

SRV

2010

SRV VUONNA 2010

SRV:n vuosi lyhyesti	2
Toimintaympäristö	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Liiketoimintastrategia ja SRV Malli	6
Hankekehitys	8

LIIKETOIMINTA-ALUEET

Kotimaan liiketoiminta:	
Toimitilarakentaminen	12
Asuntorakentaminen	14
Kansainvälinen liiketoiminta	16

YRITYSVASTUU

Sosiaalinen vastuu:	
Henkilöstö	19
Harmaan talouden torjunta ja työturvallisuus	20
Ympäristövastuu	22

HALLINNOINTI JA JOHTAMINEN

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2010	25
Riskienhallinta	30
Hallitus	31
Johtoryhmä	32

TILINPÄÄTÖS	33
--------------------	-----------

TIETOA OSAKKEENOMISTAJALLE	81
-----------------------------------	-----------

Kehitämme ja toteutamme rakennushankkeita. Alusta pitäen, vuosiksi eteenpäin.

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Vastaamme hankkeiden suunnittelusta ja kaupallistamisesta sekä rakentamisesta toimien aina läheisessä yhteistyössä asiakkaan kanssa.

Erityisosaamistamme on kaukonäköinen hankekehitys ja vahva projektinjohtototeutus. Tunnumme asiakkaiden tarpeet ja etsimme rohkeasti uusia ratkaisuja rakennushankkeisiin.

Asiantuntemuksemme kiteytyy SRV Mallissa, jonka avulla toteutamme tehokkaasti vaativimmatkin hankkeet. Otamme vastuun hankkeen johtamisesta ja viemme projektin päätökseen yhtenä toimivana kokonaisuutena.

Haluamme olla asiakkaille ja rakennusalan osaajille avoin, innostunut ja luotettava kumppani. Näin täytämme lupauksemme olla Rakentavasti erilainen.

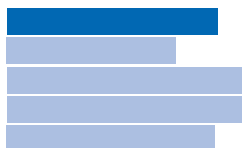
2010 lukuina

Avainluvut	2010	2009	2008	2007	2006*
Liikevaihto, milj. euroa	484,8	390,5	547,1	544,8	479,5
Liikevoitto, milj. euroa	13,0	10,7	34,8	12,2	24,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,7	2,7	6,4	2,2	5,1
Oman pääoman tuotto %	3,2	1,8	10,3	5,0	27,3
Sijoitetun pääoman tuotto,%	4,0	4,9	13,4	8,1	15,9
Omavaraisuusaste, %	35,1	41,3	40,9	53,8	31,7
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	593,7	481,6	460,8	545,2	453,7
Henkilöstö keskimäärin	794	776	871	761	668

*2006:n Lukuja ei ole oikaistu IFRIC 15 mukaisesti.

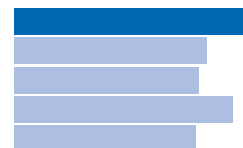
Liikevaihto

2010: 484,8 milj. euroa
 2009: 390,5 milj. euroa
 2008: 547,1 milj. euroa
 2007: 544,8 milj. euroa
 2006: 479,5 milj. euroa



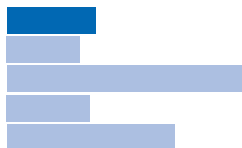
Tulouttamaton tilauskanta

2010: 593,7 milj. euroa
 2009: 481,6 milj. euroa
 2008: 460,8 milj. euroa
 2007: 545,2 milj. euroa
 2006: 453,7 milj. euroa



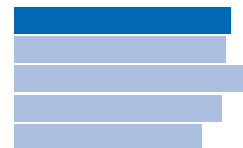
Liikevoitto

2010: 13,0 milj. euroa
 2009: 10,7 milj. euroa
 2008: 34,8 milj. euroa
 2007: 12,2 milj. euroa
 2006: 24,6 milj. euroa



Henkilöstömäärä

2010: 794 henkilöä
 2009: 776 henkilöä
 2008: 871 henkilöä
 2007: 761 henkilöä
 2006: 668 henkilöä



Omavaraisuusaste

2010: 35,1 %
 2009: 41,3 %
 2008: 40,9 %
 2007: 53,8 %
 2006: 31,7 %



Rakentamisen näkymät

Suomen talous kasvoi reippaasti maailmankaupan kasvun vetämänä. Suomi otti taantuman vastaan kohtuullisen hyvässä kunnossa ja työttömyys jäi pelättyä matalammaksi. Suomen talouden ennakoidaan kasvavan 2,5–4,0 prosenttia vuonna 2011.

Rakennusmarkkinoiden alamäki jäi ennakoitua lyhyemmäksi ja vuoden 2010 lopputulokseksi odotetaan kahden prosentin kasvua. Erityisesti asuntorakentamisen volyyymi nousi nopeasti. Rakennustarvikkeiden kustannusnousu on ollut keskimääräistä nopeampaa, työ kustannusten nousu keskimääräistä pienempää ja rahoituskustannukset puolestaan ovat laskeneet. Volyymin nopea elpyminen on heijastunut tiettyjen rakennusmateriaalien saatavuuteen. Jatkossa kasvun muuttuessa maltillisemmaksi myös rakennuskustannusten nousun ja saatavuusongelmien odotetaan helpottuvan.

Kiinteistömarkkinat kääntyivät positiivisemmiksi ja tuottovaateet laskivat parhailla alueilla ja hyvissä kohteissa. Myös vuokrien lasku pysähtyi monin paikoin. Kiinteistömarkkinoiden piristyminen ei kuitenkaan heijastunut kiinteistökauppojen volyymeihin, vaan ne pysyivät matalalla tasolla.

Toimitilarakentaminen hiljeni rahoituskriisin aikana. Vuoden 2010 lopulla kohteita ryhdyttiin kuitenkin jälleen viemään eteenpäin. Talouden ennakoitua parempi kehitys, uudet liikenneväylät sekä ympäristö- ja laatuvaatimusten kasvu luovat edellytyksiä markkinoiden vilkastumiselle jatkossakin. Toimitilamarkkinoiden alueellinen ja laadullinen eriytyminen jatkuu; parhaat kohteet osoittavat vahvistumista, mutta ongelmallisemmillä alueilla tyhjien tilojen määrä jatkaa kasvuaan ja vuokratasot laskevat.

Kuluttajien luottamus talouteen vahvistui. Taantumassa kotitaloudet nostivat säästämisastettaan ja patoutunut kysyntä on purkautunut mm. kestokulutustuotteisiin ja asuntoihin. Asunto-

rakentaminen lisääntyi nopeasti kysynnän kasvun ja uudistuotannon tarjonnan niukkuuden vuoksi. Asuntorakentamisen uskotaan kehittyvän positiivisesti myös tulevaisuudessa varsinkin kasvukeskuksissa etenevän kaupungistumisen sekä perheiden keskikoon pienentymisen ja toisaalta ikääntymisen muokatessa uusien asuntojen kysyntää.

Valtion elvytystoimet nostivat osaltaan korjausrakentamisen volyyymia ja sama kehitys jatkuu myös vuonna 2011. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen ja teknisen laadun nostaminen ylläpitävät korjausrakentamista tulevina vuosina. Infra-rakentamisessa alueelliset erot ovat suuria laajojen hankkeiden työllistäessä eteläisessä Suomessa ja muutamilla muilla paikkakunnilla.

Venäjän talous lähti toipumaan nopeasti rahoituskriisistä, mutta kasvu hidastui hieman loppuvuodesta. Talouskasvun odotetaan jatkuvan tulevaisuudessakin hyvänä, joskaan kriisiä edeltäviin lukuihin ei aivan pian ylletä. Öljyn hinnannousu, hidastunut inflaatio ja korkotason lasku paransivat tilannetta rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla, mutta tilanteen odotetaan jatkuvan silti haasteellisena. Rahoituksen saatavuus oli edelleen kasvua rajoittava tekijä. Tulevaisuuden näkymät ovat kuitenkin positiiviset ja rakennusalalla on paljon potentiaalia myös SRV:n isoille toimitilahankkeille.

Baltian maiden talous pysyi heikkona, mutta talouden pohja saavutettiin. Viron ennakoidaan yltävän positiivisiin kasvulukuihin vuoden 2010 osalta. Latvian ja Liettuan taloudet eivät toipuneet ihan yhtä nopeasti, mutta pahin pudotus lienee takana. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat pysyivät edelleen alhaisella tasolla, vaikka vilkastumisen merkkejäkin jo saatiin. Lähivuosina Baltian maiden tilanne jatkuu haasteellisena, mutta varovaisen positiivisena.

SRV sopeutuu suhdannetilanteisiin



4

Eurooppalaisessa mittakaavassa poikkeuksellinen talouskriisi alkoi osoittaa tasaantumisen merkkejä vuoden 2010 aikana. Suomessa käynnistetty elvytys on kohdistunut monin tavoin myös rakennusalaan: vuokra-asuntojen tuotanto on noussut ja merkittäviä infrastruktuurihankkeita on käynnistetty. Uusien omistusasuntojen kysyntä on koko vuoden ajan ollut matalan korkotason ja rakenteellisen kysynnän siivittämänä vilkasta. Vuoden 2008 lopulla täysjarrutuksen kokenutta asuntotuotantoa on vuoden 2010 aikana ajettu ylös, mutta tuotannon luonnollisista hitausmomenteista johtuen tarjonta ei ole kyennyt seuraamaan nopeasti kasvannutta kysyntää. Tuloksena asuntojen hintataso on noussut paikoitellen jopa 15 prosenttia vuoden aikana, mikä ei ole pitkällä aikavälillä toivottu kehitys edes rakentajien kannalta. Asuntotuotannon nousu Suomessa lähelle pitkän aikavälin keskiarvoa, eli noin 30 000 uutta asuntoa per vuosi, on normalisoimassa kysynnän ja tarjonnan välistä epätasapainoa vuonna 2011.

Taluskriisin jäljiltä toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat edelleen suhteellisen korkealla ja uusien hankkeiden käynnistämisiä on lykätty. Kaupan tilojen osalta vajaakäyttö on vähäisempää ja varsinkin kasvukeskuksissa liiketilat ovat lähes täyteen vuokrattuja. Uusia hankealoituksia on edelleen kuitenkin niukalti. Logistiikan tilahankkeita on kehitetty lähinnä uusien väyläinvestointien mahdollistamiseksi solmukohtiin. Pahimmassa aallonpohjassa on teollisuuden rakentaminen, mikä on pitkän aikavälin skenaariona vaarallinen. Suomi tarvitsee vahvan ja kilpailukykyisen teollisuuden – eikä pelkästään suomalaisyritysten ulkomailta olevina tytäryhtiöinä. Palvelutuotanto on tärkeässä roolissa kansantalouden kehittämisstrategiassa, mutta siitä yksin ei ole suomalaisten elättäjäksi. Siksi olisi äärimmäisen

tärkeää, että teolliset investoinnit Suomessa voisivat nykyistä paremmin.

SRV on verkottuneen toimintamallinsa ansiosta joustavasti suhdannetilanteisiin sopeutuva rakennusyhtiö. Tästä erinomaisena esimerkkinä on vuonna 2010 asuntotuotannon nopea vieriäminen kysynnän piristyessä. Olemme vuoden aikana käynnistäneet 543 omaperusteisen asunnon tuotannon ja lisäksi urakkakilpailujen kautta olemme toteuttamassa 1 024 vuokra-asuntoa kiinteistösjoittajille ja yleishyödyllisille asuntorakennuttajille. Asetimme SRV:ssä tavoitteeksemme kasvattaa asuntorakentamisen volyymiamme merkittävästi sekä pääkaupunkiseudulla että Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Tilaukssuhteissamme on rakenteilla vuodelle 2011 yli 1 600 asuntoa, jonka myötä SRV kasvaa Suomessa aivan uuteen kokoluokkaan asuntorakentajana. Olemme kehittäneet asuntotuotantomme asiakaslähtöistä palvelumallia ja välineitä, joiden avulla voimme tarjota kuluttajille suunnatuissa kohteissamme yksilöllisiä ja helposti räätälöitäviä sisustuspaketteja massatuotannon sijaan.

Toimitilamarkkinoilla olemme liikkuneet aktiivisesti etsien käyttäjien omia tai sijoittajien alulle saattamia rakennushankkeita. Vuoden aikana suurimmat ja näkyvimät työmaamme ovat olleet Musiikkitalo ja Stockmannin tavaratalon laajennus ja saneeraus Helsingin keskustassa. Musiikkitalon työmaa valittiin Rakennuslehden Vuoden Työmaa-kilpailun voittajaksi 2010. Saavutus oli SRV:n historiassa viides ja kolmannen kerran toteuttajana sama projektiorganisaatio, joka oli myös edellisten voittojen takana. Muita merkittäviä työmaita ovat olleet mm. Helsingin Messukeskuksen laajennus, Helsingin Yliopiston keskustakirjaston, Lahden Karisman kauppakeskuksen ja Lappeenrannan Holiday Club Saimaan kylpylän rakentaminen.

Tilaukskantamme vuoden 2010 lopussa on ennätysellinen 594 miljoonaa euroa, jonka turvin suunnitamme luottavaisin mielin uuteen vuoteen. SRV:n toteutusorganisaatio on hyvässä iskussa ja pystymme tarjoamaan kilpailukyvyystään huolehtineille rakentajakumppaneillemme työtä ja toimeentuloa myös näissä haastavissa olosuhteissa. Olemme panostaneet vuoden 2010 aikana työvälineisiin, joilla hallitsemme entistä tehokkaammin rakentamisen prosessia. SRV:n kehittämän verkostorekisterin avulla voimme varmistua siitä, että työmaillamme tulevat henkilöt ovat saaneet vaadittavan työturvallisuuskoulutuksen, heidän työehtonsa täyttävät viranomaisten ja sopimusten edellytykset sekä heidän velvoitteensa verottajan suuntaan on asianmukaisesti hoidettu. Verkostorekisterin avulla voimme taata asiakkaillemme, että tilaajavastuulain edellyttämät vastuut ja velvollisuudet ovat SRV:n työmailla hallinnassa. Avoimesti toimimalla haluamme tarjota myös viranomaisille nämä työvälineet käyttöön, jotta rakennusallalle harmaan talouden mukanaan tuomaa epämääräistä mainetta voitaisiin siivota. Kärsimme myös itse yrityksenä sellaisen toimintatavan vahingoista ja siksi on tärkeää kehittää yhteistyötä viranomaisten kanssa, jotta alalla toimivat yritykset voisivat kilpailla avoimen ja rehellisen pelin hengessä. Siihen eivät kuulu työntekijöiden oikeuksien, yrityksen lakisäästeisten vastuiden tai työnantajan velvoitteiden väisteleminen. Järjestäytyneessä yhteiskunnassa sellaiset asiat on jokaisen hoidettava.

Venäjä on SRV:lle valtava mahdollisuus, jonka perustaa yhtiössä on rakennettu koko 23-vuotisen historian ajan. Olemme saattaneet maaliin yli 70 projektia Venäjällä ja saman verran myös Baltiassa. SRV:n listautumisen yhteydessä erääksi keskeiseksi tavoitteeksi lausuttiin Venäjän liiketoiminnan kasvattaminen. Olemme sijoittaneet kansainvälisiin hankkeisiin yhteensä noin 185 miljoonaa euroa, josta pääosa on Venäjällä. Moskovaan rakentamamme Etmia-toimistokeskuksen valmistuminen ajoittui keskelle vakavaa talouskriisiä ja alkuvaiheen vuokraustilanne näytti synkältä. Vuoden edetessä kohde saatiin vuokrattua lähes täyteen ja siinä mielessä myös Venäjän näkymät osoittavat seestymisen merkkejä. Korkotasoa maassa on edelleen korkea ja siksi paljon rakennushankkeita on jäänyt odottamaan parempia aikoja. Olemme kuitenkin käyttäneet aikaa omien suunnitelmien ja kaupallisten

konseptiemme hiomiseen niissä kohteissa, jotka ovat meidän ja kumppaniemme vaikutusvallan piirissä. Vuoden aikana etenimme valmisteluissa pitkälle mm. kiinalaisten kanssa Pietariin toteutettavan Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisen käynnistämiseksi. VTB-Ashmore kiinteistörahaston odotamme löytävän ensimmäisen sijoituskohteensa vuoden 2011 aikana. Pietarissa sijaitsevan 8,5 hehtaarin Septem City -hankkeemme suhteen olemme edenneet siinä aikataulussa, jonka alueen infran kehittäminen mahdollistaa.

Matalasta tuloksesta huolimatta vuosi 2010 on osoitus SRV:n henkilökunnan ja toimintamallin kilpailukyvyystä.

Taloudellinen tuloksemme vuodelta 2010 on 5,2 miljoonaa euroa voitollinen, mikä ei täytä yhtiön kannattavuustavoitteita. Se on kuitenkin osoitus SRV:n henkilökunnan ja toimintamallin kilpailukyvyystä. Pystymme pitämään SRV:n voitollisena myös erittäin vaikeassa talousympäristössä. Olemme joutuneet hyväksymään näissä oloissa työtä myös normaalia alemmalla kannattavuustasolla, mutta on tärkeää pitää rattaat pyörimässä. Se antaa meille uskottavuutta yhteistyökumppaniemme suuntaan, asiakkaat arvostavat sitoutumistamme haastaviinkin hankkeisiin ja henkilökuntamme saa tehdä sitä, mitä he parhaiten osaavat eli rakentaa uutta. Tulevan vuoden 2011 näkymät ovat jo monin osin selvästi valoisammat kuin vuonna 2010. Yrittäjähengellä SRV on luotu ja yrittäjähengellä sitä kasvatetaan. Kiitämme asiakkaitamme, henkilökuntaamme ja omistajiamme tästä vuodesta, joka ei ehkä jää historiaan taloudellisena menestyksenä, mutta jää aikakirjoihin osoituksena SRV:n sitkeydestä ja kiriherkyydestä. Haluamme olla rakennusalan luotettavin, kokonaisedullisin ja asiakaslähtöisin kumppani. Sillä radalla olemme edenneet tänäkin vuonna pitkän matkan ja aiomme jatkaa vahvasti SRV:n hienoa kasvutarinaa.

Jukka Hienonen
Toimitusjohtaja

Vahva toimintamalli ohjaa tavoitteiden saavuttamista

- › SRV tavoittelee kasvua erityisesti Venäjän liiketoiminnassa sekä toimitilarakentamisessa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- › Yhtiön toimintamalli perustuu innovatiiviseen hankekehitykseen ja asiakaslähtöiseen projektinjohtototeutukseen.

SRV:n strategiassa hankkeiden kehittäminen on kiinteä osa operatiivista liiketoimintaa. Yrityksen tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja kasvun turvaaminen kilpailuetua tuovan SRV Mallin avulla. SRV:n toiminta keskittyy strategian mukaisesti kasvukeskuksiin.

SRV pyrkii parantamaan kannattavuuttaan lisäämällä omakehitteisten hankkeiden määrää ja tehostamalla asiakkuuksien hallintaa. SRV tavoittelee kasvua erityisesti Venäjän liiketoiminnasta ja toimitilarakentamisesta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Kilpailukykyään SRV kehittää jatkuvasti muun muassa parantamalla asiakaspalvelua, syventämällä pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista sekä konseptiomalla asiakkailleen innovatiivisia palvelukokonaisuuksia.

SRV:n toimintamallissa yhdistyy ylivertainen hankekehitys ja projektinjohtototeutus. Toiminnan lähtökohtana on avoin yhteistyö asiakkaan kanssa, innovatiivisuus ja kokonaisedullisuus.

SRV ottaa kokonaisvastuun vaativimmistakin hankkeista.

Asiakkaan on mahdollista ulkoistaa koko rakennusprosessinsa SRV:lle. SRV ottaa sovitun vastuun hankkeen toteutuksesta ja kaikki prosessin vaiheet viedään läpi yhtenä kokonaisuutena asiakkaan tarpeiden ja yhdessä sovittujen aikataulu-, laatu- ja kustannustavoitteiden mukaisesti.

Hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa hyödynnetään SRV:n laajaa ja ammattitaitoista kumppaniverkostoa. Vahva projektinjohtomalli varmistaa, ettei toteutuksen vastuuketju katkea missään

vaiheessa. SRV tukee, ohjaa ja valvoo toteutuksen yhteistyökumppaneidensa toimintaa kaikissa eri työvaiheissa.

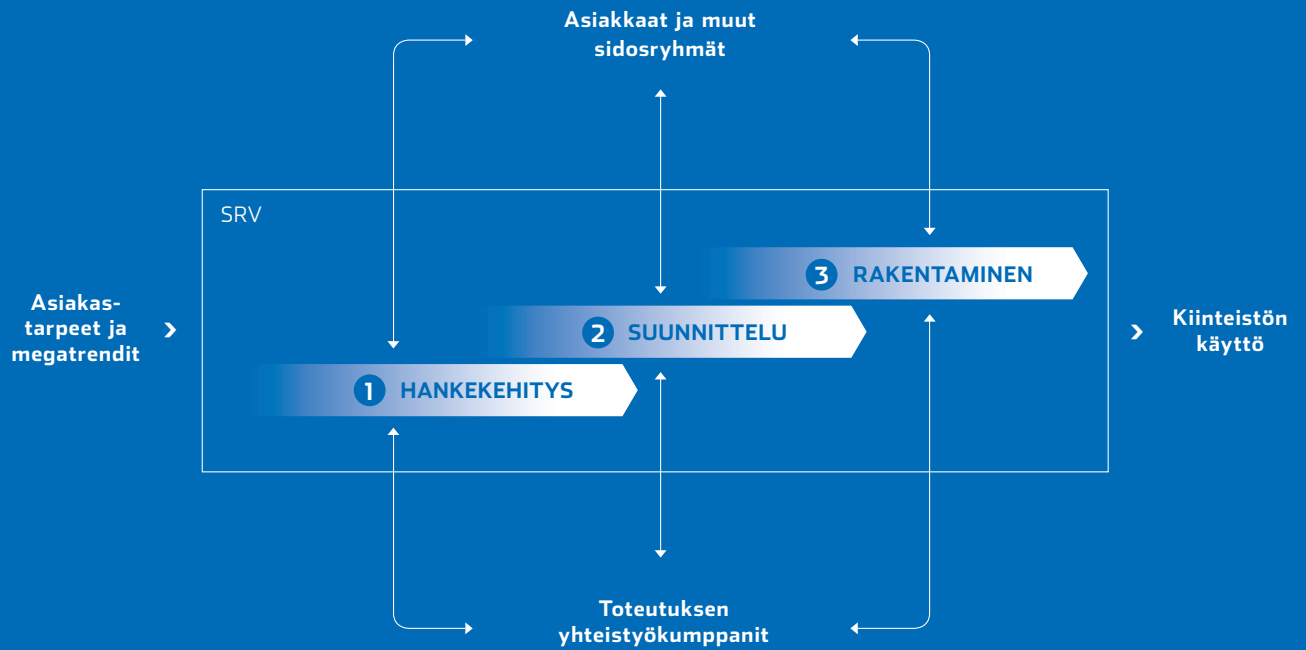
SRV:n toiminnassa innovatiivisuus merkitsee sitä, että yrityksellä on usein esittää oma ratkaisuvaihtoehtonsa totuttujen vaihtoehtojen ulkopuolelta parhaimman mahdollisen loppuratkaisun saavuttamiseksi. SRV pyrkii aktiivisesti löytämään vastaukset eri käyttäjien, omistajien, sijoittajien ja muiden sidosryhmien tarpeisiin. Yhtiöllä onkin paljon näyttöjä erilaisten asiakkaiden ja yhteiskunnan tarpeiden onnistuneesta yhdistämisestä yhdeksi toimivaksi hankekokonaisuudeksi.

Toimintamallin kokonaisedullisuus syntyy siitä, että SRV kykenee jo rakennuksia suunniteltaessa ottamaan huomioon asiakkaidensa liiketoiminnan tarpeet sekä toteuttamaan vaativatkin hankekokonaisuudet alusta loppuun tehokkaasti ja nopeassa aikataulussa. SRV Malli skaalautuu myös erittäin hyvin muuttuviin markkinatilanteisiin ja mahdollistaa joustavan toiminnan rakennusalan vaihtelevissa suhdanteissa.

SRV Mallin hyviä ominaisuuksia voidaan käyttää sopimusmuodosta riippumatta ja se soveltuu hyvin erikokoisille ja -tyyppisille hankkeille. Parhaimman hyödyn asiakas saa kuitenkin toteuttaessaan hankkeensa alusta lähtien yhteistoiminnassa SRV:n kanssa.

Vuonna 2011 SRV:n asuntotuotanto ja toimitilarakentaminen yhdistyivät yhtenäiseksi kotimaan liiketoiminnaksi. Yhdistäminen vahvistaa entisestään SRV:n toimintamallia hyödyntämällä eri liiketoimintojen synergioita ja parhaita käytäntöjä.

SRV Malli



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

Kehitysaskeleita pitkäkestoisissa hankkeissa

- › Useat pitkään kehitteillä olleet hankkeet ottivat merkittäviä edistysaskeleita.
- › Kaupungistuminen ja kestävä kehitys heijastuivat hankekehityksessä.

SRV:n omakehittiset rakennusprojektit perustuvat hankekehitykseen, jonka lähtökohtana on tulevien trendien tunnistaminen ja asiakkaiden liiketoiminnan tarpeiden syvälinen ymmärtäminen. Hankekehityksen tavoitteena on löytää käyttäjille toimivia tiloja, tiloille omistajia ja omistajille tuottavia sijoituskohteita. Suunnitelmallinen tonttien hankinta ja erilaisten rahoitusmahdollisuuksien kartoittaminen ovat myös hankekehityksen keskeisiä osatekijöitä.

Hankekehitys on luonteeltaan pitkäjänteistä toimintaa, jossa korostuu uusien ratkaisuvaihtoehtojen ennakkoluuloton etsintä ja toteutuksen oikea ajoitus. SRV:n verkottunut toimintamalli mahdollistaa eri asiakkaiden ja sidosryhmien tarpeiden innovatiivisen yhdistämisen. Vahvan projektinjoh-to-osaamiseen perustuvan SRV Mallin avulla yritys pystyy myös toteuttamaan hyvistä ideoista onnistuneita rakennushankkeita.

Asuntotuotannon hankekehityksessä peilattiin entistäkin perusteellisemmin megatrendejä, joita ovat muun muassa kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike, väestön ikääntyminen, ilmastomuutoksen vaikutukset, kestävä kehitys ja joukkoliikenteen käytön lisääntyminen. Samat kehityskulut heijastuivat myös kaupan alan hankkeissa, jotka siirtyvät entistä voimakkaammin kaupunkien keskustoisiin.

Yksi vuoden virstanpylväistä oli Lahden Kariston alueelle valmistuvan kauppakeskus Karisman rakennustöiden aloittaminen ja liiketilojen vuokraaminen. Toinen merkittävä avaus tehtiin Espoon Perkaalla, josta SRV:n, SATO:n ja Ilmarisen yhteinen yritys osti Siemens Oy:n omistaman tonttimaan ja toimitalan. Aluetta koskevan asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada alueelle asuinkerrosalaa 110 000–120 000 neliometriä noin 3 000 asukasta varten.

Siemensin tonttikauppojen yhteydessä luotiin toimintaedellytyksiä myös Perkaalla sijaitsevalle Derby Business Park -toimistohankkeelle. SRV solmi Siemensin kanssa vuokra- ja toteutus sopimuksen, jonka myötä yritys muuttaa toimitalansa Derby Business Parkin ympäristöystävällisiin tiloihin.

Myös Espoon Keilaniemeen suunniteltujen asuintornitalojen suunnittelu ja kaavoitus eteni vuoden aikana.

Vuonna 2011 kehityshankkeita pyritään viemään toteutusvaiheeseen. Hankekehitys jatkuu vilkkaana erityisesti Venäjällä, jossa SRV omistaa tontteja hyvillä paikoilla Moskovan ja Pietarin keskustoissa.

Uusien vaihtoehtojen ennakkoluuloton etsintä ohjaa hankekehitystä.

SRV:n liiketoimintayksiköiden ja hankekehityksen yhteiset konseptiryhmät seuraavat jatkuvasti kaupan ja logistiikan aloja, hotellirakentamista ja toimistoliiketoimintaa. Hankeosaamista kehitetään myös erilaisissa tutkimusprojekteissa, joista yksi on Sitran ja VVO:n kanssa käynnissä oleva vähäenergisemmän asumiseen keskittyvä Low2No-kehityshanke Helsingin Jätkäsaarassa.

Vuosi 2010 oli hankekehityksen näkökulmasta kiireistä tuloksen tekemisen aikaa. Työn alla oli yhteensä lähes 100 eri hankeaihiota. Merkittäviä edistysaskeleita otettiin monissa pitkäkestoisissa hankkeissa.



Lahden Kariston alueelle rakennettava kauppakeskus Karisma on Suomen ainoa kauppakeskus, jonka konsepti pohjautuu pitkälle vietyyn toimialajatteluun. Noin 90 erikoisliikettä tekevät Karismasta Lahden seudun monipuolisimman ostospaikan. Kauppakeskuksen vuokralaisiksi on haettu eri toimialojen johtavia yrityksiä, joiden liikkeet on ryhmitelty omiksi kokonaisuuksikseen. Kaikkiaan tarjonnassa panostetaan vahvasti asiakkaan viihtyvyyteen. Lopputuloksena on hallittu, dynaaminen kauppakeskus, jossa uskotaan käyvän vuosittain noin

kolme miljoonaa asiakasta.

SRV:n hankekehitys ja Ruokakesko ryhtyivät yhteistyössä kehittämään kauppakeskusta erinomaiselle paikalle nelostien varteen vuonna 2008. Kauppakeskukselle haettiin ylivoimaista liikeideaa ja päädyttiin konseptoituun kauppakeskumalliin. Liikeidean kirjastuttua alueen kaavamuutosprosessi tehtiin yhteistyössä Lahden kaupungin kanssa. Karisman maanrakennustyöt alkoivat joulukuussa 2009 ja varsinainen rakentaminen toukokuussa 2010. Keskus valmistuu joulukuksi 2011.

Kauppakeskuksen rakennuttajana

on Ruokakesko Oy. SRV vastaa rakentamisen lisäksi myös Karisman vuokralaishankinnasta.

Karismaan on hyvät liikenneyhteydet. Nelostieltä rakennetaan parannetut sisäänajotiet ja Kariston suunnasta uudet kevyen liikenteen väylät. Kauppakeskuksesta löytyy paikoitustilat 1 600 autolle sekä pyöräparkit. Lisäksi Lahden keskustasta on Karismaan linja-autoyhteys.

Kariston alueen palvelutarjontaa täydentää SRV:n vuonna 2008 rakentama liikenneasema.

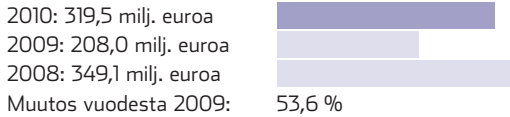
Liiketoiminta-alueet

KOTIMAAN LIIKETOIMINTA

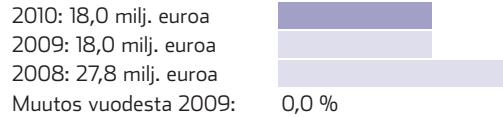
Toimitilaliiketoiminta

Liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentaminen, vaativat erityistilat sekä kiinteistöjen kehittäminen.

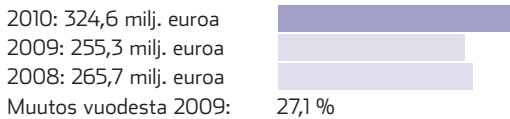
Liikevaihto



Liikevoitto



Tulouttamaton tilauskanta



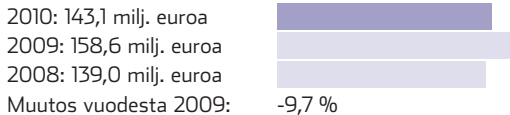
Henkilöstö



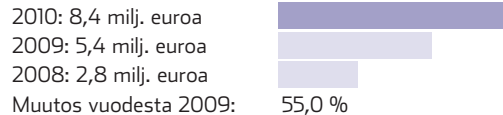
Asunto- ja alueliiketoiminta

Asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä alueellinen liiketoiminta. Alueellinen liiketoiminta muodostui asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeista.

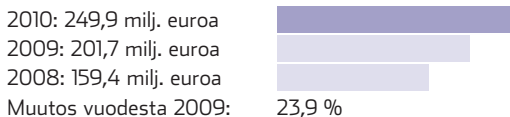
Liikevaihto



Liikevoitto



Tulouttamaton tilauskanta



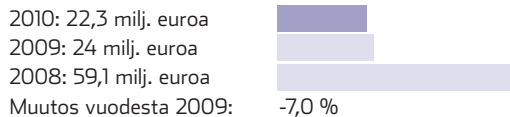
Henkilöstö



KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

Projektinjohtourakointi ja kiinteistökehitys Venäjällä ja Baltiassa. Venäjällä SRV on erikoistunut liike- ja monitoimitilojen, kauppakeskusten, toimistojen, hotellien sekä erilaisten tuotanto- ja logistiikkatilojen kehittämiseen ja rakentamiseen. Baltiassa SRV on toiminut myös asuntomarkkinoilla.

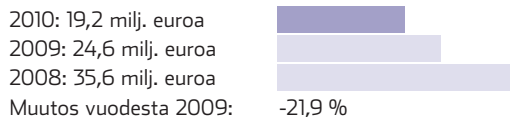
Liikevaihto



Liikevoitto



Tulouttamaton tilauskanta



Henkilöstö





Suuren tilauskannan vuosi

- › Markkinatilanne jatkui erittäin vaikeana, mutta SRV:n toimitilarakentamisella on historiansa suurin tilauskanta.
- › Skaalautuva toimintamalli mahdollisti hankkeiden nopean käynnistämisen ja uusien tilausten vastaanottamisen.

SRV:n toimitilarakentaminen kehittää ja rakentaa asiakkailleen liike- ja toimistotiloja, logistiikkakeskuksia ja hotelleja, kalliotiloja sekä muita vaativia erityistiloja. Toimitilahankkeet ovat joko omaperusteisia tai projektinjohtourakoinnilla toteutettavia hankkeita, jotka SRV:n osaajat ja erikoisurakoitsijaverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV Mallilla.

SRV:llä on projektinjohto-osaamisen lisäksi perusteellista erityisasiantuntemusta eri liiketoimintalueilta sekä vahvat sidosryhmäverkostot, joiden ansiosta SRV voi luoda tuottavia ja asiakkaiden liiketoimintaa tukevia tiloja kaikissa urakkamuodoissa. Parhaimman lisäarvon asiakas saa kuitenkin vaativissa hankkeissa, joissa SRV on alusta asti mukana.

SRV:llä oli vuoden aikana käynnissä useita erityiskohteita, esimerkiksi Stockmannin tavaratalon laajennustyöt sekä Helsingin Musiikkitalo, jonka työmaa valittiin joulukuussa vuoden parhaaksi.

SRV:n toimintamalli pääsi oikeuksiinsa myös erilaisia käyttötarkoituksia yhdistävissä kohteissa. Lokakuussa käynnistyivät esimerkiksi Hyvinkään keskustaan rakennettavan Kauppakeskus Willan toisen vaiheen rakennustyöt, joissa SRV pääsee hyödyntämään ymmärrystään kaupan alan liiketoiminnan tarpeista sekä yhdistämään osaamistaan asuntojen ja toimitilojen rakentamisesta.

SRV tavoittelee toimitilarakentamisen kasvua erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa, ja valmistautuu viemään lähivuosina eteenpäin merkittäviä toimitilahankkeita eri puolilla maata.

SRV:n toimitila- ja asuntotuotannon yhdistyminen yhtenäiseksi kotimaan liiketoiminnaksi vuoden 2011 alussa tuo yhteisten resurssien kautta synergiaetuja syklisesti toimivalla alalla ja helpottaa toimitilaosaamisen hyödyntämistä alueilla, joilla SRV:llä on jo vahva asema asuntorakentamisessa.

Näytöt poikivat toimeksiantoja erityisesti pitkäaikaisilta asiakkailta.

Vuonna 2010 SRV:n toimitilarakentaminen pärjasi hyvin erittäin vaikeassa markkinatilanteessa. Toimitilojen vajaakäyttöasteiden kasvu ja rahoituskriisin vaikutukset hiljensivät rakentamista ja laskivat myös SRV:n rakentamisen volyyymia. Yhtiö saavutti silti etumatkaa kilpailijoihinsa nähden: SRV:n toimitilarakentamisen tilauskanta on suurempi kuin koskaan ennen.

Aiemmista projekteista hankitut näytöt poikivat SRV:lle tilauksia erityisesti pitkäaikaisilta asiakkuuksilta. Skaalautuvan toimintamallin ansiosta yhtiö pystyi ottamaan vastaan mittaviakin tilauksia ja käynnistämään nopeasti uusia rakennushankkeita.

Toimitilaprojekteja 2010:

- **Musiikkitalo, Helsinki**
1700-paikkainen konserttitalo, 5 pienempää salia. Ravintola, aula- ja lämpiötilat. Sibelius-Akatemian tiloja. Valmis huhtikuussa 2011.
- **Stockmann, Kasvu-projekti, Helsinki**
Tavarataloon noin 10 000 m² lisää kaupallista pinta-alaa. Stockmann Herkun pinta-ala kaksinkertaistui. Uusi 600 paikan pysäköintilaitos. Valmis lokakuussa 2010.
- **Kauppakeskus Karisma, Lahti**
Keskon ja SRV:n yhteistyössä kehittämä kauppakeskus. Yhteensä 35 000 m² myyntitilaa. K-citymarket, noin 90 muuta myymälää. Valmis lokakuussa 2011.
- **Kaisa-talo, Helsinki**
Vanha kauppakeskus ja sen pysäköintilaitos muutetaan Helsingin yliopiston keskusta-kampuksen kirjastoksi. 1. kellarikerros ja katutasan kerros säilyvät liiketiloina. Valmis huhtikuussa 2012.
- **Messukeskuksen hallilajennus ja pysäköintilaitoksen korotus, Helsinki**
Uusi monitoimihalli. Valmis elokuussa 2011. Pysäköintilaitoksen korotus, noin 1 200 uutta pysäköintipaikkaa. Valmis tammikuussa 2011.
- **HC Saimaa Kylpylähotelli ja HC Villas Saimaa, Lappeenranta**
221 huoneen kylpylähotelli ja vesipuisto, hyvinvointiosasto, ravintolamaailma ja monitoimijääreena. Valmis syyskuussa 2011. HC Villas -konseptin mukainen lomaosakekiinteistö, 63 huoneistoa. Valmis marraskuussa 2011.
- **Kauppakeskus Willa, Hyvinkää**
Hyvinkään keskustaan rakennettavan kauppakeskuksen 2. vaihe. Kaksi asuinkerrostaloa. Valmis syyskuussa 2012.



SRV otti vastatakseen Stockmannin Helsingin tavaratalon laajennus- ja saneeraustöiden projektinjohdon syksyllä 2008. Tällöin rakennustöitä oli tehty jo yli kaksi vuotta, ja projektissa työskenteli lähes 600 henkilöä. SRV otti työmaan vauhdissa haltuunsa ja organisoi kokonaisuuden nopeasti osaprojekteihin, joita palvelemaan perustettiin tekninen toimisto. Työmaasta tehtiin tiimityöhön perustuva kehittyvä moniorganisaatio.

Onnistuminen turvattiin sopimalla tilaajan kanssa yhteisistä käytännöistä ja asettamalla jokaiselle päävaiheelle selkeät aikataulutavoitteet. Tärkeintä näin isossa hankkeessa onkin avoin ja

luottamuksellinen yhteistyö osapuolten kesken. Hankkeen monimuotoisuus ja tiukka aikataulu edellyttivät lisäksi tuotantotalouden systemaattista kehittämistä.

Pohjoismaiden suurin tavaratalo oli käytössä muutostöiden ajan. Tämä asetti omat mittavat haasteensa rakennustöille, niiden organisoinnille ja aikataulutukselle. Eräs hankkeen keskeisimmistä vaiheista, uusi Stockmann Herkuu, valmistui lopuksi kaksi kuukautta aikaisemmin kuin sopimusvaiheessa oli uskallettu arvioida. Aikataulusäästö oli erittäin merkittävä asia niin kaupallisesti kuin myös rakennuskustannusten osalta.



Kasvua parhailta paikoilta

- › Toiminnan nopea käynnistäminen laskusuhdanteen jälkeen ja vetovoimaiset konseptit tuottivat tulosta vuonna 2010.
- › SRV nousi pääkaupunkiseudun kolmanneksi suurimmaksi kerrostaloasuntojen perustajaurakoitsijaksi.

SRV:n asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysyntä luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle. Asuntotuotannon veturina toimivat pienet kerrostaloasunnot hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.

Vuosi 2010 on ollut SRV:n asuntotuotannolle kasvun aikaa kahden vaikean vuoden jälkeen. Asuntojen myynti ja rakentaminen pysähtyivät lähes täysin vuoden 2008 laman aikana. Vuoden 2009 lopulla SRV katsoi kuitenkin pitkälle tulevaisuuteen ja panosti merkittävästi asuntotuotannon kasvattamiseen. Vuonna 2010 SRV aloitti jo 543 omaperusteisen asunnon rakentamisen, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 251.

SRV onnistui vuoden aikana kaksinkertaistamaan asuntotuotantonsa ja nousi pääkaupunkiseudun kolmanneksi suurimmaksi kerrostaloasuntojen perustajaurakoitsijaksi. Kasvu kertoo ketterästä organisaatiosta ja toimivista asuntokonsepteista.

SRV toteuttaa markkinoiden kysytyimpiä asuntoja.

Laadukkaat kerrostalokaksiot ja -kolmiot hyvillä paikoilla liikenteen solmukohdissa ovat tällä hetkellä asuntomarkkinoiden halutuimpia tuotteita. SRV näkee, että kaupungistuminen, ruokakuntien koon pieneneminen ja väestön ikääntyminen pitävät yllä pienempien kerrostaloasuntojen kysyntää vielä vuosien ajan. Myös hyvien liikenneyhteyksien ja hyvien palveluiden merkityksen uskotaan kasvavan entisestään. SRV:n kohteet vastaavat tähän tarpeeseen ja säilyttävät samasta syystä arvonsa markkinoiden heilahteluista huolimatta.

SRV:llä oli vuoden aikana rakenteilla Suomessa yhteensä yli 1 600 asuntoa, ja valmiita asuntoja myytiin yli 500 kappaletta. Yhtiö käynnisti useita mittavia hankkeita ja sai päätökseen vetovoimaisia kohteita, muun muassa Vallikallion Rubiinin Espoon Leppävaarassa ja Kartanonkoskella sijaitsevan Vantaan Musketöörin. Pääkaupunkiseudulla uusia asuntokohteita aloitettiin muun muassa Matinkylässä, Kannelmäessä ja Martinlaaksossa. Vuonna 2010 yhtiö aloitti ensimmäisen HITAS-kohteensa Helsingin Arabianrantaan. Kohde valmistuu vuonna 2012, mutta lähes kaikki sen asunnot myytiin jo syksyn aikana.

Omaperusteisten hankkeiden lisäksi SRV toteuttaa neuvottelu-urakoita julkisen sektorin ja muiden rakennuttajien kanssa. SRV on vakuuttanut oikealla hintatasollaan myös urakkakilpailuissa, tästä osoituksena on vuoden lopussa voitettut kolme urakkakilpailua.

Rakenteellisiin tarpeisiin vastaavien, hyvin suunniteltujen asuntojen lisäksi SRV erottuu tulevaisuudessa alan parhaalla asiakaslähtoisellä palvelulla, jota yhtiössä kehitetään läpi koko palveluketjun asunnon suunnittelusta myyntiprosessiin asti. Vuonna 2010 SRV otti käyttöön esimerkiksi alan ensimmäisen sähköisen HITAS-asuntojen varausjärjestelmän, jonka avulla asiakkaat voivat varata asuntoja jonottamatta paikan päällä ja saada asuntohakemuksensa käsiteltyä oikeudenmukaisesti.

SRV:n asuntotuotannon kasvu jatkuu vuonna 2011, jolloin monet SRV:n omakehittäisistä hankkeista tuloutuvat ja uusia hankkeita saadaan jälleen käyntiin. Asunto- ja toimitilatutuotannon yhdistyminen yhtenäiseksi kotimaan liiketoimintojen kokonaisuudeksi vuonna 2011 vahvistaa entisestään SRV:n kykyä hallita liiketoimintojensa kokonaisuutta ja reagoida nopeasti muuttuviin markkinatilanteisiin.

Martti, Mortti ja Vertti

Veljessarja hyvien liikenneyhteyksien äärellä

Asuntokohteita 2010:

- **Vantaan Mortti, Vertti ja Martti sekä Pertti Parkki**
Kolme kerrostaloa Vantaan Martinlaaksoon, 152 asuntoa. Pääosin kaksioita ja kolmioita. Korttelin autopaikat erillisessä taloyhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Martti valmis maaliskuussa 2011, Mortti ja Vertti valmiit joulukuussa 2011.
- **Helsingin Isolokki**
Kolme HITAS-kerrostaloa Arabianrantaan, joihin tulee yhteensä 142 asuntoa. Valmis loppuvuodesta 2012.
- **Espoon Kokki**
Matinkylän vanhan ammattikoulun tontille rakennettava kerrostalokohde, johon rakennetaan 78 asuntoa. Valmis loppuvuodesta 2011.
- **Espoon Vallikallion Rubiini, Safiiri ja Turkoosi**
Kolme kerrostaloa, yhteensä 117 asuntoa. Valmistuminen vuoden 2010 aikana.
- **Vantaan Musketööri**
Kartanonkoskelle vuoden 2010 lopussa valmistunut kerrostalokohde, jossa on 88 asuntoa.
- **Kaarinan Sello**
26 asunnon kerrostalo. Valmis syksyllä 2011.
- **Viikin Walborg, Nokia**
Vanhan kartanon maille rakennettavia rivi- ja paritaloja, sekä kaksitasoinen rivitalo. Asuntoja 16. Valmis syyskuussa 2011.
- **Helsingin Tampuriini**
29 kerrostaloasuntoa Kannelmäkeen. Valmis syksyllä 2011.
- **Espoon Saunavuori**
Saunalahteen 57 kerros- ja luhtitaloasuntoa. Valmis syyskuussa 2011.



15

Vantaalle, Martinlaakson aseman läheisyyteen rakennettavat kolme kerrostaloa istuvat täydellisesti SRV:n asuntorakentamisen strategiaan. Talot ovat kaupunkikeskuksen täydennysrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrella, ja niiden asunnot ovat tämän hetken kysytyimpiä – kerrostalokaksioita ja -kolmioita. Suuri osa asunnonostajista muuttaa uusiin asuntoihin yleensä lähialueelta, joten Martinlaakson ympäristö on monille asukkaille tuttu. Alueen julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät, mutta suunnittelussa on huomioitu myös oman auton käyttäjät. Kaikille kolmelle taloyh-

tiölle tulee yhteinen pysäköintilaitos, Pertti Parkki, jonka pysäköintipaikat myydään osakkeina.

Asunnoissa on otettu huomioon ympäristö ja energiatehokkuus. Talot lämmitetään kaukolämmöllä. Lisäksi huoneistokohtainen lämmön talteenotto tehostaa energiankäyttöä edelleen ja asunnon kylmänvedenmittaus auttaa sääntelemään vedenkulutusta.

Taloyhtiöistä rakennetaan ensimmäisenä Martti. Sen rakentaminen käynnistyi nopeasti asuntokaupan vilkastuttua vuoden 2009 lopulla. Mortin ja Vertin rakentaminen alkoi lokakuussa 2010.

Hankkeet odottivat markkinoiden elpymistä

- › SRV tavoittelee Venäjän markkinoilta merkittävää kasvua, vahvuuksinaan parhaat tilakonseptit ja läpinäkyvä toimintamalli.
- › Ulkomaalaisten rahoittajien väliaikainen vetäytyminen Venäjältä on viivästyttänyt hankkeiden etenemistä.

SRV:n kansainvälinen toiminta jakautuu Baltian ja Venäjän liiketoimintoihin. Venäjä on strategisesti yhtiön tärkein kasvualue. SRV on erikoistunut Venäjällä korkealaatuisten kauppakeskusten ja monitoimitilojen, toimistojen, hotellien sekä erilaisten tuotanto- ja logistiikkatilojen kehittämiseen ja rakentamiseen. Maantieteellisesti toiminta keskittyy Moskovaan ja Pietariin.

Vuosi 2010 oli kansainvälisten liiketoimintojen näkökulmasta suhteellisen raskas. Länsimaisten rahoittajien väliaikainen vetäytyminen Venäjän kiinteistömarkkinoilta vuonna 2008 alkaneen rahoituskriisin myötä viivästytti edelleen monien merkittävien hankkeiden liikkeelle lähtöä. Myös Baltian kiinteistömarkkinat jatkuivat vaisuina alueen heikon taloustilanteen takia, eikä uusia hankkeita käynnistetty.

Venäjällä on edelleen erinomaiset kasvunäkymät.

Vuonna 2010 SRV jatkoi Venäjällä hotellisaneerauksia. Moskovan keskustaan valmistuneen, yli 14 000 neliömetrin Etmia II toimisto- ja parkki-talon tilojen vuokraaminen onnistui erinomaisesti vaikeasta taloustilanteesta huolimatta, ja se on nyt lähes täyteen vuokrattu. Vuoden aikana myös kehitettiin kiinalaisten toteuttamaan Baltic Pearl -hankkeeseen sisältyvää Pearl Plaza -kauppakeskushanketta Pietarissa niin, että edellytykset tehdä investointipäätös ja käynnistää alustavat työt alkuvuodesta 2011 ovat olemassa.

Rahoitusmarkkinoiden tahmeudesta huolimatta SRV näkee Venäjän kiinteistömarkkinoilla huikeita kasvun mahdollisuuksia. Kiinteistöjen tuottotaso

on Venäjällä lähtökohtaisesti korkea ja hidastuneen inflaation ja korkotason laskun myötä rakentamisen volyymit ovat kääntyneet nousuun. Pikavoittoja ei ole luvassa, mutta ostovoiman kasvun, vanhentuneen rakennuskannan sekä laadukkaiden toimitilojen, asuntojen ja hotellien alitarjonnan oletetaan kasvattavan kysyntää merkittävästi sekä Pietarin että Moskovan kiinteistömarkkinoilla.

Venäjällä sidosryhmäsuhteiden ylläpito on vaativaa ja rakentamisen aikajänne on Suomeen nähden merkittävästi pidempi muun muassa infrastruktuurin hankalan saatavuuden ja raskaamman byrokratian takia. SRV uskoo pärjäävänsä haastavassa toimintaympäristössä asiakaslähtöisillä konsepteilla ja täysin läpinäkyvällä toimintamallillaan, joka on SRV:llä tärkeä osa rakentamisen kokonaisuutta ja riskien hallintaa.

Asiakkaan liiketoimintaedellytykset huomioiva rakentaminen on Venäjällä vielä alkutekijöissään, joten SRV:llä on tilaisuus tuoda hankkeisiin ainutlaatuisia eri alojen liiketoimintaosaamistaan. Yhtiön toiminta on myös Venäjällä täysin avointa ja siellä noudatetaan poikkeuksetta paikallista lainsäädäntöä. Länsimaisia normeja ja kestävä kehityksen kriteerejä noudattava suunnittelu ja rakentaminen puolestaan takaavat sen, että lopputuote vastaa aina myös kansainvälisten sijoittajien laatuvaatimuksia.

Vuonna 2011 SRV keskittyy Venäjällä hankkeiden käynnistämiseen. Investointeja kanavoidaan muun muassa mittavaan Septem City -hankkeeseen, joka käsittää tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön SRV:n omistamalla 8,5 hehtaarin alueella Pietarin keskustassa.



Pietarin lounaisosan kaupallinen palvelutarjonta saa merkittävän lisän kiinalais-venäläis-suomalaisen yhteistyön tuloksena. Kiinalaiset toteuttavat Pietariin uutta 35 000 asukkaan kaupunginosaa, jonne SRV rakentaa 140 000 neliömetrin kauppakeskuksen, Pearl Plazan.

Pearl Plazan ensimmäisen vaiheen rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2011 alkupuolella ja valmistuvat vuo-

den 2013 alussa. Kauppakeskuksen kellaritiloihin rakennetaan hypermarket ja maanalaiset pysäköintitilat. Muihin kerroksiin tulee liiketiloja sekä viihde- ja vapaa-ajan toimintoja, kuten elokuvateatteri, lasten maailma, kuntosali sekä ravintoloita.

Rakentamisen lisäksi SRV vastaa Pearl Plazan kaupallisesta kehittämisestä ja vuokraustoiminnasta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettavaa

pinta-alaa on 86 500 bruttoneliömetriä, josta vuokrattavaa tilaa on noin 46 500 neliömetriä.

Uudelle asuinalueelle rakennetaan yhteensä noin miljoona neliömetriä asuntoja, kaksi sairaalaa sekä useita kouluja ja lastentarhoja. Alueen laaja asukas pohja ja kaupallisten palvelujen puuttuminen luovat erinomaiset edellytykset kauppakeskuksen menestykselle.

Yritysvastuu

Rakentamisessa tehdään pitkäkestoisia päätöksiä, joilla on laaja vaikutus ympäristöön ja monien ihmisten elämään. Siksi kehitämme hankkeita kaukonäköisesti ja rakennamme yhdessä sidosryhmiemme kanssa kestäväää tulevaisuutta toimimalla vastuullisesti.

SRV:n yritys vastuun kantavia teemoja ovat toiminnan läpinäkyvyys, työturvallisuus ja harmaan talouden torjunta. Muita avainasioita ovat henkilöstön hyvinvointi, ympäristöstä huolehtiminen sekä yrityksen taloudellinen vakaus.

Harmaan talouden torjunnassa ja työturvallisuuden edistämässä käytössämme ovat alan parhaat työvälineet ja toimintatavat. Olemme muun muassa kehittäneet verkostorekisterin, jonka avulla huolehdimme siitä, että kaikki hankkeiden osapuolet hoitavat lakisääteiset velvoitteensa.

Läpinäkyvä ja helposti skaalautuva SRV Malli takaa hankkeiden toimintavarmuuden ja mahdollistaa laadun ja lisäarvon luomisen rakennusten käyttäjille, omistajille ja muille sidosryhmille. Toimintamallimme ansiosta voimme pitää yllä yhteiskunnan monipuolista elinkeinorakennetta ja tarjota myös pienille yrityksille mahdollisuuden osallistua rakennushankkeisiin.

SRV onkin vastuullisuudessa ja riskien hallinnassa rakennusalan suunnannäyttäjä. Osoituksena tästä on tutkitusti erittäin motivoitunut henkilöstö, useat palkinnot vuoden parhaista työmaista, vaikeinakin aikoina kasvanut tilauskanta sekä lukemattomat onnistuneet rakennushankkeet.

Sosiaalisesta vastuusta ja henkilöstöstämme kerromme tarkemmin sivulla 19. Harmaan talouden torjunnasta ja työturvallisuudesta voit lukea sivuilta 20–21. Samalla aukeamalla esitellään myös Suomen paras työmaa, Musiikkitalo. Ympäristövastuusta ja sen kehittämisestä sivuilla 22–23.

Laaja esimieskoulutus syvensi projektinjohto-osaamista

- › SRV:n menestys perustuu motivoituneeseen henkilöstöön ja laaja-alaiseen erityisosaamiseen.
- › Vuonna 2010 henkilöstön osaamista kehitettiin laajamittaisessa esimieskoulutuksessa.

SRV on asiantuntijaorganisaatio, joka koostuu rakentamisen erikoisammattilaisista. Jokainen rakennushanke on ainutlaatuinen ponnistus, joka ei onnistuisi ilman osaavaa ja motivoitunutta henkilöstöä. Siksi on tärkeää, että työntekijät ovat innostuneita tuloksentekijöitä, joilla on vankan ammattitaidon lisäksi hyvät vuorovaikutustaidot sekä valmiudet toimia vastuullisesti vaativissa hankkeissa laajan yhteistyökumppaniverkoston kanssa.

SRV:n erityisvahvuus on yliveroinen hankehitys- ja projektinjohto-osaaminen, josta kertovat useat taitavasti hallitut rakennushankkeet. Matala organisaatio ja kevyt byrokratia edesauttavat parhaiden käytäntöjen jakamista yhtiön sisällä ja mahdollistavat henkilökunnan joustavan liikkumisen projektista toiseen. Monipuoliset osaajat ja henkilökunnan liikkuvuus puolestaan mahdollistavat projektien optimaalisen resursoinnin.

Henkilöstön osaamisen kehittäminen nivoutuu vahvasti SRV:n liiketoiminnan johtamiseen ja toimintatapojen käytännönläheiseen kehittämiseen. Vuonna 2010 yhtiölle luotiin osaamisen kehittämisen malli, jossa henkilöstön osaamisalueet jaettiin neljään eri alueeseen: tuote-, prosessi-, perus- ja täydentävään osaamiseen.

Vuoden aikana panostettiin täydentävän osaamisen kehittämiseen järjestämällä laajamittainen esimieskoulutus yli 100 henkilölle. Hyvät esimiestaidot ovat tärkeitä toimittaessa hankkeiden eri osapuolten kanssa. Koulutuksen tavoitteena oli kehittää esimiestehtävissä toimivien henkilöiden vuorovaikutus- ja neuvottelutaitoja sekä motivoida näiden taitojen jatkuvaan kehittämiseen.

Johtamis- ja esimiesvalmennuksessa SRV:n tavoitteena onkin olla rakennusalan ehdoton ykkönen, jotta yhtiön ainutlaatuinen, vahvaan yhteistyöhön ja vuorovaikutukseen perustuva toimintatapa voi edelleen kehittyä ja tuottaa asiakkaille parhaita rakentamisen ratkaisuja.

Henkilöstötutkimuksen tulokset ovat osoittaneet useana peräkkäisenä vuonna, että SRV:llä on erittäin motivoitunut ja sitoutunut henkilöstö. Vuoden 2010 lopulla toteutettu henkilöstötutkimus osoitti myös, että henkilöstön koulutuksen järjestäminen on parantunut ja henkilöstöä kannustetaan enemmän omaehtoiseen opiskeluun. Myös työhyvinvoinnin näkökulmasta nykytilanne on hyvä. Muun muassa sairauspoissaolojen määrä on alhainen, työkykyindeksit ovat korkealla tasolla ja henkilöstöriskien hyvällä hallinnalla esimerkiksi työkyvyttömyyseläketapaukset ovat SRV:llä erittäin alhaisella tasolla.

Avainluvut	2010	2009	Muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	794	776	2,3
Henkilöstö 31.12.	792	767	3,3
joista vakinaisessa työsuhteessa	716	706	1,4
Naisia, %	20	20	0,0

Henkilöstö liike-toiminnoittain 31.12.	2010	2009	Muutos, %
Toimitilat	337	289	16,6
Asunto- ja aluerakentaminen	222	215	3,3
Kansainvälinen toiminta	153	182	-15,9
Muut	80	81	-1,2
Yhteensä	792	767	3,3

Toimihenkilöt/työntekijät

Toimihenkilöitä: 578

Työntekijöitä: 214

Yhteensä: 792

Sosiaalinen vastuu:

Harmaan talouden torjunta ja työturvallisuus

Tavoitteena täydellinen läpinäkyvyys

- › Läpinäkyvä toimintamalli on olennainen osa SRV:n rakentamisen kokonaislaatua ja riskien hallintaa.
- › SRV otti verkostorekisterin käyttöön kaikilla kotimaisilla työmailla.

SRV on harmaan talouden torjunnassa ja työturvallisuuden edistämisessä rakennusalan ehdoton edelläkävijä. Harmaan talouden torjunta on SRV:lle luonnollinen osa rakentamisen kokonaislaatua ja ensiluokkaista projektinjohtototeutusta. Yhtiö kehittää jatkuvasti omia toimintatapojaan ja uusia työvälineitä varmistaakseen koko toimintaketjunsä hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden sekä työmaiden turvallisuuden.

SRV tekee yhteistyötä vakiintuneiden erikoisurakoitsijoiden kanssa, jotka sitoutuvat yhtiön toimintatapoihin ja joilla on näyttöjä toimintansa vastuullisuudesta. Avointa ja myönteistä yhteishenkeä kunnioittaen SRV valvoo, kouluttaa ja tukee kumppaneitaan vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa ja tiedottaa heille esimerkiksi työturvallisuuslainsäädännön muutoksista.

Tapaturmataajuus SRV:ssa

kpl/miljoona tehtyä työtuntia

2010: 15,9

2009: 18,1

2008: 23,3

Tärkein työväline harmaan talouden torjunnassa on SRV:n kehittämä sähköinen verkostorekisteri, joka helpottaa tilaajavastuulain edellyttämää viranomaisraportointia työmailla. Verkostorekisteriin kirjataan keskitetysti muun muassa suorat sopimukset omien yhteistyöurakoitsijoiden kanssa sekä tiedot voimassa olevista viranomaisdokumenteista. Rekisterissä näkyvät kaikkien urakoitsijoiden ja heidän työntekijöidensä sekä yhteistyöverkoston tiedot.

SRV:lle on tärkeää, että rakennushankkeen todellinen kustannusrakenne on aina tiedossa ja jokaisen työvaiheen tekijä sekä hankintojen alkuperä ovat täysin jäljitettävissä. Verkostorekisterin avulla on helppo varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija, ja löytää esimerkiksi tilaajavastuudokumenttien väärennökset ja työntekijöiden alipalkkaus.

Vuonna 2010 verkostorekisteri otettiin käyttöön kaikissa kotimaassa käynnistetyissä rakennushank-

keissa. Yhteistyökumppaneita varten laadittiin myös toimintaopas, jossa käydään läpi muun muassa työmaiden hyviä toimintatapoja, työnantajan perehdytys- ja opastusvelvoitteita työntekijöille sekä ulkomaalaisen yrityksen lainsäädännöllisiä velvoitteita Suomessa.

Harmaan talouden esiintyminen onkin SRV:n työmailla todella vähäistä. Aluehallintoviraston tarkastuksissa ei tullut vuoden aikana esille yhtään merkittävää poikkeamaa. Verohallinto antoi myös erilliset palautteet tilaajavastuulain noudattamisesta Musiikkitalon työmaalla ja Helsingin Stockmannin tavaratalon laajennushankkeessa, ja molemmissa tapauksissa toimintatapojen vastuullisuus oli erittäin hyvällä tasolla.

Harmaa talous heikentää työturvallisuusriskien hallintaa, joten toiminnan läpinäkyvyys ja yhteistyökumppaneiden tuntemus on tärkeä lähtökohta myös työturvallisuuden edistämisessä.

Työturvallisuuden osalta SRV:n tavoitteena on nolla tapaturmaa. Jokainen SRV:n johtamalla työmaalla työskentelevä henkilö perehdytetään yhteisiin toimintatapoihin ja työmaan turvallisuuskäytäntöihin, esimerkiksi turvavälineiden käyttöön, ja perehdytys kirjataan verkostorekisteriin. Työmailla pidetään myös näkyvästi esillä pelastusohjeita ja seurataan työntekijöiden pätevyyttä esimerkiksi teknisten laitteiden käyttämiseksi helposti tarkistettavalla työriskien arviointilomakkeella.

Vuonna 2010 SRV:n työmaiden tapaturmataajuus laski 15,9:ään edellisvuoden 18,1:stä. Vuoden aikana sattui yksi vakava erikoisurakoitsijalle tapahtunut vahinko.

Työmaan riskien arvioinnissa ja hallinnassa hyödynnetään lakisääteisen viikkotarkastusmenettelyn eli TR-mittarin antamaa palauteinformaatiota. TR-mittarin mittausperusteet muuttuivat vuonna 2010, ja muutos toi mukanaan silmäsuojaimen käyttöpakon ja uutena mittausalueena pölynhallinnan. Tarkennusten seurauksena SRV:n TR-mittauksen tulos laski 95 prosentista 88 prosenttiin. Luvun alentuminen johtuu pääosin silmäsuojaimen jatkuvan käytön puutteista.



Musiikkitalo valittiin Suomen parhaaksi rakennustyömaaksi vuonna 2010. Palkinto oli jo kolmas peräkkäinen samalle työmaaorganisaatiolle. Vaativan kokonaisuuden hallinta oli tärkeä peruste voitolle, mutta myös työturvallisuuden arvioitiin olevan valtakunnan parasta tasoa.

Musiikkitalolla, kuten muissakin SRV:n hankkeissa, jokainen työntekijä kansalaisuudesta riippumatta perehdytetään työmaahan, sen pelisääntöihin ja turvallisuusasioihin.

Perehdytyksen yhteydessä työntekijän ja urakoitsijan tiedot kirjataan SRV:n verkostorekisteriin ja varmistetaan, että kaikki työnantajan lakisääteiset veloitteet on täytetty. Jokaiselta työntekijältä tarkistetaan, että heillä on kuvallinen henkilötunniste, josta käy ilmi myös palkan maksava yritys. Samoin kirjataan tiedot ammattitutkinnoista ja muista pätevyyksistä.

Turvallisuus on pitkälti asennekysymys, mutta myös ohjeistusta, kannustusta ja valvontaakin tarvitaan.

Työmaalla edellytetään kaikilta turvallisten työtapojen ja välineiden käyttöä. SRV:llä oli Musiikkitalon työmaalla henkilökohtaisten turvavarusteiden myyntipiste, josta urakoitsijat voivat hankkia työntekijöilleen vaadittavat varusteet.

Siisteys ja järjestys ovat myös olennainen osa turvallista työmaata. Musiikkitalon yleisjärjestys, siisteys ja pölynhallinta ovat työmaalla vierailleidenkin mukaan huipputasoa.

Laadukas rakentaminen huomioi ympäristön

- > SRV on onnistunut erinomaisesti työmaiden jätehuollon ja materiaalitehokkuuden edistämisessä.
- > Yhtiö kehittää ja toteuttaa vetovoimaisia asuntoja ja alueita, jotka kannustavat käyttäjiä ympäristöystävälliseen elämäntapaan.

Rakennetulta ympäristöltä edellytetään entistä parempaa energia- ja ekotehokkuutta ilmasto- ja energiahasteiden ratkaisemiseksi. Ympäristöä säästävän rakentamisen kehittäminen on tärkeä osa myös SRV:n arvomaailmaa ja toimintamallia.

SRV tarkastelee rakennusten ympäristövaikutuksia niiden koko elinkaaren ajalta. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa mahdollisimman vetovoimaisia asuin- ja työskentely-ympäristöjä, jotka myös kannustavat käyttäjiä ekologiseen elämäntapaan esimerkiksi raideliikennettä suosimalla.

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen kestävän kehityksen mukaiseen toiminnan kehittämiseen ja oman liiketoiminnan vaikutusten raportointiin. Toiminnan perustan muodostaa voimassa oleva ympäristölainsäädäntö, jonka lisäksi rakennushankkeille määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa.

Jätteiden hyötykäyttö

Hyötykäyttöön 90 %

Kaatopaikalle 10 %

Työmaatoiminnasta aiheutuvat jätteet ovat rakentamisen merkittävimpiä välittömiä ympäristövaikutuksia. SRV:n ympäristötoimintaa ohjaa johtoryhmän vahvistama ympäristöpolitiikka, jonka keskeinen päämäärä on työmaiden materiaalitehokkuuden optimointi ja jätehuollon kehittäminen. Tässä tavoitteessa SRV on onnistunut erinomaisesti. Esimerkiksi vuonna 2010 Järvenpäähän rakennetulla Primulan Herkkupajan työmaalla jätteiden hyötykäyttöaste oli huikat 95 prosenttia.

SRV edellyttää, että kaikille kotimaisille työmaille laaditaan yhtiön laatujärjestelmään kuuluva ympäristösuunnitelma, johon kaikkien hankkeen osapuolten on sitouduttava. Ympäristösuunnitelman tarkoituksena on auttaa työmaita tunnistamaan työmaatoi-

minnan ympäristönäkökohdat ja suunnittelemaan toimenpiteet haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai minimoimiseksi. Jokaiselle työmaalle nimetään myös oma projektikohtainen ympäristövastaava, joka seuraa muun muassa työmaiden jätemääriä ja energian kulutuksia SRV:n ympäristöraportointijärjestelmän, SRV Ympäristön, avulla.

Käytännön hanketyöhön nivoutuvan ympäristötoiminnan ohella SRV kehittää ympäristöosaamistaan erilaisissa tutkimushankkeissa. Vuonna 2010 edettiin suunnitteluvaiheeseen yhdessä Sitran ja VVO:n kanssa toteutettavassa Low2No-hankkeessa, jonka pilottikohteena on Helsingin Jätkäsaaren sijoittuva asuin- ja liiketilakortteli. Korttelin suunnittelusta vastaa englantilaisen ARUP-toimiston vetämä kansainvälinen suunnittelutiimi.

Vuoden aikana valittiin myös SRV InTo (The Innovative Town Concept for the Future) -ideakilpailun voittaja. Hankkeessa tutkitaan vähähiilisen kaupungin mallia pilottialueella Lahden oikoradan varrella Orimattilan Hennassa. SRV oli erittäin tyytyväinen kilpailun antiin, ja alueen jatkosuunnittelu käynnistetään useampaa voittajaideaa yhdistellen. Alueesta toteutetaan tiiviin kaupunkimainen, mutta silti luonnonläheinen kävelykaupunki, jossa tehokas joukkoliikenne ja keskeiset palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyöräillen.

SRV liittyi myös Green Building Council Finlandin jäseneksi. FIGBC:n tavoitteena on tuoda kestävän kehityksen näkökulma luonnolliseksi osaksi kaikkea kiinteistö- ja rakentamisan toimintaa.

SRV Ympäristöön raportointiin vuonna 2010 7 562 tonnia jätettä (8 047 tonnia vuonna 2009), ja hyötykäyttöaste oli 90 % (84 %). Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eikä maa-ainesjätteitä. Raportoinnin piirissä oli 61 % (66 %) SRV:n kotimaisista työmaista. Raportoinnin piirissä olleiden työmaiden osuus kotimaan liikevaihdosta on noin 75 %.

Holiday Club Saimaa

Virkistytymistä energiatehokkuuden lähteillä



23

Lappeenrantaan rakennettava Holiday Club Saimaa on Pohjoismaiden suurin matkailuhanke. Siihen kuuluvat muun muassa 221 hotellihuonetta, vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimijääreena. Hankkeen lähtökohtana on ekologisen jalanjäljen minimointi kestävää alue-suunnittelua ja ympäristömyönteistä huipputeknologiaa hyödyntäen. Alueen tiivis rakenne ja runsaat palvelut pienentävät päästöjä vähentämällä liikkumisen tarvetta ja houkuttelemal-

la ulkomaille aikoneita kaukomatkailijoita vaihtamaan lähimatkailuun – ympäri vuoden.

Alueelle suunnitellut palvelut, kuten vesipuisto, jääreena ja kylpylähotelli, ovat perinteisesti kuluttaneet paljon energiaa, mutta hankkeessa energian kulutusta minimoidaan esimerkiksi kierrättämällä uima-altaiden puhdistettua huuhteluvettä takaisin altaaseen sekä hyödyntämällä jääreenan jäänteossa syntyvää hukkalämpöä ilmanvaihdon ja käyttöveden lämmi-

tykseen. Lisäksi monet laitteet, kuten ilmanvaihtokojeeet ja kompressorit, on valittu elinkaarilaskelman mukaan. Hotellihuoneisiin ei tule sähkösyöppöjä minibaareja, ja alueelle ulottuva kaukolämpöverkko tekee lämmittämisestä tehokasta.

Hallinnointi ja johtaminen

24

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2010 sivulta 25 alkaen.
Riskienhallintaan voit tutustua sivulla 30.
Hallituksen tiedot löydät sivulta 31, johtoryhmän puolestaan sivulta 32.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2010

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto perustuu Suomen lainsäädäntöön, SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin 2010 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 2010. Yhtiö ilmoittaa kuitenkin seuraavat poikkeamat Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 noudattamisesta:

1. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin kohtaa 9, jonka mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta on varsinaisen yhtiökokouksen 2010 valmistelun yhteydessä erityisesti selvittänyt soveltuvaa naisjäsentä yhtiön hallituksen kokoonpanoon. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnalla ei tuolloin ollut esittää yhtiön päätoimialaa hyvin tuntevaa ehdokasta, joka olisi suostunut tehtävään.
2. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin kohtaa 22, jonka mukaan valiokunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien työjärjestysten mukaan valiokuntiin kuuluu hallitukseen keskuudestaan valitsemat 2-3 jäsentä. Valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.
3. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin kohtaa 26, jonka mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä. Hallitus pitää tarkoituksenmukaisena, että tarkastusvaliokunnassa on edustettuna myös riittävä rakentamisen, kiinteistösijoittamisen ja hankekehityksen asiantuntemus. Tämän vuoksi on ollut perusteltua, että Timo Kokkila, joka on toiminut SRV Yhtiöt Oyj:ssä hankekehityspäällikkönä, on valittu tarkastusvaliokunnan jäseneksi yhtiökokouksen 16.3.2010 jälkeen pidetyssä ensimmäisessä hallituksen kokouksessa. Timo Kokkilan työsuhte SRV Yhtiöt Oyj:öön on päättynyt tilikauden 2010 päättymisen jälkeen.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2010 on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

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, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä päätösehdotukset yhtiökokoukselle julkaistaan myös yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta osakkeenomistajaksi osakasluetteloon. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Kokouksessa päätetään mm. hallituksen jäsenten, puheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille

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

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 16.3.2010 saakka Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Lasse Kurkilahti (varapuheenjohtaja), Jukka Hienonen ja Matti Mustaniemi.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 16.3.2010 hallitukseen kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin

- Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri, s. 1947
Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
- Lasse Kurkilahti, hallituksen varapuheenjohtaja, ekonomi, s. 1948
Senior Adviser
- Arto Hiltunen, ekonomi, s. 1958
- Timo Kokkila, diplomi-insinööri, s. 1979
SRV Yhtiöt Oyj, hankekehityspäällikkö (2/2011 saakka)
Pontos Oy, sijoitusjohtaja (3/2011 alkaen)
- Matti Mustaniemi, kauppatieteiden maisteri, s. 1952
- Ilkka Salonen, valtiotieteen kandidaatti, s. 1955

Hallituksen jäsenistä Lasse Kurkilahti, Arto Hiltunen, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila ja Timo Kokkila ovat ei-riippumattomia yhtiöstä ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Vuonna 2010 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 98,7 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sille lain, yhtiöjärjestyksen ja työjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Työjärjestyksen mukaan hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa asetettujen tehtävien lisäksi hallitus hyväksyy yhtiön vision ja arvot sekä vahvistaa vuosittain niiden saavuttamiseksi strategian, budjetin ja toimintasuunnitelman. Hallitus päättää merkittävimmistä, konsernia koskevista liiketoiminnallisista asioista, kuten huomattavista investoinneista ja sitoumuksista sekä yritys- ja liiketoimintatukapoista. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toimivuuden ja hyväksyy sekä riskienhallinnan että sisäisen valvonnan periaatteet. Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan ja toimitusjohtaja sijaisen, päättää toimitusjohtajan toimitusjohtaja sijaisen, päättää toimitusjohtajan toimisuhteen ehtoista sekä ohjaa ja valvoo toimitusjohtajan toimintaa. Hallitus päättää johtoryhmän jäsenten nimeämisestä sekä johdon ja henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä.

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 lakiasianjohtaja, 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 työjärjestyksen mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta käsittelee yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevia asioita. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on mm. seurata konsernin taloudellista tilannetta, valvoa taloudellista raportointiprosessia sekä osavuosi- ja tilinpäätösraportointia ja tilintarkastusta, arvioida sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä valmistella rahoituspolitiikkaa ja seurata vakuuksia. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemistaan 2–3 jäsenestä. Valiokuntaan voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimii Matti Mustaniemi. Tarkastusvaliokunnan jäseninä toimivat 16.3.2010 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka Lasse Kurkilahti sekä yhtiökokouksen jälkeen Lasse Kurkilahti ja Timo Kokkila. Jäsenistä Matti Mustaniemi ja Lasse Kurkilahti ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2010 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 90,9 % valiokunnan jäsenistä.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa ja palkitsemista koskevat asiat. Lisäksi valiokunta käsittelee toimitusjohtajan ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemistaan 2–3 jäsenestä. Valiokuntaan voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimii Ilpo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muina jäseninä toimivat 16.3.2010 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka Jukka Hienonen sekä yhtiökokouksen jälkeen Arto Hiltunen ja Ilkka Salonen. Jäsenistä Arto Hiltunen ja Ilkka Salonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2010 aikana neljä 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 toimi 31.7.2010 saakka oikeustieteen kandidaatti, ekonomi Hannu Linnoinen (s. 1957) ja tämän jälkeen kauppatieteiden maisteri Jukka Hienonen (s. 1961). SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan sijainen on diplomi-insinööri Timo Nieminen (s. 1958).

Konsernin johtoryhmä

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

Johtoryhmään kuuluvat

Jukka Hienonen	Toimitusjohtaja
Timo Nieminen	Varatoimitusjohtaja (tj.:n sijainen), Hankekehitys Kotimaa
Hannu Linnoinen	Varatoimitusjohtaja, CFO
Juha Pekka Ojala	Varatoimitusjohtaja, Kotimaan liiketoiminta
Veli-Matti Kullas	Johtaja, Hankekehitys, Venäjä
Jussi Kuutsa	Maajohtaja, Venäjä
Juha-Veikko Nikulainen	Johtaja, Asunnot, Kotimaa
Pirjo Ahanen	Henkilöstöjohtaja
Katri Innanen	Lakiasianjohtaja
Jussi Ollila	Viestintä- ja markkinointijohtaja, 1.8.2010 saakka
Valtteri Palin	Talusojohtaja

Johtoryhmän työvaliokuntaan kuuluvat Jukka Hienonen, Hannu Linnoinen, Timo Nieminen, Juha Pekka Ojala, Veli-Matti Kullas, Juha-Veikko Nikulainen ja Jussi Ollila (1.8.2010 saakka). Johtoryhmän ja työvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja. Vuonna 2010 johtoryhmä kokoontui 12 kertaa ja työvaliokunta 30 kertaa.

Palkitseminen

Yhtiökokous päättää hallituksen ja valiokuntien jäsenille maksettavista palkkioista. Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmään kuuluvien toimi- ja työsuhteiden ehdoista ja muusta kompensatiosta. Tarkemmat tiedot palkitsemisesta ovat SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla julkaistussa palkka- ja palkkioselvityksessä osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/johto_ja_hallinto/palkitseminen.

Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2010 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 jäsenten matkakustannukset korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen jäsenille maksetut kokonaispalkkiot vuodelta 2010 olivat seuraavat:

	Euroa
Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	68 500
Lasse Kurkilähti, hallituksen varapuheenjohtaja	56 000
Jukka Hienonen (1.1.-16.3.2010)	10 565
Arto Hiltunen (16.3.-31.12.2010)	33 548
Timo Kokkila (16.3.-31.12.2010)	34 548
Matti Mustaniemi	45 000
Ilkka Salonen (16.3.-31.12.2010)	34 048
Yhteensä	281 709

SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot vuodelta 2010

Euroa	Palkka ja luontais-edut	Tulos-palkkiot	Osake-palkkiot	Yhteensä
Toimitusjohtaja Hannu Linnoinen (1.1.-31.7.2010)	163 202 €	--	--	163 202 €
Toimitusjohtaja Jukka Hienonen (1.8.-31.12.2010)	221 609 €	--	--	221 609 €
Toimitusjohtajan sijainen	152 992 €	8 926 €	--	161 918 €
Muut johtoryhmän jäsenet	935 401 €	69 459 €	196 674 €	1 201 534 €

Tilintarkastus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 16.3.2010 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

Vuonna 2010 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 230 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 55 000 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 varmistaakseen liike-toimintansa 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, päätöksenteo- ja valtuudet 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 etenemisaikataulusta.

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 hyväksyntärajat.

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 25.1.2011

Hallituksen jäsenet

Ilpo Kokkila	9 034 712 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 178 129 osaketta
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj, joka on Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisö, omistaa omia osakkeitaan	957 916 osaketta
Arto Hiltunen	ei omistusta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Timo Kokkila	4 522 288 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Lasse Kurkilahti	2 200 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Matti Mustaniemi	60 000 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 800 osaketta
Ilkka Salonen	2 200 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	

Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa

Jukka Hienonen	20 000 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta
Timo Nieminen	418 266 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	

Muu johtoryhmä

Pirjo Ahanen	1 700 osaketta
Katri Innanen	ei omistusta
Veli-Matti Kullas	103 984 osaketta
Jussi Kuutsa	ei omistusta
Hannu Linnoinen	615 566 osaketta
Juha-Veikko Nikulainen	10 080 osaketta
Juha Pekka Ojala	106 744 osaketta
Valtteri Palin	19 597 osaketta

Riskienhallinta

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 viitekehysten. 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 omaan talouteen ovat rakentamisen kannalta keskeisiä. Suhdannetilanteen 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 ennakoointiin, 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 omakohitteisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Hankkeet analysoidaan huolellisesti sekä niiden kehittämisyhteisöissä 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 työnantajatoimintaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävänä resurssina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkoston kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, erikoisurakoitsijat sekä materiaali-toimittajat. 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.

Hankintaprosessissa 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 20, 28 ja 65.

Hallitus



1. Ilpo Kokkila

s. 1947, vuorineuvos, DI
Hallituksen puheenjohtaja
1987-.
Nimitys- ja palkitsemis-
valiokunnan puheenjohtaja
2007-.

2. Lasse Kurkilahti

s. 1948, vuorineuvos,
ekonomi
Hallituksen jäsen 2007-.
Hallituksen varapuheen-
johtaja 2008-.
Tarkastusvaliokunnan jäsen
2009-.

3. Arto Hiltunen

s. 1958, ekonomi
Hallituksen jäsen 2010-.
Nimitys- ja palkitsemis-
valiokunnan jäsen 2010-.

4. Timo Kokkila

s. 1979, DI
Hallituksen jäsen 2010-.
Tarkastusvaliokunnan
jäsen 2010-.

5. Matti Mustaniemi

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

6. Ilkka Salonen

s. 1955, VTK
Hallituksen jäsen 2010-.
Nimitys- ja palkitsemis-
valiokunnan jäsen 2010-.

Hallituksen jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 29.
Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy
internetistä osoitteesta www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto.

Johtoryhmä



1. Jukka Hienonen

s. 1961, KTM
Toimitusjohtaja.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2010.

2. Timo Nieminen

s. 1958, DI
Varatoimitusjohtaja (tj.:n
sijainen), Hankekehitys
Kotimaa.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1987.

3. Hannu Linnoinen

s. 1957, ekonomi, OTK
Varatoimitusjohtaja, CFO.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2006.

4. Juha Pekka Ojala

s. 1963, RI
Varatoimitusjohtaja,
Kotimaan liiketoiminta.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1997.

**5. Juha-Veikko
Nikulainen**

s. 1961, DI
Johtaja, Asunnot, Kotimaa.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2007.

6. Veli-Matti Kullas

s. 1956, DI
Johtaja, Hankekehitys,
Venäjä.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2004.

7. Jussi Kuutsa

s. 1964, KTM
Maajohtaja, Venäjä.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2010.

8. Pirjo Ahanen

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

9. Katri Innanen

s. 1960, OTK, varatuomari
Lakiasiaintohtaja.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2008.

10. Valteri Palin

s. 1973, KTM
Talousjohtaja.
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2005.

Johtoryhmän jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 29.
Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy
internetistä osoitteesta www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto.

Tilinpäätös

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2010. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2010 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	34
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	42
Tunnuslukujen laskentakaavat	43
Osakkeet ja osakkeenomistajat	44
IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2010	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	45
Konsernin tase	46
Konsernin rahavirtalaskelma	47
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	49
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS 1.1.-31.12.2010	
Emoyhtiön tuloslaskelma	72
Emoyhtiön tase	73
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	74
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta	75
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	76
TILINTARKASTUSKERTOMUS	77
TILIKAUDEN 2009 VERTAILULUVUT UUDEN IFRS-TULKINNAN MUKAAN	78
KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)	79

Hallituksen toimintakertomus 2010

Tilikausi 1.1.-31.12.2010 lyhyesti:

- › SRV:n liikevaihto oli 484,8 milj. euroa (390,5 Me 1-12/2009), muutos +24,2 %
- › Liikevoitto oli 13,0 milj. euroa (10,7 Me), muutos +21,7 %
- › Tulos ennen veroja oli 7,6 milj. euroa (6,5 Me), muutos +16,5 %
- › Tilaukanta kauden lopussa oli 593,7 milj. euroa (481,6 Me), muutos +23,3 %
- › Uudet sopimukset 559,9 milj. euroa (396,1 Me), muutos +41,4 %
- › Omavaraisuusaste oli 35,1 prosenttia (41,3 %)
- › Tulos per osake oli 0,19 euroa (0,08 eur)
- › Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

KONSERNIN AVAINLUVUT

milj. euroa	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 1-12/ 2009	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	484,8	390,5	94,3	24,2
Liikevoitto	13,0	10,7	2,3	21,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-5,4	-4,2	-1,2	29,8
Tulos ennen veroja	7,6	6,5	1,1	16,5
Tulouttamaton tilaukanta	593,7	481,6	112,1	23,3
Uudet sopimukset	559,9	396,1	163,8	41,4
Liikevoitto, %	2,7	2,7		
Tilikauden voitto, %	1,1	0,7		
Omavaraisuusaste, %	35,1	41,3		
Korollinen nettovelka	220,9	179,9		
Velkaantumisaste, %	140,6	109,8		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,9		
Oman pääoman tuotto, %	3,2	1,8		
Tulos per osake, eur	0,19	0,08		
Oma pääoma per osake, eur	4,55	4,48		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	33,9	36,0		-5,8

Konsernin liikevaihto oli 484,8 milj. euroa (390,5 Me 1-12/2009). Liikevaihdosta 95 prosenttia (94 %) tuli Suomesta ja 5 prosenttia (6 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 319,5 milj. euroa (208,0 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 143,1 milj. euroa (158,6 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,3 milj. euroa (24,0 Me).

Konsernin liikevoitto oli 13,0 milj. euroa (10,7 Me 1-12/2009). Liikevoittoprosentti oli 2,7 prosenttia (2,7 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (18,0 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 8,4 milj. euroa (5,4 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -7,5 milj. euroa (-7,7 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 7,6 milj. euroa (6,5 Me 1-12/2009). Tilikauden voitto oli 5,2 milj. euroa (2,9 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,19 euroa (0,08 eur). Oman pääoman tuotto oli 3,2 prosenttia (1,8 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 prosenttia (4,9 %).

Tilaukanta kasvoi 23,3 prosenttia ja oli 593,7 milj. euroa 31.12.2010 (481,6 Me 31.12.2009). Tilaukannan kehitykseen vaikutti uusien sopimusten 41,4 prosentin kasvu ja omaperusteisen asuntotuotannon luovutuksen mukainen tulouttamiskäytäntö. Tilaukannan myyty osuus kasvoi 39,3 prosenttia 441 milj. euroon (317 Me 31.12.2009). Myydyin osuuden kasvuun vaikutti sekä uusien urakoiden määrä että asuntomyyntiin kohdistuminen rakenteilla olevaan tuotantoon. Tilaukannan myymätön osuus oli 153 milj. euroa (165 Me 31.12.2009).

LIIKETOIMINTOJEN AVAINLUVUT

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	319,5	208,0	111,5	53,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	143,1	158,6	-15,4	-9,7
Kansainvälinen liiketoiminta	22,3	24,0	-1,7	-7,0
Muut toiminnot	10,3	8,7	1,6	18,9
Eliminoinnit	-10,4	-8,8	-1,7	
Konserni yhteensä	484,8	390,5	94,3	24,2

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	18,0	18,0	0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	8,4	5,4	3,0	55,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,5	-7,7	0,2	
Muut toiminnot	-5,9	-4,7	-1,2	
Eliminoinnit	0,0	-0,3	0,3	
Konserni yhteensä	13,0	10,7	2,3	21,7

Liikevoitto

%	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009
Toimitilaliiketoiminta	5,6	8,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,9	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-33,5	-32,1
Konserni yhteensä	2,7	2,7

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 12/2010	IFRS 12/2009	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	324,6	255,3	69,3	27,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	249,9	201,7	48,2	23,9
Kansainvälinen liiketoiminta	19,2	24,6	-5,4	-21,9
Konserni yhteensä	593,7	481,6	112,1	23,3
- josta myyty osuus	441	317	125	39,3
- josta myymätön osuus	153	165	-12	-7,5

LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

Toimitilaliiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	319,5	208,0	111,5	53,6
Liikevoitto	18,0	18,0	0,0	0,0
Liikevoitto, %	5,6	8,6		
Tilaukanta	324,6	255,3	69,3	27,1

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 319,5 milj. euroa (208,0 Me). Liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (18,0) ja liikevoittoprosentti 5,6 prosenttia (8,6 %). Tilaukanta kasvoi 27,1 prosenttia ja oli 324,6 milj. euroa (255,3 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti urakkasopimusten ja tilaukannan kasvu.

Tilikauden aikana valmistuivat mm. Stockmannin Helsingin keskustan tavaratalon laajennus- ja muutostyöt, Viikin uuden pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan rakentaminen sekä Anttila Oy:n uuden logistiikkakeskuksen rakennustyöt Keravalla. Lisäksi valmistuivat kauppakeskus Forumin saneeraustyöt Jyväskylässä, Malmin sairaalan 1. vaiheen rakennustyöt Helsingissä, kiinteistö Niittymäentie 7:n saneeraustyöt Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Espoossa, Itellalle postikeskuksen kirjelijätelun muutos- ja saneeraustyöt Helsingin Pasilassa, Helsingin Yliopiston Metsätalon 2. vaiheen korjaustyöt sekä huoltotunneli Unioninkadulle, Primuksen uusi ratsastuskeskus Espooseen, Kivikon linja-autovarikko Helsinkiin, Mercurian kauppaoppilaitoksen saneeraus- ja uudisrakennustyöt Vantaalle sekä Lassila & Tikanojan uusi tuotantorakennus Keravalle. Vierumäen Congress & Resort Hotelli valmistui ja luovutettiin Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle.

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa -kylpyhotellin rakentamisesta Lappeenrantaan. Hotellin yhteyteen rakennetaan muun muassa vesipuisto hyvinvointiosastoinen, ravintolamaailma ja monitoimi-jääareena. Kylpyhotelli valmistuu kesällä 2011. SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat tammikuussa urakkasopimuksen Helsingin Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korottamisesta. Korotus tuo laitokseen noin 1200 uutta autopaikkaa.

Citycon Oyj valitsi helmikuussa SRV:n Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjaus- ja uudistoiden projektinjohtourakoitsijaksi. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 18 600 bruttoneliometriä. Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut ja SRV allekirjoittivat helmikuussa Kaisa-talon peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen projektinjohtourakkasopimuksen. Kaisaniemenkadulla Helsingissä sijaitsevan kauppakeskuksen tilat muutetaan Helsingin yliopiston keskustakampuksen kirjastoksi. Hankkeen laajuus on 30 740 neliometriä ja hanke valmistuu vakuksi 2012.

SRV ja Kesko allekirjoittivat kesäkuussa Lahden Kariston alueelle rakennettavan Kauppakeskus Karisman projektinjohtourakka-

sopimuksen. SRV ja Kesko ovat yhteistyössä kehittäneet hanketta ja SRV toimii projektin pääurakoitsijana. Kauppakeskuksessa tulee olemaan yhteensä 35 000 neliötä myyntitilaa, sisältäen nykykaisen K-Citymarketin sekä noin 90 eri myymälää. Kauppakeskus avautuu joulukuksi 2011.

Heinäkuussa SRV ja Aro-Yhtymä Oy allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen Vantaalle rakennettavasta automyymälästä. 18 400 bruttoneliömetrin suuruinen rakennus valmistuu vuoden 2011 lopulla.

Lokakuussa SRV myi Pohjola Vakuutus Oy:lle STC Viinikkalan kiinteistön. STC Viinikkala on SRV:n kehittämä ja rakentama logistiikkakeskus, jossa on muunneltavaa varasto-, tuotanto- ja toimistotilaa yhteensä 10 000 neliömetrin laajuudelta. Kohde valmistuu syyskuun loppuun 2011 mennessä.

Marraskuussa Holiday Club Resorts Oy ja SRV sopivat lomahuoneistojen rakentamishankkeesta. Ensimmäiset Villas-huoneistot valmistuvat ensi vuonna Lappeenrantaan rakenteilla olevan Holiday Club Saimaa -kylpyhotellin yhteyteen. Holiday Club Saimaa on kokonaisuutena Pohjoismaiden suurin käynnissä oleva matkailuhanke.

Joulukuussa SRV ja Kuntien eläkevakuutus allekirjoittivat urakkasopimuksen Helsingin Herttoniemeen Abraham Wetterintielle rakennettavista vuokra-asunnoista. Kuuteen kerrostaloon tulee yhteensä 345 asuntoa, vuokrattavaa liikealaa sekä pysäköintitilat kellarikerrokseen. Hankkeen bruttoala on yhteensä 42 386 neliometriä. Kohde valmistuu syksyllä 2012.

Tilikauden aikana solmittiin myös mm. hanke- ja urakkasopimus logistiikkakeskuksen rakentamisesta Vahinko-Tapiolalle Vantaan Tuupakantielle, sopimus Vaasan kaupungin kanssa päiväkotii Punahilkkan rakentamisesta Vaasaan, Scan-Auton uusien huolto- ja korjaamotilojen rakentamisesta Hämeenlinnaan, Euroopan kemikaaliviraston tilojen saneeraamisesta Helsingin Annankadulle, sopimus Hyvinkään kaupungin kanssa Hyvinkään kaupungintalon uusien toimitilojen rakentamisesta Hyvinkään Wanhaan villatehtaaseen, sopimukset Helsingin Yliopistokiinteistöjen kanssa Hammaslääketieteellisen laitoksen peruskorjauksen loppuunsaattamisesta sekä Kumpulan kampuksella sijaitsevan kiihdytinlaboratorion saneerauksesta, K-supermarketin rakentamisesta Ruokakeskelle Espooseen sekä sopimus lentokoneiden huoltohallin laajennustöistä Helsinki-Vantaan lentokentälle.

SRV:n Musiikkitalon työmaa valittiin Suomen parhaaksi rakennustyömaaksi vuonna 2010 Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa. Kilpailun ammattilaisraati kiitti perusteluissaan SRV:n vakaata tapaa toimia ja johtaa työmaata. Myös työturvallisuudeltaan Musiikkitalo on valtakunnan parasta tasoa. SRV on panostanut laajasti myös harmaan talouden torjuntaan ja Musiikkitalon työmaa on toiminut pilottikohteena SRV:n verkostorekisterin käyttöönotossa.

Asunto- ja alueliiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	143,1	158,6	-15,4	-9,7
Liikevoitto	8,4	5,4	3,0	55,0
Liikevoitto, %	5,9	3,4		
Tilaukanta	249,9	201,7	48,2	23,9

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 katsauskaudella 143,1 milj. euroa (158,6 Me) ja liikevoitto oli 8,4 milj. euroa (5,4 Me). Tilauskanta oli 249,9 milj. euroa (201,7 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti liiketoiminnan painottuminen omaperusteisiin asunohankkeisiin ja asuntomyynnin painottuminen aiempaa enemmän rakenteilla olevaan tuotantoon. SRV soveltaa omaperusteisiin asuntohankkeisiin luovutuksen mukaista tuloutuskäytäntöä. Aikaisemmin käytettyä osatuloitusta soveltaen kauden liikevaihto olisi ollut noin 21,1 milj. euroa suurempi. Tilikauden aikana aloitettiin 543 (251) asunnon rakentaminen ja tilikauden aikana valmistui 201 (252) asuntoa. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailuvuotta paremmat projektitulokset.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteisarvoltaan 75,7 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 19,9 milj. euroa on neuvottelu-urakoita, joissa SRV on toiminut hankkeen kehittäjänä ja hoitaa rakentamisen lisäksi myös tiettyjä rakennuttamistehtäviä. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus uuden suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta Ouluun ja kohde saatiin valmiiksi ennen vuodenvaihdetta. Kangasalassa Vatialassa solmittiin YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kanssa urakkasopimus 28 asumisoikeusasunnon ja Pirkkalassa 20 asunnon rakentamiseksi. Ylöjärvellä rakennetaan kahteen kerrostaloon 40 asuntoa AVO Vuokratalot Oy:lle. Lisäksi Kaarinassa rakennetaan Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle 28 rivitaloasuntoa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 55,8 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä ovat pääkaupunkiseudulla VVO:lle Helsingin Viikkiin Agronominkadulle rakennettava 66 asunnon kerrostalo, Asokodeille Espoon Suurpeltoon rakennettava 58 asunnon kerrostalo ja Espoon Kruunulle Kauklahteen rakennettava palvelutalo, jonka yhteyteen valmistuu 62 asuntoa. Turun kaupungille aloitettiin Turun Paattisissa koulun rakentaminen ja Tampereella Kotilinnassa-säätiölle rakennetaan palvelutalo, jonka yhteyteen valmistuu 76 asuntoa.

Resursseja suunnattiin aiempaa enemmän omaperusteiseen tuotantoon ja katsauskaudelle saatiin myyntivalmiuteen ja tilauskantaan 543 (251) uutta kuluttajille myytävää asuntoa. Helsingissä rakennetaan Arabianrantaan 142 asunnon HITAS-kohde Isokki ja Kannelmäkeen 29 asunnon kerrostalo Tampuriini. Esossa aloitettiin Saunalahdessa 57 asunnon kerrostalokohde Saunavuori ja Matinkylässä 78 asunnon kerrostalokohde Espoon Kokki. Espoon Kokki rakennetaan kauppakeskus Ison Omenan ja Matinkylään rakennettavan uuden metroaseman välittömään läheisyyteen. Vantaalla aloitettiin kahden kerrostalon 38 asunnon Mortin ja 47 asunnon Vertin rakennustyöt Martinlaakson juna-aseman vieressä olevalle tontille. Pirkanmaalla aloitettiin yksi kerrostalokohde ja kolme rivitalokohdetta: 32 asunnon kerrostalokohde Teraskanto Kangasalaan, 26 asunnon Pirkkalan Sinisiipi, 16 asunnon Nokian Walborg ja 11 asunnon Tampereen Frida. Kaarinassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Sello ja Jyväskylässä Vaajakoskella 21 asunnon kerrostalokohde Kirkkoväarti. Joensuuhun aloitetun 20 asunnon rivitalokohde Marjalan Saunarannan ensimmäisen talon 5 asuntoa valmistuivat jo tilikauden aikana.

Myyntivalmiuteen saatujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen kerrostalojen rakentamisesta Kaarinaan, Lahteen, Saarijärvelle ja Ylöjärvelle, joihin rakennetaan yhteensä 104 asuntoa. Koska kohteet eivät ole saavuttaneet RS-valmiutta tilikauden loppuun mennessä, eivät ne sisälly tilauskantaan.

S-ryhmälle Nokian Kolmenkulmassa rakennetut Terra ja ABC-liikenneasema valmistuivat loppukeväästä. Merkittävimmät raken-

teilla olevat hankkeet ovat omaperusteisena tuotantona toteutettavat Vantaan Martinlaakson Martti, Mortti ja Vertti (152 asuntoa), Helsingin Arabianrannan Isokki (142 asuntoa) ja Espoon Matinkylän Kokki (78 asuntoa).

Asuntotuotanto Suomessa

	1-12/2010	1-12/2009	muutos, kpl
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	543	251	292
Myydyt asunnot	524	207	317
Valmistuneet	201	252	-51
Valmiit myymättömät ¹⁾	137	171	-34
Rakenteilla yhteensä ^{1) 2)}	1 629	966	663
- neuvottelu-urakat ja urakat ^{1) 2)}	1 024	703	321
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	605	263	342
- joista myymättä ¹⁾	284	231	53

¹⁾ kauden lopussa.

²⁾ rakenteilla olevaan tuotantoon sisältyy SRV Toimitilat Oy:n asuntourakkakohteet.

SRV kasvatti merkittävästi asuntotuotantonsa ja tilikauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 1 629 asuntoa. Rakenteilla olevasta tuotannosta 83 % oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa. SRV aloitti yhteensä 543 (251) omaperusteisen asunnon rakentamisen tilikauden aikana. Kuluttajille myytiin 524 (207) asuntoa myynnin painoutuessa rakenteilla oleviin kohteisiin. Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille 116 (323) asuntoa. Kuluttajille myydyistä asunnoista kauden lopussa rakenteilla oli 605 (263) asuntoa, joista 284 (231) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 137 (171), joista 22 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 201 (252) omaperusteista asuntoa. Valmistuneista kohteista merkittävimmät olivat joulukuussa Vantaan Kartanonkoskelle valmistunut kerrostalo Musketööri ja Espoon Vallikallioon valmistunut 43 asunnon Rubiini. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2011 aikana valmistuu 465 omaperusteista asuntoa ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 67 asuntoa.

SRV osallistuu Low2No-hankkeeseen, jonka tavoitteena on kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävä kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu energian käytön minimoimiseksi. Osin Tekesin rahoittamaan hankkeeseen osallistuvat SRV:n lisäksi Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra ja VVO Yhtymä Oyj sekä kansainvälinen suunnitteluryhmä, joka valittiin vuonna 2009 järjestetyn kestävä rakentamisen kilpailun perusteella. Helsingin kaupunki on varannut Jätkäsaaresta Sitralle korttelin, joka rakennetaan Low2No-konseptin mukaisesti. Korttelin asunnot ja toimitilat suunnitellaan innovatiivista ympäristö-, tila- ja palvelusuunnittelua hyödyntäen toteutettaviksi monikäyttöympäristönä vastaamaan muuttuvia työskentely- ja elämäntapoja.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	22,3	24,0	-1,7	-7,0
Liikevoitto	-7,5	-7,7	0,2	
Liikevoitto, %	-33,5	-32,1		
Tilauskanta	19,2	24,6	-5,4	-21,9

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International -alakov-sernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,3 milj. euroa (24,0 Me). Liikevoitto oli -7,5 milj. euroa (-7,7 Me). Tilaukanta oli 19,2 milj. euroa (24,6 Me). Liikevaihdon tasoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä toiminnan keskittyessä erityisesti Venäjällä omien hankkeiden kehittämiseen. Liiketappioon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset, liiketoiminnan kiinteät kustannukset ja yhteisarvoltaan noin 2 milj. euron määräiset kulukirjaukset, jotka liittyivät aikaisemmin päättyneisiin projekteihin ja vaihto-omaisuuden arvoon.

Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkki-taloprojektin viralliset avajaiset pidettiin kauden aikana. Kohteen tiloista on vuokrattu yli 90 % ja loppujen tilojen osalta on käynnissä useita vuokralaisneuvotteluita. SRV toimii hankkeessa osamastajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Kauden aikana keskityttiin erityisesti VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen ja selvittelyyn. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Kevään aikana Deutsche Bank ilmoitti haluavansa luopua asemastaan General Partner -yhtiössä kiristyneiden pankkivalvonnan säädösten takia. Deutsche Bank on korvattu Ashmore Group Plc:llä ("Ashmore"), josta tuli myös General Partner -yhtiön osakas ja hallitsemiensa rahastojen kanssa Limited Partner -sijoittaja. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston varainhoitajina tehtävänään 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. Rahasto tutkii parhaillaan ensisijaisesti Elite-asuntokohteita sekä ydinkeskustan toimisto-, liiketila- ja hotellikohteita Moskovasta.

Kauden aikana jatkettiin Pietarissa Baltic Pearlin alueelle rakennettavan kauppakeskuksen kehittämistä. SRV ja Shanghai Industrial Investment Company (SIIC) perustivat yhteisen projektiyhtiön, OOO Pearl Plazan, projektin kehittämistä varten. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. SRV vastaa kohteen kehittämisestä ja rakentamisesta. SRV allekirjoitti OOO Pearl Plazan kanssa projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen suunnittelusta ja kehittämisestä kauden aikana. Kohteen konseptisuunnitelma sai Pietarin arkkitehtuurikomitean hyväksynnän marraskuussa ja hankkeen lopullisen investointipäätöksen edellyttämät rahoitusneuvottelut olivat käynnissä vuodenvaihteessa. 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. Syyskuun lopussa vietettiin Baltic Pearl -projektin peruskiven muurajaisia työmaalla. Muuraustilaisuudessa oli mukana Suomen ulkomaankauppa- ja kehityksministeri Paavo Väyrynen.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen sähköliittymän rakentamistyöt saatiin päätöksen kesän aikana. Hankkeen rahoitus ei ole edennyt ja kohteen osalta tutkitaan parhaillaan vaihtoehtoisten konseptien toteuttamismahdollisuutta. Hankkeen

pääomistaja on suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö Vicus 75 % osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä jatkuivat vanhan Aeroport-hotellin saneeraustyöt. Pietarissa olevan Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraustyöt käynnistyivät myös lokakuun aikana. Kummatkin hotellit kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI-yliopiston käyttöön. Kohteen kokonaiskonsepti on hyväksytty Pietarin Arkkitehtikomiteassa ja se mahdollistaa 600 000 neliön rakentamisen. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa ja I vaiheessa alueelle tullaan rakentamaan kauppakeskus. Kauppakeskuksen konseptin kehittäminen on parhaillaan käynnissä ja lopulliset laajuudet tullaan päättämään lähiaikoina. SRV on sijoittanut noin 51,8 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsiirtojen määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 8 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin. SRV omistaa 49 prosentin omistuosuuden 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.

Viipurissa Papulan asuntojen tehostettu markkinointikampanja jatkui kesään asti. Kohteesta on myyty yhteensä 17 asuntoa. Kauden lopussa oli myymättä 21 asuntoa.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 14 asuntoa (11). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 17 (31). Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

Latviassa käynnistyi syyskuussa rahoituksen viivästymisen takia siirtyneen kansainvälisen koulun rakentaminen vuonna 2009 International School of Latvian kanssa solmitun urakkasopimuksen mukaisesti.

Muut toiminnot

milj. euroa	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	10,3	8,7	1,6	18,9
Liikevoitto	-5,9	-4,7	-1,2	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 10,3 milj. euroa (8,7 Me) ja liikevoitto -5,9 milj. euroa (-4,7 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toimintavolyymien kasvu ja liikevoiton laskuun hankekehitykseen käytettyjen kustannusten kasvu.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -26,8 milj. euroa (6,1 Me 1-12/2009). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu asuntotuotannon tontti-investointien ja omaperusteisen asuntotuotannon aloitusten takia. Konsernin vaihto-omaisuus oli 338,9 milj. euroa (292,2 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 183,1 milj. euroa (153,0 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 387,0 milj. euroa (349,0 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa 108,8 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 9,0 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien osuus 99,9 milj. euroa. Lisäksi konsernilla oli sitovia luottolupauksia 38,0 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 220,9 milj. euroa 31.12.2010 (179,9 Me 31.12.2009). Nettorahoituskulut olivat 5,4 milj. euroa (4,2 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin omaperusteisiin asuntokohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 88,5 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamisen sitoutuu vielä 69,0 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä on 74,9 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiisiin myymättömiin asuntoihin on sitoutunut 1,1 milj. euroa Viron kohteisiin ja 2,7 milj. euroa Viipurin kohteisiin. Etmian toimistohankkeeseen on sitoutunut 32,4 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,1 prosenttia (41,3 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 8,5 milj. euron määräinen johdannaissopimus 1 909 483 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ja vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 157,1 milj. euroa (163,9 Me 31.12.2009). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 prosenttia (4,9 %) ja oman pääoman tuotto 3,2 prosenttia (1,8 %).

SRV-konserni soveltaa raportoinnissaan IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset -tulkintaohjetta. Omaperusteisen tuotannon luovutuksen mukainen tulotuskäytäntö kasvattaa vaihto-omaisuuden, korollisten velkojen ja taseen kokonaismäärää ja siten heikentää osaltaan rahoitusaseman tunnuslukuja.

INVESTOINNIT

Konsernin investoinnit olivat 2,3 milj. euroa (3,7 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

RAKENTAMATTOMAT MAA-ALUEET, HANKINTASITOUKSET JA KEHITYSSOPIMUKSET

Tonttivaranto 31.12.2010	Toimitila- liike- toiminta	Asunto- ja alue-liike- toiminta	Kansain- välinen liike- toiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa- alueet ja hankintasitou- mukset				
Rakennusoikeus*, m ²	206 000	284 000	861 000	1 351 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	481 000	369 000	152 000	1 002 000

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

Tilikauden aikana SRV osti Espoon kaupungilta 10 000 rakennusoikeusneliötä Espoon Matinkylästä. Espoon kaupungin kanssa sovittiin 4 000 rakennusneliön ostamisesta Matinkylästä. SRV osti VVO Rakennuttaja Oyj:ltä 7 000 rakennusoikeusneliötä Kaare-

lan alueelta Kannelmäestä ja lisäksi 12 000 rakennusoikeusneliön vuokraoikeus Hitas-kohteeseen Helsingin Arabianrannassa siirtyi VVO:ltä SRV:lle.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.6.2010 varata Niittykummun tulevan metroaseman ja sitä ympäröivät lähialueet Merituulentien ja Haukilahdenkadun risteysalueelta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle ja SATO Oyj:lle metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön suunnittelua varten. Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa alueelle asuin- ja liiketaloja. Alustavassa suunnitelmassa alueelle on suunniteltu toteutettavaksi rakennusoikeutta noin 150 000 m².

Siemens Osakeyhtiö myi 11.10.2010 Espoon Perkkään alueella omistamansa tontit ja toimitalon Kiinteistö Oy Perkkäantalo -nimiselle yhtiölle, joka on SRV:n, SATO Oyj:n ja Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö. Aluetta koskeva asemakaava-muutos on vireillä ja tavoitteena on muodostaa uudet korttelialueet asuinkerrostalorakentamista varten. Yhteisyhtiö ryhtyy kehittämään aluetta yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Asuinkerrosalaa tavoitellaan 110 000–120 000 kerrosneliömetriä.

Mikkelin kaupunginvaltuusto päätti 4.10.2010 hyväksyä kilpailutuksen perusteella SRV:n yhteistyökumppanikseen Mikkelin Visulahden Itäportin kehittämiseen, markkinointiin ja rakennushankkeiden toteuttamiseen. SRV:n ja kaupungin tavoitteena on Itäportin alueen kehittäminen kilpailukykyiseksi kaupan alueeksi, jonka voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta 72 500 kerrosneliömetriä.

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 Oy:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Asunnot Oy:n ja yhden paikallisen tytäryhtiön liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa Venäjän ja Baltian liiketoiminnat. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEESTA

SRV päätti yhdistää Suomen toimitilaliiketoimintansa sekä asunto- ja alueliiketoimintansa 1.1.2011 alkaen. Yhtiöoikeudelliset muutokset pyritään toteuttamaan maaliskuun loppuun 2011 mennessä.

Yhdistymisen jälkeen SRV:n liiketoiminta jakautuu kahteen liike-toiminta-alueeseen: Kotimaan liiketoimintaan ja Kansainväliseen liiketoimintaan. Lisäksi raportoidaan nykyisen käytännön mukaisesti Muut toiminnot. Taloudellisessa raportoinnissa yhtiö antaa kotimaan liiketoimintasegmentin sisällä lisäinformaatiota toimitila- ja asuntorakentamisesta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä syntyvän SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi on nimitetty Juha Pekka Ojala, joka vastaa kotimaan toimitila- ja asuntoliiketoiminnasta. SRV Rakennus Oy:n alueyksiköt sijaitsevat Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa, Lappeenrannassa ja Joensuussa.

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Jukka Hienonen aloitti SRV-konsernin toimitusjohtajana 1.8.2010. SRV:n toimitusjohtajana 1.1.2010–31.7.2010 on toiminut varatoimitusjohtaja, CFO Hannu Linnoinen. SRV:n Venäjän maaohjaja Jussi Kuutsa nimitettiin 3.11.2010 alkaen konsernin johtoryhmän jäseneksi. SRV:n Venäjän liiketoiminta jaettiin kahteen osa-alueeseen, operatiivisesta toiminnasta Venäjällä vastaa Jussi Kuutsa ja Venäjän hankekehityksestä Veli-Matti Kullas. SRV:n toimitilaliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha Pekka Ojala nimitettiin 14.12.2010 alkaen SRV-konsernin varatoimitusjohtajaksi vastuualueenaan kotimaan toimitila- ja asuntoliiketoiminta. Konsernin johtoryhmän jäsen, viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila siirtyi konsernin ulkopuolisen yhtiön palvelukseen 1.9.2010 alkaen. Taneli Hassinen nimitettiin 15.3.2011 alkaen konsernin viestintä- ja markkinointijohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

HENKILÖSTÖ

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 794 (776) henkilöä, joista toimihenkilöitä 566 (544). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 47 (53) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 792 (766) henkilöä, joista emoyhtiössä 47 (47). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 16 prosenttia (17) henkilöstöstä. Tilikauden lopussa SRV:n toiminoissa Suomessa työskenteli 17 (18) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä oppinäytetyön tekijät). Tilikauden palkat ja palkkiot olivat yhteensä 39,0 milj. euroa (35,8 Me)

SRV:ssä on käynnistetty vuoden 2010 aikana laaja esimies- ja vuorovaikutustaitojen koulutusohjelma. Ohjelmassa on mukana jo yli sata esimiestä sekä konttorilta että työmaaorganisaatiosta kailta SRV:n toimipaikoilta. Yhteistyökumppanina on Johtamistaidon Opisto (JTO). Koulutusohjelmaa jatketaan myös vuonna 2011.

Henkilöstö segmentteittäin

	31.12.2010	31.12.2009	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2010, %
Toimitilaliiketoiminta	337	289	42,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	222	215	28,0
Kansainvälinen liiketoiminta	153	182	19,3
Muut toiminnot	80	81	10,1
Konserni yhteensä	792	767	100,0

Vuoden 2010 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2010 toteutuva osakepalkkio on 56 869 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Lisäksi maksetaan tätä osakemäärää vastaava rahamäärä ennakonpidätystä varten.

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

Katsauskaudella maailmantalous jatkoi kasvuaan. Elpyminen on epävakaa ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Koronosto-odotukset ovat lykkääntyneet Euroopassa ja Yhdysvalloissa, koska talouden kasvun käynnistyminen on ollut hidasta.

Rakennuslupien kokonaismäärä nousi katsauskaudella asuinrakennusten lupien voimakkaan kasvun takia liike- ja toimistorakennusten lupien määrän laskiessa. Asuinrakentamisen vilkastumisen vuoksi joidenkin materiaalien saatavuudessa on ollut viivettä. Rakennuskustannuksissa on ollut nousua kuukausitasolla.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä alhainen korkotaso ovat pitäneet kysyntää yllä ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat jatkaneet kasvuaan. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti huono työllisyyskehitys. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta lisäävät kuitenkin mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asutokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistorakentamisessa uudet aloitukset vähenivät edelleen katsauskaudella. Varsinkin toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla tasolla ja rakentaminen hiljaista. Liike- ja logistiikkarakentamisessa lähitulevaisuuden näkymät ovat hieman valoisimmat.

Korjausrakentaminen jatkaa hienoista kasvuaan kuluvana vuonna. Maa- ja vesirakennusalan supistumisen ennakkoidaan päättyvän kuluvan vuoden lopulla.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Viron talouden ennakkoidaan kasvavan kuluvana vuonna. Latvian ja Liettuan kokonaistuotannon kasvu on vaatimatonta kuluvana vuonna. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu haasteellisena.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä, inflaatio hidastunut ja korkotaso laskenut. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Venäjän kokonaistuotannon odotetaan kuluvana vuonna kasvavan 4–5 %.

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. Yleisen taloussuhdanne on elpymässä mutta epävakaa. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat matalalla tasolla, mutta taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita, rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää ja erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Talouden epävakaisuus lisää SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennuslalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. 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. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen ja Virossa se on edelleen lähes pysähdyksissä.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä alirakoinnin ja hankintojen

tehtyyn termiinisopimukseen, jonka päättyessä osakkeet myydään ja Nordea-konsernin omistusosuus tulee laskemaan alle 1/20. Timo Kokkila ilmoitti 20.12.2010 omistusosuutensa nousseen 12,30 prosenttiin (aikaisemmin 0,0 %) ja omistuksensa nousseen 4 522 288 osakkeeseen (5 000 osaketta). Ilpo Kokkila ilmoitti 20.12.2010 omistusosuutensa laskeneen 38,65 prosenttiin (50,94 %) ja omistuksensa laskeneen 14 212 841 osakkeeseen (18 730 129 osaketta).

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 6,63 euroa (5,89 eur 31.12.2009). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,14 euroa ja alin 5,50 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 16,2 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin 46,0 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 224,8 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 12,1 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 71,3 milj. euroa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti Heliövaaran osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen johdannaissopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle. Nämä osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Johdannaissopimus erääntyy maaliskuussa 2011.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli tilikauden lopussa 2 867 399 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea Bank AB:n kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (7,8 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 16.2.2011 konsernin hallussa oli 2 867 339 osaketta (7,8 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza teki tammikuussa Pietariin rakennettavan kauppakeskushankkeen ensimmäistä vaihetta koskevan investointipäätöksen ja allekirjoitti SRV:n kanssa noin 100 miljoonan euron projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen rakentamisesta. Investoinnin arvo on noin 130 miljoonaa euroa ja kohteen rahoitus tulee pääosin Kiinasta. SRV sijoittaa arviolta noin 20 miljoonaa euroa ensimmäisen vaiheen toteutukseen. SRV vastaa kohteen kaupallisesta kehittämisestä ja vuokraustoiminnasta. Ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 86 500 bruttoneliometriä, josta vuokratavaa pinta-alaa on noin 46 500 bruttoneliometriä. Pearl Plaza on allekirjoittanut aiesopimuksen suomalaisen Prisma-marketkaup-

paoperaattorin kanssa. Prisma vuokraa kauppakeskuksesta noin 7 600 neliometrin tilat hypermarketia varten.

NÄKYMÄT VUODELLE 2011

Vuoden 2011 liikevaihdon ja tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2010 ovat	131 871 340,63 euroa
joista tilikauden voitto on	2 810 343,35 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	127 459 124,47 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 16.2.2011

Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2010	2009	2008	2007	2006***
Liikevaihto	milj. euroa	484,8	390,5	547,1	544,8	479,5
Liikevoitto	milj. euroa	13,0	10,7	34,8	12,2	24,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,7	2,7	6,4	2,2	5,1
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	7,6	6,5	25,6	8,7	20,7
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	1,6	1,7	4,7	1,6	4,3
Tulos ennen veroja	milj. euroa	7,6	6,5	25,6	8,7	20,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	1,7	4,7	1,6	4,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	6,4	2,9	17,1	5,2	14,5
Oman pääoman tuotto, %	%	3,2	1,8	10,3	5,0	27,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	4,0	4,9	13,4	8,1	15,9
Omavaraisuusaste, %	%	35,1	41,3	40,9	53,8	31,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,3	3,7	16,8	5,4	3,3
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,5	0,9	3,1	1,0	0,7
Tilaukanta	milj. euroa	593,7	481,6	460,8	545,2	453,7
Uudet sopimukset	milj. euroa	363,6	396,1	399,1	568,3	568,7
Henkilöstö keskimäärin		794	776	871	761	668
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	387,0	349,0	340,8	226,2	141,7
Korollinen nettovelka	milj. euroa	220,9	179,9	171,5	48,6	64,6
Nettovelkaantumisaste, %	%	140,6	109,8	103,4	31,1	103,9
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos *)	euroa	0,19	0,08	0,47	0,16	0,56
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma *)	euroa	4,55	4,48	4,52	4,16	2,22
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko **)	euroa	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	63,2	150,0	25,5	75,0	21,4
Efektiiivinen osinkotuotto, %	%	1,8	2,0	3,5	2,4	-
Hinta/voitto -suhde		34,9	73,6	7,4	31,4	-
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	6,63	5,89	3,47	5,02	-
Keskikurssi	euroa	6,42	4,06	5,05	8,40	-
Alin kurssi	euroa	5,50	2,75	2,82	4,72	-
Ylin kurssi	euroa	7,14	5,97	6,60	10,79	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	224,8	210,7	125,7	184,6	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	12 114	8 309	13 543	22 514	-
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	35,7	23,1	37,1	68,8	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	33 923	35 999	36 526	32 703	26 064
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	33 901	35 768	36 210	36 768	26 064

*) SRV Yhtiöt Oy:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaistaa osakkeiden lukumäärän. Ennen nimellisarvon muutosta osakkeiden lukumäärä oli 1 303 200. Nimellisarvon muutoksen jälkeen osakkeita oli 26 064 000. SRV Yhtiöt Oy 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 Oy:hin panttiin täytäntöön 28.9.2007. SRV Yhtiöt Oy laski samassa yhteydessä, osakepääomaa korottamatta, liikkeelle yhteensä 10 216 468 uutta SRV:n osaketta. Sulautumisen yhteydessä SRV Yhtiöt Oy 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 2010.

***) Vuoden 2006 tunnusluvut ei ole IFRIC 15 oikaistu.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
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 päällyställä 15.6.2007. Vuoden 2010 ylin noteeraus oli 7,14 euroa ja alin 5,50 euroa. Vuoden 2010 keskiarvo oli 6,42 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 6,63 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 224,8 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 12,1 milj kappaletta, joka oli 35,7 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2010. Osakkeiden vaihto-arvo oli yhteensä 71,3 milj. euroa.

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 31.1.2011 yhteensä 14 059 666 osaketta, joka oli 38,2 % yhtiön osakkeista ja äänivalasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta ja Matti Mustaniemi Petromaa Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.1.2011

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1
Kokkila Timo	4 522 288	12,3
Srv Yhtiöt Oyj	957 916	2,6
Fondita Nordic Micro Cap	900 000	2,4
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
OP-Suomi Arvo	687 000	1,9
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2
OP-Suomi Pienyhtiöt	420 185	1,1
Nieminen Timo	418 266	1,1
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	397 237	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	388 385	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6
Sijoitusrahasto Taaleritehdas ArvoMarkka	164 500	0,4
Alfred Berg Small Cap Finland	155 000	0,4
Nordea Suomi erikoissijoitusrahasto	151 450	0,4
Säästöpankki Kotimaa-Sijoitusrahasto	150 000	0,4
20 suurinta omistajaa yhteensä	26 119 540	71,0
Hallintarekisteröidyt osakkeet	2 746 858	7,5
Muut osakkeenomistajat	7 902 070	21,5
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

Omistusjakauma 31.1.2011

Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omis-tajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	611	10,7	41 662	0,1
101-500	3 363	58,9	756 911	2,1
501-1 000	743	13,0	611 892	1,7
1 001-5 000	745	13,0	1 779 240	4,8
5 001-10 000	91	1,6	632 311	1,7
10 001-50 000	120	2,1	2 446 549	6,7
50 001-100 000	9	0,2	677 564	1,8
100 001-500 000	20	0,4	4 504 315	12,3
yli 500 000	10	0,2	25 318 024	68,9
Yhteensä	5 712	100,0	36 768 468	100,0
joista hallintarekisteröityjä	6	0,1	2 746 858	7,5

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	20,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,0
Julkisyhteisöt	5,3
Kotitaloudet	54,2
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,2
	100,0

IFRS-Konsernitilinpäätös

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Liikevaihto		484 796	390 478
Liiketoiminnan muut tuotot	5	3 248	2 594
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		29 745	-10 317
Aineiden ja palveluiden käyttö		-437 828	-313 477
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-49 616	-44 503
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 517	-3 678
Liiketoiminnan muut kulut	6	-13 801	-10 394
Liikevoitto		13 026	10 703
Rahoitustuotot	10	2 136	6 037
Rahoituskulut	10	-7 538	-10 198
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-5 402	-4 160
Voitto ennen veroja		7 624	6 542
Tuloverot	11	-2 460	-3 622
Tilikauden voitto		5 164	2 920
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		6 385	2 882
Vähemmistölle		-1 221	38
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,19	0,08

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Tilikauden voitto		5 164	2 920
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:			
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot		-14	-30
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot		75	0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatusta eristä		-16	8
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla		45	-22
Tilikauden tulos		5 209	2 898
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		6 430	2 860
Vähemmistölle		-1 221	38
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,19	0,08

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2010	2009	1.1.2009
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	14	13 978	16 265	18 986
Liikearvot	15	1 734	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	370	453	537
Muut rahoitusvarat	16, 17	5 177	4 801	4 266
Saamiset	16, 18	21 930	16 197	6 601
Laskennalliset verosaamiset	19	5 522	2 281	1 944
Pitkäaikaiset varat yhteensä		48 710	41 731	34 066
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	20	338 928	292 205	300 224
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 21	81 891	76 905	85 849
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 545	1 905	5 082
Rahavarat	22	8 961	5 217	3 372
Lyhytaikaiset varat yhteensä		431 325	376 233	394 526
VARAT YHTEENSÄ		480 035	417 964	428 593
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	23	3 063	3 063	3 063
Ylikursssirahasto	23	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23	87 768	87 338	87 338
Muuntoerot		-113	-99	-69
Muut rahastot		0	-75	-75
Kertyneet voittovarot		63 637	69 906	73 388
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		154 375	160 133	163 645
Vähemmistön osuus		2 740	3 758	2 226
Oma pääoma yhteensä		157 115	163 891	165 872
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	19	841	532	272
Varaukset	24	4 217	4 771	5 571
Korolliset velat	16, 25	78 761	96 871	71 844
Muut velat	16, 26	1 303	764	390
Pitkäaikaiset velat yhteensä		85 122	102 938	78 077
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	16, 26	79 696	56 439	69 793
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3 439	2 626	7 990
Varaukset	24	3 529	3 837	3 809
Korolliset velat	16, 25	151 134	88 233	103 052
Lyhytaikaiset velat yhteensä		237 798	151 134	184 644
Velat yhteensä		322 921	254 073	262 721
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		480 035	417 964	428 593

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		5 164	2 920
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot		3 517	3 678
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	30	639	2 657
Rahoitustuotot ja -kulut		5 402	4 160
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-26	-11
Verot		2 460	3 622
Oikaisut yhteensä		11 992	14 107
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		1 106	-13 459
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-10 599	17 703
Vaihto-omaisuuden muutos		-46 383	9 985
Osto- ja muiden velkojen muutos		22 855	-12 292
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		-33 021	1 937
Maksetut korot		-7 700	-12 667
Saadut korot		847	5 667
Saadut osingot		99	0
Maksetut verot		-4 217	-5 882
Liiketoiminnan nettorahavirta		-26 836	6 082
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavarolla		-330	-2 290
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-1 513	-814
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-57	-70
Investoinnit sijoituksiin		-428	-536
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		150	29
Sijoitusten myynti		1	1
Investointien nettorahavirta		-2 177	-3 680
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		15 407	19 625
Lainojen takaisinmaksut		-6 086	-22 227
Lainasaamisten muutos		0	0
Yhtiölainojen muutos		-2 170	-9 247
Luottolimittien muutos		38 199	17 454
Omien osakkeiden hankinta		-8 530	-1 772
Maksetut osingot		-4 063	-4 389
Rahoituksen nettorahavirta		32 757	-556
Rahavarojen muutos		3 744	1 846
Rahavarat tilikauden alussa		5 217	3 372
Rahavarat tilikauden lopussa		8 961	5 217
Bruttoinvestoinnit		-2 327	-3 711

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSESTA

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2009 (ennen laskentaperiaatteen muutosta)	3 063	0	87 338	-99	-75	70 083	160 310	3 758	164 068
Laskentaperiaatteiden muutokset	0	0	0	30	0	3 305	3 335	-1 531	1 804
Oma pääoma 1.1.2009 (laskenta- periaatteen muutoksen jälkeen)	3 063	0	87 338	-69	-75	73 388	163 645	2 226	165 872
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	0	2 882	2 882		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4 344	-4 344		
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	9	9		
Omien osakkeiden hankinnat ja luovu- tukset	-	-	-	-	-	-1 772	-1 772		
Muu muutos	-	-	-	-30	-	-258	-288		
Oma pääoma 31.12.2009	3 063	0	87 338	-99	-75	69 906	160 133	3 758	163 891
Oma pääoma 1.1.2010	3 063	0	87 338	-99	-75	69 906	160 133	3 758	163 891
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	-14	75	6 385	6 446		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4 063	-4 063		
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	320	320		
Omien osakkeiden hankinnat ja luovutukset	-	-	429	-	-	-8 530	-8 101		
Muu muutos	-	-	-	-	-	-360	-360		
Oma pääoma 31.12.2010	3 063	0	87 767	-113	0	63 658	154 375	2 740	157 115

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

LIIKETOIMINNAN KUVAUS

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johdettava projektinjohdourakoitsija, 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, SRV Baltia Oy ja SRV Russia 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 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 16.2.2011.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2010 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 johdannaissovimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2010 alkaneella tilikaudella:

- IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. Tytäryhtiöiden omistumuutoksista 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. Tulkintaohje määrittelee milloin rakennushankkeen tuloutuksessa tulee noudattaa valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutuksen tulee tapahtua luovutuksen perusteella. Ensisijaisesti tulkintaohjeen

käyttöönottolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asuntohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asuntohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan. Tulkintaohjeetta on sovellettu takautuvasti.

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

• Annual improvements 2009.

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2011 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen:

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, osa 1. Koska EU ei ole hyväksynyt uutta standardia, sitä ei voi toistaiseksi soveltaa. IFRS 9:n mukaan uusi standardi tulisi voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella. Muutoksia tulee soveltaa takautuvasti. Aikaisempi soveltaminen sallitaan.

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

• Annual improvements 2010 (voimaan 1.1.2011). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2011 alkaen.

- Muutos IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – rahoitusvarojen siirrot. Muutos tulee voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella. EU ei ole hyväksynyt tätä standardia.

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 vastuuvараuksien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvion 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 määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvarauksia 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 kokemusperäiseen tietoon.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimman mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämisestä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

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

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Tytäryhtiöt

Konsernitiilinpäätös 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. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitiilinpäätökseen.

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

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitiilinpäätökseen 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 konsernitiilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta. Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eräänään konsernin omissa pääomassa.

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta. Konsernin osuus yhteisyrityksistä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä. Konsernitiilinpäätökseen sisällytetään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Konsernitiilinpäätökseen sisältyvät yhteisyritykset ovat vaihto-omaisuusyhtiöitä.

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Osakkuusyhtiö yhdistellään konsernitiilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernitiilinpäätökseen sisältyvät osakkuusyhtiöt ovat vaihto-omaisuusyhtiöitä.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyhtiöiden toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitiilinpäätös esitetään euroissa, joka on emoyhtiön toimintavaluutta.

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskipursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssija. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyhtiöiden 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 kurssija. 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.

Omaperusteiset asuntohankkeet tuloutetaan aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeesta tuloutuu valmistushetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista. Omaperusteisissa toimitilihankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti.

Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan tosiasiallisesti siirtyvän hankkeen myynnin myötä ostajataholle. Tuloutuva suhteellinen osuus saadaan rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulona saatavasta kokonaisvalmistusasteesta. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajataholle rakentamisen aikana, niin hanke tuloutetaan, kun se on valmis ja riskit sekä edut ovat siirtyneet.

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

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

TILAUSKANTA

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty omaperusteisissa hankkeissa. Tilauskantana 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 KEHITTÄMISMENOT

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

AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

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

- Rakennukset ja rakennelmat: jäännösarvopoisto 4–7 % tai tasapoistot ennakoidulle taloudelliselle pitoajalle
- 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 arviotua 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 hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

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

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvaroihin kuuluvat erät, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat ja jaksotettuun hankintamenoonsa asetetut 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 merkittävältä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity veloitte on täytetty, kuottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannais-sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimukset kohetella johdannais-sopimukset

luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 -suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen 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 valikoiden olennaisiin ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin.

Tilikauden 2010 ja 2009 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 -suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaissuoritteet, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaisten merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaisten ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan käypien arvojen muutokset tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset – 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.

Myytavissä olevat rahoitusvarat

Myytavissä 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.

Myytavissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytavissä 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 olevista näytöistä syytä, että myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintameno arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintameno arvostetut 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 säilyy konsernin taseessa keskeneräisten asuntojen osalta kohteen luovutushetken saakka. Valmiiden asuntojen osalta 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 määrytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa.

VAIHTO-OMAISUUS

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohdeiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-ainetta, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman 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 hankintameno tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot

ja myynnistä johtuvat menot.

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituihin käyttötarkoituksiin. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoitua olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoitua realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituihin markkinahintoihin.

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoitulla myyntihetkellä.

Tuloverot

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

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

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

TYÖSUHDE-ETUUKSET

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritettuilla, 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 selvitettävänä.

VARAUKSET

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

Jos osasta veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuus-eräksi, 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 tavanomai-

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

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

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

OSINGOT

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

1 SEGMENTTITIEDOT

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta 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 muodostuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. 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 jakaumaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

Tilikaudella 2010 ja 2009 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

54

2010

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	319 452	142 855	22 307	182	484 796
Liikevaihto, sisäiset	5	258	2	10 165	10 429
Yhteensä	319 457	143 112	22 309	10 347	495 225
Liikevoitto	17 982	8 419	-7 476	-5 898	13 026
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	784	4 648	25 958	10 124	41 513
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	34 502	56 213	92 153	0	182 868
Keskeneneräiset työt	0	45 981	855	0	46 836
Valmiiden asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeet	25 765	42 512	19 984	0	88 262
Muu vaihto-omaisuus	5 079	6 206	10 456	5	21 746
Vaihto-omaisuus yhteensä	65 346	150 912	123 449	5	339 712
Muut lyhytaikaiset					
Varat	42 105	9 871	41 935	219 848	313 759
Yhteensä	108 235	165 432	191 342	229 976	694 984
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	687	71 069	9 037	3 939	84 731
Lyhytaikaiset	76 379	69 142	189 319	105 192	440 031
Yhteensä	77 066	140 210	198 356	109 131	524 762
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	54 416	125 292	185 268		387 010
Sijoitetun pääoman tuotto, %	37,3	6,8	-3,4		4,0
Tilaukanta	324 613	249 934	19 202		593 750

2009

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	207 899	158 554	23 968	56	390 478
Liikevaihto, sisäiset	94	0	11	8 648	8 753
Yhteensä	207 993	158 554	23 980	8 704	399 231
Liikevoitto	17 984	5 433	-7 693	-4 740	10 984
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	863	1 432	25 148	10 918	38 361
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttiryhmittö	27 816	41 415	83 553	0	152 784
Keskeneräiset työt	0	21 173	13 970	0	35 143
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	25 491	55 478	5 461	0	86 430
Muu vaihto-omaisuus	5 056	3 679	9 876	0	18 610
Vaihto-omaisuus yhteensä	58 363	121 745	112 860	0	292 968
Muut lyhytaikaiset					
Varat	29 461	28 345	44 508	203 622	305 936
Yhteensä	88 687	151 521	182 516	214 540	637 265
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	10 989	68 195	18 385	5 190	102 759
Lyhytaikaiset	44 510	64 963	163 356	74 037	346 865
Yhteensä	55 499	133 158	181 741	79 226	449 624
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	42 044	122 926	176 296		348 996
Sijoitetun pääoman tuotto, %	35,2	4,2	-1,4		4,9
Tilaukanta	255 329	201 716	24 583		481 628

1.1.2009

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	917	1 932	16 232	12 547	31 627
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttiryhmittö	24 604	41 560	75 959	0	142 123
Keskeneräiset työt	29 951	61 875	14 334	0	106 160
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	138 655	102 876	10	301 144
Muut lyhytaikaiset varat	56 355	21 555	40 308	172 552	290 770
Yhteensä	116 874	162 143	159 416	185 108	623 540
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 116	60 780	12 677	6 856	81 429
Lyhytaikaiset	80 551	85 281	135 499	58 825	360 157
Yhteensä	81 667	146 061	148 176	65 682	441 586
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	63 872	140 811	138 050		340 768

Liikevaihto

1 000 euroa	2010	2009
Segmenttien liikevaihto	484 878	390 527
Liikevaihto, muut	10 347	8 704
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-10 429	-8 753
Yhteensä	484 796	390 478

Liikevoitto

1 000 euroa	2010	2009
Segmenttien liikevoitto	18 924	15 724
Liikevoitto, muut	-5 898	-4 740
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	-281
Yhteensä	13 026	10 703

Varat

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Segmenttien varat	465 008	422 725	438 432
Varat, muut	229 976	214 540	185 108
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-220 470	-221 582	-196 891
Laskennalliset verosaamiset	5 522	2 281	1 944
Yhteensä	480 035	417 964	428 593

Velat

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Segmenttien velat	415 631	370 398	375 904
Velat, muut	109 131	79 226	65 682
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-202 683	-196 083	-179 136
Laskennalliset verovelat	841	532	272
Yhteensä	322 921	254 073	262 721

Tilaukanta

milj. euroa	2010	2009	1.1.2009
Segmenttien tilaukannat	593,7	481,6	460,8
Yhteensä	593,7	481,6	460,8

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu liiketoimintoja.

3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	475 514	383 750	
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä) ¹⁾	327 793	286 216	
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin ²⁾	19 821	17 517	21 874
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin ³⁾	30 269	19 555	20 782

1) Liittyvät keskeneräisiin hankkeisiin.

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

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

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2010	2009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	27	11
Vuokratuotot	2 203	2 011
Muut tuotot	1 018	572
Yhteensä	3 248	2 594

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2010	2009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	1	0
Vuokrat	2 253	2 508
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 241	778
Auto- ja matkustuskulut	1 107	1 035
Edustus- ja markkinointi	965	792
Viestintä- ja IT	1 407	1 191
Ulkopuoliset palvelut	881	1 010
Muut kiinteät kulut	5 945	3 080
Yhteensä	13 801	10 394

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2010	2009
Tilintarkastus	230	236
Todistukset ja lausunnot	1	3
Veroneuvonta	4	10
Muut palvelut	50	5
Yhteensä	285	254

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2010	2009
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	140	168
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 563	1 581
Koneet ja kalusto	1 814	1 929
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
Yhteensä	3 517	3 678

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2010	2009
Palkat ja palkkiot ¹⁾	39 027	35 789
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	6 380	5 863
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 694	408
Muut henkilösivukulut	2 515	2 442
Yhteensä	49 616	44 503

1) Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat. SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

Henkilökunta keskimäärin

	2010	2009
Toimitilaliiketoiminta	332	285
Asunto- ja alueliiketoiminta	220	234
Kansainvälinen liiketoiminta	160	171
Muut	82	86
Yhteensä	794	776

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myyntivuosi	2009 ³⁾	2006 ²⁾
Merkintäsuhde	1:1	1:1
Merkintähinta	4,80	3,85
Osinko-oikaistu merkintähinta	4,80	3,37
Myönnetty määrä	2 000 000	100 000
Merkintäaika	2010-2016	2010-2013

2) 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. SRV Yhtiöt Oyj on päättänyt, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet 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 33 %:ia.

SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksioa, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuudet päättyvät sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona

annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2010 kuului noin 70 henkilöä ja palkkiot perustuvat pääosin konsernin ja osin liikeyritysten tulokseen ennen veroja. Ansaintajaksolta 2010 maksettiin palkkioina noin 57 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.

3) SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on päättänyt vuoden 2010 aikana, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Tätä aikaisemmin ne käsiteltiin kokonaisuudessaan osakkeina maksettavina. Rahana maksettu osuus on uudelleen arvostettu joulukuussa 2010 ja siirretty omasta pääomas- ta siirtovelkoihin. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa.

9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISEN MENOT

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

10 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2010	2009
Rahoitustuotot		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	115	0
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1 823	2 623
Muut rahoitustuotot	198	3 415
Yhteensä	2 136	6 037
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista veloista	-5 220	-6 665
Myyntitappiot ja arvonalentumiset myytävissä olevista rahoitusvaroista	-236	-14
Muut rahoituskulut	-1 213	-3 029
Yhteensä	-6 668	-9 709
Kurssierot ja käyppien arvojen muutokset		
Lainoista ja muista saamisista	-237	162
Käypäänarvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-633	-650
Yhteensä	-870	-489
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-5 402	-4 160

11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2010	2009
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5 662	2 868
Edellisten tilikausien verot	-84	854
Muut tilikauden verot	-3	-26
Laskennalliset verot	-3 114	-73
Yhteensä	2 460	3 622
Efektiivinen veroaste, %	32,3 %	55,4 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 % vuosina 2010 ja 2009) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2010	2009
Voitto ennen veroja	7 624	6 542
Verot laskettuna Suomen verokannalla (26 %)	1 982	1 701
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	330	377
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	0	-46
Verovapaat tulot	-304	-120
Vähennyskeltottomat kulut	368	589
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	169	630
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-84	854
Konsernieliminoinnit	0	-363
Verot tuloslaskelmassa	2 460	3 622

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	6 385	2 882
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	33 923	35 999
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,19	0,08

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

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2010 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 milj. euroa. Vuonna 2009 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj. euroa. Vuonna 2008 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,4 milj. euroa. 15.3.2011 kokoukselle 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

2010

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	13 218	15 029	7	1	28 527
Lisäykset	0	0	1 512	1	0	1 513
Vähennykset	0	-394	-57	28	0	-423
Hankintameno 31.12.	273	12 824	16 484	36	0	29 616
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-2 975	-9 287	0	0	-12 262
Poistot	0	-1 563	-1 814	0	0	-3 377
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-4 537	-11 101	0	0	-15 639
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	10 243	5 742	7	1	16 265
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	8 287	5 382	36	0	13 978

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	-8 878
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	-12 261
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

Rahoitusleasingosimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut rahoitusleasingosimuksia vuonna 2010 ja 2009.

15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2010

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1 734	2 012	3 996
Lisäykset	0	0	57	57
Vähennykset	0	0	0	0
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	250	1 734	2 069	4 053
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 809	-1 809
Poistot	0	0	-140	-140
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-1 949	-1 949
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1 734	203	2 187
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	120	2 104

2009

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1 734	1 941	3 925
Lisäykset	0	0	70	70
Vähennykset	0	0	-13	-13
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	13	13
Hankintameno 31.12.	250	1 734	2 012	3 996
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 654	-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	1 734	287	2 271
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	203	2 187

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

Liikearvot

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Asunto- ja alueliiketoiminta			
SRV Asunnot Oy	1 734	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734	1 734

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 2011 tehdyissä liikearvon arvonlennustestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonlennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yritysکوhtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä. Arvonlennustestausten perusteella ei ole tarvetta arvonlennustestauksiin.

Herkkyyshanalyysi

Tehtyjen herkkyyshanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonlennustestauksiin minkään rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvoista.

16 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2010

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	21 930	0	0	21 930	21 930	18
Muut rahoitusvarat	0	0	5 177	0	5 177	5 177	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	30 400	0	0	30 400	30 400	21, 27
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikais-hankkeisiin	0	19 821	0	0	19 821	19 821	21
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	17 484	0	0	17 484	17 484	21
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	29
Rahavarat	0	8 961	0	0	8 961	8 961	22
Yhteensä	0	98 597	5 177	0	103 774	103 774	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	78 761	78 761	78 806	25
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	1 303	1 303	1 306	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	151 134	151 134	151 302	25
Johdannaissopimukset	1 284	0	0	0	1 284	1 284	29
Ostovelat	0	0	0	20 413	20 413	20 413	26
Yhteensä	1 284	0	0	251 610	252 894	253 111	

2009

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön 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	22 532	0	0	22 532	22 532	21, 27
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikais-hankkeisiin	0	17 517	0	0	17 517	17 517	21
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	22 591	0	0	22 591	22 591	21
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	29
Rahavarat	0	5 217	0	0	5 217	5 217	22
Yhteensä	0	84 054	4 801	0	88 854	88 896	
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
Johdannaissopimukset	650	0	0	0	650	650	29
Ostovelat	0	0	0	14 485	14 485	14 485	26
Yhteensä	650	0	0	200 354	201 004	201 130	

1.1.2009

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon 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	39 580	0	0	39 580	39 580	21, 27
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikais-hankkeisiin	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	86 426	4 266	0	90 701	90 932	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	71 844	71 844	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
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	29
Ostovelat	0	0	0	19 761	19 761	19 761	26
Muut velat	0	0	0	0	0	0	
Yhteensä	0	0	0	195 046	195 046	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 vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Myytavissä olevat rahoitusvarat 1.1.	4 801	4 266	
Lisäykset	512	536	
Vähennykset	-16	-1	
Myytavissä olevat rahoitusvarat, siirto tuloslaskelmaan	0	0	
Myytavissä olevat rahoitusvarat, uudelleen arvostus	-119	0	
Myytavissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 177	4 801	
Pitkäaikaiset	5 177	4 801	4 266
Lyhytaikaiset	0	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	5 177	4 801	4 266

18 SAAMISET

1 000 euroa	Käypä arvo			Kirjanpitoarvo		
	2010	2009	1.1.2009	2010	2009	1.1.2009
Pitkäaikaiset saamiset						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	21 930	16 238	6 753	21 930	16 197	6 601
Yhteensä	21 930	16 238	6 753	21 930	16 197	6 601

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2010

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslas- kelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	1 529	1 953	0	3 482
Työsuhde-etuudet	45	110	0	154
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	0	673	0	673
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	707	505	0	1 212
Yhteensä	2 281	3 240	0	5 522
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	0	0	0	0
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	522	-107	-183	232
Muut	9	417	0	426
Yhteensä	532	310	-183	658
Laskennalliset verot, netto	1 750	2 931	183	4 864

2009

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslas- kelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	1 298	232	0	1 529
Työsuhde-etuudet	0	45	0	45
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	0	0	0	0
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	400	307	0	707
Yhteensä	1 698	583	0	2 281
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	0	0	0	0
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	217	306	0	522
Muut	55	-46	0	9
Yhteensä	272	260	0	532
Laskennalliset verot, netto	1 426	323	0	1 750

- Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhdistelyjen verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 464 317 euroa (2010) ja 517 414 euroa (2009), koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.
- Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konserniin päätäntävällässä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.
- Laskentaperiaatteiden muutoksista johtuvat verosaamiset ja -velat liittyvät kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) käyttöönottoon.

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Aineet ja tarvikkeet	183	4	1
Keskeneräiset työt	46 836	35 143	106 204
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	183 118	153 034	142 123
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	88 262	86 451	34 008
Ennakkomaksut	5 612	3 554	3 684
Muu vaihto-omaisuus	14 918	14 019	14 203
Vaihto-omaisuus yhteensä	338 928	292 205	300 224

- Tilikaudella 2010 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin tehtiin 2 462 000 euron arvonalennukset.
- Tilikaudella 2009 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin tehtiin 305 000 ja valmiisiin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin 327 000 euron arvonalennukset.

21 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Käypä arvo			Kirjanpitoarvo		
	2010	2009	1.1.2009	2010	2009	1.1.2009
Myyntisaamiset	30 400	22 532	40 438	30 998	22 532	39 580
Lainasaamiset	17 484	22 591	15 078	17 484	22 591	15 000
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	19 821	17 517	21 874	19 821	17 517	21 874
Muut siirtosaamiset	7 094	5 406	1 231	7 094	5 406	1 231
Muut saamiset	6 493	8 860	8 164	6 493	8 860	8 164
Yhteensä	81 293	76 905	86 785	81 891	76 905	85 849
Korolliset saamiset	17 484	22 591	15 078	17 484	22 591	15 000
Korottomat saamiset	63 809	54 314	71 707	64 407	54 314	70 849
Yhteensä	81 293	76 905	86 785	81 891	76 905	85 849

Vuonna 2010 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 26 765 000 euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia. 31.12.2010 tilanteesta tehtyjen arvonalennustestien perusteella ei löytynyt alaskirjattavaa.

22 RAHAVARAT

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Rahat ja pankkisaamiset	8 961	5 217	3 372
Yhteensä	8 961	5 217	3 372

23 OMA PÄÄOMA

64

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2009	36 210 468	3 062 520	87 338 104	90 400 624
Omien osakkeiden osto	-442 000			
31.12.2009	35 768 468	3 062 520	87 338 104	90 400 624
1.1.2010	35 768 468	3 062 520	87 338 104	90 400 624
Omien osakkeiden osto	-1 950 137			0
Omien osakkeiden luovutus	82 738		429 451	429 451
31.12.2010	33 901 069	3 062 520	87 767 555	90 830 075

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 33 901 069 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2010. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokous antoi 16.3.2010 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 tai johdon osakeomistusrjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätök-

sestä lukien. Vuonna 2010 SRV Yhtiöt Oyj hankki omia osakkeita 1 826 745 kappaletta ja SRV Kalusto Oy ja SRV Hallinnointi Oy hankkia omia osakkeita yhteensä 40 654 kappaletta. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 2 867 339 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

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. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää myös osakkeiden merkintähinnat mm. omien osakkeiden luovutusten yhteydessä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi siltä osin kuin tytäryhtiöiden toimintavaluutta ei ole euro.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen kertyneet muutokset.

Osingot

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

24 VARAUKSET

2010

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	8 300	307	8 607
Varausten lisäykset	20	0	20
Käytetyt varaukset	-573	-239	-812
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	-69	-69
31.12.	7 746	0	7 746
Pitkäaikaiset	4 217	0	4 217
Lyhytaikaiset	3 529	0	3 529
Yhteensä	7 746	0	7 746

2009

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 380	0	9 380
Varausten lisäykset	3 197	307	3 504
Käytetyt varaukset	-3 740	0	-3 740
Käyttämättömien varausten peruutukset	-537	0	-537
31.12.	8 300	307	8 607
Pitkäaikaiset	4 771	0	4 771
Lyhytaikaiset	3 529	307	3 837
Yhteensä	8 300	307	8 607

1.1.2009

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden 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 takuuvaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisivastuun.
- 10-vuotisivastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

25 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Käypä arvo			Kirjanpitoarvo		
	2010	2009	1.1.2009	2010	2009	1.1.2009
Pitkäaikaiset						
Lainat rahoituslaitoksilta	34 615	50 653	16 291	34 571	50 600	16 340
Yhtiölainat	44 191	46 271	53 696	44 191	46 271	55 504
Yhteensä	78 806	96 924	69 987	78 761	96 871	71 844

1 000 euroa	Käypä arvo			Kirjanpitoarvo		
	2010	2009	1.1.2009	2010	2009	1.1.2009
Lyhytaikaiset						
Lainat rahoituslaitoksilta	92 435	69 350	95 983	92 433	69 316	95 994
Yritystodistukset	58 800	18 800	6 930	58 634	18 760	6 887
Yhtiölainat	67	157	171	67	157	171
Yhteensä	151 302	88 307	103 084	151 134	88 233	103 052

26 MUUT VELAT

1 000 euroa	Käypä arvo			Kirjanpitoarvo		
	2010	2009	1.1.2009	2010	2009	1.1.2009
Pitkäaikaiset						
Muut velat	1 303	764	390	1 303	764	390
Yhteensä	1 303	764	390	1 303	764	390
Lyhytaikaiset						
Ostovelat	20 413	14 485	19 761	20 413	14 485	19 761
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	30 269	19 555	20 782	30 269	19 555	20 782
Muut ennakkomaksut	1 565	969	1 827	1 565	969	1 827
Muut lyhytaikaiset velat	11 777	6 488	7 161	11 777	6 488	7 161
Siirtovelat	15 672	14 659	20 262	15 672	14 659	20 262
Yhteensä	79 696	56 156	69 793	79 696	56 156	69 793
Siirtovelat						
Palkka- ja sosiaalikulovelat	6 816	6 456	6 827	6 816	6 456	6 827
Korko- ja muut rahoitusvelat	1 574	832	2 419	1 574	832	2 419
Projektien kustannusjaksotukset	1 864	2 168	6 203	1 864	2 168	6 203
Muut siirtovelat	5 418	5 203	4 814	5 418	5 203	4 814
Yhteensä	15 672	14 659	20 262	15 672	14 659	20 262

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 jälleenuhoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutusshetkellä, minkä johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenuhoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenuhoituslainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 63,4 milj. euroa koronvaihotosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korko-

johdannaisten 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 ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2010 ja 2009. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7:n mukainen herkkyyshanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset ja velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana.

1 000 euroa	2010				2009	
	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, EUR
Velat	84 034	1,86 %	1,4	737	112 072	1 031
Saamiset	17 956	6,01 %	2,0	-45	12 038	-30

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 omaisiin 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 transaktioriskiä ja translaatoriskiä. 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-positiosta niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

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

1 000 euroa	2010			2009		
	RUB	EEK	LVL	RUB	EEK	LVL
Nettopositio ¹⁾	5 438	-13 412	3 578	2 819	-12 657	3 437
Vaikutus tulokseen						
euron 10 % vahvistuminen	-494	-1 792	168	-238	-1 632	113
euron 10 % heikentyminen	604	2 190	-205	291	1 994	-138
Vaikutus omaan pääomaan ²⁾						
euron 10 % vahvistuminen	0	-101	-157	-18	-461	-199
euron 10 % heikentyminen	0	124	192	22	563	244

1) Nettoposition arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1000 eur). Positioon on yhdistelty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot. Positio etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa. Esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänpäin tulevaa valuuttavirtaa.

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

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (31,3 milj. euroa). Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusliikki (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. Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia nostamattomia luottolimiittisopimuksia 109 milj. euroa, sekä 75 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoitusliittettä keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 38 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisena kovenanttina on omavaraisuusaste.

Rahoitusvelat

1 000 euroa	2010		Maturiteetti					2009	
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2011	2012	2013	2014	myöhemmin	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu
Rahalaitoslainat ²⁾	127 003	130 886	62 747	30 800	31 881	3 667	1 791	119 917	126 580
Yhtiölainat ³⁾	44 257	51 001	2 561	670	1 284	1 618	44 868	46 428	52 772
Yritystodistukset	58 634	58 800	58 800	0	0	0	0	18 760	18 800
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Johdannaisvelat	1 284	1 284	14	289	0	980	0	650	650
Ostovelat	20 413	20 413	20 413	0	0	0	0	14 485	14 485
Sijoitussitoumus ⁴⁾	0	21 794	21 794	0	0	0	0	0	22 902
Yhteensä	251 592	284 178	166 329	31 759	33 165	5 285	46 659	200 240	236 189

1) Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

2) Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen ehtojen perusteella niiden oletetaan eräännyvän myöhemmin kuin 2014.

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

4) Taseen ulkopuolinen velka.

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
Sitova maksuvalmiusluotto	70 000	80 000	90 000
Sitovat tililuotot	29 857	18 145	13 604
Rahat ja pankkisaamiset	8 961	5 217	3 372
Yhteensä	108 818	103 362	106 976

Lisäksi konsernilla on yhteensä 75 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainaamiseen, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saattaviin liittyvä luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritetty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalaisia sijoitusyhtiöitä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2010 aikana asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu joitakin valmistuneita asuntoja. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2-3 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohdeiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Tilinpäätöshetken myyntisaamisissa oli 2,7 milj. euroa (sis. alv.) saatavia, joihin liittyy asiakasrekламаatioita. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen näihin saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Vuoden 2010 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernin saamien vakuuksien ei ole oletettu pienentävän luottoriskin määrää, koska esimerkiksi saatujen kiinteistökiinnitysten ja osakepanttien luotettava arvonnääritys on tilinpäätöshetken markkinatilanteessa vaikeaa. Konsernilla ei ollut vuoden 2010 lopussa riskikeskittyviä. Tilikauden aikana ei ole kirjattu luottotappioita olennaista määrää.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Erääntymättömät	22 280	17 277	26 265
1-30 päivää erääntyneet	7 153	2 896	4 919
31-60 päivää erääntyneet	160	139	349
Yli 60 päivää erääntyneet	1 405	2 219	8 047
Yhteensä	30 998	22 532	39 580

• Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä.

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2009 ja 2010 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskiä.

Pääomarakenteen hallinta

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

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

1 000 euroa	2010	2009	1.1.2009
Oma pääoma yhteensä	157 115	163 891	165 872
Taseen loppusumma	480 035	417 964	428 593
- Saadut ennakot	-31 835	-20 524	-22 609
	448 201	397 440	405 984
Omavaraisuusaste	35,1 %	41,3 %	40,9 %

28 MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2010	2009
Alle vuoden kuluessa	2 243	1 947
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 485	1 879
Yli viiden vuoden kuluessa	0	4
Yhteensä	3 728	3 829

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

Konserni on vuokrannut toimitilansa. Vuokrasopimusten enimmäiskesto on 58 kuukautta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1 000 euroa	2010	2009
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	129 001	106 039
Annetut pantit	0	0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut takaukset	0	0
Annetut investointisitoumukset	21 794	22 090
Tonttisitoumukset	16 559	19 507

29 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2010		2009	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	1 284	0	650
	0	1 284	0	650

1 000 euroa	2010		2009	
	Johdannaisopimusten nimellisarvot		Johdannaisopimusten nimellisarvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit		0		0
Koronvaihtosopimukset		63 400		63 400
		63 400		63 400

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

30 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1 000 euroa	2010		2009	
	Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Vähemmistöosuus		203		1 456
Varausten muutos		-861		-775
Muut		1 296		1 997
Yhteensä		639		2 680

31 TYTÄRYRITYKSET JA YHTEISYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus	Konsernin osuus
		osakepääomasta (%)	äänivallasta (%)
Tytär-yhtiöiden osakkeet			
SRV Toimitilat Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Asunnot 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
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
Netherlands Pearl Plaza B.V	Amsterdam	50,00	50,00

2010

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	0	1 202	0	0	0
Yhteisyritykset	-604	0	45	8 916	0
Osakkuusyhtiöt	2 999	0	0	9 106	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	2 395	1 202	45	18 022	0

2009

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	35	1 393	0	0	0
Yhteisyritykset	1 419	0	0	17 147	0
Osakkuusyhtiöt	2 740	0	0	8 541	0
Muu lähipiiri	4 159	0	0	25 689	0
Yhteensä	8 352	1 393	0	51 377	0

2008

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	0	1 711	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

- 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 sisällytettävien 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 on konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2010	2009
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja ¹⁾	222	0
Linnoinen Hannu, toimitusjohtaja ja CFO ²⁾	163	104
Heliövaara Eero, toimitusjohtaja ²⁾	0	169
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	162	160
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	69	70
Kurkilahti Lasse, varapuheenjohtaja	56	59
Mustaniemi Matti	45	45
Hiltunen Arto	34	0
Salonen Ilkka	34	0
Kokkila Timo	35	0
Hienonen Jukka, 16.3.2010 saakka	11	46
Sarkamies Markku, 24.3.2009 saakka	0	14
Leinonen Hannu, 30.9.2009 saakka	0	21
Hallituksen jäsenet yhteensä	282	255

1) Jukka Hienonen aloitti toimitusjohtajana 1.8.2010.

2) Eero Heliövaara erosi SRV:n palveluksesta 12.8.2009 ja Hannu Linnoinen toimi toimitusjohtajana 13.8.2009–31.7.2010.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan 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 kaksi vuotta, hänelle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava ero-

korvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen toimitusuhteen kestänyt yli kaksi vuotta, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

33 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza teki tammikuussa Pietariin rakennettavan kauppakeskushankkeen ensimmäistä vaihetta koskevan investointipäätöksen ja allekirjoitti SRV:n kanssa noin 100 miljoonan euron projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen rakentamisesta. Investoinnin arvo on noin 130 miljoonaa euroa ja kohteen rahoitus tulee pääosin Kiinasta. SRV sijoittaa arviolta noin 20 miljoonaa euroa ensimmäisen vaiheen toteutukseen. SRV vastaa kohteen kaupallisesta kehittämisestä ja vuokraustoiminnasta. Ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 86 500 bruttoneliometriä, josta vuokratavaa pinta-alaa on noin 46 500 bruttoneliometriä. Pearl Plaza on allekirjoittanut aiesopimuksen suomalaisen Prisma-marketkauppaoperaattorin kanssa. Prisma vuokraa kauppakeskuksesta noin 7 600 neliometrin tilat hypermarketia varten.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	2010	2009
Liikevaihto	5 505	5 226
Liiketoiminnan muut tuotot	541	185
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-4 479	-3 962
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-597	-656
Muut henkilösivukulut	-185	-280
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-200	-215
Liiketoiminnan muut kulut	-7 362	-4 916
Liiketappio	-6 778	-4 617
Rahoitustuotot ja kulut	-278	20 815
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	-7 056	16 198
Satunnaiset erät +/-	11 500	8 237
Voitto ennen tilinpäätössiitoja ja veroja	4 444	24 435
Tuloverot	-1 634	-1 401
Tilikauden voitto	2 810	23 034

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	2010	2009
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	305	381
Aineelliset hyödykkeet	501	499
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	20 792	20 552
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	300
Muut osakkeet ja osuudet	4 296	4 222
Pysyvät vastaavat yhteensä	25 895	25 954
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	5	5
Lyhytaikaiset saamiset	217 699	205 272
Rahat ja pankkisaamiset	3 116	0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	220 821	205 277
VASTAAVAA YHTEENSÄ	246 716	231 231
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 768	87 338
Edellisten tilikausien voitto	41 293	31 067
Tilikauden voitto	2 810	23 034
Oma pääoma yhteensä	134 934	144 501
Pakolliset varaukset	653	239
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 045	4 458
Lyhytaikainen vieras pääoma	108 084	82 033
Vieras pääoma yhteensä	111 129	86 491
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	246 716	231 231

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2010	2009
Tilikauden voitto	2 810	11 500
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	200	215
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	198	239
Rahoitustuotot ja -kulut	278	-20 815
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot -/tappiot +	0	0
Verot	1 634	1 401
Oikaisut yhteensä	2 310	-18 960
Käyttöpääoman muutokset:		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-14 930	-46 091
Vaihto-omaisuuden muutos	0	16 932
Osto- ja muiden velkojen muutos	-21 957	-906
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-36 888	-30 065
Maksetut korot	-2 444	-2 159
Saadut korot	3 425	3 683
Saadut osingot	91	19 209
Maksetut verot	-1 800	2 610
Liiketoiminnan nettorahavirta	-32 496	-14 184
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-330	-2 290
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-115	-51
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-18	-36
Investoinnit sijoituksiin	-108	-549
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	6	2
Sijoitusten myynti	300	601
Investointien nettorahavirta	-265	-2 323
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	8 497	0
Lainojen takaisinmaksut	-1 412	-1 408
Lainasaamiset	2 522	-4 708
Luottolimiitin muutos	38 427	17 167
Omien osakkeiden hankinta	-8 068	-1 715
Maksetut osingot	-4 089	-4 363
Rahoituksen nettorahavirta	35 877	4 972
Rahavarojen muutos	3 116	-11 534
Rahavarat tilikauden alussa	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	3 116	-11 534

LASKELMA EMOYHTIÖN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	2010	2009
Osakepääoma 1.1.	3 062	3 062
Osakepääoma 31.12.	3 062	3 062
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	87 338	87 338
Lisäys	429	
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	87 767	87 338
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	31 066	34 138
Edellisen tilikauden voitto	23 034	3 007
Osingonjako	-4 089	-4 364
Omien osakkeiden hankinta	-8 718	-1 715
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	41 293	31 066
Tilikauden voitto	2 810	23 034
Oma pääoma 31.12.	134 933	144 501
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 767	87 338
Edellisten tilikausien voitto	54 100	37 145
Osingonjako	-4 089	-4 364
Omien osakkeiden hankinta	-8 718	-1 715
Tilikauden voitto	2 810	23 034
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	131 871	141 439

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 16. päivänä 2011

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Lasse Kurkilahti
varapuheenjohtaja

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Matti Mustaniemi

Ilkka Salonen

76

Jukka Hienonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 16. päivänä 2011

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV YHTIÖT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudattamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat

ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidoillisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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 mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa, 16.helmikuuta 2011

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

Tilikauden 2009 vertailuluvut IFRIC 15 kiinteistöjen rakentamissopimukset -tulokinnan mukaan

milj. euroa	2009 uusi	2009 vanha	muutos	1.1.2009 uusi	1.1.2009 vanha	muutos
Liikevaihto	390,5	385,0	5,5			
Liikevoitto	10,7	9,9	0,8			
Kauden tulos	2,9	2,3	0,6			
Vaihto-omaisuus	292,2	291,4	0,8	300,2	294,8	5,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	76,9	77,6	-0,7	85,8	86,7	-0,9
Saadut ennakot	20,8	20,5	0,3	22,6	20,5	2,1
Muut velat	56,4	56,2	0,3	68,2	65,2	3,0
Oma pääoma	163,9	164,1	-0,2	165,9	166,6	-0,7
Taseen loppusumma	418,0	417,9	0,1	428,6	423,8	4,8
Tilaukanta	481,6	480,6	1,0			
josta myyty osuus	317	316	1,0			
josta myymätön osuus	165	165	0,0			
Omavaraisuusaste, %	41,3	41,3				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,9	4,7				
Oman pääoman tuotto, %	1,8	1,4				
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,08	0,06				
Liiketoiminnan nettorahavirta (vastaava negatiivinen vaikutus rahoituksen nettorahavirtaan)	6,1	3,6	2,5			

Tulkintaohjeen aiheuttamat keskeisimmät muutokset

Omaperusteiset asuntohankkeet tuloutetaan hankkeen valmistuttua. Hankkeesta tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista.

Omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti. Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan siirtyvän myynnin myötä ostajatahalle. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajalle rakentamisen aikana, niin hanke tuloutetaan kun se on valmis.

Konsernin tuloslaskelmassa tulkintaohjeen käyttöönotto vaikutti raportoituihin liikevaihtoon, liikevoittoon ja tulokseen ennen veroja. Omaperusteisten hankkeiden osalta tulojen ja menojen tuloutumisen kiinteä liittyminen hankkeen valmistumiseen johtaa ajallisesti myöhäisempään tuloutukseen. Tulkintaohjeella ei ole vaikutusta hankkeen tulojen ja menojen kokonaismäärään eikä konsernin veroasteeseen.

Konsernin taseessa omaperusteisten hankkeiden kertyneet kustannukset sisältyvät bruttomääräisinä vaihto-omaisuuden erään keskeneräinen tuotanto. Hankkeen ostajataholta saadut suorituk-

set sisältyvät saatuihin ennakomaksuihin hankkeen tuloutumisajankohtaan saakka. Nämä yhdessä tuloutumisen lykkääntymisen aiheuttamien laskennallisten verojen kanssa johtavat taseen loppusumman kasvuun. Asuntoyhtiöiden yhtiölainat ovat konsernin taseessa myös myytyjen asuntojen osalta kohteen luovutushetkeen saakka.

Tulkintaohje vaikuttaa suurimpaan osaan tuloslaskelman ja taseen perusteella laskettavista tunnusluvuista. Liikevaihdon tuloutuskäytäntöjen muutoksella on myös vaikutusta konsernin raportimaan tilaukantaan. Konsernin tilaukanta sisältää saaduista, käynnissä olevista ja valmiista hankkeista tuloutumatta olevan osuuden ennakoidusta tuloista. Ennakoitu aiempaa suurempi liikevaihdon vaihtelu vuosineljännesten välillä heijastuu aiempaa suurempana heilahteluna konsernin tilaukannassa.

Konsernin rahavirtalaskelmassa rahavarojen muutos ja rahavarat kauden lopussa pysyvät ennallaan. Muutoksia on vain erien välillä.

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009
Toimitilaliiketoiminta	103,2	84,8	76,8	54,7	66,9	40,2	46,1	54,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	44,2	24,7	35,8	38,3	49,9	39,7	42,4	26,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,8	5,8	4,8	2,0	3,4	7,4	7,6	5,6
Muut toiminnot	2,8	2,5	2,5	2,5	2,3	2,1	2,1	2,2
Eliminoinnit	-2,8	-2,5	-2,6	-2,5	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2
Konserni yhteensä	157,2	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009
Toimitilaliiketoiminta	4,5	4,5	4,7	4,3	4,3	3,1	4,6	5,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,9	1,4	0,7	2,4	1,9	1,3	2,3	-0,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,0	-0,4	-2,2	-3,9	-2,0	-1,3	-1,9	-2,5
Muut toiminnot	-2,0	-1,1	-1,6	-1,2	-1,4	-0,7	-1,0	-1,6
Eliminoinnit	0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Konserni yhteensä	5,7	4,3	1,5	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009
Toimitilaliiketoiminta	4,4	5,3	6,1	7,9	6,5	7,7	10,0	10,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	8,8	5,5	2,1	6,3	3,8	3,4	5,3	-0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-9,8	-7,1	-46,6	-197,5	-58,4	-17,6	-25,6	-44,4
Konserni yhteensä	3,6	3,7	1,3	1,6	2,2	2,6	4,1	2,1

Tulos ennen veroja

milj. euroa	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009
Toimitilaliiketoiminta	4,1	4,3	4,5	4,2	4,2	2,9	4,4	5,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,5	1,0	0,4	2,1	1,5	0,8	1,5	-1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,2	-1,0	-3,1	-4,3	-2,1	-1,4	-2,4	-3,0
Muut toiminnot	-0,9	-0,7	-1,8	-2,4	-1,3	18,9	-0,5	-1,0
Eliminoinnit	-0,3	-0,1	-0,1	0,5	-0,2	-20,0	0,0	-0,1
Konserni yhteensä	4,1	3,5	-0,1	0,2	2,2	1,1	2,9	0,3

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2010	IFRS 30.9.2010	IFRS 30.6.2010	IFRS 31.3.2010	IFRS 31.12.2009	IFRS 30.9.2009	IFRS 30.6.2009	IFRS 31.3.2009
Toimitilaliiketoiminta	324,6	338,5	358,2	331,7	255,3	252,0	224,3	252,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	249,9	242,6	220,5	174,3	201,7	187,5	206,1	174,3
Kansainvälinen liiketoiminta	19,2	23,1	25,7	24,0	24,6	26,3	30,7	31,5
Konserni yhteensä	593,7	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
josta myyty osuus	441	443	426	389	317	325	306	291
josta myymätön osuus	153	162	178	141	165	141	155	168

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009
Liikevaihto	157,2	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0
Liikevoitto	5,7	4,3	1,5	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,6	-0,8	-1,6	-1,4	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5
Tulos ennen veroja	4,1	3,5	-0,1	0,2	2,2	1,1	2,9	0,3
Tulouttamaton tilauskanta	593,7	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
Uudet sopimukset	120,1	112,6	186,7	140,6	120,4	86,2	98,2	91,3
Tulos/osake, eur	0,10	0,08	0,02	-0,01	0,03	0,01	0,04	0,00
Oma pääoma/osake, eur	4,55	4,47	4,38	4,36	4,48	4,45	4,44	4,40
Osakkeen päättöskurssi, eur	6,63	6,14	6,16	6,41	5,89	5,64	4,18	3,00
Omavaraisuusaste, %	35,1	35,0	35,1	37,0	41,3	40,9	40,1	40,5
Korollinen nettovelka	220,9	227,7	216,7	199,8	179,9	189,8	186,8	172,6
Velkaantumisaste, %	140,6	146,7	142,3	132,3	109,8	116,3	116,6	107,1

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	IFRS 31.12.2010	IFRS 30.9.2010	IFRS 30.6.2010	IFRS 31.3.2010	IFRS 31.12.2009	IFRS 30.9.2009	IFRS 30.6.2009	IFRS 31.3.2009
Toimitilaliiketoiminta	54,4	79,2	75,8	56,2	42,0	61,0	77,0	69,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	125,3	127,7	127,7	121,6	122,9	124,1	137,0	136,7
Kansainvälinen liiketoiminta	185,3	175,2	177,2	173,6	176,3	165,6	152,0	150,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	22,0	8,2	4,2	6,0	7,7	6,2	-12,2	-14,0
Konserni yhteensä	387,0	390,2	384,9	357,5	349,0	356,9	353,8	342,3

80

Asuntoliiketoiminta

kpl, Suomessa	10-12/2010	7-9/2010	4-6/2010	1-3/2010	10-12/2009	7-9/2009	4-6/2009	1-3/2009
Asuntoaloitukset	133	110	300	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	163	164	102	95	86	43	51	27
Valmistuneet	171	14	0	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät ¹⁾	137	90	105	138	171	161	185	156
Rakenteilla ¹⁾	1 629	1 183	1 064	996	966	783	694	625
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 024	540	517	749	703	703	576	414
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	605	643	547	247	263	80	118	211
- josta myymättömät ¹⁾	284	361	400	169	231	79	100	180

1) Kauden lopussa.

Tietoa osakkeenomistajille

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 Keskusurissa 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 arvo-osuustilää hoidetaan.

Taloudellinen informaatio vuonna 2011

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2011

Osavuositarkastus 1-3/2011 4.5.2011 klo 8.30

Osavuositarkastus 1-6/2011 3.8.2011 klo 8.30

Osavuositarkastus 1-9/2011 2.11.2011 klo 8.30

Hiljaiset jaksot

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

Sijoittajasuhteiden yhteyshenkilö

Varatoimitusjohtaja, CFO

Hannu Linnoinen

Puhelin 0201 455 990

Sähköposti: hannu.linnoinen@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



441 017
Painolaitos

SRV Yhtiöt Oyj:n vuosikertomus 2010

Tämä kertomus on painettu Maxi Offset -paperille.

Kannet: 240 g/m², sisäsivut 120/100 g/m²

Painopaikka: Lönnberg Painot Oy, Helsinki

Suunnittelu ja toteutus: Miltton Oy

Henkilökuvat: Riitta Supperi

Projektikuvat: SRV (s. 9, 15, 17), Voitto Niemelä (s. 13),

Arno Chapelle (s. 21) ja Holiday Club Resorts (s. 23)

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