

**SRV** 

**2011**

SRV **25** VUOTTA

<b>SRV SIJOITUSKOHTEENA</b>	<b>1</b>
<b>SRV VUONNA 2011</b>	
Toimitusjohtajan katsaus	2
Toimintaympäristö ja vuosi 2011 lukuina	4
Liiketoimintastrategia ja SRV Malli	6
Hankekehitys	8
<b>LIIKETOIMINTAKATSAUS</b>	
Liiketoiminta-alueet	11
Kotimaan liiketoiminta:	
Asuntorakentaminen	12
Toimitilarakentaminen	14
Infrarakentaminen	16
Kansainvälinen liiketoiminta	18
<b>YRITYSVASTUU</b>	
Sosiaalinen vastuu:	
Harmaan talouden torjunta ja työturvallisuus	22
Henkilöstö	24
Kestävä kehitys ja ympäristö	26
<b>HALLINNOINTI JA JOHTAMINEN</b>	
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2011	29
Riskienhallinta	34
Hallitus	35
Johtoryhmä	36
<b>TILINPÄÄTÖS</b>	<b>37</b>
<b>TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE</b>	<b>84</b>

# SRV sijoituskohteena

SRV ei ole tavallinen rakennusyritys vaan rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Varsinaisen rakentamisen lisäksi yhtiö vastaa kokonaisvaltaisesti hankkeiden suunnittelusta, koordinoinnista ja kaupallistamisesta. Asiakkaat voivat ulkoistaa koko rakennusprosessin tilojen suunnittelusta myös kohteen markkinointiin SRV:n asiantuntijoille, jolloin SRV ottaa vastuun hankkeen toteutuksesta ja kaikki prosessin vaiheet viedään läpi kokonaisuutena yhdessä sovittujen aikataulu-, laatu- ja kustannustavoitteiden mukaisesti. Toimintatavan etuna on se, että SRV kykenee jo rakennuksia suunniteltaessa ottamaan huomioon asiakkaidensa liiketoiminnan tarpeet ja toteuttamaan hankekokonaisuudet kustannustehokkaasti.

SRV:n vahva projekti johtomalli varmistaa, ettei toteutuksen vastuuketju katkea missään vaiheessa. Tämä on SRV:n toimintatapa, eli SRV Malli, joka skaalautuu hyvin muuttuviin markkinatilanteisiin, mahdollistaa joustavan toiminnan rakennusalan vaihtelevissa suhdanteissa ja tuottaa lisäarvoa sekä tilaajalle että SRV:lle.

## Skaalautuvuus on vahva kilpailuetu syklisillä markkinoilla

SRV Malli on osoittanut toimivuutensa – monet projekteista valmistuvat etuajassa ja kustannustavoitteet alittaen. Toimintamalli perustuu siihen, että SRV vastaa prosessin kaikissa vaiheissa hankkeen johtamisesta, kun taas yksittäiset tehtävät kuten arkkitehtisuunnittelu ja rakennustyö annetaan erikoistuneille alihankkijoille. SRV Mallin mukaisesti rakennushanke jaetaan hankekehitys-, suunnittelu- ja rakentamisvaiheeseen, jotka toteutetaan joustavasti limittäin. Malli on erittäin joustava ja skaalautuva, mikä mahdollistaa organisaation voimavarojen tehokkaan kohdentamisen kai-

kissa markkinatilanteissa. Mallin skaalautuvuuden ansiosta suurienkin hankkeiden käynnistäminen lyhyellä varoitusajalla on mahdollista. Tämä on syklisillä markkinoilla vahva kilpailuetu, jonka ansiosta SRV on kasvattanut markkinaosuuttaan ja kerännyt erittäin vahvan tilauskannan myös markkinan laskusuhdanteen aikana.

Toimintatavan johdosta SRV:n hankkeissa yhtiön oman henkilökunnan osuus on huomattavasti pienempi kuin muilla rakentajilla. Laaja aliuurakoitsijaverkosto tuo hankkeisiin rakennustyömiehet, erikoistettävien toteuttajat ja myös osan materiaaleista, kun SRV:n oma henkilöstö vastaa projektin johdosta.

Tämä tuo yhtiölle huomattavaa etua skaalautuvuuden ja joustavuuden kautta. Se kuitenkin myös näkyy yhtiölle laskettavissa tunnusluvuissa: esimerkiksi korottomiin velkoihin laskettavien henkilöstömenojen osuus on muihin rakennusyrityksiin verrattuna huomattavasti pienempi ja velkaantumistasaste (gearing) vastaavasti suurempi.

SRV pyrkii myös välttämään kiinteähintaisia urakoita joustavuuden ja kustannustehokkuuden varmistamiseksi, mikä vähentää maksuaikataulujen ennakoitavuutta ja heikentää osaltaan likviditeettiä. SRV ei ole perinteinen rakentaja, vaan lisäarvo syntyy juuri omalaatuisesta toimintatavasta.

SRV tavoittelee lähivuosina markkinaa voimakkaampaa kasvua. Yhtiö on kasvanut muutamassa vuodessa Suomen suurimpien asuntorakentajien joukkoon, ja tulevaisuuden kärkihankkeet Kalastaman keskuksessa ja Keilaniemessä antavat vahvan pohjan kasvun jatkumiselle.

Uuden strategian mukaisesti SRV lisää omaperusteisten hankkeiden osuutta liikevaihdostaan. Omaperusteiset hankkeet ovat SRV:n oman hankekehityksen tulosta ja tarjoavat kilpailu-urakointiin verrattuna huomattavasti paremman kateason. Merkittävä osuus kasvusta haetaan myös Venäjältä. SRV:llä on käynnissä useita hankkeita Pietarissa ja Moskovassa, joiden kautta yhtiö hyödyntää Venäjän kasvavia kiinteistömarkkinoita.

Toimitusjohtajan katsaus

# Malttia ja menestystä markkinoiden matalapaineessa

Talouden ympäristö on kokenut viimeisen kolmen vuoden aikana lähes kaikki mahdolliset säätilat. Eurooppalaisen talouden häiriöt ovat sitkeästi pysyneet otsikoissa, ja poliittisella kentällä on kerta toisensa jälkeen haettu ratkaisuja euroalueen uskottavuuteen. Yrityksissä on käännetty rattia ja käytetty vuoroja jarru- ja kaasupolkimia sovitettaessa kulkua odottamattomiin shikaaneihin. Rakennusala on tästä oiva esimerkki.

Vuoden 2011 alkupuoliskolle leimallista oli nousukauden toiveikas tunnelma: asuntokaupassa kysyntä oli ennätyskellisen vilkasta, uusia työmaita laitettiin liikkeelle ja monista rakennustuotteista syntyi jopa ajoittaista pulaa. Loppukeksään tultaessa talousuutisten sävy vaihtui. Tilalle tulivat kriisipitoiset tunnelmat euroalueen etelälaidalta.

Avoimien pääomaliikkeiden maailmassa aallot kantautuivat nopeasti myös Suomeen. Vaikka oma taloudenpitoimme on ollut kurinalaista, pankkijärjestelmän riskit pieniä ja yritykset sekä kotitaloudet vähävelkaisia, pankkirahoituksen hinta nousi syksyllä selvästi. Jopa kaikkein matalariskisimpiä pidettyjen asuntolainojen marginaalit kaksinkertaistuivat lyhyessä ajassa. Toisaalta yleinen korkotaso on pysytellyt matalana, mikä osaltaan on rohkaissut sekä kuluttajia että yrityksiä investoimaan.

Toimitilarakentamisessa työmmä painottui matalakattisempaan urakointiin, koska omaperusteisten hankkeiden riskit arvioitiin nykyisessä talousympäristössä liian suuriksi. Toimistomarkkinassa on runsaasti tyhjää tilaa ja uusien kauppakeskusten rakentamiselle on kaavoituksessa syntynyt huomattavia rajoitteita. Logistiikan rakentamista on ollut jonkin verran käynnissä uusien liikenneväylien välittömässä läheisyydessä. Teollisen kapasiteetin rakentaminen Suomessa on edelleen ollut huomattavan vähäistä. Toiminnan painopistettä onkin strategiamme mukaisesti siirretty asuntotuotantoon.

SRV:n liiketoiminnan volyyymi kasvoi noin 40 prosenttia ja liikevoitto nousi noin 13 prosenttia hieman yli 14 miljoonaan euroon. Olemme onnistuneet pitämään kiinni asiakkaista sekä kasvattamaan markkinaosuuttamme alan yleistä kehitystä nopeammin. Tilauskantamme on nyt yhtiön historian korkein, mikä luo erinomaisen pohjan ponnistaa eteenpäin.

SRV:n toimintamalli on vaikeissakin olosuhteissa osoittanut joustavuutensa, mikä perustuu kumppanuusverkostoon tukeutuvaan toimintamalliimme. Olemme pystyneet kahdes- sa vuodessa nelinkertaistamaan asuntotuotantomme. Tämä

on edellyttänyt merkittävää resurssien siirtoa toimitilahankeista asuntopuolelle. Tämä oli yhtenä pontimena, kun keväällä 2011 yhdistimme kotimaan asunto- ja toimitilaliiketoimintamme yhdeksi kokonaisuudeksi.

SRV:llä on kehitystyön kohteena ja toteutuksessa useita kunnianhimoisia rakennushankkeita, joissa riittää rakentamista ja liiketoimintamahdollisuuksia vuosiksi eteenpäin. Toukokuussa 2011 voitimme Helsingin kaupungin järjestämän Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun. Monipuolisen hankkeen arvioidaan jo yksistään tuovan vuosikymmenen kuluessa SRV:lle noin miljardin euron liikevaihdon.

Olemme valmistelemaan Espoon Keilaniemessä merkittävää asuintornihanketta sekä Espoon tulevan metroverkon asemien läheisyyteen toteutettavia kiinteistökokonaisuuksia, jotka tiivistävät yhdyskuntarakennetta uusien liikenneyhteyksien äärellä.

Venäjällä SRV:llä on merkittäviä hankeaihoita, jotka starttaavat lähivuosina. Olemme hakeutuneet yhteistyöhön vahvojen sijoittajatahojen kanssa, joilla on mielenkiintoa kehittää omaa kiinteistöosakkuutaan Venäjällä. Pietarissa olemme edenneet oman hankekehityksen kautta rakentamaan yli 100 miljoonan arvoista Pearl Plaza -kauppakeskuksen ykkösvaihetta yhdessä kiinalaisen kumppanin kanssa.

Vuoden lopulla teimme SRV:lle uuden viisivuotisstrategian, jolla tähtäämme kasvussa jo seuraavaan vaiheeseen eli liikevaihdossa miljardin euron kokoluokkaan ja kannattavuuden nostamista omaperusteisten hankkeiden avulla nykyistä selvästi paremmalle tasolle. Haluamme kehittää Venäjän liiketoiminnoista vahvan kolmannen tukijalan kotimaan toimitila- ja asuntoliiketoiminnan rinnalle. SRV:n missio on "elämänlaadun parantaminen rakennetun ympäristön kestäväillä ratkaisuilla". Olemme sielultamme palveluyritys, joka haluaa olla vetovoimaisin kumppani rakennushankkeissa.

Tänä vuonna SRV täyttää 25 vuotta. Olemme kulkeneet tällä suhdanneherkällä alalla koko historiamme ilman ainnuttakaan tappiollista vuotta. Kiitämme asiakkaitamme, kumppaneitamme ja henkilökuntaamme näistä vaiheikkaista vuosista ja toivomme yhteisen matkan jatkuvan.

Brändilupauksemme mukaisesti haluamme olla - elämäsi rakentaja.

**Jukka Hienonen**  
toimitusjohtaja



# Toimintaympäristö ja vuosi 2011 lukuina

Maailmantalouden kasvun hidastuminen jatkuu arvioiden mukaan edelleen vuonna 2012. Suomen talouden arvioidaan kasvaneen noin kolme prosenttia vuonna 2011, mutta näkymät vuodelle 2012 ovat kuitenkin selkeästi heikkommat. Yleinen epävarmuus näkyy suoraan rakennussektorin aktiivisuudessa. Rakennuslupien kokonaismäärä kääntyi laskuun vuoden 2011 alussa, ja talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan pysyneen edellisen vuoden tasolla. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti on hiipunut ja kääntymässä laskuun.

Asuntorakentaminen oli vuonna 2011 varsin vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa asuntokysyntää lisää maan nopein väestönkasvu. Vuonna 2011 pääkaupunkiseudun asuntoaloitusten määrä ei markkinoiden epävarmuudesta huolimatta pudonnut merkittävästi, vaan tuotantoa käynnistettiin lähes pitkän aikavälin vuosittaisen asuntotarpeen eli noin 31 000 asunnon verran.

Epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso vaikuttavat kysyntään ja tulevat vähentämään asuntoaloitusten määrää vuonna 2012 noin 27 000 asuntoon.

Urakoitsijoiden tarjousaktiivisuuden voi odottaa kasvavan ja tarjoushintojen laskevan, mutta nopeaa muutosta ei ole odotettavissa. Lisäksi asuntokauppaan liittyy merkittäviä yleisten suhdanteiden ja työllisyyden kehittymisestä sekä korkotason nousupaineista johtuvia epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa lisäävät muun muassa muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvava tarjonta aiheuttavat jatkossakin paineita pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteille. Vuonna 2011 aloitettiin liike- ja toimistorakennuksia hieman edellisvuotista enemmän, mutta määrän ennustetaan taas hieman laskevan tänä vuonna.

Korjausrakentamisen kysyntä jatkuu edelleen hyvänä. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostamisen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanteen heikkeneminen tasoittuu tänä vuonna käynnissä olevien väylähankkeiden alkaessa vaikuttaa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa infrarakentamisen osuutta yhtiön liikevaihdosta, joten SRV pyrkii olemaan aktiivisesti mukana etenkin pääkaupunkiseudun merkittävisissä infrahankkeissa.

Maailmantalouden kasvun hidastuminen voi vaarantaa talouden kehityksen ja vaikuttaa vientiin erityisesti Liettuassa ja Latviassa. SRV:n liiketoiminnassa Baltian mailla on kuitenkin hyvin marginaalinen merkitys. Rakentaminen ja asuntokauppa ovat edelleen matalalla tasolla ja tilanteen ennustetaan jatkuvan vielä haastavana ainakin lähitulevaisuudessa.

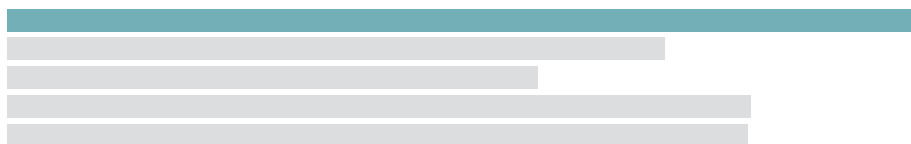
## Maailmantalouden epävarmuustekijät eivät pysäytä rakentamista

Venäjällä yksityinen kulutus on ollut talouden vetäjä, mutta investoinnit ovat edelleen vähäisiä. BK:T:n arvioidaan kasvaneen noin viisi prosenttia vuonna 2011, ja vuodelle 2012 odotetaan saman suuruista kasvua.

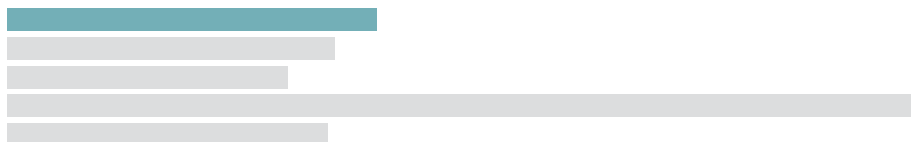
Kiinteistöjen sijoittaja- ja vuokralaismarkkinat ovat kuitenkin hiljalleen viriämässä ja keskeytyneinä olleita hankkeita on käynnistymässä. Myös SRV on päässyt käynnistämään kehityshankkeitaan Venäjällä. Markkinoilla on vielä runsaasti tyhjää toimistotilaa, mutta vajaakäyttöasteet ovat laskussa. Valtion budjettitilanne on hyvä öljyn hinnan vaikutuksesta. Taloudellinen riski on kuitenkin kasvanut; Euroopan kriisi voi vaikuttaa alentavasti öljyn hintaan. Venäjän kokonaistuotannon ennustetaan kuluvana vuonna kasvavan.

**Liikevaihto**

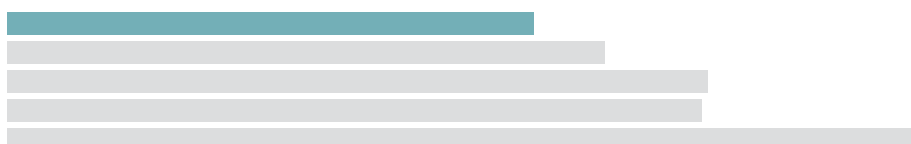
2011: 672,2 milj.euroa  
 2010: 484,2 milj. euroa  
 2009: 390,5 milj. euroa  
 2008: 547,1 milj. euroa  
 2007: 544,8 milj. euroa

**Liikevoitto**

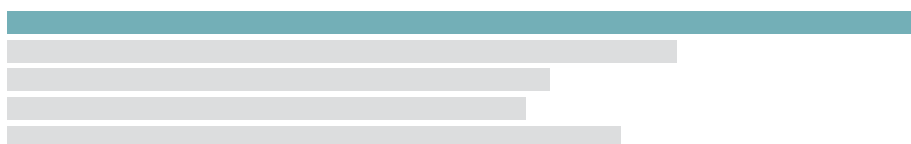
2011: 14,1 milj. euroa  
 2010: 12,5 milj. euroa  
 2009: 10,7 milj. euroa  
 2008: 34,8 milj. euroa  
 2007: 12,2 milj. euroa

**Omavaraisuusaste**

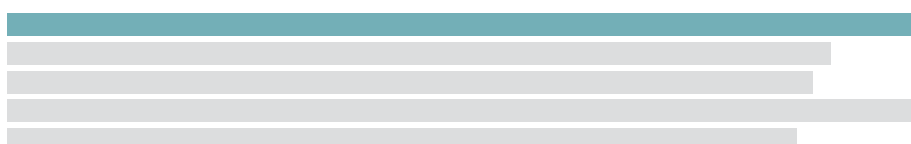
2011: 31,0 %  
 2010: 35,2 %  
 2009: 41,3 %  
 2008: 40,9 %  
 2007: 53,8 %

**Tulouttamaton tilauskanta**

2011: 810,8 milj. euroa  
 2010: 594,8 milj. euroa  
 2009: 481,6 milj. euroa  
 2008: 460,8 milj. euroa  
 2007: 545,2 milj. euroa

**Henkilöstömäärä**

2011: 880 henkilöä  
 2010: 794 henkilöä  
 2009: 776 henkilöä  
 2008: 871 henkilöä  
 2007: 761 henkilöä



<b>Avainluvut</b>	<b>2011</b>	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto, milj. euroa	672,2	484,2	390,5	547,1	544,8
Liikevoitto, milj. euroa	14,1	12,5	10,7	34,8	12,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,1	2,6	2,7	6,4	2,2
Oman pääoman tuotto %	3,3	3,2	1,8	10,3	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto,%	4,5	4,1	4,9	13,4	8,1
Omavaraisuusaste, %	31,0	35,2	41,3	40,9	53,8
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	810,8	594,8	481,6	460,8	545,2
Henkilöstö keskimäärin	880	794	776	871	761

SRV on sitoutunut markkinaa nopeampaan kasvutahtiin. Tavoitteena on yli miljardin euron vuosiliikevaihto. Tavoitteisiin tähdätään aiempaa fokusoidummalla strategialla ja asiakaslähtöiseen toimintatapaan perustuvalla brändillä.

# Tavoitteena toimialaa nopeampi kasvu

SRV:n strategiaa on uudistettu kevästä 2011 lähtien yhtiön hallituksen, johtoryhmän ja liiketoimintojen johtoryhmien voimin. Strategiajaksona ovat vuodet 2012–2016. Strategia julkistettiin vuositilinpäätöksen yhteydessä 16.2.2012.

Suunnittelutyötä tehtiin toimintaympäristössä, jossa euron kriisi näkyi eri muodoissaan päivittäin tai viikoittain. Epävarmat talousnäkymät toimivat sopivana haastajana rakentaa yritykselle tavoitteet ja toimintamalli, jotka mahdollistavat joustavan etenemisen vaikeasti ennustettavassa maastossa.

SRV hakee viiden vuoden aikana toimialan kehitystä nopeampaa kasvua tavoitteena saavuttaa yli miljardin euron vuosiliikevaihto. SRV:n liikevaihto vuonna 2011 oli noin 675 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on sitoumuksia merkittävässä hankkeissa, kuten Kalasataman keskus ja Keilaniemi, jotka tulevat nostamaan liikevaihtoa koko vuosikymmenen aikana. Pääkaupunkiseudulla ja kotimaan aluekeskuksissa on lisäksi useita muita rakentamishankkeita, jotka toimivat pohjana liikevaihdon kasvulle.

Liikevaihdosta 20 prosenttia arvioidaan muodostuvan strategiajakson lopulla kansainvälisestä liiketoiminnasta, erityisesti Venäjältä. Osuus liikevaihdosta vuonna 2011 oli kuusi prosenttia. SRV-konsernin taseesta selvästi yli puolet on sidottuna maaomaisuuteen Venäjällä. Tavoitteena on saada liikkeelle keskeiset hankkeet, kuten Septem City, mikä purkaa merkittävästi hitaasti edennyttä hankekantaa Venäjällä.

SRV tavoittelee parantuvaa kannattavuutta keskittymällä aiempaa enemmän omakehitteisiin ja omaperusteisiin hankkeisiin. Niissä on korkeampi yhtiön liiketoimintaosaamisen tuottama jalostusaste ja siten myös parempi kannattavuus. Myös hankkeiden koolla on havaittu olevan merkitys niiden kannattavuuteen. Siksi tilauskantaa ohjataan kohti suurempaa hankekokoja.

Strategialla ohjataan SRV:n kohdemarkkinoiden määrittelyä. SRV:n fokus kohdistuu kasvukeskuksiin. Suomessa pääasiallinen kohde on pääkaupunkiseutu, missä yhtiö on jo nyt yksi suurimmista asuntorakentajista. Myös yhtiön kärkihankkeet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla.

SRV:n kiinnostuksen kohteena ovat myös maakunnalliset kasvukeskukset, joissa yhtiöllä jo nyt paljon liiketoimintaa. Lähivuosien toimitilahankkeita, kuten kaupan, logistiikan ja teollisuuden kohteita on sekä Suomessa että Venäjällä, missä toiminta keskittyy Pietariin ja Moskovaan.

Rahoituksen toimivuus on SRV:n vakavaraisuuden kannalta kriittinen tekijä. Tavoitteena on parantaa hankkeiden rahoituksen tehokkuutta. Oikeiden rahoitusmuotojen ja -lähteiden lisäksi myös hankkeen ajoitus ja aikataulutus ovat tärkeitä. Pääoman tuottoa nostetaan parantamalla kannattavuutta hankesalkun optimoinnin kautta. Pääoman kiertonopeutta lisätään leventämällä rahoituksellisia hartioita. Esi-merkkinä tällaisesta on Russia Invest -kiinteistösiirtoyhtiö, jonka SRV perusti viime vuonna yhdessä vakavaraisten suomalaisten instituutioiden kanssa.

Suunnitelluilla toimilla oman pääoman tuoton arvioidaan nousevan 15 prosenttiin ja omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentissa. SRV:n politiikkana on jakaa 30 prosenttia vuosituloksesta osinkoina.

Taloudellisten tavoitteiden taustaotuksena on, että bruttokansantuotteen kasvu on 2,5–3,5 prosenttia, korkotaso säilyy maltillisena ja työttömyysaste Suomessa on alle kymmenen prosenttia. Työttömyysaste ja korkotaso vaikuttavat asuntojen menekkiin. Kansantalouden kehitys ja rahoituksen saatavuus vaikuttavat toimitilahankkeiden tilauskantaan.

## Parantuva kannattavuus keskittymällä omakehitteisiin hankkeisiin

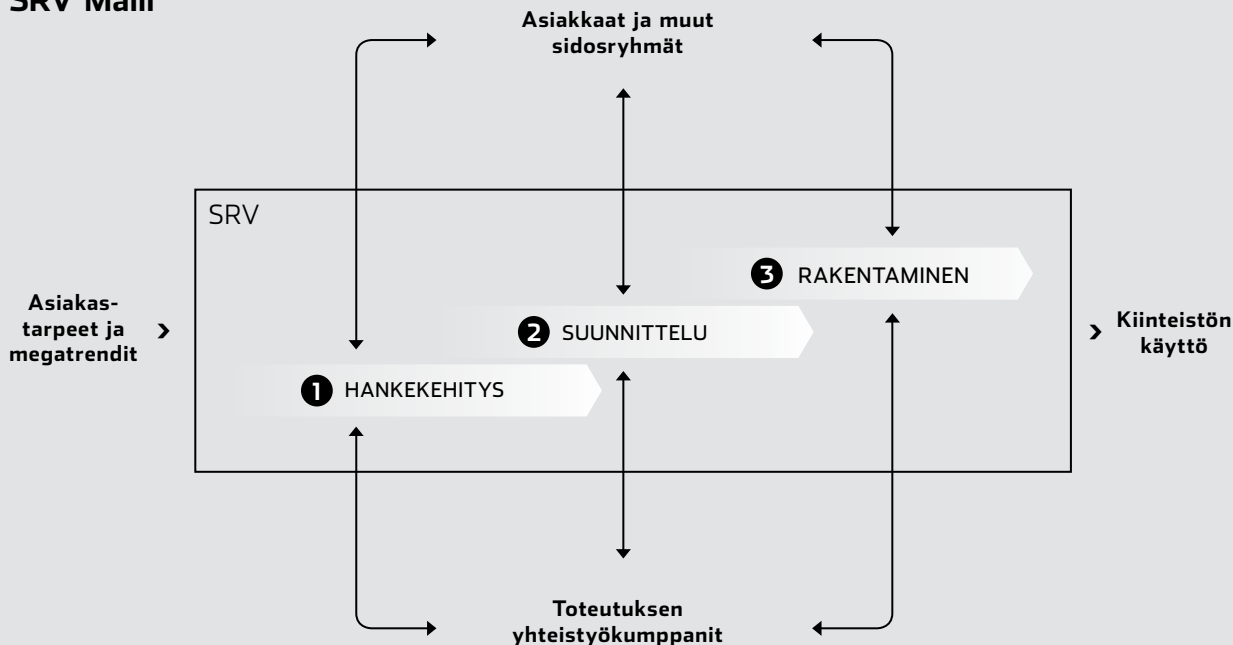
SRV:n strategiapäivitys sisältää useita laadullisia ja liiketoimintatapaan liittyviä tavoitteita. SRV tunnetaan toimintamallistaan. SRV Malli sisältää asiakaslähtöisen hankekehitysprosessin, jossa rakennetun ympäristön omistajan, käyttäjän ja sidosryhmien intressit kohtaa. Lisäksi toteutustapana on rakentajakumppanuuksiin perustuva projektinjohtomalli, jolla asiakkaalle tarjotaan läpinäkyvyyttä hankkeen etenemisestä ja kustannuksista. Joustavuutensa ja skaalautuvuutensa ansiosta SRV Malli auttaa yhtiötä itseään varautumaan suhdannevaihteluihin.

Osaaminen on SRV Mallin toimivuuden kannalta kilpailutekijä. Sen vuoksi yhtiö rekrytoi toimialan parhaita osaajia niin hankekehitykseen kuin tuotantoonkin.

Strategian vieminen käytäntöön on järjestetty viideksi kehitysohjelmaksi lähivuosille. Ideasta euroiksi -ohjelma keskittyy tehostamaan hankeaihioiden muuttamista liiketoiminnaksi. Kannattavuusohjelma Forte keskittyy löytämään



## SRV Malli



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

ne tekijät, jotka parantavat kannattavuutta sekä tehostavat pääoman tehokkuutta. One SRV -henkilöstöohjelmalla haetaan eri osaamisalueiden synergioita yhteisen päämäärän saavuttamiseksi. Forerunner-ohjelma tähtää SRV Mallin ja palveluprosessin kehittämiseen aiempaa asiakaslähtoisemmäksi. Tunnettuusohjelmalla kasvatetaan SRV:n brändiarvoa.

## Yrityksen sielu syntyy toimintatavasta

Yrityskuvan ja sen ytimenä olevan brändin eli yrityksen sielun tehtävänä on määrittellä ne SRV:lle luonteenomaiset piirteet ja toimintatapa, joista se markkinoilla tunnistetaan ja joilla se erottuu kilpailijoistaan. SRV on koko 25-vuotisen historiansa tunnettu ennakkoluulottomasta lähestymistavastaan ja innovatiivisista ratkaisuistaan.

SRV:n missiona on parantaa elämänlaatua rakennetun ympäristön kestäville ratkaisuille. Visiona on olla vetovoimainen kumppani rakennushankkeissa. Nämä johtavat brändilupaukseen SRV – Elämäsi rakentaja. Toiminta perustuu yhteisesti jaetuille arvoille: vastuullisuus, avoin yhteistyö, rohkeus kehittää ja innostus tekemiseen. Näitä arvoja SRV pyrkii edistämään niin henkilöstönsä kuin kumppaneidensaakin keskuudessa. Strategian lisäksi henkilöstön ja verkoston toimintaa ohjaavat SRV:n eettiset ohjeet.

Brändin selkeyttämällä ja yrityskuvan vahvistamisella tavoitellaan liiketaloudellista lisäarvoa yrityksen arvostuksen kasvaessa sidosryhmiensä keskuudessa. Keskeisimmät sidosryhmät ovat asiakkaat, pääomamarkkinoiden toimijat, SRV:n liiketoimintamalliin liittyvät päätöksentekijät ja vaikuttajat, yhteistyökumppanit sekä nykyinen ja tuleva henkilöstö.

SRV:llä on työn alla merkittäviä, kaupunkikuvaa muuttavia hankkeita pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa. Ihmisten ja yhteisöjen elämään vaikuttava yhdyskuntarakenteen muutos sekä käyttäjäkokemuksen kehittäminen edellyttävät monipuolista vuorovaikutusta. Siihen keskusteluun SRV haluaa osallistua. Rakennetun ympäristön ratkaisuihin osallistaminen on yhdessä ympäristöä säästävien teknisten ratkaisujen kanssa kestävää kehitystä parhaimmillaan.

Rakennetun ympäristön toteuttaja on yhteiskunnallinen vaikuttaja. SRV:n tavoitteena on vaikuttaa yritysten, yhteisöjen ja yksilöiden elämään. SRV:n haluaa toiminnassaan toteuttaa aiempaa brändilupaustaan Rakentavasti erilainen. Elämäsi rakentajana SRV:n toiminnan lähtökohtana ja keskiössä ovat asiakkaiden tarpeet.

SRV on strategiassaan linjannut, että omakehitteisten hankkeiden osuutta lisätään merkittävästi. Hankkeiden innovaatiot perustuvat pitkäjänteiseen ja rohkeaan hankekehitykseen – onnistuminen edellyttää trendien tunnistamista ja luomista.

Hankekehitys

## Itse kehittämällä syntyy parasta liiketoimintaa

Rakentamisessa omakehitteiset hankkeet ovat tuottoisampia kuin kilpailun kautta saadut urakat, mutta luonnollisesti silloin myös riskit ovat suuremmat. Hankekehitystoiminnan tavoitteena on löytää käyttäjille toimivia tiloja, tiloille omistajia ja omistajille tuottavia sijoituskohteita.

SRV on strategiassaan linjannut, että omakehitteisten hankkeiden osuutta liikevaihdosta kasvatetaan. Omakehitteisten rakennusprojektien pohjana on innovatiivinen hankekehitys. Onnistuminen edellyttää toimialan trendien tunnistamista ja ennakoimista mutta myös niiden luomista.

SRV on arvioinut megatrendien vaikutusta toimitilojen ja asuntojen käyttäjien tarpeisiin ja sitä kautta myös rakentamiseen. Yhdyskuntarakenteeseen tulevat vaikuttamaan muun muassa kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike, väestön ikääntyminen ja kestävä kehityksen vaateet sekä joukkoliikenteen kehittäminen, pääkaupunkiseudulla erityisesti lähivuosina valmistuvat Länsimetro ja Kehärata.

SRV kehittää useita alueita pääkaupunkiseudulla perustuen raideliikenteen kehittämisen luomiin mahdollisuuksiin. Länsimetron varrella merkittävimmät kehityskohteet ovat Keilaniemi, Tapiola, Niittykumpu ja Matinkylä. Alueita on kehitteillä myös junaradan varressa Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella SRV:llä on aluekehittämishankkeita muun muassa Jyväskylässä, Oulussa ja Kouvolassa, jotka ovat talousalueidensa keskuksia.

### Kalasadama on yksi suurimmista hankkeista Helsingissä 200 vuoteen

Helsingin kaupunki valitsi kilpailun kautta SRV:n toteuttamaan Kalasadaman keskuksen. SRV:n ratkaisu perustui innovaatioon, jossa alueen halkaiseva Itäväylä katetaan puistokannella. Suunnitelma mahdollistaa liiketilojen rakentamisen liikenneväylän ympärille ja metroaseman yhteyteen sekä hotelli-, toimisto- ja asuntotornien rakentamisen puistokannen päälle. Myös kaupungin terveysaseman ja pysäköintilaitoksen sisältävä Kalasadaman keskuksen kokonaisuus on yhteensä 176 000 kerrosneliometriä. Hanke on yksi Helsingin suurimpia 200 vuoteen.

SRV on mukana myös erilaisissa kiinteistöjen rakentamiseen ja käyttöön liittyvissä tutkimusprojekteissa. Helsingin

Jätksaareen SRV suunnittelee yhdessä Sitran ja VVO:n kanssa vähäenergistä Airut-yhteisökorttelia sekä Stora Enson ja asuntotuotantoon erikoistuneen ATT:n kanssa Wood City -puukorttelia.

Espoossa SRV on mukana Aalto-yliopiston johtamassa Sustainable Innovation City (SIC) -hankkeessa sekä Tapiolan, Otaniemen ja Keilaniemen alueiden kehittämiseen tähtäävässä T3-hankkeessa. Hankkeet liittyvät osaltaan SRV:n suunnitelmaan rakentaa tämän vuosikymmenen aikana Suomen korkeimmat asuintornit Keilaniemeen.

SRV on asettanut ongelmaratkaisu- ja innovaatiokykynsä laajojen kokonaisuuksien kehittämisen lisäksi myös asiakkaidensa käyttöön. Hankekehityksessä on olennaista asiakkaan tarpeista lähtevä uusien ratkaisuvaihtoehtojen ennakkoluuloton etsintä. SRV on luonut konseptit asiakkaiden toimitilatarpeisiin. Logistiikan tilaratkaisuja on kehitetty ja rakennettu muun muassa Vantaalla. Keskeisenä osana kehityshanketta tiloihin on hankittu käyttäjät ja kiinteistöille sijoittajat.

SRV:llä on runsaasti näyttöä myös kaupan hankkeiden osaamisesta. Tuoreimmat näytöt ovat kauppakeskus Karisma Lahdessa ja Zeppelinin laajennus Oulussa. Parhaillaan on käynnissä mittava Itäkeskuksen uudistaminen. Kalasataman keskuksen liiketilojen kehitystyö on aktiivista, sillä tilojen arvioidaan valmistuvan vuosikymmenen puoliväliin mennessä.

Toimistotilojen osalta SRV:llä on mittava hanke Espoon Perkaalla. Yhtiö rakentaa Derby Business Park -kokonaisuutta, johon sijoittuu muun muassa Siemensin Suomen pääkonttori. Tänä vuonna myös yhtiön oma pääkonttori muuttaa Derbyyn.

SRV:n verkottunut toimintamalli mahdollistaa aluehankkeiden, asiakkaiden ja sidosryhmien tarpeiden innovatiivisen yhdistämisen. Vahvaan projektinjohto-osaamiseen perustuvan SRV Mallin avulla yhtiö pystyy toteuttamaan hyvistä ideoista kaikkien osapuolien kannalta onnistuneita rakennushankkeita.





## KALASATAMAN KESKUS - UUDENLAISTA ASUMISTA KANTAKAUPUNGISSA

Kun Sörnäisten sataman toiminnot siirtyivät Vuosaareen vuonna 2008, alkoi Kalasataman alueen muutos satama- ja varastoalueesta uudeksi urbaaniksi itäisen Helsingin keskuksiksi. Kaupunki järjesti Kalasataman ytimeen rakennettavasta Kalasataman keskuksesta toteutuskilpailun, jossa käytettiin ensimmäistä kertaa kilpailullista neuvottelumenettelyä julkisessa hankinnassa. Kilpailun tuloksena kaupunginvaltuusto päätti toukuussa 2011 valita SRV:n Kalasataman keskuksen toteuttajaksi.

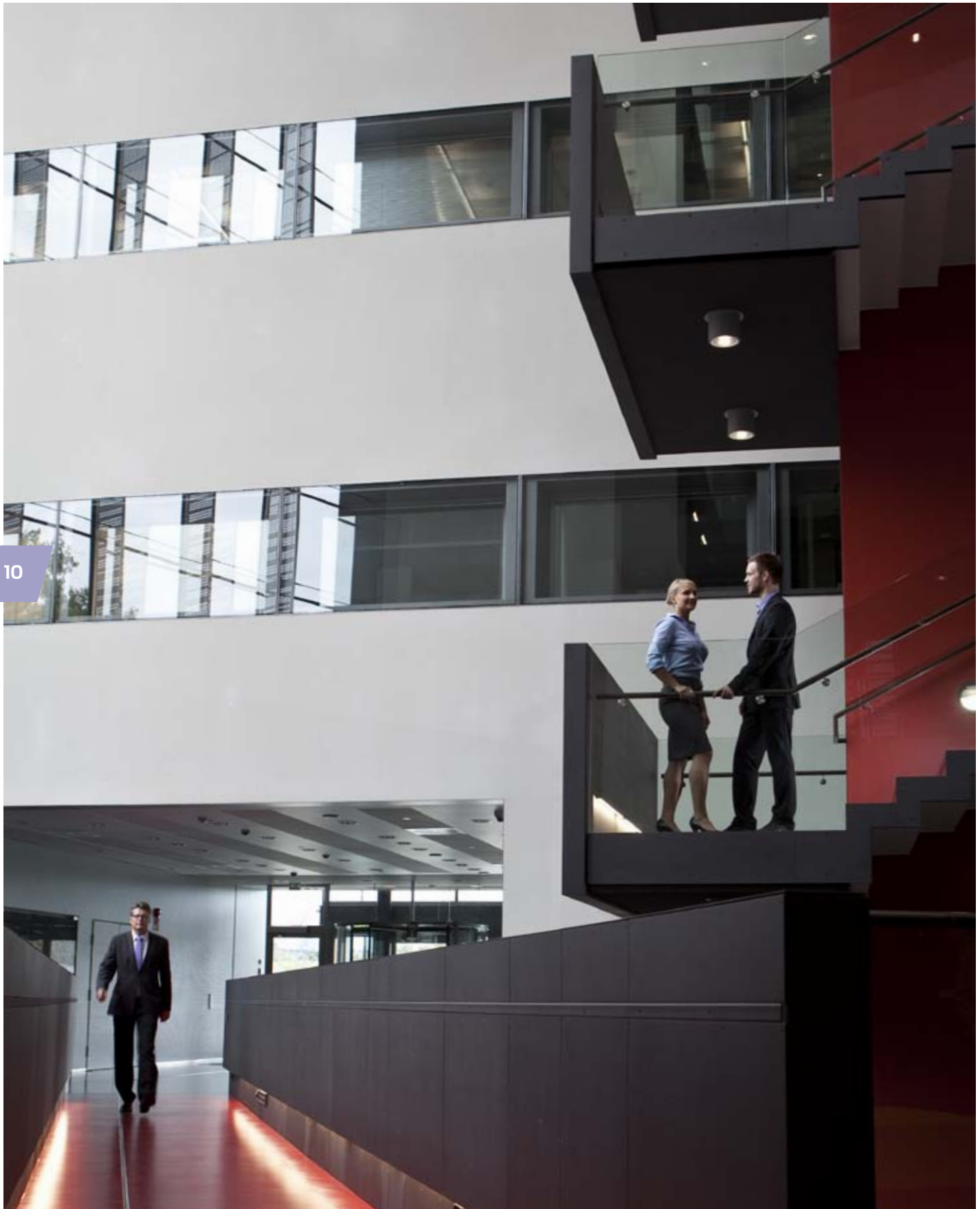
Kalasataman keskus muodostuu Itäväylän ja metrolinjan ympärille rakennettavista kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistorneista. Korkein torneista nousee 126 metriin. Itäväylä ja metro katetaan laajalla viherkannella. SRV:n kehittämä silta-ratkaisu mahdollisti runsaan asuntorakentamisen koko korttelin alueelle. Kalasataman keskuksen rakennetaan pääasiassa omistusasuntoja yli 2 000 ihmiselle.

Kalasataman keskuksen rakennetaan asuntojen lisäksi monipuolinen kaupallinen keskus, jonka palvelu- ja viihdetarjonta kytkeytyy lähialueen palveluihin. SRV rakentaa kaupungin omistukseen merkittävästi julkisia tiloja, siltoja, katuja, jatkettua metrolaiturin ja liityntäpysäköintipaikkoja. Lisäksi rakennetaan tilat suurelle sosiaali- ja terveysasemalle, jotka kaupunki vuokraa 20 vuodeksi.

Rakennustyöt käynnistettiin elokuussa maanrakennus- ja louhintatöillä sekä putkistosiiroilla. Yhteensä Kalasataman keskuksen alueelta louhitaan noin 700 000 kuutiometriä kalliota.

Keskuksen julkisten tilojen, kunnallisteknisten rakenteiden ja kaupallisen keskuksen sekä ensimmäisen asuntotornin arvioidaan valmistuvan vuonna 2016. Loput valmistuvat vaiheittain vuoteen 2021 mennessä.

Kalasataman keskus on yksi merkittävimmistä hankkeista tällä vuosikymmenellä niin SRV:lle kuin koko kaupunkirakentamiselle Helsingissä. Se on mittasuhteiltaan kaksi kertaa niin suuri hanke kuin viime vuosikymmenen puolivälissä rakennettu Kamppi. Hankkeen vaikutuksen SRV:n liikevaihtoon kymmenen vuoden ajalla arvioidaan olevan noin miljardi euroa.



Lue SRV:n asuntorakentamisen huippuvuodesta sivuilta 12-13.

Kotimaan liiketoiminta jatkuu toimitilarakentamisen ennätystilauuskannalla sivuilla 14-15.

SRV:n infrarakentamisen kasvusta kerromme sivuilla 16-17.

Kansainvälistä liiketoimintaa esittelemme sivuilla 18-19.

## Liiketoiminta-alueet

### Kotimaan liiketoiminta

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

SRV:n asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysyntä luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle. Asuntotuotannon veturina toimivat pienet kerrastaloasunnot hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Asuntojen osuus konsernin liikevaihdosta on kasvanut vahvasti, ja SRV on noussut nopeasti suurien asuntorakentajien joukkoon.

#### Liikevaihto

2011: 632,3 milj. euroa  
2010: 462,3 milj. euroa  
2009: 366,6 milj. euroa

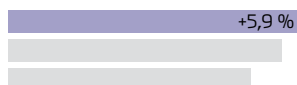


#### Osuus konsernin liikevaihdosta 94 %



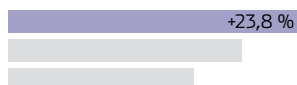
#### Liikevoitto

2011: 27,9 milj. euroa  
2010: 26,4 milj. euroa  
2009: 23,4 milj. euroa



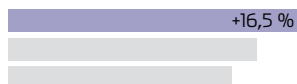
#### Tulouttamaton tilauskanta

2011: 711 milj. euroa  
2010: 575 milj. euroa  
2009: 457 milj. euroa



#### Henkilöstö

2011: 651 henkilöä  
2010: 559 henkilöä  
2009: 504 henkilöä



#### Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12. 70 %



### Kansainvälinen liiketoiminta

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

SRV tavoittelee Venäjän markkinoilta merkittävää kasvua tulevana vuosina, vahvuuksinaan parhaat tilakonseptit ja läpinäkyvä toimintamalli.

#### Liikevaihto

2011: 39,0 milj. euroa  
2010: 21,7 milj. euroa  
2009: 24,0 milj. euroa



#### Osuus konsernin liikevaihdosta 6 %



#### Liikevoitto

2011: -8,3 milj. euroa  
2010: -8,0 milj. euroa  
2009: -7,7 milj. euroa



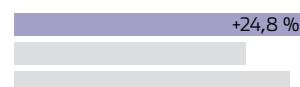
#### Tulouttamaton tilauskanta

2011: 100 milj. euroa  
2010: 20 milj. euroa  
2009: 25 milj. euroa

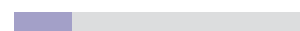


#### Henkilöstö

2011: 191 henkilöä  
2010: 153 henkilöä  
2009: 182 henkilöä



#### Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12. 20 %



SRV:n asuntorakentamisen kasvu jatkui vahvana, ja vuonna 2011 SRV nousi jo pääkaupunkiseudun toiseksi suurimmaksi asuntojen perustajaurakoitsijaksi.

Asuntorakentaminen

# SRV rakensi ja myi ennätysmäärän uusia koteja

Vuonna 2011 SRV:n asuntotuotanto kohosi kaikkien aikojen ennätykseen. Jo edellisenä vuonna alkanut vahva kasvu jatkui vuonna 2011 maailmantalouden epävarmuustekijöistä huolimatta. Omaperusteisen tuotannon vahva kasvu nosti SRV:n jo pääkaupunkiseudun toiseksi suurimmaksi asuntojen perustajaurakoitsijaksi. Kaikkiaan asuntoja valmistui 797, joista omaperusteisia hankkeita 533.

SRV:n asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysyntä luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle. Asuntotuotannon veturina toimivat pienet kerrostaloasunnot hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Laadukkaat kerrostalokaksiot ja -kolmiot liikenteen solmukohtissa ovat jatkuvasti asuntomarkkinoiden halutuimpia tuotteita. Tästä syystä SRV:n kohteet ovat olleet kysytyjä myös epävarmassa taloustilanteessa ja säilyttäneet arvonsa erinomaisesti. Asunnonostajien lisäksi SRV:n kohteet ovat kiinnostaneet myös sijoittajia.

## Asuntoja myytiin enemmän kuin koskaan aikaisemmin

Kaupungistuminen, ruokakuntien koon pieneneminen ja väestön ikääntyminen pitävät yllä pienempien kerrostaloasuntojen kysyntää vielä vuosien ajan. Lisäksi hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyys on entistä tärkeämpää. Siksi SRV onkin panostanut voimakkaasti radanvarsirakentamiseen sekä tulevaisuuden asuntokohteisiin metrolinjan nykyisten ja tulevien asemien läheisyyteen. Keilaniemen tulevan metroaseman viereen rakennetaan noin 1 000 asuntoa ja Kalasataman keskukseen noin 1 200. Myös Espoon Perkkäälle, Niittykumpuun ja Marja-Vantaan alueelle rakennetaan runsaasti asuntoja radan varteen.

SRV:llä oli vuoden aikana rakenteilla yli 2 500 asuntoa ympäri Suomea. Uusia merkittäviä asuntokohteita käynnistettiin pääkaupunkiseudulla muun muassa Kannelmäen Pelimanni, Keravan Akatemia, Espoon Taidemaalari ja Helsingin Lieska Vallilassa. Pirkanmaalla käynnistyi muun muassa Tampereen Emilin, Vuoreksen Matin ja Ylöjärven Kultapuis-ton rakennustyöt sekä Lahdessa Alfredin ja Turussa Kaarinan Klarinetin rakentaminen.

Vuonna 2011 monet omaperusteisista asuntokohteista valmistuivat loppuunmyytyinä, esimerkiksi Vantaan Martti, Helsingin Tampuriini ja Espoon Saunavuori. Loppuunmydyt kohteet kertovat SRV:n toimivista asuntokonsepteista ja onnistuneesta hankekehityksestä. Omaperusteisten kohteiden lisäksi SRV on vakuuttanut ammattitaidolla ja oikealla hinnoittelulla useissa neuvottelu- ja kilpailu-urakoissa. Pääkaupunkiseudulla SRV rakentaa runsaasti asuntoja esimerkiksi TA-Yhtiöille, Kevalle, Tapiolalle, SATOille ja VVO:lle.

Asiakaslähtöinen palvelu on osa SRV:n strategiaa. Asiakaspalvelun kehittämiseksi vuonna 2011 on kehitetty uutta Nettikoti-järjestelmää, joka tarjoaa tehokkaan välineen asunnonostajien muutostyötoiveiden hallintaan. Järjestelmässä asunnonostaja voi tilata valitsemiaan muutostöitä valmiiksi hinnoitelluista kokonaisuuksista tai valita vaihtoehtoisia ratkaisuja omaan asuntoonsa. Valmiiksi hinnoiteltujen vaihtoehtojen lisäksi järjestelmässä voi tilata tarjouspyyntönä juuri itselle sopivia muutostöitä. Järjestelmä takaa helppokäyttöisyyden, tilausten seurannan ja dokumentoinnin sekä tiedonkulun varmistamisen eri toimijoille.

Nettikoti on tänä vuonna otettu sisäisesti käyttöön kaikissa alueyksiköissä ja asiakkaiden käyttöön valituissa kohteissa. Tulevaisuudessa järjestelmä avataan kaikkien asiakkaidemme käyttöön. Järjestelmän yhteyteen kehitetään myös 3D-mallinnustekniikkaa, joka mahdollistaa erilaisten sisustusratkaisujen suunnittelun ja hahmottelemisen virtuaalisesti.

Vuonna 2012 valmistuu useita merkittäviä asuntohankkeita ja useita uusia aloitetaan. Liikenneyhteyksien äärelle sijoittuvat, hyvin suunnitellut SRV:n asunnot säilyttävät arvonsa ja hyvän kysynnän myös vuonna 2012.

## Asuntoprojekteja 2011:

- Helsingin Vanhalinna
- Lahden Alfred
- Kaarinan Klarinetti
- Ylöjärven Kultaniitty

 **Lue lisää Asunnot-sivuilta:**  
[www.srv.fi/asunnot](http://www.srv.fi/asunnot)





## VUORES - PIKKUKAUPUNKI LUONNON KAINALOSSA

Tampereen uusi kaupunginosa Vuores on suurimpia ja mielenkiintoisimpia kaupunkirakentamisen hankkeita Suomessa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa yhdistyy laadukas arkkitehtuuri, ekologisuus, huipputekniikka ja luonnonläheisyys. Vuoreksesta rakentuu moderni, uudenlainen pikkukaupunki.

Valtakunnalliset asunotomessut järjestetään Vuoreksessa 13.7.-12.8.2012. Asunotomessualue sijaitsee Virolaisen kaupunginosassa, noin 500 metrin päässä Vuoreskeskuksesta. Vehreän puistomaiselle alueelle SRV rakentaa omaperusteisia kerros- ja rivitaloja. Lisäväriä messualue saa taideteoksista, joita sijoitetaan rakennettävien kiinteistöjen lisäksi muun muassa alueen läpäisevään Kirjailijanpuistoon.

Asunotomessuilla esiteltävän As Oy Tampereen Vuoreksen Matin omaleimainen

arkkitehtuuri on Vuoreksen hengen mukainen. Asuntoja kohteessa on 41 sekä kerrostettua rivitaloissa, ja kohde on messujen teeman mukaisesti suunniteltu erittäin energiatehokkaaksi.

SRV esittelee messuilla rivitaloasunnon teemalla "Asukasmuutoksilla yksilöllinen koti". Teemalla haluamme kannustaa asiakkaitamme sitoutumaan asunnon ostamiseen ennakkomarkkinointivaiheessa, jotta asunnon suurikin räätälöinti ja tarvittaessa useamman asunnon yhdistäminen suoremaksi asunnoksi on ostajalle mahdollista. Asukkaat muuttavat koteihinsa asunotomessujen jälkeen elokuussa 2012.

Vuoreksen Veikon suunnittelu on käynnissä. Rakennustyöt käynnistyvät syksyllä 2012. Kohde sijoittuu läntisen Vuoreskeskuksen alueelle, aivan aluekeskustan tuntumaan.



Vuonna 2011 toteutettu kotimaan liiketoimintojen fuusio tehosti toimitilarakentamisen voimavaroja ja tilauskanta rikkoi edellisen vuoden ennätyksen.

Toimitilarakentaminen

# Toimitila on yrityksen liiketoiminnan pesä

Toimitilahankkeissa SRV on aktiivinen ja innovatiivinen kumppani, joka tarjoaa uusia näkökulmia ja edistyneitä toimintatapoja kokonaistaloudellisen ratkaisun saavuttamiseksi. SRV mallin ja vahvan asiantuntijaverkoston avulla SRV kehittää ja rakentaa monipuolisia toimisto-, liiketila-, hotelli-, ja logistiikkahankkeita asiakkaiden tarpeisiin.

Toimitilahankkeet ovat joko omaperusteisia tai projektinjohtourakoinnilla toteutettavia hankkeita. SRV:llä on projektinjohto-osaamisen lisäksi perusteellista erityisasiantuntemusta eri liiketoiminta-alueilta sekä vahvat sidosryhmäverkot, joiden ansiosta SRV voi luoda tuottavia ja asiakkaiden liiketoimintaa tukevia tiloja kaikissa urakamuodoissa. Parhaimman lisäarvon asiakas saa kuitenkin vaativissa hankkeissa, joissa SRV on alusta asti mukana.

Yleinen markkinatilanne jatkui epävakana vuonna 2011, mikä näkyi selvästi myös toimialan aktiivisuuden laskuna. Epävakaasta ilmapiiristä huolimatta SRV onnistui jälleen kasvattamaan markkinaosuuttaan ja toimitilaliiketoiminnan tilauskanta jatkoi maltillista kasvua edellisvuoden ennätyslukemista. Vaikeassa markkinatilanteessa korostuu annettujen näyttöjen merkitys, ja SRV:n toteutetut projektit poikivatkin runsaasti uusia tilauksia erityisesti pitkäaikaisilta asiakkailta.

## Parhaan lisäarvon asiakas saa vaativissa hankkeissa, joissa SRV on alusta asti mukana

Skaalautuva SRV Malli mahdollistaa suurienkin hankkeiden käynnistämisen ripeällä aikataululla, mikä tuo SRV:lle huomattavaa etua syklisellä toimialalla. Vuonna 2011 SRV:n toimintamallin skaalautuvuus sai lisäpotkua toteutetusta kotimaan liiketoimintojen fuusiosta. Aiemmin omina yhtiöinä toimineet SRV Toimitilat ja SRV Asunnot fuusioitiin yhdeksi SRV Rakennus Oy:ksi resurssien tehokkaan kohdentamisen varmistamiseksi.

Fuusion seurauksena toimitila- ja asuntorakentamisen joustavuus on lisääntynyt entisestään, kun projektinjohtosaamista voidaan kohdentaa tehokkaammin. Yhdistymisen kautta saavutettiin myös organisaation sisällä merkittäviä etuja, kun kahden yhtiön parhaat toimintatavat saadaan täysimääräisesti hyödynnettyä koko organisaatiossa. Fuusioon yhteydessä järjestettiin myös parhaiden toimintatapojen


levittämiseen tähdännyttä esimieskoulutusta sekä luotiin uusi yhteinen toiminnan laatujärjestelmä.

Vuonna 2011 SRV sai päätökseen useita suurhankkeita. Keväällä valmistui rakentamisen laadultaan sekä akustiikaltaan ylistetty Musiikkitalo Helsingin keskustaan. Syksyllä valmistuivat uusi Karisman kauppakeskus Lahteen sekä Holiday Club kylpylähotelli Saimaa ja HC Villas huoneistohotelli Lappeenrantaan.

Uusista käynnistyneistä hankkeista merkittävin on Kalasataman keskuksen aluehanke Helsingissä. Kalasataman keskuksen rakennetaan seuraavan kymmenen vuoden aikana kuusi asuintornia, hotelli- ja toimistotorni, kaupallinen keskus sekä sosiaali- ja terveysasema. Myös Derby Business Parkin, Finnairin uusien toimitilojen rakentaminen sekä kauppakeskus Itäkeskuksen saneerausohjelma käynnistyivät vuonna 2011.

### Toimitilaprojekteja 2011:

- Messukeskuksen hallilajennus, Helsinki
- Kauppakeskus Zeppelinin peruskorjaus, Oulu
- Pyynikin terveysasema, Tampere
- Finnprotein-soijankäsittelylaitos, Uusikaupunki

 Lue lisää Toimitilat-sivuilta:  
[www.srv.fi/toimitilat](http://www.srv.fi/toimitilat)







15

## DERBY

Derby Business Parkin rakentaminen Espoon Perkaalle käynnistyi vuonna 2011. Derby on SRV:n uusi omaperusteinen toimitilahanke, jossa tavoitellaan edistyneillä ympäristöstävällisillä ratkaisuilla arvostettua LEED GOLD -ympäristösertifikaattia.

Derby on osa SRV:n kehittämää uutta vetovoimasta yritysalueita Perkaalla Turunväylän välittömässä läheisyydessä, jonne rakennetaan myös Siemensin Suomen pääkonttori. SRV:n oma pääkonttori muuttaa Derbyyn heti ensimmäisen rakennuksen valmistuttua elokuussa 2012.

Derby Business Park muodostuu kolmesta toimitotalosta sekä pysäköintihallista. Business Park tarjoaa käyttäjilleen erittäin laadukkaat palvelut, joihin kuuluvat esimerkiksi korkeatasoinen ravintola, saunatilat, autonpesupalvelut sekä kuntosali.

Kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristöstävällisyys ovat ohjanneet kohteen suunnittelua alusta alkaen ja se näkyy myös palveluissa. Pysäköintihalliin tu-

lee omat paikat sähköautojen latausta varten, ja pyöräilijät saavat omat pyöräparkit pukeutumis- ja sosiaalitaloihin.

Derbystä tulee energiankäytöltään omavarainen, sillä lämmitys hoidetaan maalämmöllä ja pelletti- tai öljylämmitykseen turvaudutaan vain kulutuspiikkien aikana. Rakennusten katoille tulee aurinkopaneeleita, joiden tuottamaa sähköä käytetään valaistuksessa. Toimistotilojen valaisussa hyödynnetään myös mahdollisimman paljon päivänvaloa ja LED-valoja. Tilojen lämmitykseen ja kesäaikaiseen jäähdytykseen käytetään kallioon varastoituun aurinkoenergiaan perustuvaa järjestelmää. Liiallista vedenkäyttöä hillitään virtausta rajoittavilla vesikalusteilla sekä elektronisilla hanoilla.

Perkaan alue ja uusi Business Park jatkavat saumattomasti Leppävaaraan muodostunutta vilkasta yritys- ja työpaikka-keskittymää. Leppävaaran palvelut, sijainti Kehä I:n ja Turun moottoritien läheisyydessä sekä monipuoliset julkisen liikenteen yhteydet tekevät Derbystä myös sijainniltaan erittäin ekologisen Business Parkin.



SRV:n strategisena tavoitteena on infrarakentamisen volyymin kasvattaminen, ja vuonna 2011 toteutettu yrityskauppa vahvisti alan resursseja merkittävästi. Omaperusteiset hankkeet ja pääkaupunkiseudun suurhankkeet luovat kasvulle vakaan pohjan.

Infrarakentaminen

# Pääkaupunkiseudun suurhankkeista kasvua infrarakentamiseen

Infrarakentamisessa toteutetaan suuria maanrakennushankkeita sekä vaativia maanalaisia erikoistiloja, kuten pysäköinti-, väestönsuoja- ja huoltotiloja. SRV:llä on vahvaa erikoisosaamista ja kokemusta kalliorakentamisesta erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa yhtiö on toteuttanut suuria hankkeita aivan ydinkeskustan alle. Rock Vallilan yli 90 000 rakennuskuutiometrin suuruinen maanalainen pysäköintilaitos valmistui vuonna 2006 vilkkaaseen työpaikkakeskitymään Helsingin Vallilassa, ja kaksikerroksinen pysäköintilaitos P-City Helsingin Kampissa valmistui vuonna 2009. P-Cityn yhteydessä SRV toteutti lisäksi kaupungin läntisen huoltotunnelin louhintatyöt ja Kalevankadun kansialueen louhinnan.

SRV:n strategisena tavoitteena on infrarakentamisen volyymin kasvattaminen tulevina vuosina. Sen osuus konsernin liikevaihdosta on kasvanut tasaisesti jo usean vuoden ajan, ja vuonna 2011 tehtiin merkittävä harppaus eteenpäin. SRV osti Maanrakennus Oy Laatumyön koko osakekannan keväällä 2011, ja yhtiön 36 työntekijää liittyivät SRV:n asiantuntijaorganisaatioon. Infrarakentamisen resurssien kannalta hankinta oli erittäin merkittävä, sillä se kaksinkertaisti alan asiantuntijoiden määrän SRV:n organisaatiossa. Lisäksi yrityskauppa toi yhtiölle lisää vaativien erityistehtävien ammattitaitoa sekä maanrakennuskalustoa.

## Pitkät infraurakat tasaavat syklivaihteluita

Omaperusteiset hankkeet ja pääkaupunkiseudun suuret infrahankkeet, Kehärata ja Länsimetro, luovat pitkäaikaisen perustan infrarakentamisen volyymin kasvattamiselle. Keväällä 2011 SRV sai päätökseen Kehärataan kuuluvan Vantaan Ruskeasannan aseman sekä siihen liittyvien Kehäradan tunneleiden ja kolmen kuilun louhinta-, lujitus- ja tiivistystyöt.

Heti Ruskeasannan hankkeen valmistuttua käynnistyivät Länsimetroon kuuluvan Otaniemen metrotunnelien ja -aseman louhinta- ja maanrakennustyöt. SRV:n tavoitteena on myös jatkossa olla mukana suurhankkeiden urakoissa. Vahvat omat resurssit ja skaalautuva SRV Malli mahdollistavat suurien hankkeiden nopean käynnistämisen sekä tehokkaan ja kannattavan urakoinnin.

Omat maanrakennuksen osaajat ja kalusto tuovat omaperusteisiin hankkeisiin maa-aineksen ja massojen tehokkaamman hallinnan ja käsittelyn. Esimerkiksi Helsingin itäisen kantakaupungin tärkeässä aluehankkeessa Kalasatamassa SRV toteuttaa omalla organisaatiollaan kaikki louhinta- ja tunnelityöt. Kalasataman keskukseen rakennetaan asuin- ja liikerakennusten lisäksi muun muassa koko keskusta palveleva maanalainen jäteasema.

## Monipuolinen organisaatio mahdollistaa sykleihin sopeutumisen ja niistä hyötymisen

Omaan organisaatioon tukeutuminen tuo syklisellä alalla turvaa nousevia urakkahintoja vastaan ja samalla monipuolistaa konsernin tilauskannan rakennetta. Monipuolinen organisaatio ja tilauskanta mahdollistavat resurssien optimoimisen syklivaihteluissa.

Kallio- ja maanrakennustöiden lisäksi SRV:n erikoisosaamiseen kuuluu vaativien siltarakenteiden suunnittelu ja toteutus. Lokakuussa 2011 SRV käynnisti Lohjalla merkittävän siltaurakan, jossa Lohjansaareen kulkeva vanha puinen painorajoitettu Paavolan silta korvataan uudella painorajoittamattomalla teräsbetonisillalla. Hanke toteutetaan tiukassa aikataulussa talven aikana, ja uusi silta avautuu käyttöön toukokuussa 2012.

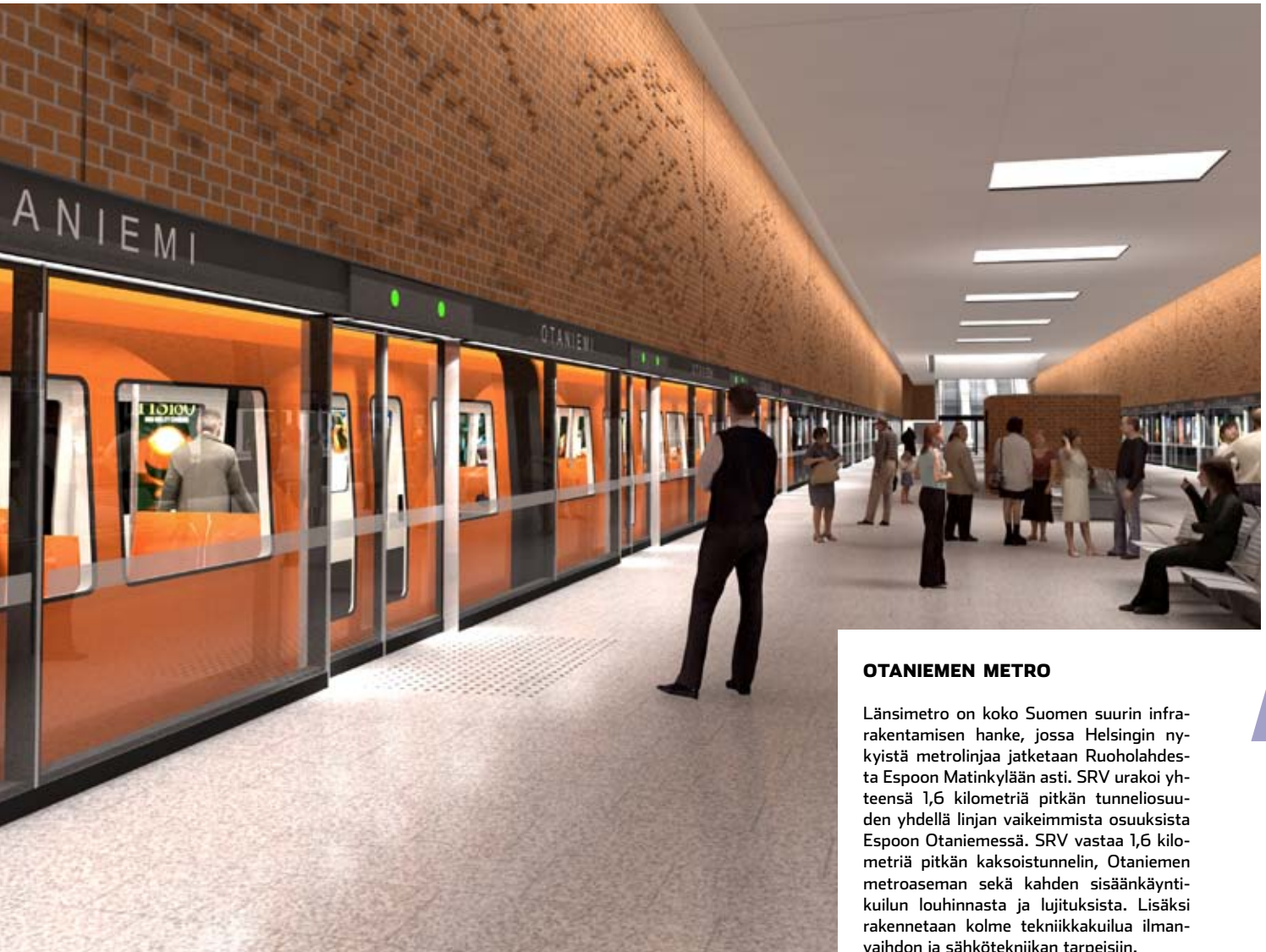
Vuonna 2012 SRV kasvattaa infrarakentamisen resursseja ja volyymia.

### Infrarakentamisen projekteja 2011:

- Ruskeasannan asema, Vantaa
- Otaniemen metro, Espoo
- Paavolan silta, Lohja

 Lue lisää Rakentaminen-sivuilta: [www.srv.fi/rakentaminen](http://www.srv.fi/rakentaminen)





### OTANIEMEN METRO

Länsimetro on koko Suomen suurin infra- rakentamisen hanke, jossa Helsingin nykyistä metrolinjaa jatketaan Ruoholahdesta Espoon Matinkylään asti. SRV urakoi yhteensä 1,6 kilometriä pitkän tunneliosuuden yhdellä linjan vaikeimmista osuksista Espoon Otaniemessä. SRV vastaa 1,6 kilometriä pitkän kaksoistunnelin, Otaniemen metroaseman sekä kahden sisäänkäynti- kuilun louhinnasta ja lujituksista. Lisäksi rakennetaan kolme tekniikkakuilua ilman- vaihdon ja sähkötekniikan tarpeisiin.

Otaniemen alueen merkittävä yliopisto- ja tutkimuslaitoskeskittymä aiheuttaa SRV:n metro-osuudelle erityisiä vaatimuksia. Tutkimuslaitosten toiminnan turvaamiseksi räjäytyksistä aiheutuvan tärinän haitat ennakoidaan erityisen tarkasti. Louhintatöissä päästään normaalioloissa räjäyt- tämään noin 5,5 metriä kerrallaan, mutta Otaniemessä etäisyys on lyhennetty vain 1,0–1,5 metriin. SRV:n projektinjohto-osaamisen tuloksena tiukka aikataulu on pitä- nyt ja asetetuissa tiukoissa tärinärajoissa on pysytty.

Otaniemen urakka käynnistyi toukokuus- sa 2011 ja se valmistuu syyskuussa 2013. Kiveä louhitaan urakan aikana yhteensä noin 260 000 kuutiometriä. Kaikki louhintatyöt ja louhintakalusto on toteutettu SRV:n omilla resursseilla. Maanrakennus Oy Laatutyön oston myötä myös suuri osa maanpäällisistä maanrakennuskohteista on voitu toteuttaa oman organisaation voimin.



LÄNSIMETRO

Venäjän kiinteistömarkkinat tarjoavat hyvän pohjan SRV:n kansainvälisen liiketoiminnan kasvulle. Vuonna 2011 käynnistettiin uuden kauppakeskuksen rakentaminen Pietariin ja perustettiin kotimainen sijoitusyhtiö Venäjän markkinoille. Seuraavina vuosina SRV pyrkii kasvattamaan merkittävästi kansainvälisen liiketoiminnan osuutta yhtiön liikevaihdosta.

# Omaperusteisilla hankkeilla kasvua Venäjän kehittyviltä markkinoilta

SRV:n kansainvälinen toiminta jakautuu Baltian ja Venäjän liiketoimintoihin, joista Venäjän merkitys on huomattavasti suurempi. Venäjän markkinat on nostettu SRV:n strategiassa tulevaisuuden tärkeimmäksi kasvualueeksi, ja vuosille 2012–2016 hyväksytyn uuden konsernistrategian tavoitteena on nostaa koko kansainvälisen liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta yli 20 prosenttiin. Toistaiseksi osuus on pysynyt vaatimattomana lähinnä suurten hankkeiden suunnittelu- ja valmisteluvaiheen johdosta.

SRV on erikoistunut Venäjällä korkealaatuisten liike- ja monitoimitilojen, kauppakeskusten, toimistojen, hotellien sekä erilaisten tuotanto- ja logistiikkatilojen kehittämiseen ja rakentamiseen. Maantieteellisesti toiminta keskittyy Moskovaan ja Pietariin.

Rakentaminen ja hankekehitys Venäjällä ja Baltiassa sujuvat huomattavasti verkkaisemmin kuin esimerkiksi kotimaassa. Hankkeiden käynnistämisen vaatima byrokratia on raskaampaa ja monimutkaisempaa ja infrastruktuuri monin paikoin heikompaa. SRV:llä on jo pitkä kokemus tuloksellisesta toiminnasta Venäjällä, ja SRV uskoo pärjäävänsä haastavassa toimintaympäristössä asiakaslähtöisillä konsepteilla ja täysin läpinäkyvällä toimintamallillaan, joka on yhtiölle tärkeä osa rakentamisen kokonaislaatua ja riskien hallintaa. Taloudellisten resurssien vahvistamiseksi SRV on mukana useammassa yhteistyöhankkeessa, joiden avulla Venäjän kasvavan markkinan potentiaalia voidaan hyödyntää jaetulla riskillä. Lisäksi SRV arvioi saavansa merkittäviä urakkatilauksia yhteistyökumppaneilta ja yhteistyöhankkeista.

Syyskuussa 2011 SRV allekirjoitti Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimuksen yhdessä Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin kanssa. Russia Invest tulee sijoittamaan kiinteistökehityshankkeisiin Moskovan ja Pietarin alueella. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektinjohtourakoitsijana. Yhteisyritys tukee SRV:n hankekehitysosaamisen kaupallistamismahdollisuuksia Venäjällä ja vahvistaa hankkeiden toteuttamisen rahoitusreservejä. Suomalaisten instituutiosijoittajien mukanaolo leventää luontevasti yhtiön hartioita suurissa hankkeissa ja nopeuttaa hankkeiden toteutusaikatauluja.

Vuonna 2011 SRV panosti vahvasti myös VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen, ja rahasto teki myös ensimmäisen sijoituksensa, kun se osti toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Rahastossa SRV:n yhteistyökumppaneita ovat VTB Capital, Ashmore sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. Sijoittajan roolin lisäksi SRV toimii hankkeiden projektinjohtourakoitsijana.

## Venäjän taloudessa aktiivisen elpymisen vaihe

SRV:n vuoden 2011 yksi merkittävimmistä kansainvälisistä hankkeista oli Pietariin rakennettavan Pearl Plaza kauppakeskuksen rakennustöiden käynnistyminen. Kauppakeskushankkeen vuokraus on sujunut hyvin. Keskus valmistuu vuoden 2013 aikana. Myös jo vuonna 2007 alkanut yhteistyö Wenaas Groupin kanssa jatkui edelleen, ja SRV jatkoi Pietarin Pulkovskajan hotellin saneeraustöitä. Edellisen 200 huoneen saneerauksen valmistuttua SRV solmi sopimuksen seuraavien 200 huoneen saneerauksesta. Moskovassa SRV omistaa Etmia II -toimistokiinteistön, joka saatiin kokonaisuudessaan vuokrattua vuonna 2011.

SRV:n suurin kehityshanke on Pietarin keskustaan suunniteltu Septem City. 8,5 hehtaarin alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. SRV on kehittänyt aluetta muutaman vuoden ajan, ja odottaa siitä tulevaisuuden ehdotonta merkkihanketta.

Asiakkaan liiketoimintaedellytykset huomioiva rakentaminen on Venäjällä vielä alkutekijöissään, joten SRV:llä on tilaisuus tuoda hankkeisiin ainutlaatuisia eri alojen liiketoimintaosaamistaan. Yhtiön kirjanpito on myös Venäjällä täysin avointa ja toiminnassa noudatetaan poikkeuksetta paikallista lainsäädäntöä. Kestävän kehityksen kriteerejä noudattava suunnittelu ja rakentaminen puolestaan takaavat sen, että lopputuote vastaa aina myös länsimaisten sijoittajien laatuvaatimuksia. Toimintamallin avulla SRV pyrkii kasvamaan merkittävästi Venäjän markkinoilla tulevien vuosien aikana.





### PEARL PLAZA – BALTIC PEARLIN KAUPPAKESKUS

Baltic Pearl on Pietariin rakennettava suurhanke, jonka tavoitteena on synnyttää Pietariin uusi moderni kaupunginosa asuntoineen ja palveluineen. Hankkeen takana on kiinalaisia yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia, ja se onkin Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti öljy- ja maakaasuinvestointeja lukuun ottamatta. SRV on hankkeessa mukana yhteistyössä kiinalaisen Shanghai Industrial Investment Companyn kanssa, ja yhteistyön tuloksena syntyy moderni kauppakeskus Pearl Plaza. Ostoskeskuksesta tulee koko Baltic Pearlin alueen palveluiden keskipiste.

Pearl Plaza on suuri ja kansainvälinen ostoskeskus, jonka SRV toteuttaa projektinjohtourakkana kiinalaispartnerin kanssa. Yhteistyökumppani rakentaa samaan aikaan viereiselle 200 hehtaarin alueel-

le yli 35 000 asukkaan lähiötä. Kauppakeskuksen ensimmäistä vaihetta koskeva investointipäätös tehtiin alkuvuodesta 2011 ja kohteen rakennuslupa varmistui viime syksynä. SRV on käynnistänyt keskuksen rakentamisen ja hanke valmistuu vuonna 2013.

SRV on onnistunut Pearl Plazan markkinoinnissa hyvin, ja kohteeseen on solmittu ankkurivuokrasopimukset neljän toimijan kanssa. Kauppakeskuksen kellarikerros on vuokrattu SOK:n Prisma-hypermarketille ja kerrokseen rakennetaan myös maanalaiset pysäköintitilat. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen tulee liiketiloja, joiden liikkeet tarjoavat muun muassa kansainvälisiä muotibrändejä. Kolmanteen kerrokseen sijoittuu viihde- ja vapaa-ajan toimintoja, kuten elokuvateatteri, lasten maailma, kuntosali sekä ravintoloita. Vuoden vaihteessa jo kolmannes kohteen kaikista vuokrattavista tiloista oli vuokrattu.



Lue lisää Toimitilat- ja Kansainvälinen toiminta -sivuilta:  
[www.srv.fi/toimitilat](http://www.srv.fi/toimitilat)  
[www.srv.fi/kansainvalinen\\_toiminta](http://www.srv.fi/kansainvalinen_toiminta)



# Yritysvastuu

Sosiaalisesta vastuusta ja henkilöstöstämme kerromme tarkemmin sivulla 22–23. Harmaan talouden torjunnasta ja työturvallisuudesta voit lukea sivuilta 24–25. Ympäristövuastuusta ja sen kehittämisestä sivuilla 26–27.

## Toimialan vastuullinen suunnannäyttäjä

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

SRV:n avoimuuteen ja suureen yhteistyöverkoston perustuvaan toimintatapaan sisältyy myös laaja käsitys yrityksen vastuullisuuden velvoitteista. Oman henkilöstön lisäksi yhtiö kantaa vastuunsa myös yhteistyö- ja rakentajakumppaneiden sekä asiakkaiden, sijoittajien ja omistajien suuntaan. SRV pyrkii toiminnallaan kaikkien osapuolten suhteen reiluun ja avoimeen toimintaan. Toisaalta odotamme myös rakentajakumppaneiltamme sääntöjen noudattamista muun muassa henkilöstön palkkauksessa sekä sitoutumista SRV Mallin mukaiseen ohjattuun ja valvottuun toimintaan.

Rakennusalalla SRV on kovalla työllä ja uusilla toimintatapoja kehittämällä noussut alan edelläkävijäksi sekä työturvallisuudessa että talousrikollisuuden torjunnassa. Rakentajakumppaniverkoston hallintaan perustuva projektinjohtomalli edellyttää vastuullisuuden periaatteiden tehokasta valvontaa ja kehittämistä. Toimintamallimme ansiosta voimme lisäksi pitää yllä yhteiskunnan monipuolista elinkeinokennettä ja tarjota myös pienille yrityksille mahdollisuuden osallistua rakennushankkeisiin.

Rakentamisessa tehdään pitkäkestoisia päätöksiä, joilla on laaja vaikutus ympäristöön ja monien ihmisten elämään. Siksi kehitämme hankkeita kaukonäköisesti ja kestävästi kehityksen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi asuntorakentamisessa SRV on keskittynyt vahvasti hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle, kasvukeskuksiin ja keskustaluille.

Yhtiön järkevästi sijoitetut logistiikkakohteet puolestaan tehostavat liikenteen sujuvuutta ja vähentävät tavarankuljetuksen ajomatkoja. Laajat aluekehityshankkeemme perustuvat aina kokonaisvaltaiselle elinympäristön suunnittelulle. Hyvin suunnitellut rakennetun ympäristön ratkaisut helpottavat ihmisten jokapäiväistä elämää ja parantavat elämänlaatua. Menestyvät hankkeet tuottavat lisäarvoa myös omistajille, sijoittajille ja yhteistyökumppaneille.

Harmaan talouden torjunnassa ja työturvallisuuden edistämiseksi SRV:n käytössä ovat alan parhaat työvälineet ja toimintatavat. Olemme muun muassa kehittäneet Ver-

kostorekisterin, jonka avulla huolehdimme siitä, että kaikki hankkeiden osapuolet hoitavat lakisääteiset velvoitteensa. Verkostorekisteri tarjoaa tehokkaan välineen koko alihankkijaketjun ja tilannekuvan hallintaan sekä viranomaisyhteistyöhön.

Kaikkien alihankkijoidemme tiedot tallennetaan rekisteriin, ja alihankkijat toimittavat SRV:lle säännöllisesti muun muassa vero- ja työnantajarekisteriotteen sekä tiedot asianmukaisesti suoritetuista eläkemaksuista. Verkostorekisteriin on kytketty sähköisten tilaajavastuudokumenttien toimittajat (tilaajavastuu.fi, luotettavakumppani.fi sekä ytj.fi), mikä takaa tietojen nopean varmuuden.

Talousrikollisuuden torjunta perustuu aina avoimuuteen, ja verohallinnolla onkin jatkossa jatkuva reaaliaikainen pääsy SRV:n järjestelmään. Verkostorekisteri toimii myös SRV:n työmaille helpon ja tehokkaan viranomaisraportoinnin järjestämisen työkaluna.

### SRV Verkostorekisteri on tärkeä osa projektinjohtomallia

SRV:n ja verohallinnon välinen hyvä yhteistyö on jatkunut jo pitkään, ja Verkostorekisteri sekä yhtiön toimintatapa on hyväksytty laajasti. Kehitämme järjestelmää edelleen, ja se voidaan kytkeä tulevaisuudessa monipuolisesti muuttuviin tarpeisiin. Vuonna 2012 pakolliseksi tuleva henkilökohtainen veronumero voidaan esimerkiksi helposti liittää SRV:n rekisteriin sellaisenaan, jolloin henkilön rekisteritiedot ovat reaaliaikaisesti saatavilla etälukemalla kuvallinen henkilökortti.

Talousrikollisuuden torjumisen lisäksi Verkostorekisteri tehostaa laajojen hankkeiden kokonaisuuden hallintaa, jolloin myös aikataulujen luotettava laadinta mahdollistuu. Yritysvastuuseemme kuuluu, että yhteistyökumppanit ja asiakkaat voivat luottaa luvattuihin projektiakatauluihin.

Osoituksena vastuullisuuden ja riskien hallinnan suunnannäyttäjän asemasta ovat erittäin motivoitunut henkilöstö, useat palkinnot vuoden parhaista työmaista, vaikeinakin aikoina kasvanut tilauskanta sekä lukemattomat onnistuneet rakennushankkeet.

Rakennusalalla talousrikollisuutta voidaan torjua avoimella yhteistyöllä. Vastuullisena toimijana SRV luo uusia käytäntöjä ja työkaluja harmaan talouden torjuntaan sekä pyrkii kehittämään koko toimialan työturvallisuutta.

Harmaan talouden torjunta ja työturvallisuus

## Turvallisuus osa rakentamisen kokonaislaatua

SRV:n avoimeen ja ammattitaitoiseen projektinjohto-osaamiseen perustuvan toimintatavan tavoitteena on rakentamisen kokonaislaadun kehittäminen ja hallinta. Kokonaisvaltaisesti laadukkaaseen rakentamiseen kuuluvat oleellisesti myös työturvallisuudesta huolehtiminen sekä talousrikollisuuden torjuminen.

SRV kehittää jatkuvasti omia toimintatapojaan ja uusia työvälineitä varmistamaan koko toimintaketjunsä hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden sekä työmaiden turvallisuuden. Yhtiö on vakiinnuttanut asemansa alan ehdottomana edelläkävijänä, ja useat yhtiössä käyttöön otetut toimintatavat ovat sittemmin siirtyneet myös velvoittavaan lainsäädäntöön.

Harmaan talouden torjuntaan ja työturvallisuuden kehittämiseen SRV on kehittänyt sähköisen Verkostorekisterin. Verkostorekisteriin kirjataan keskitetysti muun muassa suorat sopimukset omien yhteistyöurakoitsijoiden kanssa sekä tiedot voimassa olevista tilaajavastuun mukaisista viranomaisdokumenteista. Rekisterissä näkyvät kerralla kaikkien urakoitsijoiden ja heidän työntekijöidensä sekä yhteistyöverkostojen tiedot ja se helpottaa tilaajavastuulain edellyttämää raportointia työmailla. Järjestelmän avulla koko toimintaketju on aina kokonaisuudessaan tarkasteltavissa ja rakentajakumppaneiden toiminnan lainmukaisuuden valvonta on tehokasta.

Oman toiminnan tehostamisen lisäksi Verkostorekisteri tarjoaa erinomaisen työvälineen viranomaisyhteistyöhön. Esimerkiksi verottajalla on jatkossa jatkuva pääsy järjestelmään, ja SRV onkin saanut runsaasti kiitosta avoimesta ja vastuullisesta toimintatavasta.

Vuonna 2011 verohallinto ja SRV järjestivät yhteistyössä EU-virkamiehille seminaarin talousrikollisuuden torjunnasta, jossa Verkostorekisterin lisäksi esiteltiin henkilökoorttiin painettavan 2D-kuvakkeen mahdollisuuksia harmaan talouden ja työturvallisuuden hallinnassa. SRV:n ja Upcoden yhdessä kehittämä järjestelmä soveltuisi sellaisenaan erinomaisesti esimerkiksi vuonna 2012 pakolliseksi tulevan henkilökohtaisen veronumeron tarkastamiseen.

Verkostorekisterin tarjoama tehokas tilannekuvan hallinta on työturvallisuuden kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Kaikilla SRV:n työmailla käytössä olevaan verkostorekisteriin kirjataan muun muassa henkilön saama työmaaperehdytys ja tiettyjen työmenetelmien pätevydet. Vuonna 2011 järjestettiin vakioturvallisuuskoulutusten lisäksi myös henkilökohtaisten putoamis- suojausten tarkastuskoulutuksia ja luotiin ohjeistus suojausten käyttöön.

Työturvallisuuden osalta SRV:n tavoite on nolla työtapaturmaa. Työmailla tilannetta seurataan viikoittaisella TR-mittauksella, jossa kartoitetaan mahdollisia poikkeamia ja riskitekijöitä. SRV on jo pitkään kehittänyt mobiilia TR-mittausmenetelmää, jonka käyttöä laajennettiin voimakkaasti SRV:n työmaille vuoden 2011 kuluessa. Menetelmä perustuu matkapuhelimella otettujen poikkeamakuviin avulla tuotettuun, erittäin nopeaan ja tehokkaaseen raportointiin. Raportoinnin helppous ja kattavuus on tuonut selkeitä hyötyjä. SRV toivoo järjestelmän yleistyvän koko toimialalla.

### SRV:n järjestelmä soveltuisi esimerkiksi henkilökohtaisen veronumeron tarkastamiseen

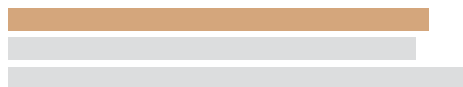
TR-mittarin mittausperusteet muuttuivat vuonna 2010, jolloin SRV:n ja koko toimialan kokonaismittaus tulokset laskivat lähes 10 prosenttia. Vuoden 2011 aikana SRV sai osaltaan nostettua tuloksia 88 prosentista 91 prosenttiin. Yhtiön tavoite on saavuttaa korkea 95 prosentin taso. Esimerkiksi uuden mittausalueen eli pölynhallinnan tehostamiseksi SRV Kalusto on investoinut uuteen pölynhallintakalustoon.

Vuonna 2011 SRV:n työmailla sattui yksi vakava työtapaturma. Lievien työtapaturmien lukumäärä nousi hieman edellisvuodesta, mikä selittyy osaltaan raportointilaaajuuden selkeällä tehostumisella. SRV Turva -tietojärjestelmään syötettyjen poikkeamaraporttien määrä kasvoi edellisvuosiin nähden merkittävästi, ja nyt myös entistä pienemmät poikkeamat raportoidaan järjestelmään. Tämä mahdollistaa entistä tehokkaammin mahdollisten suurempien ongelmien ennakoinnin ja työturvallisuuden jatkuvan kehittämisen. Raportoinnin aktivoimiseen tullaan edelleen panostamaan vuonna 2012.

### Tapaturmataajuus SRV:ssa

kpl/miljoona tehtyä työtuntia

2011: 16,4  
2010: 15,9  
2009: 18,1







### YLIOPISTON KIRJASTO

Helsingin yliopiston kirjastoksi rakennettavassa Kaisa-talossa yhdistyvät uusi, vanha ja upea arkkitehtuuri yhdeksi saumattomaksi kokonaisuudeksi. Kohteessa purettiin vanha parkkihalli, jonka tilalle rakennettiin Kaisa-talon laajennus, ja koko kokonaisuudelle tehdään yhteinen uusi julkisivu. Haastavalla työmaalla on käytössä työturvallisuuden pilottijärjestelmä, jossa hyödynnetään matkapuhelimia ja henkilökorttiin painettavaa 2D-koodikuvaketta.

Osalle työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilökorteista on painettu erityisellä tunnistusohjelmalla varustetulla mat-

kapuhelimella luettava koodikuvake. Sen avulla voidaan hakea kaikki henkilön tiedot reaaliaikaisesti SRV:n Verkostorekisteristä. Matkapuhelimen avulla voidaan tarkistaa henkilön työsopimustilanne, työnantajan laillisten velvoitteiden tilanne sekä henkilön pätevyystiedot.

Luettava kuvake on erinomainen väline suurissa hankkeissa, joissa työmaalla työskentelee kerralla lukuisa joukko eri alihankkijoiden työntekijöitä. Kaisa-talon työmaalla järjestelmään on sisällytetty myös kulunvalvonta. Verkostorekisteriin on tallennettu tiedot henkilön kulkuluvista tietyillä työmailla, joten henkilökortin avulla voidaan tarkastaa heti, onko henkilöllä oikeus pää-

syyn tietylle työmaa-alueelle. Verkostorekisterin kautta voidaan myös tarkastaa helposti, että kullunkin käynnissä olevaa työtehtävää suorittaa vain SRV:n hyväksymä, koulutuksen saanut ammattilainen.

Kaisa-talon työmaa sijoittui neljän parhaan joukkoon Rakennuslehden Vuoden Työmaa 2011 -kilpailussa. Raati kiitteli kohdetta erityisesti voimakkaasta työturvallisuuteen ja harmaan talouden torjuntaan panostamisesta sekä arkkitehtisuunnittelusta, talotekniikan toteutusratkaisuisista, tuotannon ennakkosuunnittelusta, tietomallin monipuolisesta hyödyntämisestä sekä logistiikan hallinnasta.

SRV:n menestys perustuu motivoituneeseen henkilöstöön ja laaja-alaiseen erityisosaamiseen. Vuonna 2011 laajassa esimieskoulutushankkeessa panostettiin hyvien käytänteiden levittämiseen ja konsernin yhtenäisyyden vahvistamiseen.

## Työsuhteen rakenne

Vakinaiset: 790

Määräaikaiset: 143

Henkilöstö

# Kohti yhtenäisempää organisaatiota

SRV:n toimintamallin vahvuus perustuu rakentamisen huippuammattilaisiin ja kehittyneeseen projektinjohto-osaamiseen. Osaava henkilöstö on toimintamallin kannalta keskeisin voimavara. Henkilökunnan osaamisen ja motivaation ylläpito ja kehittäminen ovat tästä syystä SRV:n henkilöstöpolitiikan keskeisimmät painopisteet.

Vuonna 2010 aloitettu laaja esimieskoulutushanke saatiin päätökseen vuoden 2011 aikana. Koulutuksen tavoitteena oli kehittää esimiesten projektinjohto-osaamista sekä levittää hyviä käytäntöjä yhtiön sisällä. Koulutuksessa osallistujat jaettiin erillisiin ryhmiin, joissa ylitettiin työmaiden ja pääkonttorihenkilökunnan, eri organisaatiotasojen sekä eri alueyksiköiden väliset rajat.

Samassa koulutusryhmässä toimivat näin yhdessä koko prosessin läpi esimerkiksi eri alueyksiköiden työnjohtajat ja konsernin tuotantojohtajat. Juuri tältä pohjalta syntyi yksi koulutuksen suurimmista hyödyistä. Vuorovaikutus yksiköiden ja organisaatiotasojen välillä lisääntyi ja parhaita käytännöistä tehtiin yhteistä omaisuutta. SRV:n matala organisaatio ja kevyt hallinto tekevät juuri tämän tyyppisestä koulutuksesta mutkatonta.

## Motivoituneet tuloksetekijät ovat hankkeita eteenpäin ajava voima

Osaamisen kehittämisen lisäksi esimieskoulutuksessa toteutettujen ryhmien suurimpana etuna on niiden henkilöstöä yhdistävä vaikutus. Vuonna 2011 SRV toteutti kahden kotimaanliiketoimintayksikön yhdistämisen, mikä aiheutti organisaatiolle erilaisia muutospaineita. Henkilöstövähennyksiä muutokseen ei kuitenkaan liittynyt. Samaan aikaan toteutettu koulutushanke edesauttoi muutosten käsittelyä huomattavasti, kun esimiehet pääsivät yhteistoiminnassa käsittelemään uudistusta. Tästä saatiin koulutuksessa parasta palautetta. Tätä työtä jatketaan uudessa koulutushankkeessa vuonna 2012.

Ulkomaantoimintojen osalta vuonna 2011 vahvistettiin maaorganisaatioiden, erityisesti Venäjän, omaa HR-yksikköä, joka toimii läheisessä yhteistyössä kotimaan yksikön kanssa. Tavoitteena on myös tätä kautta yhtenäistää konsernin prosesseja, kohti vahvaa yhtenäistä organisaatiota.

Maaorganisaatiot pystyvät tehokkaammin huolehtimaan työntekijöiden yhdenmukaisesta osaamisen kehittämisestä ja tulospalkkiojärjestelmien ajanmukaisuudesta.

Kotimaassa panostettiin työterveyshuollon raportoinnin yhdenmukaistamiseen sekä varhaisen tuen mallin suunnitteluun.

Motivoituneet tuloksetekijät ovat SRV:n hankkeita eteenpäin ajava voima, ja vuonna 2011 SRV pyrki kehittämään henkilöstön jatkuvaa motivaatiota useilla henkilöstöpolitiikan toimilla. Konsernin työmaahenkilöstöä koskeva tulospalkkausjärjestelmä uudistettiin vuonna 2011. SRV:n henkilökunnan oma virkistyskerho SRV Viihdytys lisäsi toimintaansa, ja myös sen tarjoamien palveluiden käyttöaste nousi. SRV hankki henkilöstön käyttöön uusia vapaa-ajan huoneistoja Tahkolta ja lomamökin Vierumäeltä.

Avainluvut	2011	2010	Muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	880	794	10,8
Henkilöstö 31.12.	933	792	17,8
joista vakinaisessa työsuhteessa	790	716	10,3
Naisia, %	22	20	10,0

## Henkilöstö liiketoiminnoittain

31.12.	2011	2010	Muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	651	559	16,5
Kansainvälinen liiketoiminta	191	153	24,8
Muut	91	80	13,8
Yhteensä	933	792	17,8

## Toimihenkilöt/työntekijät 31.12.

Toimihenkilöitä: 668

Työntekijöitä: 265

Yhteensä: 933



### KESÄHARJOITTELUREKRYTOINTI

Syksyllä 2011 SRV kehitti yhdessä StudentWork-henkilöstöpalveluyrityksen kanssa nuorille suunnattua kesäharjoittelun hakuprosessia. Aiempina vuosina kesäharjoittelijoiden haku toteutettiin omin voimin, mutta vuonna 2011 toimintatapaa muutettiin. SRV lanseerasi kesän haun jo marraskuun lopussa, jotta tulevaisuuden lupaavimmat ammattilaiset saatiin ensimmäisenä alalla sitoutettua SRV:n asiantuntijaorganisaatioon.

Kesähaku toteutettiin projektimuotoisena hankkeena StudentWorkin kanssa. Yhteistyökumppani osallistui hankkeen suunnitteluun alusta alkaen ja toi SRV:n toimialatuntemuksen rinnalle arvokkaan näkemyksen ammattimaisesta rekrytointiprosessista. Haku lanseerattiin näyttävästi ura- ja rekrytointimessuilla 30.11.2011. Opiskelijoiden tapaamiseksi SRV osallistui lisäksi Tampereen Teknillisen Yliopiston yrityspäiville ja järjesti kaksi omaa opiskelijoille suunnattua rekrytointitapahtumaa tammikuussa 2012.

StudentWork osallistui rekrytointitapahtumien suunnitteluun ja toimii kaikissa pääkaupunkiseudun tapahtumissa SRV:n apuna. Messuilla yhteistyökumppani tarjoaa osallistujille apua ansioluettelon eli CV:n ja hakemusten laadintaan. Samalla potentiaaliset hakijat voidaan haastatella heti paikan päällä.

StudentWork vastaa kaikkien hakijoiden ensimmäisestä haastattelusta, jonka jälkeen valinnat tehdään SRV:llä tuotantoalakohtaisesti. Tehokkaan harjoittelijarekrytinnin lisäksi hankkeen kautta päästään kehittämään SRV:n rekrytointiprosessia ja näkyvyyttä opiskelijoiden keskuudessa.



SRV:n InTo-konsepti ohjaa kohti kestävää aluekehitystä. Vuonna 2011 otettiin suurten hankkeiden käynnistyessä käyttöön uusi turvallisuus ja ympäristö -palaveri, joka ohjaa työmaan suunnittelua.

### Jätteiden hyötykäyttö

Hyötykäyttöön 88 %

Kaatopaikalle 12 %

## Kestävä kehitys ja ympäristö

Rakentamisessa ja rakennetun ympäristön suunnittelussa tehdään pitkäkestoisia päätöksiä, joilla on laaja vaikutus ympäristöön ja ihmisten elämään. SRV:n aluekehitys- ja rakennushankkeissa kestävä kehitys on nostettu suunnittelua ja toimintaa ohjaavaksi periaatteeksi, joka huomioidaan johdonmukaisesti hankkeen kaikissa vaiheissa. Vastuullisena toimijana tämä on osa arvomaailmaamme.

Vuonna 2009 aloitettu SRV InTo (The Innovative Town Concept for the Future) -konseptin suunnittelu saatiin päätökseen syksyllä 2011. SRV InTo -konsepti on tulevaisuuden asuinalueiden tai pienten kaupunkien toteuttamisen malli, jonka tavoitteena on luoda niin ympäristön, ihmisten kuin taloudenkin kannalta kestäviä, vetovoimaisia, eläviä ja uudistumiskykyisiä alueita.

InTo- kaupungin ratkaisut kannustavat autottomuuteen, energian kulutuksen minimointiin ja jätteiden kierrätykseen. Matalan ja tiiviin kaupunkirakenteen ansiosta liikenne perustuu kevyeen liikenteeseen. Ratkaisuissa pyritään myös mahdollisimman korkeaan energiaomavaraisuuteen ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen. Kaupungin tai kaupunginosan raja pidetään selkeänä, jolloin ympäröivä luonto on lähellä ja helposti saavutettavissa.

Uuden alueen infrastruktuuri on edullisinta toteuttaa tiiviin ja yhtenäisen alueen tarpeisiin, jolloin kestävä kehityksen mukainen suunnittelu tarkoittaa myös taloudellisesti järkevintä vaihtoehtoa. InTo-konseptin kehitysalustana ja pilottina on käytetty Lahden oikoradan varressa sijaitsevan Orimattilan Hennan alueen suunnittelua. Valmistunut konseptointityö toimii SRV:n hankekehityksen työkaluna, joka ohjaa tulevaisuudessa kaikkien aluehankkeiden suunnittelua.

SRV edellyttää, että kaikille kotimaisille työmaille laaditaan yhtiön laatujärjestelmään kuuluva ympäristösuunnitelma sekä jätteiden lajittelua ohjaava jätehuoltosuunnitelma. Jokaiselle työmaalle nimetään myös oma projektikohtainen ympäristövastaava, joka vastaa muun muassa jätehuollon koordinoimisesta ja lajittelun opastamisesta sekä vaarallisten aineiden säilyttämisestä työmaalla.

SRV:n konkreettisena tavoitteena on työmaalla syntyvien jätemäärien ja jätteistä aiheutuvien ympäristöhaittojen vähentäminen. SRV:n työmaiden tulee pyrkiä siihen, että vähintään 80 prosenttia muista kuin purkamisen tai maarentamisen seurauksena syntyvistä jätteistä ohjataan hyödynnettäväksi joko materiaalina tai energiana kaatopaikalle

viennin sijasta. Lisäksi työmaat panostavat syntypaikkalajitteluun, mikä on jätemäärien vähentämisen ohella tehokkain keino alentaa jätehuollosta aiheutuvia kustannuksia. Vuonna 2011 lajittelemattoman rakennussekajätteen osuus kokonaisjätemäärästä laski 39 prosenttiin, kun se vuotta aiemmin oli 45 prosenttia.

### SRV on mukana monipuolisissa kestävän kehityksen hankkeissa

Kotimaisten työmaiden jätemääriä, jätteiden hyötykäyttö-astetta ja kuljetuspaikkoja sekä energian ja veden kulutusta seurataan SRV:n oman raportointijärjestelmän avulla. SRV Ympäristö -järjestelmään tallennetaan muun muassa tiedot siitä, mihin työmailta peräisin olevia jätteitä on kuljetettu ja kuinka paljon. Kaikki vuonna 2011 alkaneet korjaustyömaat syöttävät tiedot järjestelmään myös purkujätteiden osalta.

Vuonna 2011 panostettiin erityisesti raportoinnin kattavuuteen kouluttamalla työmaiden henkilökuntaa raportointijärjestelmän käytössä. Lisäksi tammikuusta 2011 lähtien suurempien työmaiden alussa on pidetty erillinen turvallisuus- ja ympäristötoiminnan aloituspalaveri. Sen tarkoituksena on työmaan turvallisuus- ja ympäristöriskien tunnistamisen, ennaltaehkäisevien toimenpiteiden suunnittelun ja tukemisen ohella varmistaa raportointijärjestelmien käyttöönotto. Samalla tiukasti yhteen liittyneitä turvallisuus- ja ympäristöteemoja päästään käsittelemään kiinteänä kokonaisuutena hanke kerrallaan.

Vuonna 2011 SRV Ympäristöön raportoitui 10 806 tonnia jätettä (7 562 tonnia vuonna 2010), ja hyötykäyttöaste oli 88 % (90 %). Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä. Raportoinnin piirissä olleiden työmaiden osuus kotimaan liikevaihdosta on noin 83 % (75% vuonna 2010).



## PUUTA JA YHTEISÖLLISYYTTÄ

Jätkäsaareen rakennetaan yksi Helsingin keskustan uusista asuinalueista. SRV:llä on alueella ainakin kaksi kortteliä, joihin suunnitellaan mielenkiintoisia hankkeita.

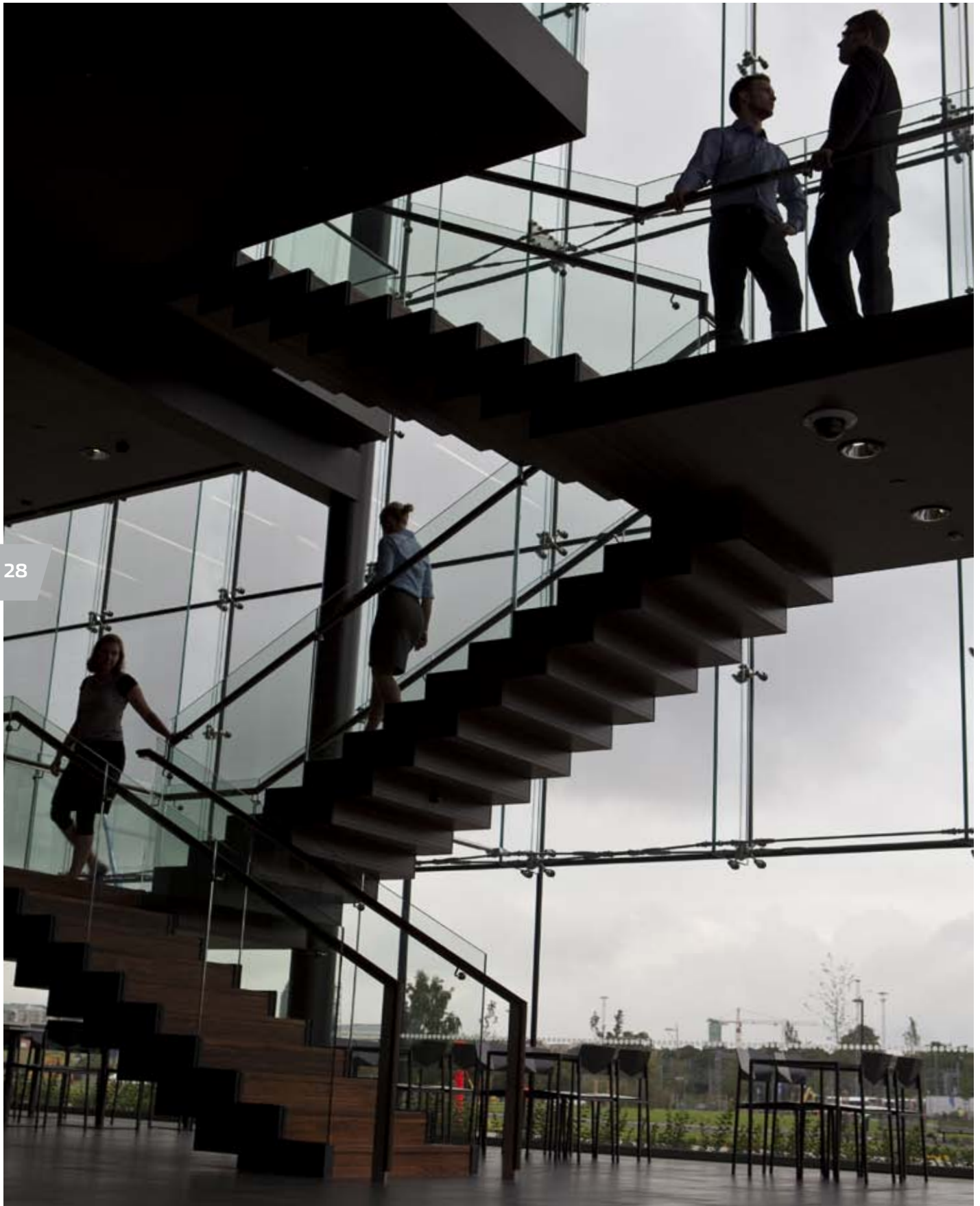
Alueen sisäntulon viereen rakennetaan puukortteli Wood City yhdessä Stora Enson kanssa. Puurakentamisen määräykset ovat muuttuneet viime vuonna siten, että puumateriaaleista voidaan nyt rakentaa jopa kahdeksankerroksisia taloja. Alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityishuomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja puurakenteissa käytetään Stora Enson kehittämää uutta puulevyihin ja -elementteihin perustuvaa konseptiä. Wood Citylle pyritään löytämään korkeatasoinen, kansainvälisesti kiinnostava ja edistysellinen suunnitelma kutsukilpailun kautta. Wood Cityyn rakennetaan asuntoja, toimistoja ja hotelli.

Wood Cityn viereen suunnitellaan rakennettavaksi vähäenerginen ja yhteisöllisyys-

tä tukeva kortteli. Hankkeessa ovat SRV:n kumppaneina Sitra ja VVO, joiden kanssa suunnittelua on tehty erityisenä tutkimushankkeena. Tavoitteena on hankkeen kautta muodostaa skaalautuvia ratkaisuja, joita voidaan hyödyntää laajemmin myös muissa kohteissa. Korttelissa on tarkoitus kokeilla uutta talotekniikkaa, joka auttaa käyttäjiä seuraamaan ja vähentämään omaa energiankulutustaan. Korttelin rakenteet ja palvelutarjoama tukevat yhteisöllisyyttä ja ekologista elämäntapaa.

Mielenkiintoisten hankkeiden kautta Jätkäsaaren alueesta muotoutuu moderni ja urbaani kaupunginosa, jonka rakentaminen edistää myös suomalaista arkkitehtuuria ja insinööriosaaamista.





Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2011 voit lukea sivulta 29 alkaen.  
Riskienhallintaan voit tutustua sivulla 34.  
Hallituksen tiedot löydät sivulta 35 ja johtoryhmän sivulta 36.

# Hallinnointi ja johtaminen

## Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2011

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 suositusta ”9 Hallituksen jäsenten lukumäärä, kokoonpano ja pätevyys”, jonka mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta on varsinaisen yhtiökokouksen 2011 valmistelun yhteydessä erityisesti selvittänyt soveltuvaan naisjäsenestä yhtiön hallituksen kokoonpanoon. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnalla ei tuolloin ollut esittää yhtiön päätoimialaa hyvin tuntevaa ehdokasta, joka olisi suostunut tehtävään. Yhtiön hallituksessa on vain miespuolisia jäseniä.
2. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin suositusta ”22 Valiokunnan jäsenten valinta”, jonka mukaan valiokunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien työjärjestyksen mukaan valiokuntiin kuuluu hallituksen keskuudestaan valitsevat 2-3 jäsentä. Työjärjestyksen mukaan valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän. Vuonna 2011 valiokuntiin on kuitenkin kuulunut kolme jäsentä.
3. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin suositusta ”26 Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus”, jonka mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä. Hallitus pitää tarkoituksenmukaisena, että tarkastusvaliokunnassa on edustettuna myös riittävä rakentamisen, kiinteistösiioittamisen ja hankekehityksen asiantuntemus. Tämän vuoksi on ollut perusteltua, että Timo Kokkila, joka on aiemmin toiminut SRV Yhtiöt Oyj:ssä hankekehityspäällikkönä, on valittu tarkastusvaliokunnan jäseneksi. Timo Kokkila on valittu SRV Yhtiöt

Oyj:n hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäseneksi vuonna 2010 ja hänen työsuhteensa yhtiöön on päättynyt vuonna 2011.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2010 on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla [www.cgfinland.fi](http://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 päätöksentekelin 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 internetsivuilla. 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 konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakepääoman korottamista tai alentamista, uusien osakkeiden antamista, omien osakkeiden hankkimista sekä yhtiöjärjestyksen muutoksia. Lisäksi kokouksessa käsitellään asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

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

## Hallitus

SRV Yhtiöt Oy:n hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsevat 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 päätyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 15.3.2011 saakka Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Lasse Kurkilahti (varapuheenjohtaja), Arto Hiltunen, Timo Kokkila, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 15.3.2011 hallitukseen kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin:

<b>Ilpo Kokkila</b>	hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri s. 1947 Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
<b>Olli-Pekka Kallasvuo</b>	hallituksen varapuheenjohtaja, varatuomari s. 1953
<b>Arto Hiltunen</b>	ekonomi s. 1958
<b>Timo Kokkila</b>	diplomi-insinööri s. 1979 Pontos Oy, sijoitusjohtaja
<b>Matti Mustaniemi</b>	kauppätieteiden maisteri s. 1952
<b>Ilkka Salonen</b>	valtiotieteen kandidaatti s. 1955

Hallituksen jäsenistä Olli-Pekka Kallasvuo, Arto Hiltunen, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Ilpo Kokkila ja Timo Kokkila ovat ei-riippumattomia yhtiöstä ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Vuonna 2011 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 93,9 % 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 liiketoimintakaupoista. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toimivuuden ja hyväksyy sekä riskienhallinnan että sisäisen valvonnan periaatteet. Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan ja toimitusjohtaja sijaisen, päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdoista 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 lakiasiainjohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

## Hallituksen valiokunnat

Hallitus on päättänyt perustaa kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on 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 valmistele yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 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 15.3.2011 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka Lasse Kurkilahti ja Timo Kokkila sekä yhtiökokouksen jälkeen Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Jäsenistä Matti Mustaniemi ja Olli-Pekka Kallasvuo ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2011 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 91,7 % valiokunnan jäsenistä.

## Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistele 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 valitsemista 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 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 kolme kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % valiokunnan jäsenistä.

## Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta toiminnasta ja juoksevasta hallinnosta. Hän vastaa hallitukselle sen asettamien tavoitteiden, suunnitelmien, linjausten ja päämäärien toteutumisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hän valmistele 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 toimii 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:

<b>Jukka Hienonen</b>	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
<b>Timo Nieminen</b>	varatoimitusjohtaja, Hankekehitys, kotimaa, toimitusjohtajan sijainen, johtoryhmän varapuheenjohtaja
<b>Hannu Linnoinen</b>	varatoimitusjohtaja, CFO
<b>Juha Pekka Ojala</b>	varatoimitusjohtaja, kotimaan liiketoiminta
<b>Veli-Matti Kullas</b>	johtaja, Hankekehitys Venäjä
<b>Jussi Kuutsa</b>	maajohtaja, Venäjä
<b>Juha-Veikko Nikulainen</b>	johtaja, Asunnot, kotimaa, 22.9.2011 saakka
<b>Antero Nuutinen</b>	johtaja, Asunnot, kotimaa, 22.9.2011 alkaen
<b>Pirjo Ahanen</b>	henkilöstöjohtaja
<b>Taneli Hassinen</b>	viestintä- ja markkinointijohtaja, 15.3.2011 alkaen
<b>Katri Innanen</b>	lakiasiaintoimittaja
<b>Valtteri Palin</b>	talousjohtaja

Johtoryhmän työvaliokuntaan kuuluvat Jukka Hienonen, Hannu Linnoinen, Timo Nieminen, Juha Pekka Ojala, Veli-Matti Kullas, Antero Nuutinen ja Taneli Hassinen. Johtoryhmän ja työvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja. Vuonna 2011 johtoryhmä kokoontui 12 kertaa ja työvaliokunta 32 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 internetsivuilla julkaistussa palkka- ja palkkioselvityksessä [www.srv.fi/sijoittajat/johto\\_ja\\_hallinto/palkitseminen](http://www.srv.fi/sijoittajat/johto_ja_hallinto/palkitseminen).

## Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.3.2011 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 2011 olivat seuraavat:

	Euroa
Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	67 500
Lasse Kurkilahti, hallituksen varapuheenjohtaja	14 000 (1.1.-15.3.2011)
Olli-Pekka Kallasvuo	41 895 (15.3.-31.12.2011)
Arto Hiltunen	43 500
Timo Kokkila	44 000
Matti Mustaniemi	44 000
Ilkka Salonen	43 500
<b>Yhteensä</b>	<b>298 395</b>

## SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot vuodelta 2011

Euroa	Palkka ja luontaisedut	Tulos-palkkiot	Osake-palkkiot	Yhteensä
Toimitusjohtaja Jukka Hienonen	510 842 €	--	711 000 €	<b>1 221 842 €</b>
Toimitusjohtajan sijainen	163 283 €	10 128 €	--	<b>173 411 €</b>
Muut johtoryhmän jäsenet	1 204 215 €	88 884 €	463 267 €	<b>1 756 367 €</b>

## Tilintarkastus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 15.3.2011 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilahti.

Vuonna 2011 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 245.000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 74.000 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 liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että lakeja ja säännöksiä noudatetaan. Sisäinen valvontajärjestelmä ei kuitenkaan voi antaa täyttä varmuutta siitä, että riskien toteutuminen voidaan estää.

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

SRV:n liiketoiminta perustuu rakennushankkeiden toteuttamiseen. SRV:n liikevaihto syntyy rakennusprojekteista 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 rakennushankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johto-

ryhmä 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 konsernitasoiset 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 5.1.2012

### Hallituksen jäsenet

Ilpo Kokkila	9 034 712 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 358 563 osaketta
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj, joka on Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisö, omistaa omia osakkeitaan	712 324 osaketta
Arto Hiltunen	ei omistusta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Timo Kokkila	4 522 288 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Matti Mustaniemi	60 000 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 800 osaketta
Olli-Pekka Kallasvuo	50 000 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	
Ilkka Salonen	2 200 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	

### Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa

Jukka Hienonen	69 300 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	
Timo Nieminen	418 266 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	

Hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa omistavat suoraan yhteensä 38,5 % SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja määräysvaltayhteisöjensä välityksellä 14,6 % yhtiön osakkeista. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj omistaa omia osakkeitaan 712.324, joka on 1,9 % yhtiön osakkeista.

### Muu johtoryhmä

Pirjo Ahanen	1 700 osaketta
Taneli Hassinen	ei omistusta
Katri Innanen	2 000 osaketta
Veli-Matti Kullas	103 984 osaketta
Jussi Kuutsa	16 433 osaketta
Hannu Linnoinen	615 566 osaketta
Antero Nuutinen	34 167 osaketta
Juha Pekka Ojala	111 234 osaketta
Valtteri Palin	16 732 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 viitekehityksen. 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 ennakointiin, systemaattiseen toiminnan suunnitteluun ja valvontaan, eri liiketoiminta-alueiden ja hankemuotojen painopisteiden hallintaan, harkittuun pääoman käyttöön sekä yrityksen joustavaan organisaatorakenteeseen ja nopeaan reagointikykyyn.

### Kannattavuus

Toiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä omakehittäisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Hankkeet analysoidaan huolellisesti sekä niiden kehittämisvaiheessa että rakentamisen aloituspäätöksiä tehtäessä. Pääoman osalta pyritään lyhytaikaisiin sitoumuksiin sekä käyttäjien ja omistajien varmistamiseen ennen rakentamisen aloitusta. Yrityksen kustannustehokkuutta ylläpidetään ja kehitetään jatkuvasti. Toimintaa suunnitellaan ja sopeutetaan vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

### Kasvu

SRV hakee pitkällä tähtäimellä kasvua Suomen lähialueen kehittyviltä markkinoilta ja Suomen kasvukeskuksista. Samalla tasapainotetaan toimintaa eri toiminta-alueiden välillä.

Kasvuun liittyvää riskien hallintaa kehitetään myös syventämällä osaamista pääasiakasryhmien liiketoiminnoista, laajentamalla luotettavia paikallisia yhteistyökumppaniverkostoja sekä yhtenäistämällä toiminnan valvontaa ja raportointia. Lisäksi SRV:ssä panostetaan merkittävästi henkilöstön osaamiseen, keskinäiseen synergiaan 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 kilpailukyiseen työnantajatoimintaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävänä resurssina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkoston kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, erikoisurakoitsijat sekä materiaalikumppaneita 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.

# Hallitus



**Ilpo Kokkila**  
s. 1947,  
Diplomi-insinööri

Hallituksen puheenjohtaja SRV Yhtiöt Oyj ja Pontos Oy  
Hallituksen puheenjohtaja (1987-)  
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja (2007-)



**Olli-Pekka Kallasvuo**  
s. 1953,  
Varatuomari

Hallituksen varapuheenjohtaja (2011-)  
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2011-)



**Arto Hiltunen**  
s. 1958,  
Ekonomi

Hallituksen jäsen (2010-)  
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen (2010-)



**Timo Kokkila**  
s. 1979,  
Diplomi-insinööri

Sijoitusjohtaja, Pontos Oy  
Hallituksen jäsen (2010-)  
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2010-)



**Matti Mustaniemi**  
s. 1952,  
Kauppatieteiden maisteri

Hallituksen jäsen (2005-)  
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2009-)



**Ilkka Salonen**  
s. 1955,  
Valtiotieteen kandidaatti

Hallituksen jäsen (2010-)  
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen (2010-)



Hallituksen jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 33. Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy internetistä osoitteesta [www.srv.fi](http://www.srv.fi) > Sijoittajat > Johto ja hallinto.

# Johtoryhmä



**Jukka Hienonen**  
s. 1961, KTM  
Toimitusjohtaja  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2010.



**Timo Nieminen**  
s. 1958, DI  
Varatoimitusjohtaja,  
Hankekehitys, kotimaa,  
toimitusjohtajan sijainen  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 1987.



**Hannu Linnoinen**  
s. 1957, ekonomi ja  
oikeustieteen kandidaatti  
Varatoimitusjohtaja, CFO  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2006.



**Juha Pekka Ojala**  
s. 1963, rakennusinsinööri  
Varatoimitusjohtaja, kotimaan  
liiketoiminta  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 1997.



**Pirjo Ahanen**  
s. 1958, KTM  
Henkilöstöjohtaja  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2006.



**Taneli Hassinen**  
s. 1961  
Viestintä- ja markkinointijohtaja  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2011.



**Katri Innanen**  
s. 1960, OTK, varatuomari  
Lakiasiaintohtaja  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2008.



**Veli-Matti Kullas**  
s. 1956, DI  
Johtaja, Hankekehitys, Venäjä  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2004.



**Jussi Kuutsa**  
s. 1964, KTM  
Maajohtaja, Venäjä  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2010.



**Antero Nuutinen**  
s. 1963, RI  
Johtaja, Asunnot, kotimaa  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 1988.



**Valtteri Palin**  
s. 1973, KTM  
Talousjohtaja  
Konsernin palveluksessa  
vuodesta 2005.

# Tilinpäätös

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2011. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2011 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta [www.srv.fi](http://www.srv.fi).

<b>HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS</b>	<b>38</b>
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	47
Tunnuslukujen laskentakaavat	48
Osakkeet ja osakkeenomistajat	49
<b>IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.–31.12.2011</b>	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	50
Konsernitase	51
Konsernin rahavirtalaskelma	52
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	53
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	54
<b>EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS 1.1.–31.12.2011</b>	
Emoyhtiön tuloslaskelma	76
Emoyhtiön tase	77
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	78
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista	79
<b>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET, TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</b>	<b>80</b>
<b>TILINTARKASTUSKERTOMUS</b>	<b>81</b>
<b>KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)</b>	<b>82</b>

# Hallituksen toimintakertomus 2011

## TILIKAUSI 1.1.–31.12.2011 LYHYESTI:

- › SRV:n liikevaihto oli 672,2 milj. euroa (484,2 Me 1-12/2010), muutos +38,8 %
- › Liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (12,5 Me), muutos +13,2 %
- › Tulos ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (7,9 Me), muutos +36,3 %
- › Tilaukanta kauden lopussa oli 810,8 milj. euroa (594,5 Me), muutos +36,4 %
- › Uudet sopimukset 811,6 milj. euroa (559,9 Me), muutos +44,9 %
- › Omavaraisuusaste oli 31,0 prosenttia (35,2 %)
- › Tulos per osake oli 0,17 euroa (0,19 eur)
- › Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

## YLEISKATSAUS

SRV:n liikevaihdon ja tilaukskannan kehitys jatkui myönteisesti tilikauden aikana. SRV pystyi hyödyntämään skaalautuvan liiketoimintamallinsa kasvun mahdollisuudet ja konsernin tilaukanta kasvoi 36,4 prosenttia 810,8 milj. euroon (594,5 Me 12/2010). Uusien sopimusten määrä kasvoi 44,9 prosenttia 811,6 milj. euroon (559,9 Me). Konsernin liikevaihto kasvoi 38,8 prosenttia 672,2 milj. euroon (484,2 Me 1-12/2010) erityisesti kotimaan asuntorakentamisen volyymin suotuisan kehityksen takia.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 632,3 milj. euroon (+36,8 %) ja liikevoitto 27,9 milj. euroon (26,4 Me 1-12/2010). Liikevaihdon ja kannattavuuden positiivinen kehitys keskittyi erityisesti vuoden viimeiseen neljännekseen omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisen ja sen luovutuksenmukaisen tuloutuksen takia sekä Kampin Luola Oy:n osakkeiden myynnin toteutuessa.

Kotimaan toimilarakentamisen volyymi on säilynyt hyvällä tasolla, mutta sen kannattavuuteen on vaikuttanut tilaukskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja muutaman vuonna 2011 valmistuneen urakkoiteen rakennusaikana tapahtunut rakennuskustannustason merkittävä kasvu. Talouden epävarmuuden lisääntyessä osa panoskustannuksista on kääntynyt jo laskuun. Kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Kilpailu kotimaan toimilarakentamisen uusista tilauksista on tiukkaa. SRV menestyi uusien tilausten hankinnassa ja toimilarakentamisen tilaukanta kasvoi 362,2 milj. euroon (271,6 Me 31.12.2010).

Kotimaan asuntorakentamisen kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV on kasvattanut sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantonsa nouden toimialueillaan merkittäväksi asuntotuottajaksi. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä kaksinkertaistui 2 197 asuntoon. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 81 prosenttia ja 72 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 622 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 91 asunnon lisäaloituksista. SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 680 asuntoa (640 asuntoa 1-12/2010).

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 39,0 milj. euroon (21,7 Me). Liiketoiminnan hankekehitysuuteen takia toiminta säilyi tappiollisena. Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat elpymässä. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita. Rahoituspohjan kasvattamiseksi SRV allekirjoitti syyskuussa Russia Invest-sijoitusyhtiön osakassopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin kanssa. SRV jatkoi keskeisten hankkeidensa kehittämisen lisäksi VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston ensimmäisten

sijoituskohteiden valymistelu. Rahasto teki loppuvuonna ensimmäisen sijoituksen Moskovaan.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza-kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyi. Tammikuussa allekirjoitettiin kohteen investointipäätös ja 100 milj. euron urakassopimus. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013, ja sen kaupallistaminen on aloitettu. Kauppakeskuksen tiloista on vuokrattu jo noin 35 prosenttia neljälle ankkurivuokralaiselle.

Konsernin liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (12,5 Me). Liikevoiton tasoon vaikutti asuntorakentamisen myönteisen volyymin kehityksen lisäksi toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen ja tilaukskannan katetason lasku rakentamisen kustannusten nousun takia, kansainvälisen liiketoiminnan tappiollisuus, sekä vertailukaudesta kasvaneet hankekehityskustannukset. Liikevoittoa laski lisäksi 3 milj. euron kuluvarauskirjaus, joka kohdistui riidanalaisiin urakka-osaaviin. Konsernin tulos ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (7,9 Me).

## KONSERNIN AVAINLUVUT

milj. euroa	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	672,2	484,2	188,0	38,8
Liikevoitto	14,1	12,5	1,6	13,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,3	-4,5	1,2	
Tulos ennen veroja	10,8	7,9	2,9	36,3
Tulouttamaton tilaukanta	810,8	594,5	216,3	36,4
Uudet sopimukset	811,6	559,9	251,6	44,9
Liikevoitto, %	2,1	2,6		
Tilikauden voitto, %	0,8	1,1		
Omavaraisuusaste, %	31,0	35,2		
Korollinen nettovelka	271,8	222,8		
Velkaantumisaste, %	160,2	141,7		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,5	4,1		
Oman pääoman tuotto, %	3,3	3,2		
Tulos per osake, eur	0,17	0,19		
Omapääoma per osake, eur	4,68	4,56		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,0	33,9		3,2

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden ai-



kana. SRV:n hankkeet ovat usein myös "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä, jonka toteutus sopimus allekirjoitettiin elokuussa 2011.

## LIKETOIMINTOJEN AVAINLUVUT

### Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	632,3	462,3	170,0	36,8
Kansainvälinen liiketoiminta	39,0	21,7	17,3	79,6
Muut toiminnot	12,7	10,3	2,3	22,4
Eliminoinnit	-11,8	-10,2	-1,6	
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>672,2</b>	<b>484,2</b>	<b>188,0</b>	<b>38,8</b>

### Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	27,9	26,4	1,5	5,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,3	-8,0	-0,3	
Muut toiminnot	-5,5	-5,9	0,4	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>14,1</b>	<b>12,5</b>	<b>1,6</b>	<b>13,2</b>

### Liikevoitto

%	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010
Kotimaan liiketoiminta	4,4	5,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-21,3	-37,1
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>2,6</b>

### Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 12/2011	IFRS 12/2010	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	711,2	574,5	136,7	23,8
Kansainvälinen liiketoiminta	99,6	20,0	79,7	398,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>810,8</b>	<b>594,5</b>	<b>216,3</b>	<b>36,4</b>
- josta myyty osuus	596	442	154	34,8
- josta myymätön osuus	215	153	63	41,0

## LIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

### Kotimaan liiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	632,3	462,3	170,0	36,8
Toimitilarakentamisen osuus	379,6	353,2	26,4	7,5
Asuntorakentamisen osuus	252,8	109,4	143,5	131,2
Liikevoitto	27,9	26,4	1,5	5,9
Liikevoitto, %	4,4	5,7		
Tilaukanta	711,2	574,5	136,7	23,8
Toimitilarakentamisen osuus	362,2	271,6	90,6	33,4
Asuntorakentamisen osuus	349,0	302,9	46,1	15,2

Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 632,3 milj. euroa (462,3

Me 1-12/2010) ja sen osuus oli 94 prosenttia konsernin liikevaihdosta (96 %). Liikevoitto oli 27,9 milj. euroa (26,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,4 prosenttia (5,7 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti tilauskannan korkea taso ja 533 omaperusteisen asunnon valmistuminen vuoden aikana. Liikevoittoprosentin laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilauskannan kointipainotteisuuden ja rakennuskustannusten nousun takia sekä riidanalaisiin urakkasaataviin viimeisellä vuosineljänneksellä tehty 3,0 milj. euron arvonalennusvaraus. Tilaukanta oli 711,2 milj. euroa (574,5 Me 12/2010). Tilikauden aikana on myyty yhteensä 482 asuntoa (524 asuntoa 1-12/2010).

Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen laskettu tilikauden liikevaihto olisi ollut 4,4 milj. euroa pienempi.

### Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 379,6 milj. euroa (353,2 Me). Tilaukanta oli 362,2 milj. euroa (271,6 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä ja toimitilarakentamisen kannattavuutta ovat heikentäneet vuonna 2011 valmistuneet urakkakohteet, joiden rakennusaikana rakennuskustannustasossa on tapahtunut merkittävä kasvua.

Tilikauden aikana valmistui Helsinkiin toteutettu ja useilla palkinnoilla huomioitu Musiikkitalo. Tilikauden aikana valmistuivat lisäksi mm. Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korotuksen rakennustyöt ja näyttelytilojen laajennus Suomen Messuille Helsingin Pasilassa, Sähkötalon muutostyöt Helsingin Kampissa, Euroopan Unionin kemikaaliviraston ECHA:n toimitilan muutostyöt Helsingin keskustassa, Jyväskylän Forum-kauppakeskuksen saneeraustyöt Cityconille, STC Viinikkalan logistiikkakeskus Vantaalla kehä 3:n läheisyydessä, Lahteen rakennettu kauppakeskus Karisma, Oulussa kauppakeskus Zepelinin laajennus, Autokeskus Airport Vantaalla Jumbon läheisyydessä, Kehärata-projektin louhintatyöt Vantaan Ruskeasannan aseman yhteydessä, Paattisten koulu ja päiväkotit Turussa sekä Lappeenrannassa Holiday Club Saimaa -kylpylähotelli ja hotellin välittömään läheisyyteen rakennettu lomaosaakeyhtiö Holiday Club Villas.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteensä 356,7 milj. euron arvosta.

SRV ja Länsimetro Oy allekirjoittivat maaliskuussa Länsimetron rakentamiseen liittyvän Otaniemen louhintaurakan sopimuksen. Urakka käsittää kahden noin 1,6 kilometrin pituisen rinnakkaisen metrotunnelin sekä kahden pystykuilun louhintatyöt sekä asemahallin ja raiteenvaihtohallin rakennustyöt. Otaniemen työt valmistuivat syyskuussa 2013.

SRV ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat sopineet Finnairin uusien toimitilojen rakentamisesta Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle. Toimitilat rakennetaan kestävän kehityksen vaatimukset huomioon ottaen, ja ne tarjoavat edistyksellisen työympäristön. Uudisrakennuksen kokonaispinta-ala on noin 70 000 neliometriä, joista toimistotiloja on 22 400 neliometriä.

Vantaan kaupungille saneerataan ja laajennetaan kaupungintaloo. Samassa yhteydessä on urakoitava myös lasten taidetalo Pessi. Wereldhave Finland Oy:n kanssa projektinjohtourakkasopimus kauppakeskus Itäkeskuksen saneerauksesta. Helsingissä myös KOY Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kaivokadun Tunneli Oy:n tiloja saneerataan projektinjohtomallilla.

Udessa kaupungissa SRV valittiin uuden soijatehtaan projektinjohtourakoitsijaksi. Soijatehtaan rakennuttaja on tehtaan toiminnasta vastaava Finnprotein Oy ja tehdas tulee olemaan lajissaan Euroopan suurin. Jyväskylässä solmittiin urakkasopimukset saira-

lakoulun uudisrakennuksen, Mankolan yhteiskoulun rakentamisesta, Mannilan päiväkodin ja Cygnaeuksen väestökoulun rakentamisesta. Kempeleellä solmittiin sopimus Kauppakeskus Zeppelinin laajennustöistä. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa sovittiin TYKS:n välinevaraston rakentamisesta Turkuun. Lisäksi Imatralla Kesko tilasi SRV:ltä Citymarketin saneerauksen ja laajennuksen.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat elokuussa Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset. SRV maksaa toteutuksen edetessä Helsingin kaupungille keskuksen toteuttamiseen luovutettavista tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista yhteensä noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki puolestaan maksaa yhtiölle noin 45 miljoonaa euroa kaupungin omistukseen toteutettavista keskuksen julkisista osista. Kaupungin osuuden lisäksi rakentamisenaikaisen rahoituksen on suunniteltu perustuvan asuntojen RS-rahoitukseen, pankkilainoitukseen sekä sijoittajahankintaan.

Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitalohankeetta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m<sup>2</sup>. Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Kohde pyritään myymään sijoittajalle vuoden 2012 aikana.

SRV myi kaksi Grand Cargo Center -tilakonseptiin perustuvaa logistiikkahanketta tilikauden aikana. SRV myi 16.9.2011 Pohjola Kiinteistösjointus Oy:n hallinnoimalle kiinteistösjointusrahastolle Vantaan Aviapoliksen alueella sijaitsevien Tahkotie 1 ja 2 logistiikkakohteet. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 13 000 kerrosneliötä. SRV myi 26.10.2011 Nurmijärvellä sijaitsevan noin 7 300 neliömetrin logistiikkakeskus GCC Ilvesvuoren Pohjola Vakuutus Oy:lle. Kohde valmistuu vuoden 2012 syksyyn mennessä ja se on vuokrattu Suomen Kansallisoopperan säätöille 20 vuoden sopimuksella.

SRV myi 23.11.2011 Espoon Juvankartanossa sijaitsevan päivittäistavarakauppa-kiinteistön Pohjola Vakuutus Oy:lle. Maaliskuussa 2012 valmistuvaan kohteeseen tulee S-Market-päivittäistavara-kauppa sekä ABC:n kylmäbensa-asema. Kohteen laajuus on noin 1 800 neliometriä.

Joulukuun lopussa allekirjoitettiin kauppakirja koskien Kampin Luola Oy:n osakkeiden myyntiä Kevalle (Kuntien eläkevakuutus). Kampin Luola on Kampin-keskuksen alla sijaitseva SRV:n rakentama P-City-pysäköintilaitos, jossa on 500 autopaikkaa. Samassa yhteydessä SRV myi myös sataan pysäköintipaikkaan oikeuttavan osuutensa Oy Kampinparkki Ab:stä, joka hallinnoi Forum P -pysäköintilaitosta. Kaupoista kirjautui 32 milj. euroa liikevaihtoon.

SRV on rakentanut Keskinäiselle työeläkeyhtiö Varmalle Järvenpäässä sijaitsevan leipomokiinteistön, jonka vuokralaisena on toiminut Primula. Osapuolilla on eriävä näkemys yhteensä noin 2,4 milj. euron arvoisten lisä- ja muutostöiden osalta. SRV on käynnistänyt väliesmenettelyn Citycon Oy:n omistamaa Kiinteistö Oy Espoon-toria vastaan koskien yhtiön maksuvelvollisuutta projektijohtourakkaan liittyneiden rakennuskustannusten osalta. Osapuolten eriävä näkemys maksuvelvollisuudesta on noin 4,2 milj. euroa.

### Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 252,8 milj. euroa (109,4 Me). Tilauskanta kasvoi 15,2 prosenttia ja oli 349,0 milj. euroa (302,9 Me). SRV on kasvattanut merkittävästi asuntotuotantoaan ja tilikauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 2 197 asuntoa (1 629). Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 122,4 milj. euron arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yh-

teensä 847 asuntoa. TA Asumisoikeus Oy:n kanssa solmittiin urakkasopimukset yhteensä neljän kohteen ja 272 asumisoikeusasunnon rakentamisesta Keravalla sekä Espoon Vanttilassa ja Saunalahdessa. Alkuasunnot Oy:n kanssa solmittiin sopimus yhteensä 118 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaareen. Tapiolayhtiöiden kanssa solmittiin urakkasopimus 200 asunnon rakentamisesta Espoon Tapiolaan. VVO:n kanssa sovittiin kahden asuntotornin rakentamisesta SRV:n tällä hetkellä urakoiman kauppakeskus Willan päälle Hyvinkäällä. YH:n kanssa tehtiin sopimukset Pirkanmaalla 71 asunnon rakentamisesta Kangasalle ja 31 asunnon rakentamisesta Ylöjärvelle. Joensuussa Avain Rakennuttajille rakennetaan 17 asumisoikeusasuntoa ja Joensuun Kodeille 26 asunnon kerrostalo. Lisäksi Jyväskylään rakennetaan 33 asumisoikeusasuntoa TA:lle ja Varsinais-Suomessa urakoidaan YH:lle 27 rivitaloasuntoa.

SRV aloitti tilikauden aikana yhteensä 579 omaperusteisen asunnon rakentamisen, joista 191 aloitettiin neljännen vuosineljänneksen aikana. Helsingissä Kannelmäkeen rakennetaan 60 kerrostaloasuntoa Helsingin Pelimanniin, ja Vallilaan 40 asuntoa Helsingin Lieskaan. Espoon Matinkylässä rakennetaan Espoon Taidemaalariin 75 kerrostaloasuntoa ja Espoon Saunalahdessa rakennetaan 18 korkealuokkaista pientaloa Espoon Kaislaan. Vantaalla aloitettiin toukokuussa 30 kerrostaloasunnon rakentaminen Vantaan Kartanonkulmaan ja Keravalla joulukuussa 76 asunnon rakentaminen Keravan Akatemiaan.

Tampereen Vuoreksen vuoden 2012 asuntomessualueelle rakennetaan 41 rivi- ja kerrostaloasuntoa Vuoreksen Mattiin ja lisäksi Tampereen Hyhkyyän rakennetaan Tampereen Emiliin 37 rivitaloasuntoa. Ylöjärvellä kahteen kerrostalokohteeseen Kultaniittyyn ja Kultapuistoon rakennetaan yhteensä 46 asuntoa, ja Pirkkalassa rivitalokohde Kultasiipeen valmistuu 14 asuntoa. Kultaniitty ja Kultasiipi valmistuivat viimeisen vuosineljänneksen aikana. Nokiolla Viikin alueella aloitettiin syyskuussa valmistuneen Walborgin jatkoksi 21 asunnon pienkerrostalokohde Nokian Viikin Ingeborg.

Kaarinan keskustassa rakennetaan 26 kerrostaloasuntoa alkuvuodesta 2012 valmistuvaan Kaarinan Klarinettiin ja 6 pientaloasuntoa Kaarinan Merihelmeen. Saarijärven keskustassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Saarijärven Kimallus ja Jyväskylässä 34 asunnon kerrostalo Jyväskylän Jokivarsi. Lahden keskustassa maaliskuussa RS-valmiuden saavuttanut 29 asuntoa sisältävä Lahden Alfred valmistui joulukuussa. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 91 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle.

Asuntomyynti kasvoi yhteensä 680 asuntoon (640 asuntoa 1–12/2010). Omaperusteisia asuntokohteita myytiin tilikauden aikana 482 (524) ja lisäksi neuvottelu-urakoin sijoittajille 198 (116) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 622 (605) asuntoa, joista 427 (284) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 90 (137), joista 3 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 533 (201) omaperusteista asuntoa.

**Asuntotuotanto Suomessa**

asuntoa	1-12/2011	1-12/2010	muutos, kpl
<b>Omaperusteinen tuotanto</b>			
Asuntoaloitukset	579	543	36
Myydyt asunnot	482	524	-42
Valmistuneet	533	201	332
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	90	137	-47
<b>Rakenteilla yhteensä<sup>1)</sup></b>	<b>2 197</b>	<b>1 122</b>	<b>1 075</b>
Neuvottelu-urakat ja urakat <sup>1)</sup>	1 575	517	1 058
Omaperusteiset kohteet <sup>1)</sup>	622	605	17
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	195	321	-126
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	427	284	143

<sup>1)</sup>kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta kasvoi 349 milj. euroon (303 Me 12/2010). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta kasvoi 160 milj. euroon (115 Me) ja sen osuus oli tilauskannasta 46 % (38 %). Asuntotuotannon myydyin tilauskannan määrä kasvoi 209 milj. euroon (188 Me). Valmis myymätön tilauskanta laski 55 prosenttia 26 milj. euroon. Viimeisen vuosineljänneksen aikana aloitettiin 191 omaperusteisen asunnon rakentaminen. Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 115 milj. euroa (62 Me).

**Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa**

milj. eur	31.12.2011	31.12.2010	muutos, Me
Urakat ja neuvottelu-urakat	160	115	45
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	49	73	-25
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	115	62	53
Valmis, myymätön omaperusteinen	26	53	-27
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>349</b>	<b>303</b>	<b>46</b>

Tiilikaudella SRV ja VVO toteuttivat kauppasopimuksen, jolla SRV osti Espoon Suurpellosta noin 18 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta ja Vantaan Myyrmäestä noin 8 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. Samalla on sovittu, että VVO ostaa SRV:ltä Hyvinkään keskustaan rakenteilla olevan kauppakeskus Willan yhteyteen toteutettavat kaksi vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 52 asuntoa.

SRV jatkoi osallistumistaan Low2No-hankkeeseen, jonka tavoitteena on kehittää ja toteuttaa matalahiilinen 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, SRV:lle ja VVO:lle 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 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	39,0	21,7	17,3	79,6
Liikevoitto	-8,3	-8,0	-0,3	
Liikevoitto, %	-21,3	-37,1		
Tilaukanta	99,6	20,0	79,7	398,9

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu konsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 39,0 milj. euroa (21,7 Me) ja sen osuus oli 6 prosenttia konsernin liikevaihdosta (4 %). Liikevoitto oli -8,3 milj. euroa (-8,0 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Aikaisemmin päättyneisiin hankkeisiin tehtiin noin 1,2 milj. euron kulukirjaukset. Tilaukanta oli 99,6 milj. euroa (20,0 Me).

**Venäjä**

Syyskuussa allekirjoitettiin Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimus SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin välillä. Russia Invest tulee sijoittamaan kiinteistökehityshankkeisiin Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n, Ilmarisen ja Spondan osuus on 26 milj. euroa, Eteran 12,5 milj. euroa ja Onvestin 5 milj. euroa. Yhtiön omistusosuudet jakautuvat samassa suhteessa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapoltten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza teki tammikuussa Pietariin rakennettavan kauppakeskushankkeen ensimmäistä vaihetta koskevan investointipäätöksen. Investoinnin arvo on noin 130 milj. euroa ja kohteen rahoitus tulee pääosin Kiinasta. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. SRV sijoittaa arviolta noin 20 milj. euroa ensimmäisen vaiheen toteutukseen. Samalla SRV allekirjoitti noin 100 milj. euron suuruisen projektijohtourakassopimuksen 95 000 m<sup>2</sup> kauppakeskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m<sup>2</sup> hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Syksyn aikana allekirjoitettiin myös kolme muuta ankkurivuokralaissopimusta ja vuokrattavista tiloista oli vuodenvaihteessa vuokrattu jo noin 35 %.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kauppakeskus, toimisto- ja liiketilat sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa, ja I vaiheessa alueelle tullaan rakentamaan kauppakeskus. Kauppakeskuksen konsepti on alustavasti hyväksytty, ja I vaiheen irrottaminen omaksi juridiseksi rakenteeksi on käynnistetty. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 61,3 milj. euroa. SRV:n lisäsjoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 4,5 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.

Vuoden aikana panostettiin 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. Rahaston muut sijoittajat ovat VTBC Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsijansa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTBC Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtäväänään mm. si-

joituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita noin 200 milj. euron arvosta. Tilikauden aikana tehtiin rahaston ensimmäinen sijoitus, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovan ydinkestäessä sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkitaloprojektin toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. SRV toimii hankkeessa osamistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohde pyritään myymään sijoittajalle vuoden 2012 aikana.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty väliaikaisesti johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venälisestä 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.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen 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 Aeroport-hotellin saneeraus työt jatkuivat välittömästi I vaiheen päätyttyä. Pietarissa Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraus työt valmistuivat keväällä, ja syksyllä allekirjoitettiin uusi sopimus seuraavien 200 huoneen saneeruksesta. Pribaltiskaya-hotellin Aquaparkin saneeraus työt jatkuvat edelleen. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Asuntojen kysyntä SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteessa parani. Tilikauden aikana myytiin 19 asuntoa (10 asuntoa 1-12/2010). Loppukesästä aloitettiin toisen kerrostalon rakentaminen. Tilikauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 12 (21) ja rakenteilla olevista asunnoista oli myymättä 28 (0).

## Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa oli tilikauden lopussa valmiita asuntoja myymättä 14 (17).

Latviassa valmistui kansainvälinen koulu International School of Latvia.

## Muut toiminnot

milj. euroa	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	12,7	10,3	2,3	22,4
Liikevoitto	-5,5	-5,9	0,4	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 12,7 milj. euroa (10,3 Me) ja liikevoitto -5,5 milj. euroa (-5,9 Me). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti kuluksi kirjattujen pitkäaikaishankkeiden kehityskustannusten kasvu 4,2 milj. euroon (3,8 Me).

## KONSERNIN HANKEKEHITYS

SRV:n hankekehitys jatkui aktiivisena katsauskaudella.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset 16.8.2011. Kalasataman keskus muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20-33 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 86 000 neliometriä asuntoja noin 2 000 asukkaalle sekä 14 000 neliometrin toimistotilat sekä 10 000 neliometrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 55 000 neliometrin kaupallinen keskus sekä noin 10 000 neliometrin sosiaali- ja terveysasema, jonka tilat kaupunki vuokraa käyttöönsä 20 vuodeksi. Tavoitteena on, että sosiaali- ja terveysasema, keskuksen julkiset tilat, kunnallistekniset rakenteet sekä ensimmäinen asuntotorni valmistuvat vuoteen 2015 mennessä. Kaupallinen keskus on suunniteltu valmistuvaksi vuonna 2016. Loput tilat rakennetaan vaiheittain, markkinatilanne huomioiden, vuoteen 2021 mennessä. Hankkeen vaikutuksen SRV:n liikevaihtoon kymmenen vuoden ajalla arvioidaan olevan kokonaisuudessaan lähes miljardi euroa painottuen vuosikymmenen jälkipuoliskolle.

SRV on aloittanut työt Espoon Perkkään alueelle rakennettavalle toimitalokokonaisuudelle Derby Business Parkissa. Kohteeseen rakennetaan kolme toimistotaloa (20 000 m<sup>2</sup>), joihin sijoittuu mm. Siemensin Suomen-toimintojen pääkonttorin lisäksi SRV:n pääkonttori. Hankkeen osana kehitetään asuntorakentamiseen soveltuvaksi Siemensin entistä pääkonttorikiinteistöä, jonka osti SRV:n, SATO Oyj ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö. Aluetta koskeva asemakaavamuutos on vireillä tavoitteena kaavoittaa alueelle asuntokerrosalaa noin 110 000-120 000 kerrosneliometriä.

SRV:n suunnitteleminen Espoon Keilaniemen asuntotornien asemakaavaehdotus oli Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä huhtikuussa. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi noin 72 000 m<sup>2</sup> asuntoja sekä 9 000 m<sup>2</sup> kaupallisia tiloja. SRV kehittää aluekehityshanketta Niittykummun tulevan metroaseman yhteyteen yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Espoon kaupunki myönsi suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2010. Alueelle toteutetaan pääosin asuntorakentamista sekä ostoskeskus. Kehitysalueen tämän hetkinen koko on noin 140 000 m<sup>2</sup>, josta kaupungin alueita koskevan suunnitteluvarauksen osuus on noin 80 000 m<sup>2</sup>, josta SRV:n osuus on 1/3. Osana kehityshanketta SRV on hankkinut Niittytorin kauppakeskuksen. Alueelle tullaan kaavoittamaan asuntorakennusoikeutta noin 15 000 m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.11.2011 varata SRV:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle noin 5,1 hehtaarin suuruisen alueen Kivenlahdesta tilaa vievän kaupan alueen suunnittelua varten. Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.5. varata SRV:lle Kiinteistö Oy Kielaksen ja Vanhusten palvelukeskuksen alueen Tapiolan keskuksesta asuntohankkeen suunnittelua ja hankekehitystä varten. Kaupungin omistamalle varausalueelle on suunniteltu asuintorin, jonka laajuus on noin 16 000 kerrosneliometriä.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 31.10.2011 varata Jätkäsaareen kaksi tonttia ATT:lle sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle. Tontille suunnitella oleva Wood City koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Kohteen suunnittelusta käynnistetään kutsukilpailu alkuvuoden 2012 aikana.

SRV solmi yhteistyösopimuksen Itella Real Estate Oy:n kanssa Pohjois-Pasilan työpaikka-alueen kehittämisestä. Yhteistyön tavoitteena on kehittää Itellan pääkonttorin ja Ilmalan juna-aseman välinen vyöhyke vetovoimaiseksi toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi. Alueelle on vahvistunut asemakaava, jossa Itellan omistamilla alu-

eilla on osoitettu toimistorakennusoikeutta yli 110 000 neliometriä.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.11.2011 varata SRV:lle Vantaan Hämeenkylässä alueelta kolme tonttia vapaarahoitteeseen omistusasuntotuotantoon. Varattavat tontit on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kunkin tontin rakennusoikeus on 1 810 kerrosneliometriä.

Jyväskylän kaupungin Tilapalvelu Liikelaitos ja SRV Rakennus Oy toteuttivat 30.12.2011 Jyväskylän keskustakorttelissa sijaitsevan ns. Valtiontalon kiinteistön kaupan. Kiinteistöön kuuluvalla tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, 1920-luvulla rakennettu Valtioneuvoston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen päätöksillä suojeltu Valtiontalo sekä rakentamaton tontin osa. SRV:n tarkoituksena on peruskorjata Valtiontalo suojelumääräysten edellyttämään kuntoon sekä rakentaa uudisrakennus kiinteistön rakentamattomalle osalle.

## RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -45,2 milj. euroa (-27,8 Me 1-12/2010). Rahavirran heikkenemiseen tilikaudella vaikutti vaihtomaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 354,4 milj. euroa (323,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 187,8 milj. euroa (181,3 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 454,0 milj. euroa (387,1 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 114,4 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 12,5 milj. euroa, toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 96 milj. euroa ja RS-kohteiden yhtiölainojen nostovalmis määrä 5,9 milj. euroa. Rahoitusreservien lisäksi konsernilla oli 33 milj. euroa sitovia luottolupausta ja Kampin Luola Oy:n osakemyynnistä 32 milj. euron kokonaissaatava.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 105,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 130 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohterahoitusten määrä on yhteensä 137,4 milj. euroa.

Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 38,2 milj. euroa, josta 0,9 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,9 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,4 milj. euroa Etmiän toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 31,0 prosenttia (35,2 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu ja Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 2,5 milj. euron määräinen johdannaispöytäkirja 552 833 SRV Yhtiöt Oy:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Konsernin oma pääoma oli 169,7 milj. euroa (157,2 Me 31.12.2010). Konsernin korolliset nettovelat olivat 271,8 milj. euroa 31.12.2011 (222,8 Me). Nettorahoituskulut olivat 3,3 milj. euroa (4,5 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,5 prosenttia (4,1 %) ja oman pääoman tuotto 3,3 prosenttia (3,2 %).

## INVESTOINNIT

Konsernin investoinnit olivat 10,2 milj. euroa (2,3 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

## RAKENTAMATTOMAT MAA-ALUEET, HANKINTASITOUKSET JA KEHITYSSOPIMUKSET

Toimitilavaranto 31.12.2011	Toimitilarakentaminen	Asuntorakentaminen	Kansainvälinen liike-toiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	280 000	351 000	851 000	1 482 000
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	645 000	331 000	152 000	1 128 000

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

## SRV:N KONSERNIRAKENNE

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

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnosta sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimitisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oy:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

## MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEESSA

SRV yhdisti toimitilaliiketoimintansa sekä asunto- ja alueliiketoimintansa 1.1.2011 alkaen. Kotimaan liiketoiminnasta vastaa SRV Rakennus Oy, johon SRV Asunnot Oy fuusioitui 31.3.2011. SRV osti 31.5.2011 Maanrakennus Oy Laatu-työn koko osakekannan. Laatu-työn vuosittainen liikevaihtotasoa on 5-7 milj. euroa. Kauppa on osa SRV:n strategiaa laajentaa infra-rakentamista. SRV hankki heinäkuussa 2011 virolaisen tytäryhtiönsä SRV Kinnisvara AS:n 100-prosenttisesti omistukseensa.

## MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Taneli Hassinen aloitti 15.3.2011 alkaen konsernin viestintä- ja markkinointijohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Antero Nuutinen nimettiin 22.9.2011 alkaen asuntorakennuttamisesta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Tehtävästä aikaisemmin vastannut Juha-Veikko Nikulainen erosi SRV:n palveluksesta 22.9.2011.

## HENKILÖSTÖ

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 880 (794) henkilöä, joista toimihenkilöitä 634 (566). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 46 (47) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 933 (792) henkilöä, joista emoyhtiössä 50 (47). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 181 (138) henkilöä. SRV:n toiminnissa Suomessa työskenteli 43 (17) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa sekä opinnäytetyön tekijää. Henkilöstömäärän keskimääräinen kasvu oli 10,8 %. Kasvusta 2,6 % johtui uuden tytäryhtiön Maanrakennus Oy Laatu-työn ostamisesta. Muu kasvu perustui uusiin

rekrytointeihin sekä kotimaassa että ulkomailla. Venäjällä Pietarissa käynnistynyt Pearl Plaza -projekti vaikutti kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärän kasvuun. Tilikauden palkat, palkkiot ja osakepalkkiojärjestelmän kustannukset olivat yhteensä 45,4 milj. euroa (40,7 Me). Vuonna 2010 käynnistynyt laaja yli 100:a esimiestä koskenut esimies- ja vuorovaiikutustaitojen koulutusohjelma saatiin päätökseen vuoden 2011 aikana.

## Henkilöstö segmentteittäin

	31.12.2011	31.12.2010	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2011, %
Kotimaan liiketoiminta	651	559	69,8
Kansainvälinen liiketoiminta	191	153	20,4
Muut toiminnot	91	80	9,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>933</b>	<b>792</b>	<b>100,0</b>

SRV Yhtiöt Oy:n hallitus päätti 17.2.2011 uudesta SRV Yhtiöt -konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisesta osakeperusteisen kannustinjärjestelmästä, jonka piirissä on noin 70 konsernin avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu SRV Yhtiöt Oy:n osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä toteutetaan osakepalkkio-oikeuksina, joiden arvo perustuu SRV:n osakkeen kurssikehitykseen. Palkkio-oikeuksia voidaan antaa avainhenkilöille yhteensä enintään 2 000 000 kappaletta.

Kannustinjärjestelmän perusteella avainhenkilöt ovat oikeutettuja saamaan SRV:n osakkeen kurssikehityksen perusteella lasketusta arvonlisäyksestä puolet SRV:n osakkeina ja puolet rahana palkkiosta meneviä veroja varten. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Järjestelmän perusteella on annettu noin 1,7 milj. palkkio-oikeutta, joista ohjelman vaikutusaikana kirjattavan IFRS-kustannuksen määrä on noin 2 milj. euroa lisätyn rahana maksettavalla määrällä.

## RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

Maailmantalouden kasvun hidastuminen jatkuu edelleen. Suomen talouden arvioidaan kasvaneen noin 3 prosenttia vuonna 2011. Näkymät vuodelle 2012 ovat selkeästi heikkomat. Rakennuslupien kokonaismäärä kääntyi laskuun vuoden 2011 alussa ja talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan pysyneen edellisen vuoden tasolla. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti on hiipunut ja kääntymässä laskuun.

Asuntorakentaminen oli vuonna 2011 varsin vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa asuntokysyntää lisää maan nopein väestönkasvu. Tuotantoa käynnistettiin lähes pitkän aikavälin vuosittaisen asuntotarpeen, eli noin 31 000 asunnon verran. Epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso vaikuttavat kysyntään ja vähentävät asuntoaloitusten määrää tänä vuonna. Lisäksi asuntokauppaan liittyy merkittäviä yleisten suhdanteiden ja työllisyyden kehittymisestä sekä korkotason nousupaineista johtuvia epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa lisäävät mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvava tarjonta aiheuttavat jatkossakin paineita pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteille. Vuonna 2011 aloitettiin kuitenkin liike- ja toimistorakennuksia hieman edellisvuotista enemmän, mutta määrän ennustetaan taas hieman laskevan tänä vuonna.

Korjausrakentamisen kysyntä jatkuu edelleen hyvänä. Rakennus-

kannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostamisen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanteen heikkeneminen tasoittuu tänä vuonna käynnissä olevien väylähankkeiden alkaessa vaikuttaa.

Baltian maiden talouden odotetaan vahvistuvan. Inflaation kiirtyminen voi vaarantaa kotimaisen kysynnän kehityksen erityisesti Virossa ja Liettuassa. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen matalalla tasolla.

Venäjän talouskasvu on ollut hieman odotettua hitaampaa. BKT:n arvioidaan kasvaneen noin 5 % vuonna 2011 yksityisen kulutuksen vauhditettua elpymistä. Vuodelle 2012 ennustetaan saman suuruisia kasvua.

## RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrän alhaisena ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikona. Korot ovat edelleen matalalla tasolla. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistymisen loppuvuoden aikana voi edelleen kasvaa rahoituksen kustannusta ja heikentää rahoituksen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemis-aikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Erityisesti toimitilaurakoissa lisä- ja muutostöiden sopimiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. 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 tulo-tuminen 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, mutta talouden epävarmuus heikentää asuntomyynnin näkymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä alirakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat alirakointisijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka uutena toimintatapana edellyttää hallinnolta tehostettua tarkkuutta. SRV:n toimintamalli

edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saataavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousseet merkittävästi, mutta rakentamisen aktiviteetin laskiessa tilanne on kääntymässä.

SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen tulokseen. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kaupakeskuksen peruskorjausrakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,2 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään Primulan Herkkutehtaan käyttöön. Herkkutehdas hakeutui konkurssiin marraskuussa, ja Varma haki kiinteistön vuokralaisen Oy Primula Ab:tä konkurssiin joulukuussa. Urakkasopimuksen osapuolilla on erivät näkemykset kiinteistön noin 2,4 miljoonan euron lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiksi ja translaatoriskiksi. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kasvirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitettyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 Me), joka erääntyy osin joulukuussa 2012 ja osin joulukuussa 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2011 vuosikertomuksessa ja tilin-

päätöksen liitetiedoissa.

## YMPÄRISTÖASIAT

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja lisäksi myötävaikuttaa kestävä kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa myös olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämässä ja toteuttamisessa. SRV:n asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella, ja erityisesti pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV:n työmaiden jätemääriä pyritään vähentämään sekä hyötykäyttöä kasvatamaan. Molempia tunnuslukuja seurataan ympäristöraportointijärjestelmässä.

SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren toteutettavaa Low2No-korttelia yhteistyössä Sitran ja VVO:n kanssa käynnistetyllä tutkimushankkeella. Lisäksi SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren yhteistyössä Stora Enso Oyj:n kanssa Wood City -puukaupunkihanketta. Rakenteilla ja suunnitteilla on lisäksi useita muita hankkeita, joissa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten elinkaaren ympäristövaikutusten vähentämiseen.

## HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.3.2011. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 25.3.2011. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 2 400 000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus sisältää oikeuden antaa uusia osakkeita tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen osakeyhtiölaissa säädetyin ehdoin. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 15.3.2011 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Olli-Pekka Kallasvuon ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

## OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2011 yhteensä 5 838 osakkeenomistajaa.

Tilikauden aikana SRV sai seuraavat liputusilmoitukset.

Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan sen omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä alitti 15.3.2011 tehdyn osakekaupan johdosta 1/20 ja Nordea Pankki Suomi Oyj:n omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä nousi yli 1/20.

Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan Nordea-konsernin omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä laski 11.4.2011 tehtyjen kauppojen johdosta alle 1/20. Nordea Pankki Suomi Oyj myi 11.4.2011 Nordea Bank AB:lle (publ) omistamansa kaikki 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Nordea Bank AB (publ) myi 11.4.2011 osana aiemmin 5.1.2010 annettussa liputusilmoituksessa kerrottua johdannaisopimusta (total return swap) SRV Yhtiöt Oyj:lle 1 356 650 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta.

SRV Yhtiöt Oyj:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista ylitti 11.4.2011 hetkellisesti 1/20 osuuden rajan. SRV toteutti 11.4.2011 Nordea Bank Ab:n (publ) kanssa 5.1.2010 tekemänsä johdannaisopimuksen yhteensä 1 356 650 osakkeen osalta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan. SRV toteutti osakkeen omistajien merkintä-etuoikeudesta poiketen suunnatun osakeannin 11.4.2011 tarjoamalla merkittäväksi 1 500 000 yhtiön hallussa olevaa omaa osakettaan 6,60 euron osakekohtaiseen hintaan. Anti merkittiin heti. Järjestely kasvatti SRV:n omaa pääomaa 9,9 miljoonalla eurolla. Osakkeiden luovuttamisen jälkeen SRV:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista laski alle 1/20.

Osakkeen päättöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 4,00 euroa (6,63 eur 31.12.2010, muutos -39,7 %). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 7,43 euroa ja alin 3,83 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -30,1 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -25,5 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 142,0 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 8,8 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 53,3 milj. euroa.

SRV:llä oli tilikauden päättyessä Nordean kanssa Total Return Swap -johdannaisopimus 552 833 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan (yhteensä 2,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 2,2 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 265 157 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaisopimus huomioiden (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 16.2.2012 konsernin hallussa oli johdannaisopimus huomioiden 1 267 007 osaketta (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

## TALOUDELLISET TAVOITTEET

SRV:n hallitus vahvisti 15.2.2012 konsernin strategian kaudelle 2012–2016. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV:n liikevaihto kasvaa toimialan kasvua nopeammin ja nousee miljardin euron tasoon
  - Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
  - Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
  - Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
  - Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
  - Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden
- Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2012

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2012 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohde-myyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksenmukaisen tulotuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (572,2 Me 1–12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (11,3 Me).

## VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2011 ovat	138 344 134,58 euroa
joista tilikauden voitto on	2 562,63 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	133 931 918,42 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 15.2.2012

Hallitus



## KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2011	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto	milj. euroa	672,2	484,2	390,5	547,1	544,8
Liikevoitto	milj. euroa	14,1	12,5	10,7	34,8	12,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,1	2,6	2,7	6,4	2,2
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	10,8	7,9	6,5	25,6	8,7
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	1,6	1,6	1,7	4,7	1,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	10,8	7,9	6,5	25,6	8,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	1,6	1,7	4,7	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	5,9	6,4	2,9	17,1	5,2
Oman pääoman tuotto, %	%	3,3	3,2	1,8	10,3	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	4,5	4,1	4,9	13,4	8,1
Omavaraisuusaste, %	%	31,0	35,2	41,3	40,9	53,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	10,2	2,3	3,7	16,8	5,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,5	0,9	3,1	1,0
Tilaukanta	milj. euroa	810,8	594,5	481,6	460,8	545,2
Uudet sopimukset	milj. euroa	811,6	559,9	396,1	399,1	568,3
Henkilöstö keskimäärin		880	794	776	871	761
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	454,0	387,1	349,0	340,8	226,2
Korollinen nettovelka	milj. euroa	271,8	222,8	179,9	171,5	48,6
Nettovelkaantumisaste, %	%	160,2	141,7	109,8	103,4	31,1
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos *)	euroa	0,17	0,19	0,08	0,47	0,16
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma *)	euroa	4,68	4,56	4,48	4,52	4,16
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko **)	euroa	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	70,6	63,2	150,0	25,5	75,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	%	3,0	1,8	2,0	3,5	2,4
Hinta/voitto-suhde		23,5	34,9	73,6	7,4	31,4
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,00	6,63	5,89	3,47	5,02
Keskikurssi	euroa	5,88	6,42	4,06	5,05	8,40
Alin kurssi	euroa	3,83	5,50	2,75	2,82	4,72
Ylin kurssi	euroa	7,43	7,14	5,97	6,60	10,79
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	142,0	224,8	210,7	125,7	184,6
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	8 759	12 114	8 309	13 543	22 514
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	25,0	35,7	23,1	37,1	68,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 023	33 923	35 999	36 526	32 703
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 503	33 901	35 768	36 210	36 768

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

\*\*\*) Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2011

## 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 päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2011 ylin noteeraus oli 7,43 euroa ja alin 3,83 euroa. Vuoden 2011 keski-kurssi oli 5,88 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,00 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 142,0 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 8,8 milj kappaletta, joka oli 25,0 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2011. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 53,3 milj. euroa.

### Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia antaa optioita tai muita erityisiä oikeuksia osakkeisiin. Hallituksella on valtuudet päättää osakeannista ja hankkia sekä luovuttaa omia osakkeita (liite 23).

### Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2011 yhteensä 14 156 766 osaketta, joka oli 38,5 % yhtiön osakkeista ja äänival-lasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta ja Matti Mustaniemi Petromaa Oy:n kautta.

### Osakkeenomistajat 31.12.2011

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6
Kolpi Investments Oy	5 358 563	14,6
Kokkila Timo	4 522 288	12,3
Nordea Suomi sijoitusrahasto	956 000	2,6
Fondita Nordic Micro Cap	900 000	2,4
Nordea Pankki Suomi Oyj	766 439	2,1
Srv Yhtiöt Oyj	712 324	1,9
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
OP-Suomi Arvo	635 000	1,7
Skandinaviska Enskilda Banken AB	618 981	1,7
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2
OP-Suomi Pieniyhtiöt	425 000	1,2
Nieminen Timo	418 266	1,1
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	404 261	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	386 323	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Fondita Equity Spice Sijoitusrahasto	250 000	0,7
Stiftelsen För Åbo Akademi	249 880	0,7
Nordea Pro Suomi sijoitusrahasto	240 082	0,7
<b>20 suurinta omistajaa yhteensä</b>	<b>27 947 591</b>	<b>76,0</b>
Hallintarekisteröidyt osakkeet	1 404 452	3,8
Muut osakkeenomistajat	7 416 425	20,2
<b>Osakkeiden lukumäärä yhteensä</b>	<b>36 768 468</b>	<b>100,0</b>

### Omistusjakauma 31.12.2011

#### Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	osakkeen-omistajista %	Osakkeita	osakkeista %
1-100	713	12,2	48 310	0,1
101-1000	4 130	70,7	1 400 313	3,8
1 001-10 000	835	14,3	2 322 990	6,3
10 001-100 000	129	2,2	3 373 311	9,2
100 001-1 000 000	28	0,5	10 707 981	29,1
yli 1 000 000	3	0,1	18 915 563	51,4
<b>Yhteensä</b>	<b>5 838</b>	<b>100,0</b>	<b>36 768 468</b>	<b>48,6</b>
-joista				
hallintarekisteröityjä	7	0,1	1 404 452	3,8

### Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	20,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,3
Julkisyhteisöt	5,4
Kotitaloudet	54,7
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,2
	<b>100,0</b>

# IFRS-konsernitilinpäätös

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2011	2010
<b>Liikevaihto</b>		<b>672 165</b>	<b>484 190</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 482	3 248
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		6 091	28 192
Aineiden ja palveluiden käyttö		-593 162	-435 845
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-55 658	-49 604
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	21	-1 056	-374
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 763	-3 517
Liiketoiminnan muut kulut	6	-15 000	-13 833
<b>Liikevoitto</b>		<b>14 098</b>	<b>12 456</b>
Rahoitustuotot	10	5 396	3 096
Rahoituskulut	10	-8 672	-7 613
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 275	-4 517
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>10 823</b>	<b>7 940</b>
Tuloverot	11	-5 501	-2 776
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>5 321</b>	<b>5 164</b>
<b>Jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		5 862	6 385
Määräysvallattomille omistajille		-541	-1 221
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)</b>	12	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>

## LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2011	2010
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>5 321</b>	<b>5 164</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>			
Muuntoerot		54	-14
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0	75
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0	-16
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>54</b>	<b>45</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>5 375</b>	<b>5 209</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		5 916	6 430
Määräysvallattomille omistajille		-541	-1 221
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)</b>	12	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>

## KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2011	2010
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	14	15 236	13 978
Liikeseuravot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	477	370
Muut rahoitusvarat	16, 17	10 835	5 177
Saamiset	16, 18	8 229	10 098
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	12 977	12 732
Laskennalliset verosaamiset	19	4 957	5 065
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>54 444</b>	<b>49 154</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	20, 21	354 444	323 802
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 22	133 507	65 005
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	31 952	31 362
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 495	1 541
Rahavarat	23	12 505	7 113
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>533 904</b>	<b>428 823</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>588 348</b>	<b>477 977</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24	3 063	3 063
Ylikursssirahasto	24	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	24	92 144	87 768
Muuntoerot		-59	-113
Muut rahastot		0	0
Kertyneet voittovarot		71 050	63 763
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>166 197</b>	<b>154 481</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>3 463</b>	<b>2 740</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>169 660</b>	<b>157 221</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	19	999	696
Varaukset	25	5 428	4 217
Korolliset velat	16, 26	90 133	78 761
Muut velat	16, 27	7 798	403
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>104 357</b>	<b>84 077</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	16, 27	113 608	78 576
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 614	3 439
Varaukset	25	3 924	3 529
Korolliset velat	16, 26	194 184	151 134
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>314 331</b>	<b>236 678</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>418 688</b>	<b>320 756</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>588 348</b>	<b>477 977</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite	2011	2010
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>5 321</b>	<b>5 164</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	7	3 762	3 517
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	31	3 887	745
Rahoitustuotot ja -kulut	10	3 275	4 517
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-1	-26
Verot	11	5 501	2 776
<b>Oikaisut yhteensä</b>		<b>16 425</b>	<b>11 529</b>
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>			
Lainasaamisten muutos		-18 908	-2 679
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-45 577	-9 666
Vaihto-omaisuuden muutos		-30 659	-43 780
Osto- ja muiden velkojen muutos		40 057	21 735
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>		<b>-55 087</b>	<b>-34 390</b>
Maksetut korot		-9 048	-7 670
Saadut korot		3 076	1 702
Saadut osingot		0	99
Maksetut verot		-5 870	-4 217
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>-45 183</b>	<b>-27 783</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-764	-350
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-3 144	-1 513
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-170	-57
Investoinnit sijoituksiin		-6 133	-428
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		30	150
Sijoitusten myynti		500	1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-9 681</b>	<b>-2 177</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot		29 046	5 977
Lainojen takaisinmaksut		-11 468	-6 086
Lainasaamisten muutos		0	0
Yhtiölainojen muutos		1 453	-2 170
Luottolimiittien muutos		34 992	38 199
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		10 310	0
Maksetut osingot		-4 076	-4 063
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>60 257</b>	<b>31 857</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>5 392</b>	<b>1 896</b>
Rahavarat tilikauden alussa		7 113	5 217
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>12 505</b>	<b>7 113</b>
Bruttoinvestoinnit		-10 211	-2 328

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	<b>3 063</b>	<b>87 338</b>	<b>-99</b>	<b>-75</b>	<b>69 906</b>	<b>160 133</b>	<b>3 758</b>	<b>163 891</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	0	0	0	0	6 385	<b>6 385</b>	-1 221	<b>5 164</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>								
Muuntoerot	0	0	-11	0	0	-11	0	-11
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	56	0	<b>56</b>	0	<b>56</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>56</b>	<b>6 385</b>	<b>6 430</b>	<b>-1 221</b>	<b>5 209</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>								
Osingonjako	0	0	0	0	-4 063	<b>-4 063</b>	0	<b>-4 063</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	320	<b>320</b>	0	<b>320</b>
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	0	-8 530	<b>-8 530</b>	0	<b>-8 530</b>
Muu muutos	0	429	-3	19	-254	<b>191</b>	203	<b>394</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>429</b>	<b>-3</b>	<b>19</b>	<b>-12 527</b>	<b>-12 082</b>	<b>203</b>	<b>-11 879</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>3 063</b>	<b>87 767</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>	<b>63 764</b>	<b>154 481</b>	<b>2 740</b>	<b>157 221</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>3 063</b>	<b>87 767</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>	<b>63 764</b>	<b>154 481</b>	<b>2 740</b>	<b>157 221</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	0	0	0	0	5 862	<b>5 862</b>	-541	<b>5 321</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>								
Muuntoerot	0	0	54	0	0	<b>54</b>	0	<b>54</b>
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>5 862</b>	<b>5 916</b>	<b>-541</b>	<b>5 375</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>								
Osingonjako	0	0	0	0	-4 076	<b>-4 076</b>	0	<b>-4 076</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	945	<b>945</b>	0	<b>945</b>
Omien osakkeiden luovutukset	0	4 376	0	0	5 947	<b>10 324</b>	0	<b>10 324</b>
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	-14	<b>-14</b>	0	<b>-14</b>
Muu muutos*	0	0	0	0	-1 378	<b>-1 378</b>	1 264	<b>-114</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>4 376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 425</b>	<b>5 801</b>	<b>1 264</b>	<b>7 065</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>3 063</b>	<b>92 143</b>	<b>-59</b>	<b>0</b>	<b>71 050</b>	<b>166 198</b>	<b>3 463</b>	<b>169 660</b>

\*Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 1 272 tuhatta euroa.

# 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 kahteen liiketoiminta-alueeseen: kotimaan liiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Baltia Oy ja SRV Russia Oy. Kotimaan liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoiminnosta sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnosta Venäjällä ja Baltiassa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehityksikkö 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 15.2.2012.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

### Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2011 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

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

### Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2011 alkaneella tilikaudella:

- Annual improvements 2010.

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2012 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluisia voimaantulopäiviä):

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusvarojen siirrot (1.7.2011 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta).

- Annual improvements 2011 (voimaan 1.1.2012). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2012 alkaen.

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2012 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluisia voimaantulopäiviä) ja niillä tulee olemaan jonkin verran vaikutusta taloudelliseen asemaan ja raportointitietoihin. EU ei ole hyväksynyt niitä.

- IFRS 9 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja arvostaminen (1.1.2015 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin tultua hyväksytyksi se tulee pääosin korvaamaan IAS 39 -standardin ja se tulee muuttamaan sekä rahoitusvarojen että velkojen luokittelua.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja veloitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpänä uudistuksena on yhdenmukaistaa käyvän arvon määrittämisessä käytettäviä menetelmiä.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2012 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluisia voimaantulopäiviä) ja niiden käyttöönnotolla voi olla jonkin verran vaikutusta raportointitietoihin. EU ei ole hyväksynyt niitä.

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmäntäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisien muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (1.7.2012 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät laajan tuloksen erien ryhmittelyyn.
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsitteilyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 -standardin julkaisemisen seurauksena.

### 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 arvostami-



nessa, takuu- ja vastuuvaukusten laskennassa sekä tuloverojen kirjauskassa.

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. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa myös 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 kerryttävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvaukuksia ja 10-vuotisivastuuvaukuksia kirjataan, kun vauuksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio vauuteen 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 nettorealisoituarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisoituarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämistä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisoitihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

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

## KONSERNITILINPÄÄTÖS

### Tytäryhtiöt

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

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 määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvää 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. Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnoista hankintamenon ja hankitun oman pääoman välinen erotus kirjataan liikearvoksi.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

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

Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omassa pääomassa.

### Osakkuus ja yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta.

Osakkuus- ja yhteisyritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät osakkuus- ja yhteisyritykset ovat hankeyhtiöitä ja näin ollen niiden katsotaan luonteen mukaan olevan osaksi vaihto-omaisuutta.

Tilikaudella 2011 osakkuus- ja yhteisyritykset ovat yhdistelty pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Vuonna 2010 nämä yritykset yhdisteltiin suhteellisesti rivi riviltä. Vertailuvuoden 2010 luvut ovat tältä osin muutettu. Muutokset eivät ole oleellisia.

## ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

### Toimintavaluutta ja esittämistä

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

### Konserniyritykset

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

### Tapahtumat ja tase-erät

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

## TUOTTOJEN MAÄRITTÄMINEN

### 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 toimitilahankkeissa 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 vuokravastuuelvoitteen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuelvoitteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tulotusta lykätään arvioidun vuokravastuuelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakkoksi. Suoritettut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. 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 ja urakkasopimus allekirjoitettu 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 asuntoprojekteissa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana konsernin velkaantumistasteen verran ja tuloutetaan kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

## 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 käyttöikä ei voida määritellä. Poistot muista omaisuuseristä laskeaan degressiivisinä jäännösarvopoistoina tai tasapoistoina kirjamalla hankintameno kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen 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 arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

### LIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

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

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

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tar-

koituksen 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 velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

### Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

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

IAS 39 -suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisten kumulatiivinen voitto tai tappio tultoutetaan 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 2011 ja 2010 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 -suojauslaskentaa.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaiseen 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 johdannaivaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisältyvät taseessa myyntisaamisten ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset, mukaan lukien myyntisaamiset, on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintameno. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvonalentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköi-

syys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestylihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvonalentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

### Myytävisissä olevat rahoitusvarat

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

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

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

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

### Rahavarat

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

### 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.

Pitkäaikaisiin hankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina säilyy konsernin taseessa keskeneräisten asuntojen osalta kohteen luovutusshetken 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 määrättyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruusina erinä vuokra-ajan kuluessa.

### VAIHTO-OMAISUUS

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

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

Erä "Maa-alueet ja tonttityhtiöt" 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. Myös osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset esitetään tässä ryhmässä.

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

Maa-alueiden ja tonttityhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen tai tonttityhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttityhtiöön vain, jos hankkeen ennakoitua olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttityhtiö ennakoitua realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioiduun markkinahintaan.

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

## Tuloverot

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

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

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

## TYÖSUHDE-ETUUDET

### Eläkeveloitteet

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

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

### Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käypään arvoon käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää jokaisessa tilinpäätöksessä ja velan käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Osake-

perusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

## VARAUKSET

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

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

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

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu 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:

#### Kotimaan liiketoiminta

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Kotimaan toimintaa seurataan jaoteltuna toimitilarakentamiseen ja asuntorakentamiseen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Toimitilarakentamisen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamisesta.

Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

#### 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 2011 ja 2010 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

### Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii konsernin toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2011 ja 2010 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

## 2011

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	632 294	38 979	892	672 165
Toimitilarakentaminen	379 470			
Asuntorakentaminen	252 824			
Liikevaihto, sisäiset	0	5	11 774	11 779
<b>Yhteensä</b>	<b>632 294</b>	<b>38 984</b>	<b>12 666</b>	<b>683 944</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>27 945</b>	<b>-8 307</b>	<b>-5 540</b>	<b>14 098</b>
<b>Segmentin varat</b>				
Pitkäaikaiset	8 305	33 143	40 295	81 743
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	95 524	92 243	0	187 767
Keskeneräiset työt	93 170	3 796	0	96 966
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	27 942	2 900	0	30 841
Muu vaihto-omaisuus	6 410	32 460	0	38 870
Vaihto-omaisuus yhteensä	223 046	131 398	0	354 444
Muut lyhytaikaiset varat	144 620	63 707	283 897	492 223
<b>Yhteensä</b>	<b>375 970</b>	<b>228 248</b>	<b>324 192</b>	<b>928 410</b>
<b>Segmentin velat</b>				
Pitkäaikaiset	91 037	1 031	12 217	104 285
Lyhytaikaiset	233 584	227 907	165 633	627 124
<b>Yhteensä</b>	<b>324 621</b>	<b>228 938</b>	<b>177 850</b>	<b>731 409</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	249 160	210 819		453 977
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,6	-2,6		4,5
<b>Tilaukanta</b>	<b>711 213</b>	<b>99 629</b>		<b>810 842</b>
Toimitilarakentaminen	362 193			
Asuntorakentaminen	349 020			

**2010**

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	462 305	21 703	182	484 190
Toimitilarakentaminen	352 932			
Asuntorakentaminen	109 373			
Liikevaihto, sisäiset	0	0	10 165	10 165
<b>Yhteensä</b>	<b>462 305</b>	<b>21 703</b>	<b>10 347</b>	<b>494 355</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>26 400</b>	<b>-8 046</b>	<b>-5 898</b>	<b>12 456</b>
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	5 686	31 561	31 863	69 111
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	90 965	90 326	0	181 291
Keskeneräiset työt	45 981	855	0	46 836
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	68 277	3 805	0	72 083
Muu vaihto-omaisuus	11 285	12 300	5	23 591
Vaihto-omaisuus yhteensä	216 508	107 287	5	323 800
Muut lyhytaikaiset varat	51 690	55 260	219 848	326 797
<b>Yhteensä</b>	<b>273 884</b>	<b>194 108</b>	<b>251 716</b>	<b>719 708</b>
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	71 828	8 635	3 970	84 432
Lyhytaikaiset	160 884	188 199	109 080	458 163
<b>Yhteensä</b>	<b>232 712</b>	<b>196 834</b>	<b>113 049</b>	<b>542 595</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	179 708	185 377		387 120
Sijoitetun pääoman tuotto, %	15,3	-3,2		4,1
<b>Tilaukanta</b>	<b>574 547</b>	<b>19 971</b>		<b>594 519</b>
Toimitilarakentaminen	271 601			
Asuntorakentaminen	302 946			

60

**Liikevaihto**

1 000 euroa	2011	2010
Segmenttien liikevaihto	671 278	484 008
Liikevaihto, muut	12 666	10 347
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-11 779	-10 165
<b>Yhteensä</b>	<b>672 165</b>	<b>484 190</b>

**Liikevoitto**

1 000 euroa	2011	2010
Segmenttien liikevoitto	19 638	18 354
Liikevoitto, muut	-5 540	-5 898
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>14 098</b>	<b>12 456</b>

**Varat**

1 000 euroa	2011	2010
Segmenttien varat	604 218	467 992
Varat, muut	324 192	251 716
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-340 062	-241 731
<b>Yhteensä</b>	<b>588 348</b>	<b>477 977</b>

**Velat**

1 000 euroa	2011	2010
Segmenttien velat	553 559	429 546
Velat, muut	177 850	113 049
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-312 721	-221 840
<b>Yhteensä</b>	<b>418 688</b>	<b>320 756</b>

**Tilaukanta**

milj. euroa	2011	2010
Segmenttien tilaukannat	810,8	594,5
<b>Yhteensä</b>	<b>810,8</b>	<b>594,5</b>

## 2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

SRV osti 31.5.2011 Maarakennus Oy Laatutyön koko osakekannan.

### Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

1 000 euroa	2011
<b>Maksettu vastike</b>	
Käteisvarat	2 084
Ehdollinen kauppahinta	227
<b>Luovutettu vastike yhteensä</b>	<b>2 311</b>
<b>Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)</b>	<b>23</b>
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 843
Aineettomat hyödykkeet	25
Vaihto-omaisuus	226
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 284
Rahavarat	936
Korottomat velat	-2 002
<b>Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä</b>	<b>2 311</b>
Liikearvo	-
<b>Kokonaisarvo</b>	<b>2 311</b>

Ehdollinen kauppahinta riippuu yrityksen tulevien vuosien tuloksesta. Ehdollinen kauppahinta on arvioitu toteutuvan noin 50-prosenttisesti. Vertailukaudella ei hankittu liiketoimintoja.

## 3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

## 4 PITKÄAIKAISHANKKEET

1 000 euroa	2011	2010
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	652 913	475 514
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä) <sup>1)</sup>	284 537	327 793
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin <sup>2)</sup>	6 842	19 821
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin <sup>3)</sup>	39 389	30 269

<sup>1)</sup> Liittyvät keskeneräisiin hankkeisiin.

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

<sup>3)</sup> Syntyneiden menojen ja kirjattujen voittojen ollessa pienemmät kuin hankkeen laskutus esitetään erotus kohdassa Ostovelat ja muut velat.

## 5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2011	2010
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	16	27
Vuokratuotot	3 876	2 203
Muut tuotot	591	1 018
<b>Yhteensä</b>	<b>4 482</b>	<b>3 248</b>

## 6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2011	2010
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	2	1
Vuokrat	2 364	2 303
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 570	1 241
Auto- ja matkustuskulut	1 017	1 107
Edustus- ja markkinointi	997	965
Viestintä ja IT	1 474	1 407
Ulkopuoliset palvelut	830	863
Muut kiinteät kulut	6 747	5 945
<b>Yhteensä</b>	<b>15 000</b>	<b>13 833</b>

### Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2011	2010
Tilintarkastus	245	226
Todistukset ja lausunnot	2	1
Veroneuvonta	15	4
Muut palvelut	57	50
<b>Yhteensä</b>	<b>319</b>	<b>281</b>

## 7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2011	2010
<b>Poistot</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Muut aineettomat hyödykkeet	62	140
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	1 409	1 563
Koneet ja kalusto	2 279	1 814
Muut aineelliset hyödykkeet	12	0
<b>Yhteensä</b>	<b>3 763</b>	<b>3 517</b>

## 8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2011	2010
Palkat ja palkkiot <sup>1)</sup>	43 900	39 017
Eläkekulut – maksupohjainen eläkejärjestely	7 454	6 380
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 458	1 694
Muut henkilösivukulut	2 846	2 513
<b>Yhteensä</b>	<b>55 658</b>	<b>49 604</b>

<sup>1)</sup> Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhte-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat. SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

### Henkilökunta keskimäärin

	2011	2010
Kotimaan liiketoiminta	626	552
Kansainvälinen liiketoiminta	168	160
Muut	86	82
<b>Yhteensä</b>	<b>880</b>	<b>794</b>

### Osakeperusteiset kannustepalkkiot

	Myöntämisvuosi	
	2009 <sup>2)</sup>	2006 <sup>1)</sup>
Merkintäsuhde	1:1	1:1
Merkintähinta	4,80	3,85
Osinko-oikaistu merkintähinta	4,80	3,25
Myönnetty määrä	2 000 000	100 000
Merkintäaika	2010–2016	2010–2013

<sup>1)</sup> SRV Yhtiöt Oyj:n johtoryhmän entisellä jäsenellä oli osakepohjainen kannustinohjelma, jonka mukaan tämä oli oikeutettu osakepalkkioon ollessaan konsernin palveluksessa. Nelieräinen kannustinohjelma oli käytettävissä vuosina 2010–2013. Vuosien 2010 ja 2011 osakekannustimet on ohjelmasta toteutettu. Osakepalkkiona maksettava määrä perustui SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj oli aikaisemmin päättänyt, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Palkkion määrä oli määritellyn alkukurssin ja osakkeen tarkemmin määritellyllä tavalla lasketun julkisesti noteeratun hinnan erotus palkkion antamispäivänä. Kannustinjärjestelmää arvostettiin käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 %:ia. Osakkeina luovutettava osuus arvostettiin toteutustavan päätöshetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettava käypään arvoon. Arvon muutokset kirjattiin tulosvaikutteisesti ohjelman vaikutusajalle jaksotettuna. Johtoryhmän jäsenen erottua konsernin palveluksesta syksyllä 2011 kannustinohjelman päättymisen kustannus kirjattiin vuoden 2011 tilinpäätökseen.

<sup>2)</sup> 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 palk-

kiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Tätä aikaisemmin ne käsiteltiin kokonaisuudessaan osakkeina maksettavina. Rahana maksettu osuus on uudelleen arvostettu joulukuussa 2010 ja siirretty omasta pääomasta 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.

SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksota, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 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.

SRV:n hallitus päätti 16.2.2011 uudesta pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä on jatkoa SRV:n vuosien 2008–2010 osakepalkkiojärjestelmälle. Vertailukurssina käytetään tammikuun 2011 volyymipainotettua keskurssia, joka oli 6,81 euroa/osake. Vertailukurssista vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Palkkio-oikeuksia annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 2 miljoonaa kappaletta. Mahdollinen palkkio maksetaan puoliksi osakkeina ja puoliksi rahana. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Kannustinjärjestelmä arvostettiin käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 prosenttia.

## 9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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	2011	2010
<b>Rahoitustuotot</b>		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	32	115
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	5 224	2 783
Muut rahoitustuotot	140	198
<b>Yhteensä</b>	<b>5 396</b>	<b>3 096</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-7 481	-5 219
Myyntitappiot ja arvonalentumiset myytävissä olevista rahoitusvaroista	0	-236
Muut rahoituskulut	-294	-1 211
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-138	-633
<b>Yhteensä</b>	<b>-7 914</b>	<b>-7 299</b>
<b>Valuuttakurssivoitot/tappiot</b>		
Valuuttakurssivoitot/tappiot	-758	-314
<b>Yhteensä</b>	<b>-758</b>	<b>-314</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-3 275</b>	<b>-4 517</b>

## 11 TULOVEROT

### Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2011	2010
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4 697	5 666
Edellisten tilikausien verot	393	-84
Muut tilikauden verot	0	-3
Laskennalliset verot	411	-2 802
<b>Yhteensä</b>	<b>5 501</b>	<b>2 776</b>
Efektiivinen veroaste, %	50,8	35,0

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 %:ia vuosina 2011 ja 2010) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

### Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2011	2010
Voitto ennen veroja	10 823	7 940
Verot laskettuna Suomen verokannalla (26 %)	2 814	2 064
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	264	311
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	160	0
Verovapaat tulot	-58	-22
Vähennyskelvottomat kulut	695	243
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	772	439
Verot aikaisemmilta tilikausilta	393	-84
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	525	0
Osakkuusyhtiöiden tulos	-274	-176
Konsernieliminoinnit	210	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>5 501</b>	<b>2 776</b>

## 12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2011	2010
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	5 862	6 385
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 023	33 923
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	<b>0,17</b>	<b>0,19</b>

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

## 13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2011 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 milj. euroa. 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. 14.3.2012 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

### 2011

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	12 824	16 484	36	1	29 616
Lisäykset	0	0	2 781	367	0	3 147
Vähennykset	0	0	1 810	0	-1	1 809
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>273</b>	<b>12 824</b>	<b>21 074</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>34 571</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-4 537	-11 101	0	0	-15 639
Poistot	0	-1 409	-2 279	-12	0	-3 700
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-5 946</b>	<b>-13 381</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>-19 339</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	8 287	5 382	36	1	13 978
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>273</b>	<b>6 878</b>	<b>7 693</b>	<b>391</b>	<b>0</b>	<b>15 236</b>

### 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
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>273</b>	<b>12 824</b>	<b>16 484</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>29 616</b>
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
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-4 537</b>	<b>-11 101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 639</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	10 243	5 742	7	1	16 265
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>273</b>	<b>8 287</b>	<b>5 382</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>13 978</b>

### Rahoitusleasingsopimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2011 ja 2010.

## 15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

### 2011

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1 734	2 069	4 053
Lisäykset	0	0	170	170
Vähennykset	0	0	0	0
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>1 734</b>	<b>2 238</b>	<b>4 222</b>
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 949	-1 949
Poistot	0	0	-62	-62
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 011</b>	<b>-2 011</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1 734	120	2 104
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>1 734</b>	<b>227</b>	<b>2 211</b>

### 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
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>1 734</b>	<b>2 069</b>	<b>4 053</b>
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 809	-1 809
Poistot	0	0	-140	-140
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 949</b>	<b>-1 949</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1 734	203	2 187
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>1 734</b>	<b>120</b>	<b>2 104</b>

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

#### Liikearvot

1 000 euroa	2011	2010
Kotimaan liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
<b>Yhteensä</b>	<b>1 734</b>	<b>1 734</b>

#### Arvonlennustestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiakauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin.

SRV:n hallitus vahvisti 15.2.2012 konsernin strategian kaudelle 2012-2016. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV:n liikevaihto kasvaa toimialan kasvua nopeammin ja nousee miljardin euron tasoon.
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta.
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia.

- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla.
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomoiden.

Tammikuussa 2012 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa 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 yritys-kohtainen premio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

#### Herkkyysanalyysi

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

## 16 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2011

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	8 229	0	0	8 229	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	12 977	0	0	12 977	21
Muut rahoitusvarat	0	0	10 835	0	10 835	17
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myyntisaamiset	0	58 399	0	0	58 399	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaisiin hankkeisiin	0	6 842	0	0	6 842	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	21 913	0	0	21 913	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 952	0	0	31 952	21
Rahavarat	0	12 505	0	0	12 505	23
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>152 818</b>	<b>10 835</b>	<b>0</b>	<b>163 652</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	0	0	0	90 133	90 133	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	7 798	7 798	27
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	0	0	0	194 184	194 184	26
Johdannaissopimukset	1 408	0	0	0	1 408	30
Ostovelat	0	0	0	0	28 447	27
<b>Yhteensä</b>	<b>1 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292 115</b>	<b>321 970</b>	

66

2010

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	10 098	0	0	10 098	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	12 732	0	0	12 732	21
Muut rahoitusvarat	0	0	5 177	0	5 177	17
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myyntisaamiset	0	31 318	0	0	31 318	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaisiin hankkeisiin	0	19 821	0	0	19 821	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	522	0	0	522	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 362	0	0	31 362	21
Rahavarat	0	7 113	0	0	7 113	23
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>112 967</b>	<b>5 177</b>	<b>0</b>	<b>118 143</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	0	0	0	78 761	78 761	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	403	403	27
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	0	0	0	151 134	151 134	26
Johdannaissopimukset	1 284	0	0	0	1 284	30
Ostovelat	0	0	0	0	20 390	27
<b>Yhteensä</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>230 298</b>	<b>251 971</b>	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan lukuunottamatta johdannaissopimuksia, jotka ovat arvostettu käypään arvoon.

Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

## 17 MUUT RAHOITUSVARAT

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

Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin.

Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää.

Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2011	2010
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.</b>	<b>5 177</b>	<b>4 801</b>
Lisäykset	6 169	512
Vähennykset	-511	-16
Myytävissä olevat rahoitusvarat, siirto tuloslaskelmaan	0	0
Myytävissä olevat rahoitusvarat, uudelleenarvostus	0	-119
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>10 835</b>	<b>5 177</b>
Pitkäaikaiset	10 835	5 177
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	10 835	5 177

## 18 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2011	2010
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	8 229	10 098
<b>Yhteensä</b>	<b>8 229</b>	<b>10 098</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

## 19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

### 2011

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Vahvistetut tappiot	3 025	678	0	<b>3 703</b>
Työsuhde-etuudet	154	44	0	<b>198</b>
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	673	15	0	<b>688</b>
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	1 212	-845	0	<b>367</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>5 065</b>	<b>-108</b>	<b>0</b>	<b>4 957</b>

### Laskennalliset verovelat

Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	232	130	0	<b>361</b>
Muut	464	173	0	<b>637</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>696</b>	<b>303</b>	<b>0</b>	<b>999</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>4 369</b>	<b>-411</b>	<b>0</b>	<b>3 958</b>

### 2010

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Vahvistetut tappiot	1 529	1 496	0	<b>3 025</b>
Työsuhde-etuudet	45	110	0	<b>154</b>
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	0	673	0	<b>673</b>
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	707	505	0	<b>1 212</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>2 281</b>	<b>2 783</b>	<b>0</b>	<b>5 065</b>

### Laskennalliset verovelat

Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	522	-107	-183	<b>232</b>
Muut	9	455	0	<b>464</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>532</b>	<b>348</b>	<b>-183</b>	<b>696</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>1 750</b>	<b>2 436</b>	<b>183</b>	<b>4 369</b>

Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 536 tuhatta euroa (2011) ja 464 tuhatta euroa (2010), koska tältä osin verohöydyän realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Konsernitilinpäätöksen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päättävällä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

Laskentaperiaatteiden muutoksista johtuvat verosaamiset ja -velat liittyvät kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) käyttöön-ottoon.

## 20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2011	2010
Aineet ja tarvikkeet	2 593	183
Keskeneräiset työt	96 966	46 836
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	187 767	181 291
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30 841	72 083
Ennakkomaksut	4 971	5 612
Muu vaihto-omaisuus*)	31 305	17 798
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>354 444</b>	<b>323 802</b>

\*Muu vaihto-omaisuus sisältää osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

Tilikaudella 2011 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin ei tehty arvonalentumisia.

Tilikaudella 2010 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin tehtiin 2 462 tuhannen euron arvonalennukset.

## 21 OSUUKSET JA LAINASAAMISET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2011	2010
Osuudet 1.1.	11 967	9 363
Lainasaamiset 1.1.	44 094	33 968
Osuus tilikauden tuloksesta*)	-1 056	-678
Osuudet lisäykset/vähennykset	19 481	3 282
Lainasaamisten lisäykset/vähennykset	835	10 126
Osuudet 31.12.	30 391	11 967
Lainasaamiset 31.12.	44 929	44 094

\*) Vuonna 2010 osa osuudesta tilikauden tuloksesta on esitetty rahoitusluissa ja lainasaamisten muutoksena.

## Konsernin osakkuus- ja yhteisyritysten yhteenlasketut taloudelliset tiedot

1 000 euroa	2011	2010
Varat	162 252	83 398
Velat	86 729	83 770
Liikevaihto	3 826	1 929
Tilikauden voitot (*) ja tappiot (-)	-1 129	-1 339

Tuloslaskelmaan on yhdistelty tilikauden tuloksesta SRV:n omistusosuuden mukainen määrä.

Tilikaudella muutettiin osakkuus- ja yhteisyritysten yhdistelykäsitteitä ja tämä aiheuttaa muutoksia vertailuvuoden 2010 alla oleviin tase-erisiin ja vähäisiä muutoksia tunnuslukuihin.

Pääosa muutoksista on siirtoja tase-erien välillä johtuen pääomaosuusyhdistelyjen ja suhteellisen yhdistelyn eroavista esittämistavoista.

1 000 euroa	2011	2010
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Saamiset		-11 832
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		12 732
Laskennalliset verosaamiset		-457
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus		-15 126
Myyntisaamiset ja muut saamiset		-16 886
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		31 362
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat laskennalliset verosaamiset		-4
Rahavarat		-1 848
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>-2 059</b>	

1 000 euroa	2011	2010
<b>Oma pääoma</b>		
Kertyneet voittovarot		106
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Laskennalliset verovelat		-145
Muut velat		-900
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Ostovelat ja muut velat		-1 120
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>-2 059</b>	

## 22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2011	2010
Myyntisaamiset	58 399	31 318
Lainasaamiset	21 913	523
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	6 842	19 821
Muut siirtosaamiset	28 708	7 629
Muut saamiset	17 645	5 714
<b>Yhteensä</b>	<b>133 507</b>	<b>65 005</b>
Korolliset saamiset	21 913	523
Korottomat saamiset	111 594	64 483
<b>Yhteensä</b>	<b>133 507</b>	<b>65 005</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

Vuonna 2011 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 44 869 tuhatta euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

## 23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2011	2010
Rahat ja pankkisaamiset	12 505	7 113
<b>Yhteensä</b>	<b>12 505</b>	<b>7 113</b>

## 24 OMA PÄÄOMA

### Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2010	35 768 468	3 063	87 338	90 401
Omien osakkeiden osto	-1 950 137			
Omien osakkeiden luovutus	82 738		429	
<b>31.12.2010</b>	<b>33 901 069</b>	<b>3 063</b>	<b>87 768</b>	<b>90 830</b>
1.1.2011	33 901 069	3 063	87 768	90 830
Omien osakkeiden osto	-23 777			0
Omien osakkeiden luovutus	1 626 019		4 376	4 376
<b>31.12.2011</b>	<b>35 503 311</b>	<b>3 063</b>	<b>92 144</b>	<b>95 206</b>

### Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 503 311 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2011. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 15.3.2011 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 päätöksestä lukien. Vuonna 2011 SRV Yhtiöt Oyj myi omia osakkeita 1 602 242 kappaletta. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 265 157 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.

## 25 VARAUKSET

2011

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
<b>1.1.</b>	<b>7 746</b>	<b>0</b>	<b>7 746</b>
Varausten lisäykset	5 439	0	5 439
Käytetyt varaukset	-3 776	0	-3 776
Käyttämättömien varausten peruutukset	-57	0	-57
<b>31.12.</b>	<b>9 352</b>	<b>0</b>	<b>9 352</b>
Pitkäaikaiset	5 428	0	5 428
Lyhytaikaiset	3 924	0	3 924
<b>Yhteensä</b>	<b>9 352</b>	<b>0</b>	<b>9 352</b>

2010

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

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisvastuun.

10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

## 26 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2011	2010
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	44 449	34 571
Yhtiölainat	45 683	44 191
<b>Yhteensä</b>	<b>90 133</b>	<b>78 761</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	104 357	92 433
Yritystodistukset	89 800	58 634
Yhtiölainat	27	67
<b>Yhteensä</b>	<b>194 184</b>	<b>151 134</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

## 27 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2011	2010
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut velat	7 798	403
<b>Yhteensä</b>	<b>7 798</b>	<b>403</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Ostovelat	28 447	20 390
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	39 389	30 269
Muut ennakkomaksut	1 279	1 565
Muut lyhytaikaiset velat	18 168	10 482
Siirtovelat	26 325	15 871
<b>Yhteensä</b>	<b>113 608</b>	<b>78 576</b>
<b>Siirtovelat</b>		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	8 269	6 816
Korko- ja muut rahoitusvelat	1 725	1 574
Projektien kustannusjaksotukset	14 215	1 864
Muut siirtovelat	2 117	5 617
<b>Yhteensä</b>	<b>26 325</b>	<b>15 871</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.



## 28 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 tyyppisesti joko jälleenerhoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä, minkä johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenerhoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerhoitukseen sisältyvää johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 50,0 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kir-

jataan 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. Johdannaisien käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisien käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2011 ja 2010. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyssanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakoroiset lainasaamiset ja velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana.

1 000 euroa	2011				2010	
	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR <sup>1)</sup>	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, EUR
Velat	123 254	2,30 %	2,3	1 002	84 034	737
Saamiset <sup>1)</sup>	28 544	5,90 %	2,0	-214	35 912	-90

<sup>1)</sup> Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

### Valuuttariski

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

### Konsernin herkkyyss valuuttakurssimuutoksille

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

1 000 euroa	2011		2010			
	RUB	LVL	RUB	EEK	LVL	
Nettopositio <sup>1)</sup>	-2 497	3 426	5 438	-13 412		3 578
Vaikutus tulokseen						
- euron 10 % vahvistuminen	227	-124	-494	-1 792		168
- euron 10 % heikentyminen	-277	152	604	2 190		-205
Vaikutus omaan pääomaan <sup>2)</sup>						
- euron 10 % vahvistuminen	0	-187	0	-101		-157
- euron 10 % heikentyminen	0	229	0	124		192

<sup>1)</sup> 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 valuutariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisään tulevaa valuuttavirtaa.

<sup>2)</sup> Suora vaikutus, ei ole huomioitu tuloksen kautta omaan pääomaan tulevaa vaikutusta.

### Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tilluottolimiiteillä (31,3 Me).

Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 Me) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 Me). Sitovasta maksuvalmiusluotosta 55 milj. euroa eräänny joulukuussa 2012 ja 45 milj.

euroa vuonna 2013 joulukuussa. Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia nostamattomia luottolimiittisopimuksia 108,5 milj. euroa, sekä 5,9 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoituslimiittejä keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 33 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 137,4 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu 126,4 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisena kovenanttina on omavaraisuusaste.

### Rahoitusvelat

1 000 euroa	2011		Maturiteetti					2010	
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2012	2013	2014	2015	Myöhemmin	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu
Rahalaitoslainat <sup>2)</sup>	148 807	154 007	39 504	89 077	5 442	2 307	17 676	127 003	130 886
Yhtiölainat <sup>3)</sup>	45 710	62 864	885	875	1 787	2 662	56 656	44 257	51 001
Yritystodistukset	89 800	89 800	89 800	0	0	0	0	58 634	58 800
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Johdannaisvelat	1 408	1 408	97	0	1 311	0	0	1 284	1 284
Ostovelat	28 447	28 447	28 447	0	0	0	0	20 390	20 390
Sijoitussitoumus <sup>4)</sup>	15 156	15 156	15 156	0	0	0	0	0	21 794
<b>Yhteensä</b>	<b>329 327</b>	<b>351 682</b>	<b>173 889</b>	<b>89 952</b>	<b>8 540</b>	<b>4 969</b>	<b>74 332</b>	<b>251 568</b>	<b>284 155</b>

<sup>1)</sup> Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

<sup>2)</sup> Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen ehtojen perusteella niiden oletetaan eräännyvän myöhemmin kuin 2015.

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

<sup>4)</sup> Taseen ulkopuolinen velka.

### Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2011	31.12.2010
Sitova maksuvalmiusluotto	70 000	70 000
Sitovat tilluotot	26 026	29 857
Rahat ja pankkisaamiset	12 505	7 113
<b>Yhteensä</b>	<b>108 531</b>	<b>106 970</b>

Lisäksi konsernilla on yhteensä 5,9 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

## Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saaviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kasvan 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 määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2011 aikana asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu joitakin valmistuneita asuntoja. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2–3 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoituksen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Tilinpäätöshetken myyntisaamisissa oli 14,6 milj. euroa (sis. alv) saatavia, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisäksi muutostöiden maksuvelvollisuudesta. Merkittävimmät ovat saatava Kiinteistö Oy Espoontorilta, jonka arvo arvonalisveroineen on 4,2 miljoonaa euroa ja saatava Järvenpään rakennetun Primula Herkkutehtaan urakkasopimuksesta, jonka arvo on noin 2,4 miljoonaa euroa. SRV teki vuoden 2011 tilinpäätöksessä 3,0 milj. euron kulukirjauksen, joka kohdistettiin riidanalaisiin urakkasaataviin. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen myyntisaataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Vuoden 2011 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernin saamien vakuuksien ei ole oletettu pienentävän luottoriskin määrää, koska esimerkiksi saatujen kiinteistökiinnitysten ja osakepanttien luotettava arvomääritys on tilinpäätöshetken markkinatilanteessa vaikeaa. Konsernilla ei ollut vuoden 2011 lopussa riskikeskittyviä. Tilikauden aikana ei ole kirjattu luottotappioita olennaista määrää.

## Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2011	2010
Erääntymättömät	20 966	22 634
1–30 päivää erääntyneet	8 833	7 150
31–60 päivää erääntyneet	14 442	130
Yli 60 päivää erääntyneet	14 158	1 405
<b>Yhteensä</b>	<b>58 399</b>	<b>31 318</b>

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eräiä.

## Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2011 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 vähemmistölle kuuluvan pääoman.

1 000 euroa	2011	2010
Oma pääoma yhteensä	169 660	157 221
Taseen loppusumma	588 348	477 977
Saadut ennakat	-40 705	-31 835
	<b>547 644</b>	<b>446 142</b>
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>31,0 %</b>	<b>35,2 %</b>

## 29 MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

### Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2011	2010
Alle vuoden kuluessa	1 566	2 243
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 304	1 485
Yli viiden vuoden kuluessa	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>2 871</b>	<b>3 728</b>

Konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

Konserni on vuokrannut toimitilansa. Vuokrasopimusten enimmäiskesto on 46 kuukautta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1 000 euroa	2011	2010
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	234 294	129 001
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Annetut investointisitoumukset	15 156	21 794
Tonttisitoumukset	129 591	16 559

### 30 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2011		2010	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	1 408	0	1 284
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1 408</b>	<b>0</b>	<b>1 284</b>

1 000 euroa	2011		2010	
	Johdannaisopimusten nimellisarvot		Johdannaisopimusten nimellisarvot	
Valuuttatermiinit		0		0
Koronvaihtosopimukset		50 000		63 400
<b>Yhteensä</b>		<b>50 000</b>		<b>63 400</b>

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

### 31 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1 000 euroa	2011	2010
<b>Liiketoimet, joihin ei liity maksutapah- tumaa</b>		
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	203
Varausten muutos	1 606	-861
Muut	2 281	1 402
<b>Yhteensä</b>	<b>3 887</b>	<b>745</b>

### 32 TYTÄRYRITYKSET JA YHTEISYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepää- omasta (%)	Konsernin osuus osu- äänivallasta (%)
<b>Tytär-yhtiöiden osakkeet</b>			
SRV Rakennus 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
Maanrakennus Oy Laatutyö	Kerava	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	100,00	100,00
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
Jupiter Realty 1 B.V	Amsterdam	87,50	87,50

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

### 33 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

#### 2011

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto*	0	1 756	0	0	0
Yhteisyritykset	20 031	0	164	35 271	4 687
Osakkuusyhtiöt	114	0	0	11 873	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>20 145</b>	<b>1 756</b>	<b>164</b>	<b>47 144</b>	<b>4 687</b>

#### 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
<b>Yhteensä</b>	<b>2 395</b>	<b>1 202</b>	<b>45</b>	<b>18 022</b>	<b>0</b>

\*Ei sisällä toimitusjohtajan tai toimitusjohtajan sijaisen palkkoja, jotka ovat eritelty alla olevassa taulukossa.

SRV:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt sekä yhteisyritykset, SRV:n johto sekä SRV:n omistajat ja yhtiöt, joissa SRV:n omistajilla on määräysvalta.

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien muiden yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista.

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 31 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

#### Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2011	2010
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja <sup>1)</sup>	1 222	222
Linnoinen Hannu, toimitusjohtaja ja CFO <sup>2)</sup>	0	163
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	173	162
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	68	69
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	42	0
Mustaniemi Matti	44	45
Hiltunen Arto	44	34
Salonen Ilkka	44	34
Kokkila Timo	44	35
Kurkilahti Lasse, varapuheenjohtaja, 15.3.2011 saakka	14	56
Hienonen Jukka, 16.3.2010 saakka	0	11
<b>Hallituksen jäsenet yhteensä</b>	<b>298</b>	<b>282</b>

<sup>1)</sup> Jukka Hienonen aloitti toimitusjohtajana 1.8.2010.

<sup>2)</sup> 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 erakorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen ennen kuin hän on toiminut tehtävässä yli kahta vuotta, hänelle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erakorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen toimitusjohtajan kestänyt yli kaksi vuotta, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erakorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

### 34 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei tilinpäätöksen jälkeisiä tapahtumia.

# Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	2011	2010
<b>Liikevaihto</b>	<b>6 934</b>	<b>5 505</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	400	541
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-4 613	-4 479
<b>Henkilösivukulut</b>		
Eläkekulut	-701	-597
Muut henkilösivukulut	-213	-185
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-144	-200
Liiketoiminnan muut kulut	-8 084	-7 362
<b>Liiketappio</b>	<b>-6 421</b>	<b>-6 778</b>
Rahoitustuotot ja kulut	2 020	-278
<b>Tapio ennen satunaisia eriä</b>	<b>-4 401</b>	<b>-7 056</b>
Satunnaiset erät +/-	4 583	11 500
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>182</b>	<b>4 444</b>
Tuloverot	-180	-1 634
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>3</b>	<b>2 810</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	275	305
Aineelliset hyödykkeet	506	501
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	28 712	20 792
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muut osakkeet ja osuudet	4 145	4 296
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>33 638</b>	<b>25 895</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Vaihto-omaisuus	0	5
Lyhytaikaiset saamiset	285 281	217 699
Rahat ja pankkisaamiset	303	3 116
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>285 584</b>	<b>220 821</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>319 222</b>	<b>246 716</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 144	87 768
Edellisten tilikausien voitto	46 198	41 293
Tilikauden voitto	3	2 810
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>141 407</b>	<b>134 934</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>971</b>	<b>653</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	11 981	3 045
Lyhytaikainen vieras pääoma	164 864	108 084
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>176 845</b>	<b>111 129</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>319 222</b>	<b>246 716</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2011	2010
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>3</b>	<b>2 810</b>
<b>Oikaisut:</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	144	200
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	408	198
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 020	278
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot -/tappiot +	0	0
Verot	180	1 634
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>-1 288</b>	<b>2 310</b>
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-66 161	-14 930
Vaihto-omaisuuden muutos	5	0
Osto- ja muiden velkojen muutos	26 103	-21 957
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-40 053</b>	<b>-36 888</b>
Maksetut korot	-3 361	-2 444
Saadut korot	5 241	3 425
Saadut osingot	65	91
Maksetut verot	-2 051	-1 800
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-41 445</b>	<b>-32 496</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Tytäryhtiöosakkeiden hankinta	-7 341	-330
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-113	-115
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-5	-18
Investoinnit sijoituksiin	0	-108
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0	6
Sijoitusten myynti	152	300
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-7 308</b>	<b>-265</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Lainojen nostot	12 320	8 497
Lainojen takaisinmaksut	-7 622	-1 412
Lainasaamiset	0	2 522
Luottolimiitin muutos	34 770	38 427
Omien osakkeiden hankinta	10 546	-8 068
Maksetut osingot	-4 076	-4 089
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>45 939</b>	<b>35 877</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-2 813</b>	<b>3 116</b>
Rahavarat tilikauden alussa	3 116	0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>303</b>	<b>3 116</b>



## LASKELMA EMOYHTIÖN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	2011	2010
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>3 063</b>	<b>3 063</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	87 768	87 338
Lisäys	4 376	429
<b>Sidotun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>92 144</b>	<b>87 767</b>
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	41 293	31 066
Edellisen tilikauden voitto	2 810	23 034
Osingonjako	-4 076	-4 089
Omien osakkeiden hankinta	6 170	-8 718
<b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>	<b>46 198</b>	<b>41 293</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>3</b>	<b>2 810</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>141 404</b>	<b>134 934</b>
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 144	87 767
Edellisten tilikausien voitto	44 104	54 100
Osingonjako	-4 076	-4 089
Omien osakkeiden hankinta	6 170	-8 718
Tilikauden voitto	3	2 810
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>138 344</b>	<b>131 871</b>

# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 15. päivänä 2012

Ilpo Kokkila  
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo  
varapuheenjohtaja

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Matti Mustaniemi

Ilkka Salonen

80

Jukka Hienonen  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 15. päivänä 2012

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.–31.12.2011. 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, rikoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

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 kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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, 15.helmikuuta 2012

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilähti  
KHT

# Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)

## Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010
Kotimaan liiketoiminta	248,9	128,3	131,2	123,9	147,3	109,5	112,5	93,0
Toimitilarakentamisen osuus	135,9	82,0	86,4	75,3	98,9	94,2	91,1	68,9
Asuntorakentamisen osuus	113,0	46,3	44,8	48,8	48,5	15,3	21,5	24,1
Kansainvälinen liiketoiminta	17,5	7,8	5,3	8,4	10,5	5,7	4,7	0,7
Muut toiminnot	3,2	3,1	3,1	3,3	2,8	2,5	2,5	2,5
Eliminoinnit	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0	-2,7	-2,5	-2,5	-2,5
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>266,7</b>	<b>136,3</b>	<b>136,6</b>	<b>132,6</b>	<b>157,9</b>	<b>115,2</b>	<b>117,3</b>	<b>93,8</b>

## Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010
Kotimaan liiketoiminta	17,9	2,4	3,3	4,4	8,4	5,8	5,4	6,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,6	-1,4	-1,9	-2,4	-0,7	-1,2	-2,2	-3,9
Muut toiminnot	-2,1	-0,8	-1,7	-1,0	-2,0	-1,1	-1,6	-1,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,1	-0,1
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>13,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,0</b>	<b>5,9</b>	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

## Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010
Kotimaan liiketoiminta	7,2	1,9	2,5	3,5	5,7	5,3	4,8	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4	-7,1	-21,0	-46,9	-517,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>4,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>

## Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2011	IFRS 30.9.2011	IFRS 30.6.2011	IFRS 31.3.2011	IFRS 31.12.2010	IFRS 30.9.2010	IFRS 30.6.2010	IFRS 31.3.2010
Kotimaan liiketoiminta	711,2	745,8	564,8	589,8	574,5	581,2	578,6	506,1
Toimitilarakentamisen osuus	362,2	371,5	233,3	277,7	271,6	363,9	388,5	365,9
Asuntorakentamisen osuus	349,0	374,2	331,5	312,0	302,9	217,2	190,1	140,2
Kansainvälinen liiketoiminta	99,6	116,5	108,7	112,4	20,0	23,4	25,7	24,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>810,8</b>	<b>862,3</b>	<b>673,5</b>	<b>702,2</b>	<b>594,5</b>	<b>604,6</b>	<b>604,4</b>	<b>530,0</b>
- josta myyty osuus	596	710	530	569	442	443	426	389
- josta myymätön osuus	215	153	143	133	153	162	178	141

**Konsernin avainluvut**

milj. euroa	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011	IFRS 10-12/2010	IFRS 7-9/2010	IFRS 4-6/2010	IFRS 1-3/2010
Liikevaihto	266,7	136,3	136,6	132,6	157,9	115,2	117,3	93,8
Liikevoitto	13,2	0,2	-0,3	1,0	5,9	3,5	1,5	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-0,8	-1,7	-1,4	0,7	-1,8	0,3	-1,6	-1,4
Tulos ennen veroja	12,4	-1,5	-1,7	1,7	4,1	3,8	-0,1	0,2
Tulouttamaton tilauskanta	810,8	862,3	673,5	702,2	594,5	604,6	604,4	530,0
Uudet sopimukset	196,1	304,6	90,6	220,2	120,1	112,6	186,7	140,6
Tulos/osake, eur	0,24	-0,06	-0,06	0,05	0,10	0,08	0,02	-0,01
Orna pääoma/osake, eur	4,68	4,44	4,51	4,49	4,56	4,47	4,38	4,36
Osakkeen päätöskurssi, eur	4,00	4,48	6,00	6,75	6,63	6,14	6,16	6,41
Ornavaraisuusaste, %	31,0	30,9	31,7	33,2	35,2	35,1	35,1	37,0
Korollinen nettovelka	271,8	269,5	263,5	246,4	222,8	229,7	217,2	199,8
Velkaantumisaste, %	160,2	167,3	162,2	159,1	141,7	147,9	142,7	132,3

**Sijoitettu pääoma**

milj. euroa	IFRS 31.12.2011	IFRS 30.9.2011	IFRS 30.6.2011	IFRS 31.3.2011	IFRS 31.12.2010	IFRS 30.9.2010	IFRS 30.6.2010	IFRS 31.3.2010
Kotimaan liiketoiminta	249,2	233,3	248,7	215,6	179,7	206,9	203,5	177,8
Kansainvälinen liiketoiminta	210,8	194,0	193,3	182,7	185,4	175,3	177,2	173,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-6,0	14,9	4,4	12,3	22,0	8,2	4,2	6,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>454,0</b>	<b>442,2</b>	<b>446,5</b>	<b>410,6</b>	<b>387,1</b>	<b>390,3</b>	<b>384,9</b>	<b>357,5</b>

**Asuntoliiketoiminta**

kpl, Suomessa	10-12/2011	7-9/2011	4-6/2011	1-3/2011	10-12/2010	7-9/2010	4-6/2010	1-3/2010
Asuntoaloitukset	191	61	205	122	133	110	300	0
Myydyt asunnot	100	92	143	147	163	164	102	95
Valmistuneet	351	74	41	67	171	14	0	16
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	90	43	53	86	137	90	105	138
Rakenteilla <sup>1)</sup>	2 197	2 504	2 243	1 956	1 629	1 183	1 064	996
- neuvottelu-urakat ja urakat <sup>1)</sup>	1 575	1 693	1 419	1 296	1 024	540	517	749
- omaperusteiset kohteet <sup>1)</sup>	622	811	824	660	605	643	547	247
- josta myytyt <sup>1)</sup>	195	428	420	350	321	282	147	78
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	427	383	404	310	284	361	400	169

<sup>1)</sup> Kauden lopussa.**Tilauskanta, asuntorakentaminen**

kpl, Suomessa	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010	30.6.2010	31.3.2010
Urakat ja neuvottelu-urakat	160	164	124	131	115	32	22	26
Rakenteilla myyty	49	98	94	78	73	61	29	11
Rakenteilla myymätön	115	95	92	71	62	85	94	51
Valmis myymätön	26	18	21	32	53	39	45	51
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>349</b>	<b>374</b>	<b>332</b>	<b>312</b>	<b>303</b>	<b>217</b>	<b>190</b>	<b>140</b>

# 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 SRVIV. 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 2012

Varsinainen yhtiökokous 14.3.2012

Osavuositarkastus 1-3/2012 9.5.2012 klo 8.30

Osavuositarkastus 1-6/2012 8.8.2012 klo 8.30

Osavuositarkastus 1-9/2012 7.11.2012 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.

## SIOJITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

Hannu Linnoinen

Puhelin 0201 455 990

Sähköposti: hannu.linnoinen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Taneli Hassinen

Puhelin: 0201 455 208

Sähköposti: taneli.hassinen@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](http://www.srv.fi/julkaisujentilaus)



**SRV Yhtiöt Oyj:n vuosikertomus 2011**

Tämä kertomus on painettu Maxi Offset -paperille.

Kannet: 240 g/m<sup>2</sup>, sisäsivut 120/100 g/m<sup>2</sup>

Painopaikka: Edita Oyj, Helsinki

Suunnittelu ja toteutus: Miltton Oy

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