

SRV YHTIÖT OYJ
SRV YHTIÖT OYJ-KONSERNI

Y-tunnus 1707186-8

Kotipaikka: Espoo

TASEKIRJA JA TOIMINTAKERTOMUS

31.12.2008

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

TASEKIRJA JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2008

Sivu

Sisällysluettelo	1.
Toimintakertomus	2.-20.
IFRS konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	21.
Konsernin tase	22.
Konsernin rahavirtalaskelma	23.
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	24.
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25.-41.
Emoyhtiön tulos	42.
Emoyhtiön tase	43.
Emoyhtiön rahoituslaskelma	44.
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	45.-50.
Käytetyt tilikirjat	51.

Hallituksen toimintakertomus

1.1.-31.12.2008

Tilikausi 1.1.-31.12.2008 lyhyesti:

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

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

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

Konsernin liikevaihto oli 537,0 milj. euroa (561,4 Me 1-12/2007). Liikevaihdosta 89 prosenttia (91 %) tuli Suomesta ja 11 prosenttia (9 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 349,1 milj. euroa (345,4 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto laski 127,9 milj. euroon (163,1 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 60,1 milj. euroa (53,2 Me).

Konsernin liikevoitto oli tilikaudella 32,9 milj. euroa (15,1 Me 1-12/2007). Liikevoittoprosentti oli 6,1 prosenttia (2,7 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto nousi 27,8

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

Konsernin tulos ennen veroja oli tilikaudella 23,7 miljoonaa euroa (11,5 Me 1-12/2007). Tilikauden voitto oli 15,3 miljoonaa euroa (7,6 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,43 euroa (0,22 eur). Osakkeiden lukumäärän kasvuun vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely. Oman pääoman tuotto oli 9,4 prosenttia (6,9 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 12,9 prosenttia (9,7 %).

Tilaukanta oli 455,3 milj. euroa 31.12.2008 (528,7 Me 31.12.2007).

Liiketoimintojen avainluvut

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

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

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

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 31.12.2008	IFRS 31.12.2007	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	265,7	302,8	-37,0	-12,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,0	174,6	-20,6	-11,8
Kansainvälinen liiketoiminta	35,6	51,3	-15,7	-30,6
Konserni yhteensä	455,3	528,7	-73,3	-13,9

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

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

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

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

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

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

SRV ja Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Musiikkitalo allekirjoittivat urakkasopimuksen Musiikkitalon rakentamisesta ja rakennustyöt alkoivat syyskuussa. Pääurakkasopimuksen

arvo oli 90,5 miljoonaa euroa. Musiikkitalon kokonaiskustannusarvio on 140 milj. euroa ja se valmistuu huhtikuun lopussa 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilikauden aikana myytiin yhteensä 141 (288) omaperusteista asuntoa. Kaupankäynti keskittyi valmistumisvaiheessa oleviin tai jo valmistuneisiin asuntoihin. Vaikka asuntojen myynti vilkastui vuoden toisen neljänneksen aikana, niin myynti heikkeni kolmannen ja erityisesti neljännen vuosineljänneksen aikana. Kauden lopussa rakenteilla oli 265 (415) asuntoa, joista 226 asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 133 (80). Valmistuneista asunnoista 20 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 260 (519) omaperusteista asuntoa. Uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloituksia on edelleen vähennetty markkinatilanteesta johtuen.

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

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

Tilikauden aikana aloitettiin ja saatiin päätökseen YT-neuvottelut pääkaupunkiseudulla. YT-neuvottelun johtivat 4 toimihenkilön irtisanomiseen, 5 toimihenkilön lomauttamiseen ja 10 työntekijän ehdolliseen irtisanomiseen tuotannollisista ja taloudellisista syistä johtuen.

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

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

Venäjä

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

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

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

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

Tilikaudella jatkettiin Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua. Hankkeen koko on noin 120 000 kerrosneliometriä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Maailmanlaajuisen finanssikriisin johdosta hanketta ollaan jakamassa kahteen vaiheeseen kohteen ulkopuolisen rahoituksen helpottamiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa tullaan rakentamaan noin 52.000 m², joka sisältää maanalaisen parkkitilan ja

liiketilat. Hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään vuoden 2009 alkupuolella. SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen koko kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Urakkasopimus tullaan muuttamaan uuden laajuuden mukaiseksi ja se ei sisälly tilauskantaan ennen lopullista investointipäätöstä. Rakentamisen valmistelutyöt ja tontin infrastruktuurin siirtotyöt ovat käynnistyneet projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Neuvottelut kohteen ankkurivuokralaisten kanssa ovat käynnissä. SRV omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 6,4 milj. euroa.

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

SRV jatkoi kauden aikana neuvotteluja venäläisen pankkikumppanin kanssa tavoitteena kehittää kiinteistörahastoyhteistyötä liike- ja toimitilahankkeiden kehittämisen ja rakentamisen rahoittamiseen Venäjällä. Sijoittajia olisivat ryhmä kansainvälisiä sijoittajia yhdessä SRV:n kanssa ja paikallinen kumppani, joka vastaisi myös rahastohallinnoinnista. Mikäli suunnitelma toteutuu, arvioi SRV tekevänsä noin 20 milj. euron rahastosijoituksen.

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

Baltia

Virossa jatkettiin yhteisprojektia Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti 7 kerrostalolle, joista yhden rakentaminen (42 asuntoa) aloitettiin kesällä 2007. Kohde valmistui lokakuussa. Uusia omaperusteisia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Kauden aikana myytiin 6 asuntoa (17) ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 41 (46), joista 41 (4) oli jo valmistuneissa kohteissa. Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen kauppa toteutui tammikuussa 2008, josta kirjautui liikevaihtoa 5 milj. euroa. Inchcape Motorsin

autotalon rakentamista jatkettiin. Mercantilen logistiikkakeskuksen suunnittelu valmistui, mutta rakentamisen aloitusta on lykätty.

Latviassa luovutettiin HRX:n logistiikkakeskus maaliskuussa 2008.

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

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

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

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

Konsernin sijoitettu pääoma oli 339,4 milj. euroa (222,9 Me). SRV:n rakenteilla olevaan omaperusteiseen tuotantoon on sitoutunut yhteensä noin 160 milj. euroa. Suomen myymättömään asuntotuotantoon on sitoutunut 89 milj. euroa ja yhtiö arvioi, että kohteitten valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 20 milj. euroa, joka rahoittuu pääosin 19 milj. euron nostamattomilla yhtiölainoilla. Suomen myymättömään rakenteilla oleviin omaperusteisiin toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 30 milj. euroa ja kohteitten valmiiksi rakentamiseen arvioidaan sitoutuvan vielä 10 milj. euroa. Kansainvälisiin omaperusteisiin kohteisiin on sitoutunut 38 milj. euroa, josta 3,3 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,4 milj. euroa Viipurin rakenteilla olevassa asuntokohteessa ja noin 31 milj. euroa rakenteilla olevissa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

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

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

Investoinnit

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

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2008	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	238 000	268 000	859 000	1 365 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	45	60	104	209
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	466 000	221 000	100 000	787 000

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

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

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

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

SRV:n tytäryhtiöille uudet nimet osana brändiuudistusta

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

SRV:n konsernirakenne

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

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

Muutokset konsernirakenteessa

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

Muutokset yhtiön johdossa

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

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

Henkilöstö

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

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

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

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

SRV:n hallitus päätti 10.2.2009 vuoden 2009 ansaintajakson kohderyhmästä ja tavoitteista. Kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 700 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Rakentamisen näkymät

Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla alkaneen epävarmuuden vuoksi maailmantalouden suhdanteet heikkenevät edelleen. Suomen talouden kasvu on pysähtynyt ja vuoden 2008 kasvun arvioidaan jääneen noin 2 prosenttiin. Epävarmuudet talous- ja rahoituskriisin kestosta ja vaikutuksista taloustaantumaa vaikeuttavat suhdannekuvan rakentamista. Kiinteistömarkkinan ja rakentamisen suhdanteet ovat selvästi heikentyneet.

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

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

Liike- ja toimistorakentamisen odotetaan vähentyvän vuonna 2009. Toimistotilojen vajaakäyttöastetta kasvattaa vuonna 2009 valmistuva uusien tilojen määrä. Varastojen rakentamisen määrä riippuu logistiikan parantamiseen liittyvien hankkeiden toteutuspäätöksistä.

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

Venäjän talouskasvu hidastuu nopeasti. Rahoituskriisi on vaikeuttanut luotonantoa ja rakentamisen volyymit ovat laskeneet. Inflaatio on edelleen kiihtynyt nopean talouskasvun myötä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaiseen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikentynyt olennaisesti. Korot ovat laskeneet voimakkaasti loppuvuoden 2008 aikana, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikentynyt ja lainamarginaalit ovat nousseet selvästi. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää. Finanssikriisi lisää SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

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

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

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

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

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

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

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

Ympäristöasiat

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

Hallinto ja yhtiökokouksien päätökset

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

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ipo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies. Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.4.2008 Lasse Kurkilahden hallituksen

varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Markku Sarkamiehen tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Lasse Kurkilahden nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia yhteensä enintään 3.676.846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt 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:n osakkeet otettiin OMX Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälisalla 15.6.2007. SRV:llä oli 31.12.2008 yhteensä 5 764 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia tilikaudella.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa oli 3,47 euroa (5,02 eur 31.12.2007). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 6,60 euroa ja alin 2,82 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -53,4 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -58,3 %.

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

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

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi keskipitkällä aikavälillä yltää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuisen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8

prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta.

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut liiketoiminnan kasvunäkymiä ja omaperusteisten hankkeitten myyntien toteutumisella on olennainen vaikutus kannattavuuden kehitykseen. Hallituksen arvion mukaan asetetut taloudelliset tavoitteet eivät ole saavutettavissa lähivuosien aikana. Yhtiön kannattavuutta pyritään parantamaan kustannuksia pienentämällä.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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

SRV:n kehittämän Keravan Kerca logistiikka-alueen toteutuminen eteni tammikuussa. Kesko käynnisti suunnittelun Anttilan logistiikkakeskuksen sijoittamista Kerca logistiikka-alueelle. Anttilan suunnitelmat käsittävät noin 19.000 bruttoneliömetrin korkeavaraston rakentamisen. Rakennushanke toteutetaan projektijohtourakkana. SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät sopimuskokonaisuuden Kerca logistiikkakeskusalueen kehittämistä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

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

Näkymät vuodelle 2009

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

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

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

Voitonkäyttöehdotus

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitontakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

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

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

Espoo 10.2.2009

Hallitus

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

*) SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaistaa osakkeiden lukumäärän. Ennen nimellisarvon muutosta osakkeiden lukumäärä oli 1 303 200. Nimellisarvon muutoksen jälkeen osakkeita oli 26 064 000.

SRV Yhtiöt 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 laski samassa yhteydessä, osakepääomaa korottamatta, liikkeelle yhteensä 10 216 468 uutta SRV:n osaketta. Sulautumisen yhteydessä SRV Yhtiöt Oyj sai haltuunsa SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta. Sulautumisen jälkeen osakkeiden lukumäärä oli 36 768 468.

***) Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2008

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
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 omapääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiviinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
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

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV1V) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2008 ylin noteeraus oli 6,60 euroa ja alin 2,82 euroa. Vuoden 2008 keskimurssi oli 5,05 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,47 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 125,7 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin noin 13,5 milj kappaletta, joka oli 37,1 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2008. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 69,0 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia korottaa osakepääomaa, laskea liikkeelle optio- tai vaihtovelkakirjalainaa tai optio-oikeuksia eikä hankkia tai luovuttaa omia osakkeita.

Johdon osakeomistus

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

Osakkeenomistajat 31.12.2008

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

Omistusjakauma 31.12.2008

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

Osakkeenomistuksen akauma

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

KONSERNIN TULOSLASKELMA

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

KONSERNITASE

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

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

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSESTA

1 000 euroa

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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kolmeen liiketoiminta-alueeseen; toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat toimitila- ja liiketila- sekä logistiikka- ja infrarakentamiseen keskittynyt SRV Toimitilat Oy, pääkaupunkiseudun asuntotuotannosta vastaava SRV Asunnot Oy ja kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava SRV International Oy. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimien alueellisten rakennusyhtiöitten liiketoiminta on pääosin asuntotuotantoa ja ne raportoidaan osana asuntoliiketoimintasegmenttiä. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

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

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 10.2.2009.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2008 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 1.1.2008 alkavalla tilikaudella:

- IFRIC 11 IFRS 2 Group and Treasury Shares Transactions.

Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Sillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavaa standardia on sovellettu ennen standardin viimeistä voimaantuloa:

- IFRS 8 Operating Segments

Tällä standardilla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Sillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

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

- IAS 23 Vieraan pääoman menot (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IAS 27 ja IAS 1 Cost of and Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entities or Associates (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella / EU ei ole hyväksynyt). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate. (voimaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella / EU ei ole hyväksynyt). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.

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

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

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

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kuluja sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvaramuokien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen (omaperusteisissa hankkeissa kokonaisvalmistusasteen) perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa hankkeeseen sisältyvien vuokratuottojen arvioitu toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvaramuoksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio vaateen täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä edellyttää konsernin johdon harkintaa, joka perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemusperäiseen tietoon.

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

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

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

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

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

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

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

Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eräänä konsernin omissa pääomassa.

Yhteisyritykset

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

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämivaluutta

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

Konserniyhtiöt

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

Tapahtumat ja tase-erät

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

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

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

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

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

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

Tilaukanta

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

Vieraan pääoman menot

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

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

Aineelliset hyödykkeet

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

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

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

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

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

Liikearvo 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 hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset 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. Arvonlennustappio 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, kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvelat ja muut velat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviä 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 hankintamenoona, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannais sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannais sopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisien kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskaudella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisien 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 olennaisesti ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin. Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauslaskentaa sovelletaan aina suojauslaskentaa.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoon, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannais sopimus 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. Käyvän arvon määrittely perustuu noteerattuihin markkinahintoihin ja –kursseihin.

Lainat ja muut saamiset

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

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

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

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

Myytävisissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai soveltuvia arvonmäärittämissä. Myytävissä 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 myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

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

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

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

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

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

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

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

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

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

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

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

Tuloverot

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

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

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

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

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

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

Osakeperusteinen palkitseminen

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

Varaukset

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

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

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

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

Rakennusalan 10-vuotisivastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotisivastuuvaraus 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. IFRS 8 -standardia on sovellettu ennen sen viimeistä voimaantuloa 1.1.2009.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan. Segmenttien varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan erä, joita segmentti käyttää liiketoimintaansa tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmentille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituserät sekä koko konsernille yhteisiä erä.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöllä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Toimitilaliiketoiminta
Toimitilaliiketoiminta on erikoistunut toimitilo-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilojen käyttäjät, kiinteistön- tai tontinostajat ja kiinteistösiirtäjät sekä kunnat, valtio ja muut julkisyhteisöt. Toimitilaliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnittelun ja toteutukseen liike- ja toimitilojen kehittämisen ja toteuttamisen erityisasiantuntemuksen.

Asunto- ja alueelliliiketoiminta
Asunto- ja alueelliliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asunto-, liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita. Asiakaskunta muodostuu kuitattuja-asiakkaita, armittamattomista rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. Asunto- ja alueelliliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnittelun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudistuotannon ja saneeraus-erityisasiantuntemuksen.

Kansainvälinen liiketoiminta
Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Baltian maissa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valtiolla markkinoilla. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimitilo- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösiirtäjistä ja kuitattajista.

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

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

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

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

2008 1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueelliliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	349 097	127 826	60 062	-21	536 964
Liikevaihto, sisäiset	23	50	10	11 494	11 578
Yhteensä	349 120	127 875	60 072	11 473	548 541
Liikevoitto	27 824	704	9 236	-4 926	32 839
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	917	1 932	16 232	12 547	31 627
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttilyhtiöt	24 604	41 560	75 959	0	142 123
Keskeneräiset työt	29 951	57 267	13 565	0	100 783
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	0	30 618	3 321	0	33 938
Muu vaihto-omaisuus	5 048	4 602	9 262	10	18 922
Vaihto-omaisuus yhteensä	59 602	134 047	102 108	10	295 767
Muut lyhytaikaiset varat	56 355	22 413	40 308	172 552	291 627
Yhteensä	116 874	158 392	158 647	185 108	619 022
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 116	58 294	12 677	6 856	78 943
Lyhytaikaiset	80 551	83 206	134 560	58 825	357 142
Yhteensä	81 667	141 500	147 236	65 682	436 084
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	63 872	138 925	138 578		339 409
Sijoitetun pääoman tuotto, %	60,8	0,7	9,3		12,9
Tilaukanta	265 728	154 004	35 611		455 343
2007 1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueelliliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	345 254	162 959	53 164	48	561 425
Liikevaihto, sisäiset	141	134	45	11 130	11 450
Yhteensä	345 394	163 093	53 209	11 178	572 875
Liikevoitto	18 042	10 682	-10 239	-3 070	15 415
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	973	2 584	2 439	9 538	15 534
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttilyhtiöt	16 447	26 455	20 820	585	64 307
Keskeneräiset työt	27 563	41 871	17 223	0	86 657
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	0	20 790	9 468	0	30 258
Muu vaihto-omaisuus	5 044	4 822	6 051	15	15 932
Vaihto-omaisuus yhteensä	49 054	93 937	53 562	600	197 153
Muut lyhytaikaiset varat	67 162	16 927	58 270	151 873	294 233
Yhteensä	117 189	113 449	114 271	162 011	506 920
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 195	28 146	14 798	727	44 866
Lyhytaikaiset	82 691	65 665	90 101	30 820	269 278
Yhteensä	83 886	93 811	104 900	31 547	314 144
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	33 403	81 517	101 265		222 933
Sijoitetun pääoman tuotto, %	52,4	16,7	-13,3		9,7
Tilaukanta	302 759	174 583	51 337		528 678
2006 1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueelliliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	296 922	137 905	44 564	99	479 490
Liikevaihto, sisäiset	63	212	1	5 912	6 188
Yhteensä	296 985	138 117	44 565	6 011	485 678
Liikevoitto	24 961	5 108	-3 559	-4 403	22 107

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

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

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

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

Tilaukskannat mln, euroa	2008	2007
Segmenttien tilaukskannat	455,3	528,7
Yhteensä	455,3	528,7

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2008

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2008.

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2007.

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2006

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2006.

3 MYDYT LIIKETOIMINNOT

Myydyt liiketoiminnot vuonna 2008

SRV-konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2008.

Myydyt liiketoiminnot vuonna 2007

SRV-konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2007.

Myydyt liiketoiminnot vuonna 2006

SRV-konserni myi vuonna 2006 omistuksensa yhtiössä SRV Statyba UAB 51 %. Liiketoiminta myytiin 45 000 eurolla. Kirjainpitoarvo myyntihetkellä oli 29 000 euroa, joten myyntivaikutus ennen verovalkutusta oli 16 000 euroa. Myynnillä ei ollut olennaista vaikutusta konsernin taseeseen.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

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

1) Liittyvät keskeneräisiin hankkeisiin

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

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

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

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

11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa 1 000 euroa	2008	2007	2006
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	8 981	5 475	5 281
Edeisten tilikausien verot	-30	269	-106
Laskennalliset verot	-495	-1 849	197
Yhteensä	8 456	3 894	5 372
Efekttiivinen veroaste - %	35,7 %	33,8 %	26,0 %

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

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

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

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

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2008 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,4 milj.euroa. Vuonna 2007 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 3,1 milj. euroa. Vuonna 2006 maksettiin osinkoa 0,08 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 milj. euroa. 24.3.2009 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

2008 1 000 euroa	Maa- ja vesiläiset	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Eräkkö- maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	3 056	10 726	7	32	14 094
Lisäykset	0	10 105	2 588	0	1 000	13 693
Vähennykset	0	0	-44	0	-32	-76
Silrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	-35	28	0	-7
Kursierot	0	82	78	0	0	160
Hankintameno 31.12.	273	13 243	13 313	35	1 000	27 864
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-686	-5 393	-3	0	-6 082
Poistot	0	-746	-2 053	0	0	-2 799
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	3	0	3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-1 432	-7 446	0	0	-8 878
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	2 370	5 333	4	32	8 012
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	11 811	5 867	35	1 000	18 986
2007 1 000 euroa	Maa- ja vesiläiset	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Eräkkö- maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	1 643	7 999	172	0	10 085
Lisäykset	3	1 404	2 778	1	32	4 218
Vähennykset	-1	-559	-72	0	0	-632
Silrot muiden omaisuuserien välillä	0	568	21	-166	0	423
Hankintameno 31.12.	273	3 056	10 726	7	32	14 094
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-588	-3 971	-37	0	-4 606
Poistot	0	-118	-1 422	-1	0	-1 541
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	39	0	35	0	74
Kursierot	0	-9	0	0	0	-9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-686	-5 393	-3	0	-6 082
Kirjanpitoarvo 1.1.	271	1 045	4 028	135	0	5 479
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	2 370	5 333	4	32	8 012

Rahoitusleasingsovimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut rahoitusleasingsovimuksia vuonna 2008 ja 2007.

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

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

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

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

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

*Yhtiö fuusioitu SRV Asunnot Oy:hyn 31.12.2008

Arvonlennustaus

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

Tammikuussa 2009 tehdystä liikearvon arvonalentumistestauksista on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muutokset arvonalentumistestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskontauskorko. Diskontauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmissa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyyshanalyysi

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

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

16 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

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

2007 1 000 euroa	Kaupankäyttö- tarkoituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myyttävissä olevat rahoitusvarat	Jaksoittain hankinta- meno- kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	2 709	0	0	2 709	2 734	18
Muut rahoitusvarat	0	0	2 929	0	2 929	2 929	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	49 871	0	0	49 871	49 871	21,27
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	32 161	0	0	32 161	32 161	21
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6 340	0	0	6 340	6 331	21
Johdannaissopimukset	30	0	0	0	30	30	29
Rahavarat	0	21 407	0	0	21 407	21 407	22
Yhteensä	30	112 489	2 929	0	115 448	115 464	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	37 677	37 677	37 710	25
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	405	405	405	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	26 511	26 511	26 504	25
Ostovelat	0	0	0	25 883	25 883	25 883	26
Yhteensä	0	0	0	90 477	90 477	90 502	

Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 MUUT RAHOITUSVARAT

36

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteeratuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Noteeraamattomien osakkeiden käypää arvoa ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennytyinä mahdollisilla arvonalennuksilla.

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

18 SAAMISET

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

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2008		Kirjattu tuulosiirtoon	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
1 000 euroa	1.1.			
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	592	780	-74	1 298
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	530	-156	26	400
Yhteensä	1 121	625	-48	1 698
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	69	-69	0	0
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	217	0	217
Muut	73	-18	0	55
Yhteensä	142	130	0	272
Laskennalliset verot, netto	979	495	-48	1 426
2007				
1 000 euroa		Kirjattu tuulosiirtoon	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
1.1.				
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	162	430	0	592
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	426	104	530
Yhteensä	162	856	104	1 121
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 031	-1 065	104	69
Muut	0	73	0	73
Yhteensä	1 031	-993	104	142
Laskennalliset verot, netto	-869	1 849	0	979

Konsernitiilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhdistelyiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 378 848 euroa (2008) ja 682 000 euroa (2007), koska tältä osin verohyödyn realisoinnin ei katsota olevan todennäköistä.

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

20 VAIHTO-OMAISUUS

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

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

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

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

22 RAHAVARAT

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

23 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikursssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osakkeet, osakepääoma ja ylikursssirahasto

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

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

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

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen muutokset.

Oaingoet

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

24 VARAUKSET

2008 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset		Yhteensä
		Muut varaukset	
1.1.	9 959	0	9 959
Varausten lisäykset	3 558	-	3 558
Käytetyt varaukset	-4 024	-	-4 024
Käyttämättömien varausten peruutukset	-113	-	-113
31.12.	9 380	0	9 380
Pitkäaikaiset	5 571	-	5 571
Lyhytaikaiset	3 809	-	3 809
Yhteensä	9 380	0	9 380
2007 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset		Yhteensä
		Muut varaukset	
1.1.	8 451	0	8 451
Varausten lisäykset	3 776	-	3 776
Käytetyt varaukset	-2 031	-	-2 031
Käyttämättömien varausten peruutukset	-237	-	-237
31.12.	9 959	0	9 959
Pitkäaikaiset	5 888	-	5 888
Lyhytaikaiset	4 071	-	4 071
Yhteensä	9 959	0	9 959

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperiset takuutaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisuusvastuun. 10-vuotisuusvastuu perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

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

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

26 MUUT VELAT

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Pitkikäiset				
Pääomalaina	0	45	0	45
Muut ennakkomaksut	0	9	0	9
Muut velat	390	360	390	360
Yhteensä	390	414	390	414

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Lyhytjäiset				
Ostovelat	19 761	25 883	19 761	25 883
Pitkikäishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	18 707	45 516	18 707	45 516
Muut ennakkomaksut	1 827	138	1 827	138
Myyt lyhytjäiset velat	7 161	7 241	7 161	7 241
Siirtovelat	19 322	18 134	19 322	18 134
Yhteensä	66 778	96 911	66 778	96 911

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Siirtovelat				
Palkka- ja sosiaalikulut	6 827	6 780	6 827	6 780
Korko- ja muut rahoitusvelat	2 419	799	2 419	799
Projektien kustannusjaksotukset	5 263	7 249	5 263	7 249
Muut siirtovelat	4 814	3 305	4 814	3 305
Yhteensä	19 322	18 134	19 322	18 134

27 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttita korkojen muutoksille. Konsernin korkoriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Valtiosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaisia rakennusajaksista lyhytjäisiä rahoitustarvetta varten. Rakennusajaksien rahoitus tyypillisesti joko jälleerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä, jonka johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia. Konsernin keskenäisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamia on jälleerahoitettu kohdennetuksi, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkoverrat täsmäävät toisiinsa. Korkoriskit seurataan ja mitataan tulostuskeimän näkökulmasta gap-analyysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskit hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleeräilyä lainasikun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 18,8 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei sovellettu suojauskantaa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyssanalyysi sisältää tiinipäätöksen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset ja velat, joissa on koronriskitus seuraavan 12 kk:n aikana.

2008	1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Korkojakson		Korko-2007		
			Keskikorko	muutokset, kk	herkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys EUR
Velat		101 814	5,09 %	2,3	935	64 188	434
Saamiset ²⁾		9 859	8,85 %	2,0	-25		

¹⁾ Vuonna 2007 konsernilla ei ollut vaihtuvakorkoisia lainasaamia olennaista määrää

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

Valuutariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusajaksien rahoitukseen, valuuttamääräisiin omin 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 konsernipohtikien mukaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskin ja translaatoriskin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistetyssä oman pääoman muutoeroissa. Konsernin valuuttariski syntyy RUB, EFK ja LVL positioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaltuutana ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Herkkyysanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuuttoihin siten, että siinä on huomioitu vastakalassauntien valuuttavirtojen ja mahdollisten suojausinstrumenttien nettoava vaikutus. Tiinipäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja. Herkkyyssanalyysissä on huomioitu vain tiinipäätöshetkellä taessa olevat rahoitusinstrumentit. Tämän johdosta siinä ei ole huomioitu esimerkiksi ennustettuja tulevia todennäköisiä myyjäitä tai ostoja joihin mahdollinen suojaus olisi voinut kohdistua tai joilla olisi voinut olla riskiä neutraloiva vaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10% valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta yleisellä valuuta-alueilla.

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

¹⁾ Nettopositioin arvo muutettuna eurolle tiinipäätöshetken kurseilla (1000 eur). Positioon on yhdistetty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot.

Positioin etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänkäynnin tulevaa valuuttavirtaa.

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

Likviditeetti- ja jälle-rahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälle-rahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liittyvillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla (30 milj. euroa). Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomatonta yritysostusohjelmaa (100 milj. euroa). Jälle-rahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Sitova maksuvalmius tuotto erääntyy vuonna 2012. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia luottolimitisopimuksia 107 milj. euroa ja 25 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoitusliittien keskenäisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 10 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. Yhtiön rahoitusopimuksissa on tavanomaisia kovenanτζeja. Taloudellisen kovenanτζina on omavaraisuusaste.

Rahoitusvelat

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

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

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

⁴⁾ Taseen ulkopuolinen velka

Rahoitusreservin nostamaton osuus

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

Lisäksi konsernilla on yhteensä 25 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskenäisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreservin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuvin saatavin liittyy luottoriski.

Konsernilla ei ole merkittäviä sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisen konsernin yhteistyöpankeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuolin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti.

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskenäisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskää konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset.

Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittävää kiinteistö- tai institutionaalaisia sijoitusyhtiöitä, asunto- ja liiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2008 aikana asunto- ja liiketoiminnassa on vuokrattu joitakin valmistuneita asuntoja. Vuokraishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 - 3 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskenäisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Rahoitusmarkkinoilla vallitseva häiriö on rajallisesti heijastunut myös konsernin kaupallisten vastapuolien kykyyn järjestää rahoitusta ostovoilleen.

Konsernissa on vuoden 2008 aikana neuvoteltu uusia maksuaitakautuja joihinkin kohteisiin liittyen. Tällaisissa tapauksissa saataville on pyritty saamaan vakuuksia.

Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli taseessa 0,6 milj. euroa myyntisaamia, joiden ehtoja oli muutettu alkuperäisestä.

Tilinpäätöshetken myyntisaamisissa oli 4,8 milj. euroa (sis. arv) saatavia, joihin liittyy asiakasreklaamarvoja.

Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen näihin saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta.

Vuoden 2008 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernin saamien vakuuksien ei ole oletettu pienentävän luottoriskin määrää, koska esimerkiksi saatujen kiinteistökiinnitysten ja osakepanttien luotettava arvonnäkyys on tilinpäätöshetken markkinatilanteesta valkeaa.

Konsernilla ei ollut vuoden 2008 lopussa riskikeskittymiä. Tilikauden aikana ei ole kirjattu luottotappioita olennaisista määristä.

Myyntisaamisten erääntymisprofiili

1 000 euroa	2008	2007
Erääntymättömät	27 123	27 576
1-30 päivää erääntyneet	4 919	13 343
31-60 päivää erääntyneet	348	4 910
Yli 60 päivää erääntyneet	8 047	4 043
Yhteensä	40 438	49 871

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erä.

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2007 ja 2008 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 Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan tai laskea liikkeelle uusia osakkeita. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi.

Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saadulla ennakolla vähintään 30 prosentissa.

Oma pääoma yhteensä sisältää sekä emoyhtiön omistajille että vähemmistöille kuuluvan pääoman.

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

28 MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUIMUKSET

40

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

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

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

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

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

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

Muut vastuusitoumukset		
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	421	71 421
Annetut investointisitoumukset	2 768	4 681

29 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1'000 euroa	2008		2007	
	Positiiviset	Käyvät arvot	Positiiviset	Käyvät arvot
Suojauslaskelman ulkopuoliset				
Valuuttatermit	0	0	30	0
Koronaolosopimukset	9	0	0	0
	9	0	30	0

1'000 euroa	2008	2007
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot		
Valuuttatermit	0	8 525
Koronaolosopimukset	18 808	0
	18 808	8 525

Valuuttatermien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Avoimet valuuttatermit kohdistuvat rahoituksen kassaviran suojaamiseen.

30 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

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

31 TYTÄRYRITYKSET JA YHTEISYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakkeista (%)	Konsernin osuus liikeyhteisöstä (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Toimihäly Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Asunnot Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV International Oy	Espoo	100,00	100,00
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,00	65,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
Kiinteistövitonen Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	100,00	100,00
KOY Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00
SRV Terbelat Sia	Riika	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Talinn	100,00	100,00
TBE-Construction Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Kinnisvara AS	Talinn	65,00	65,00
SRV Ballista AS	Talinn	55,25	55,25
SRV Develita UAB	Vilna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00

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

Liiketoimet lähipiirin kanssa

2008 1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-otukset	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	3 885	0	0	13 334	0
Osakkuusyritykset	0	0	0	3 094	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	3 885	0	0	16 428	0

2007 1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-otukset	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	19	1 389	0	0	0
Yhteisyritykset	3 348	0	0	7 077	0
Muu lähipiiri	0	0	82	0	0
Yhteensä	3 367	1 389	82	7 077	0

2006 1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-otukset	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	1 579	2 283	0	338	0
Muu lähipiiri	14 343	0	0	0	0
Yhteensä	15 922	2 283	0	338	0

SRV:n lähipiiriin kuuluvat tytä- ja osakkuusyritykset 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 luettu edellä kohdassa 31 Tytäryritykset. Tytäryritysten kuvat ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden kuvat eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

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

* Eero Heliövaaran toimikausi hallituksen jäsenenä päättyi 13.6.2007.

SRV Yhtiöt Oy:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV irtisanoo toimitusjohtajan, on tämä oikeutettu saamaan irtisanomisaajan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä tulospalkkiota) suuruinen erokorvaus. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010 on irtisanomiskorvausena maksettava lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä.

Mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan omistajanvaihdoksen seurauksena, on toimitusjohtaja oikeutettu saamaan irtisanomisaajan lisäksi 12 kuukauden irtisanomiskorvaus. Toimitusjohtajan eläkelä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

33 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV varautuu rakennusalan markkinoiden taantumisen jatkumiseen ja on aloittanut tammikuussa 2009 konserniyhtiössään sopeuttamiseen liittyvät neuvottelet. Konsernin suomalaisissa yhtiöissä käynnistetään yhteistoimintaneuvottelet, joiden piirissä ovat yleisimmät toimihenkilöt ja toimihenkilöt. Samanaikaisesti aloitetaan myös vastaava prosessi konsernin ulkomaisissa yksiköissä. Käynnistettävät neuvottelet koskevat henkilöstön lomauttamisia, irtisanomisia, ja muita sopeuttamistoimenpiteitä. Vähentämistoimenpiteiden arvioidaan koskevan noin 130 henkilöä. Yksityiskohtaiset tarpeet ja toimenpiteet täsmenytävät neuvotteleiden kuluessa. SRV:n kehittämisen Keravan Cerca logistiikka-alueen toteutuminen eteni tammikuussa. Kesko käynnisti suunnitellun Anttilan logistiikkakeskuksen sijoittamista Cerca logistiikka-alueelle. Anttilan suunnitelmat käsittävät noin 19.000 bruttoneliömetrin korkeavaraoston rakentamisen. Rakennushanke toteutetaan projektijohtouralla. SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät sopimuskokonaisuuden Cerca logistiikkakeskuksen kehittämisestä ja tekevät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC- (Grand Cargo Center logistiikkarakennuksen. Cerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

€	2008	2007	2006
LIIKEVAIHTO	7 231 983,03	6 703 852,16	6 400 754,89
Liiketoiminnan muut tuotot	23 077,00	6 108,00	16 551,61
Ostot tilikauden aikana	0,00	15 221 541,92	0,00
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	0,00	-15 221 541,92	0,00
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-4 449 302,93	-3 943 592,45	-4 306 115,04
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-695 370,98	-726 389,88	-746 411,72
Muut henkilösivukulut	-365 961,62	-253 867,94	-345 409,09
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-397 750,00	-418 485,16	-439 504,88
Liiketoiminnan muut kulut	-6 605 756,11	-6 027 853,92	-5 434 688,15
LIIKETAPPIO	-5 259 081,61	-4 660 229,19	-4 854 822,38
Rahoitustuotot ja kulut	4 795 723,29	-1 857 237,45	-285 192,56
TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-463 358,32	-6 517 466,64	-5 140 014,94
Satunnaiset erät +/-	4 432 000,03	21 694 904,51	21 160 400,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 968 641,71	15 177 437,87	16 020 385,06
Tuloverot	-961 361,09	-1 088 897,94	-4 123 271,49
TILIKAUDEN VOITTO	3 007 280,62	14 088 539,93	11 897 113,57

EMOYHTIÖN TASE

€	2008	2007
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	456 134,67	493 485,19
Aineelliset hyödykkeet	552 309,10	600 770,34
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	17 550 019,58	16 116 816,45
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	900 000,00	855 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	4 167 275,59	2 819 729,75
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	23 625 738,94	20 885 801,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	16 936 541,92	15 736 441,92
Lyhytaikaiset saamiset	157 783 622,33	137 521 649,33
Rahat ja pankkisaamiset	308,44	52 028,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	174 720 472,69	153 310 120,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	198 346 211,63	174 195 921,88
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 062 520,00	3 062 520,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338 104,02	87 338 104,02
Edellisten tilikausien voitto	34 137 576,69	26 248 596,57
Tilikauden voitto	3 007 280,62	14 088 539,93
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	127 545 481,33	130 737 760,52
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	5 865 647,84	432 738,10
Lyhytaikainen vieras pääoma	64 935 082,46	43 025 423,26
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	70 800 730,30	43 458 161,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	198 346 211,63	174 195 921,88

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

€	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	3 007 280,62	14 088 539,93	11 897 113,57
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	397 750,00	418 485,16	439 504,88
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	100 705,92	0,00	-0,06
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 896 429,24	1 857 237,45	285 192,56
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,00	20 226,65	0,00
Verot	961 361,09	1 088 897,94	4 123 271,49
Oikaisut yhteensä	-3 436 612,23	3 384 847,20	4 847 968,87
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-18 753 743,92	-81 452 595,52	-30 256 629,31
Vaihto-omaisuuden muutos	-1 200 100,00	-15 726 541,92	0,00
Osto- ja muiden velkojen muutos	1 079 990,85	-5 036 845,30	26 382 448,90
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-18 873 853,07	-102 215 982,74	-3 874 180,41
Maksetut korot	-2 743 254,02	-1 328 116,09	-3 004 365,59
Saadut korot	7 460 388,57	3 316 791,75	3 911 887,80
Saadut osingot	390 402,49	84 500,00	183 260,00
Maksetut verot	-1 063 160,43	-3 741 071,90	-8 665 408,91
Liiketoiminnan nettorahavirta	-15 258 808,07	-86 410 491,85	5 296 275,33
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1 327 681,69	0,00	0,00
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-71 191,51	-156 653,98	-358 042,89
Investoinnit sijoituksiin	-241 663,70	-85 688,75	-467 898,37
Investoinnit sijoituksiin	-1 493 251,76	-5 349 226,68	-1 383 956,69
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	916,97	216 052,95	0,00
Sijoitusten myynti	0,00	251 747,79	2 365 000,00
Investointien nettorahavirta	-3 132 871,69	-5 123 768,67	155 102,05
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0,00	116 601 570,00	0,00
Osakeannin kulut	0,00	-4 285 567,74	0,00
Lainojen nostot	7 000 000,00	432 738,10	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-167 090,26	0,00	-60 000 000,00
Lainasaamisten muutos	-1 381 100,91	6 532 195,72	44 422 385,56
Luottolimiittien muutos	19 087 710,28	859 428,32	10 000 000,00
Omien osakkeiden hankinta	-1 787 343,65	-29 263 465,92	0,00
Maksetut osingot	-4 412 216,16	-3 127 680,00	-2 215 440,00
Rahoituksen nettorahavirta	18 339 959,30	87 749 218,48	-7 793 054,44
Rahavarojen muutos	-51 720,46	-3 785 042,04	-2 341 677,06
Rahavarat tilikauden alussa	52 028,90	3 837 070,94	6 178 748,00
Rahavarat tilikauden lopussa	308,44	52 028,90	3 837 070,94

SRV YHTIÖT OYJ**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT****1. Perustiedot**

SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, kotipaikka Espoo, osoite Niittytaival 13, 02201 Espoo

2. Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen (FAS=Finnish Accounting Standards) tilinpäätössäännösten mukaisesti.

3. Pysyvät vastaavat

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu alkuperäisten hankinta-arvojen ja taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistot on kirjattu menojäätöspoitoina tai tasapoitoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- rakennukset ja rakennelmat menojäätöspoitto 4-7 %
- koneet ja kalusto menojäätöspoitto 25%
- muut pitkävaikutteiset menot 3-5 vuotta

Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja.

Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymissä vuosina.

4. Valuuttamääräisten erien arvostus

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu kirjanpitoon tapahtumapäivän kurssiin.

5. Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

6. Satunnaiset erät

Satunnaisiin eriin on kirjattu saadut ja annetut konserniavustukset.

7. Verot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Laskennallisia verosaamisia ja -velkoja ei ole kirjattu emoyhtiön kirjanpitoon.

8. Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

SRV YHTIÖT OYJ

Tuloslaskelman liitetiedot	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
1. Liikevaihto			
Muu toiminta	7 231 983	6 703 852	6 400 755
	<u>7 231 983</u>	<u>6 703 852</u>	<u>6 400 755</u>
Maantieteellinen jakauma			
Suomi	7 231 983	6 703 852	6 400 755
	<u>7 231 983</u>	<u>6 703 852</u>	<u>6 400 755</u>
2. Henkilöstöä koskevat erittelyt			
Johdon palkat ja palkkiot			
Hallituksen jäsenet	263 500	193 300	63 000
Toimitusjohtaja	342 367	269 053	221 704
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä			
Toimihenkilöt	66	62	60
3. Poistot			
Muista pitkävaikutteisista menoista	279 014	285 747	314 963
Rakennuksista	7 378	7 685	8 005
Koneista ja kalustosta	111 358	125 053	116 537
Yhteensä	<u>397 750</u>	<u>418 485</u>	<u>439 505</u>
4. Liiketoiminnan muut kulut			
Vuokrat	1 410 235	1 383 468	1 495 301
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	285 918	280 586	374 577
Auto- ja matkustuskulut	280 460	222 663	209 403
Edustus- ja markkinointi	721 610	953 239	629 827
Viestintä- ja IT	602 632	646 682	518 921
Ulkopuoliset palvelut	826 176	685 740	320 647
Muut kiinteät kulut	2 479 078	1 855 488	1 886 012
	<u>6 606 108</u>	<u>6 027 866</u>	<u>5 434 688</u>
5. Rahoitustuotot ja -kulut			
Osinkotuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	390 200	84 500	182 000
Muilta	202	0	1 260
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	7 131 774	2 871 271	1 766 434
Muilta	353 943	780 092	566 754
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille	-847 167	-640 640	-292 476
Muille	-2 233 229	-4 952 460	-2 509 164
	<u>4 795 723</u>	<u>-1 857 237</u>	<u>-285 193</u>
6. Satunnaiset erät			
Saadut konserniavustukset	11 600 000	23 407 000	24 902 000
Annetut konserniavustukset	-7 168 000	-13 230 300	-3 741 600
Fuusiovoitot	0	11 518 205	0
	<u>4 432 000</u>	<u>21 694 905</u>	<u>21 160 400</u>
7. Tuloverot			
Tuloverot satunnaisista eristä	-1 152 320	-2 645 942	-5 501 704
Tuloverot tilikaudelta	171 454	1 637 181	1 341 178
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	19 505	-80 137	37 255
	<u>-961 361</u>	<u>-1 088 898</u>	<u>-4 123 271</u>

SRV YHTIÖT OYJ**Taseen liitetiedot****31.12.2008****31.12.2007****1. Pysyvien vastaavien muutokset**

Aineettomat oikeudet

Hankintameno	1.1.	250 000	250 000
Hankintameno	31.12.	250 000	250 000

Muut pitkävaikutteiset menot

Menojäännös	1.1.	243 485	443 544
Lisäykset		241 664	85 689
Tilikauden poisto		-279 014	-285 747
Menojäännös	31.12.	206 135	243 485

Maa- ja vesialueet

Menojäännös	1.1.	41 172	41 172
Menojäännös	31.12.	41 172	41 172

Rakennukset

Menojäännös	1.1.	184 440	402 125
Vähennykset		0	-210 000
Tilikauden poisto		-7 378	-7 685
Menojäännös	31.12.	177 062	184 440

Koneet ja kalusto

Menojäännös	1.1.	375 158	349 610
Lisäykset		71 192	156 654
Vähennykset		-917	-6 053
Tilikauden poisto		-111 358	-125 053
Menojäännös	31.12.	334 075	375 158

2. Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno	1.1.	16 116 816	12 509 028
Lisäykset		1 433 203	3 716 701
Vähennykset		0	-108 913
Hankintameno	31.12.	17 550 020	16 116 816

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Hankintameno	1.1.	855 000	457 500
Lisäykset		45 000	485 000
Vähennykset		0	-87 500
Hankintameno	31.12.	900 000	855 000

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno	1.1.	2 819 730	1 321 192
Lisäykset		1 448 252	547 654
Vähennykset		0	-243 455
Siirrot erien välillä		0	1 194 338
Arvonlennukset		-100 706	
Hankintameno	31.12.	4 167 276	2 819 730

Taseen liitetiedot	31.12.2008	31.12.2007
3. Konserniyhtykset		
	Kotipaikka	Omistus%
SRV Toimitilat Oy	Espoo	100,0
SRV Asunnot Oy	Espoo	100,0
SRV International Oy	Espoo	100,0
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0
Kiinteistöviitonen Oy	Espoo	100,0
SRV Lounais-Suomi Oy*	Turku	0,0
SRV Keski-Suomi Oy*	Jyväskylä	0,0
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,0
SRV Kaakkois-Suomi Oy*	Lappeenranta	0,0
Rkl Erkki Huhdanpää*	Tampere	0,0
Porvoon Puunrakennus	Porvoo	100,0
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	100,0
* fuusioitu SRV Asunnot Oy:öön 31.12.2008		
4. Vaihto-omaisuus		
Maa-alueet	15 221 542	15 221 542
Muu vaihto-omaisuus	10 000	9 900
Ennakkomaksut	1 705 000	505 000
	<u>16 936 542</u>	<u>15 736 442</u>
5. Pääomalainasaamiset		
Yhtiöllä on pääomalainasaamista 31.12.2008 SRV Asunnot Oy:ltä 600.000,00 euroa josta puolet on korollista, korko 7% ja puolet korotonta.		
Pääomalainaan liittyvä kertynyt maksamaton korko on 28.466,67 euroa 31.12.2008.		
Lisäksi pääomalainasaamista on RKL Pirttimaa Oy:ltä 31.12.2008 300.000,00 euroa.		
Laina on korollista, korko 6 %.Kertynyt maksamaton korko on 25.500,00 euroa 31.12.2008.		
Lainat ovat vakuudettomia.		
6. Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	136 106	101 369
Lainasaamiset	4 460 241	3 070 640
Muut saamiset	136 439 525	105 938 283
Siirtosaamiset	11 968 412	23 834 322
	<u>153 004 284</u>	<u>132 944 615</u>
Ulkopuolisilta		
Myyntisaamiset	8 446	14 276
Lainasaamiset	991 500	1 000 000
Muut saamiset	469 721	439 065
Siirtosaamiset	3 309 671	3 123 692
	<u>4 779 338</u>	<u>4 577 034</u>
Saamiset yhteensä	157 783 622	137 521 649
7. Siirtosaamisten olennaiset erät		
Konserniavustukset	11 600 000	23 407 000
Korko- ja rahoitussaamiset	940	457 257
Verot	3 195 447	3 093 648
Muut	481 697	110
	<u>15 278 083</u>	<u>26 958 015</u>
8. Oman pääoman muutokset		
Osakepääoma 1.1.	3 062 520	1 303 200
Osakepääoman korotus	0	1 759 320
Osakepääoman alennus	0	0
Osakepääoma 31.12.	<u>3 062 520</u>	<u>3 062 520</u>
Ylikurssirahasto 1.1.	0	1 759 320
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	0	-1 759 320
Ylikurssirahasto 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>
	3 062 520	3 062 520
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	87 338 104	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	116 601 570
Omien osakkeiden mitätöinti	0	-29 263 466
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<u>87 338 104</u>	<u>87 338 104</u>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	40 337 137	29 376 277
Osingonjako	-4 412 216	-3 127 680
Omien osakkeiden osto	-1 787 344	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12	<u>34 137 577</u>	<u>26 248 597</u>
Tilikauden voitto	<u>3 007 281</u>	<u>14 088 540</u>
	37 144 857	40 337 136
Oma pääoma 31.12.	127 545 481	130 737 761

SRV YHTIÖT OYJ

Taseen liitetiedot 31.12.2008 31.12.2007

9. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338 104	87 338 104
Voittovarot ed. tilikausilta	40 337 137	26 248 597
Osingonjako	-4 412 216	-3 127 680
Omien osakkeiden hankinta	-1 787 344	0
Tilikauden voitto	3 007 281	14 088 540
Yhteensä	124 482 961	124 547 561

10. Pitkäaikaiset velat

Ulkopuolisille Rahalaitoslainat	5 865 648	432 738
------------------------------------	-----------	---------

11. Lyhytaikaiset velat

Konserniyhtiöille		
Ostovelat	18 539	7 138
Muut velat	20 772 459	13 835 886
Siirtovelat	7 203 893	13 260 916
	<u>27 994 892</u>	<u>27 103 941</u>

Ulkopuolisille		
Rahalaitoslainat	35 001 944	14 359 428
Ostovelat	393 885	10 965
Muut velat	348 492	286 368
Siirtovelat	1 195 870	1 264 721
	<u>36 940 191</u>	<u>15 921 482</u>

Velat yhteensä 64 935 082 43 025 423

12. Siirtovelkojen olennaiset erät

Palkat sosiaalikuluineen	917 850	1 167 337
Korkokulut ja muut rahoituskulut	87 598	41 860
Konserniavustukset	7 168 000	13 230 300
Muut	226 314	86 141
	<u>8 399 762</u>	<u>14 525 637</u>

13. Leasing - ja vuokrasopimukset

Leasingosopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	40 701	144 549
Myöhemmin maksettavat	25 437	191 211
	<u>66 137</u>	<u>335 760</u>
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 256 086	1 083 543
Myöhemmin maksettavat	319 965	812 657
	<u>1 576 051</u>	<u>1 896 200</u>

14. Vastuositoumukset

Muut vastuut		
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	81 593 664	49 427 566
Annetut takaukset muiden puolesta	420 810	48 000 000
Sijoitusvastuut	1 585 629	3 033 882

15. Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo	9 194	0
-Kohde-etuuden arvo	18 808 000	0

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2009




Ilpo Kokkila
puheenjohtaja



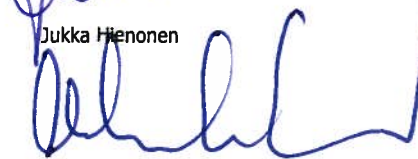
Lasse Kurkilahti
varapuheenjohtaja



Markku Sarkamies



Jukka Hienonen



Matti Mustaniemi



Eero Heliövaara
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

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

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2009



Jarmo Lohi
KHT

KÄYTETYT TILIKIRJAT

Päiväkirja	ATK-listoina
Pääkirja	ATK-listoina
Reskontraerittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Sidottu tasekirja	Paperitulosteena

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

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

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

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

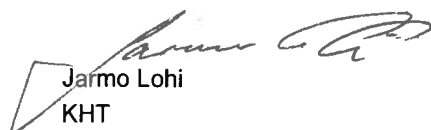
Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Espoossa, 10. päivänä helmikuuta 2009



Jarmo Lohi
KHT