

SRV:N LIIKEVOITTO KASVOI - TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 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

Neljäs vuosineljännes 1.10.-31.12.2008 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 121,4 milj. euroa (165,5 Me 10-12/2007)
- Liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (-2,9 Me)
- Tulos ennen veroja oli -2,6 milj. euroa (-5,2 Me)
- Tulos per osake oli -0,06 euroa (-0,17 eur)

"Talouden voimakas hidastuminen vaikutti SRV:n liiketoimintaan selvästi vuoden 2008 loppupuolella ja liikevaihto jäi edellisen vuoden tasoa alhaisemmaksi. Koko vuoden liikevoitto kasvoi kuitenkin selvästi.

SRV:n Toimitila -liiketoiminta teki historiansa parhaan tuloksen päättyneenä vuonna ja sen tilauskanta on säilynyt hyvällä tasolla. Vahva projektinjohto-osaaminen, avoin yhteistyö pitkäaikaisten asiakkaitten kanssa yhdistettynä innovatiiviseen hankekehitykseen tukee liiketoiminnan kilpailukykyä haastavassa markkinatilanteessa.

SRV Malli mahdollistaa nopean reagoinnin markkinamuutoksiin. SRV:n asiakkaat pystyvät hyötymään rakennuskustannusten laskusta avoimen toimintamallimme ansiosta. Resurssit voidaan suunnata joustavasti uusien kohteiden toteutukseen sekä Suomessa että Venäjällä. Osoituksia toimintamallimme kilpailukykyvystä vaativien kohteiden toteutuksessa ovat mm. Helsingin Musiikkitalon rakentamisesta solmittu urakkasopimus, Stockmannin tavaratalon laajentamisprojektin siirtyminen lokakuussa SRV:lle ja 2009 tammikuussa allekirjoitettu Vierumäki Congress & Resort Hotel - projektin urakkasopimus.

SRV:n panostukset Venäjän liiketoiminnan kehittämiseen jatkuivat ja Pietarista hankittiin kaksi merkittävää kehityshanketta maa-alueineen. Heinäkuussa toteutettu Jekaterinburgin hotellin myynti kasvatti SRV:n liikevoittoa merkittävästi ja vapautti samalla pääomia Venäjän liiketoiminnan kehittämiseen.

Asuntoliiketoiminnan tulos on selkeä pettymys. Asuntokysynnän hidastuminen, aloitusten väheneminen ja myynnin heikentyminen alentaa myös Asuntoliiketoiminnan näkymiä vuonna 2009. Asuntorakentamisen pitkän aikavälin tarve tulee kuitenkin jatkumaan kasvukeskuksissa ja tarjoaa SRV:lle hyvän kasvupohjan.

Kansainvälisen talous- ja finanssikriisin laajetessa Suomen kansantalouden näkymät ovat heikentyneet ja Venäjän talouden kasvu on hidastunut voimakkaasti. Baltian kansantalouksien näkymät ovat vaikeat.

SRV:n 41,3 prosentin omavaraisuusaste antaa mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysosaamista tulevina vuosina. SRV:n rahoitusasema on hyvä. Rahoitustarpeiden turvaamiseksi SRV:llä on luottosopimusten nostamattomia sitoumuksia ja sitovia rahoitussopimuksia yhteensä yli 160 milj. euroa”, toteaa SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	537,0	561,4	-24,5	-4,4	121,4	165,5
Liikevoitto	32,9	15,1	17,9	118,6	0,7	-2,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-9,2	-3,5	-5,7	161,3	-3,3	-2,3
Tulos ennen veroja	23,7	11,5	12,2	105,5	-2,6	-5,2
Tilikauden voitto	15,3	7,6	7,6	99,6	-2,8	-5,1
Tulouttamaton tilauskanta	455,3	528,7	-73,3	-13,9		
Liikevoitto, %	6,1	2,7			0,6	-1,8
Tilikauden voitto, %	2,8	1,4			-2,3	-3,1
Omavaraisuusaste, %	41,3	55,4				
Korollinen nettovelka	169,4	43,2				
Velkaantumisasaste, %	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	-0,06	-0,17
Omapääoma per osake, eur ¹⁾	4,54	4,22		7,6		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,5	32,7		11,7	36,3	36,8

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 %).

Konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 121,4 milj. euroa (165,5 Me 10-12/2007) ja liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (-2,9 Me). Tulos ennen veroja oli -2,6 milj. euroa (-5,2 Me). Osakekohtainen tulos oli -0,06 euroa (-0,17 eur).

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

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2008	1-12/ 2007	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2008	10-12/ 2007
Toimitilaliiketoiminta	349,1	345,4	3,7	1,1	77,9	103,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,9	163,1	-35,2	-21,6	33,3	43,5
Kansainvälinen liiketoiminta	60,1	53,2	6,9	12,9	10,2	18,8
Muut toiminnot	11,5	11,2	0,3	2,6	3,0	2,7
Eliminoinnit	-11,6	-11,4	-0,1		-3,1	-2,7
Konserni yhteensä	537,0	561,4	-24,5	-4,4	121,4	165,5

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

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/2008	1-12/2007	10-12/2008	10-12/2007
Toimitilaliiketoiminta	8,0	5,2	7,8	4,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,6	6,5	-3,6	6,5
Kansainvälinen liiketoiminta	15,4	-19,2	-26,5	-49,9
Konserni yhteensä	6,1	2,7	0,6	-1,8

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS		
	31.12.2008	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, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	349,1	345,4	3,7	1,1	77,9	103,2
Liikevoitto	27,8	18,0	9,8	54,2	6,0	4,7
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 omakehitteisten hankkeitten onnistunut toteutus. Tilaukanta oli 265,7 milj. euroa (302,8 Me). Tilaukannan kate on säilynyt hyvällä tasolla.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 77,9 milj. euroa (103,2 M€) ja liikevoitto 6,0 milj. euroa (4,7 M€). Markkinatilanne heikentyi selvästi viimeisen vuosipuoliskon aikana. Vuosineljänneksen aikana valmistui omaperusteinen Keilaniemen HTC -konseptin toimistorakennus Meag Munich Ergolle.

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 Varmalleelokuussa, 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 vaihteittain 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 Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Musiikkitalo allekirjoittivat urakkasopimuksen Musiikkitalon rakentamisesta ja rakennustyöt alkoivat syyskuussa. SRV:n urakkasopimuksen 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, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	127,9	163,1	-35,2	-21,6	33,3	43,5
Liikevoitto	0,7	10,7	-10,0	-93,4	-1,2	2,8
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).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 33,3 milj. euroa (43,5 M€) ja liikevoitto -1,2 milj. euroa (2,8 M€). Liikevaihdon ja liikevoiton pienentyminen johtui asuntomyynnin yleistilanteesta. Vuosineljänneksen liikevoittoa laski 1 milj. euron kulukirjaukset, jotka tehtiin pääosin jäljellä olevien omaperusteisten hankkeiden kannattavuuden uudelleen arviointiin liittyen.

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	10-12/ 2008	10-12/ 2007
Asuntoaloitukset	110	363	-253	0	155
Myydyt asunnot	141	288	-148	13	40
Valmistuneet	260	519	-259	260	519
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 ainoana rakennusyhtiönä 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, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	60,1	53,2	6,9	12,9	10,2	18,8
Liikevoitto	9,2	-10,2	19,5		-2,7	-9,4
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).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 10,2 milj. euroa (18,8 M€) ja liikevoitto -2,7 milj. euroa (-9,4 M€). Liikevaihdon laskuun vaikutti hankkeiden aloitusten viivästyminen. Heinäkuussa myydyn hotellin kauppahinnan tarkistuksesta kirjautui 0,9 milj. euroa liikevaihtoon ja liikevoittoon. Liikevoittoa laskivat Pietarin kiinteistökehityshankkeen 1,8 milj. euron kehityskustannukset sekä Baltian toiminnan hiljentymisen. Vertailukauden liikevoittoa laski välimiesoikeuden päätöksen perusteella tehty 10 milj. euron kulukirjaus.

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 aikana. SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen koko kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Urakkasopimus tullaan muuttamaan uuden laajuuden mukaiseksi ja se ei sisälly 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 Institutun (IBI) ja paikallisen kumppanin kanssa noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä Pietarissa. SRV kehittää alueelle kaavaa, jossa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. SRV on tehnyt sopimukset kolmen kansainvälisen arkkitehtitoimiston kanssa kohteen kokonaiskonseptin kehittämiseksi englantilaisen Locum 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 autotalo luovutettiin tilaajalle marraskuussa. Mercantilen logistiikkakeskuksen suunnittelu valmistui, mutta rakentamisen aloitusta on lykätty.

Latviassa luovutettiin HRX:n logistiikkakeskus maaliskuussa 2008.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2008	1-12/ 2007	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2008	10-12/ 2007
Liikevaihto	11,5	11,2	0,3	2,6	3,0	2,7
Liikevoitto	-4,9	-3,1	-1,9		-1,4	-1,1

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.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,0 milj. euroa (2,7 Me) ja liikevoitto -1,4 milj. euroa (-1,1 Me). Liikevoittoon vaikutti poistojen kasvu 0,7 milj. euroon (0,4 Me).

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. Vuoden vaihteessa konsernin rahoitusreservien nostamaton osuus oli 107,0 milj. euroa (130,0 Me) ja nostamattomia kohdekohtaisia luottoja oli 25 milj. euroa ja sitovia luottolupauksia 10 milj. euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,9 prosenttia (9,7 %) ja oman pääoman tuotto 9,4 prosenttia (6,9 %). Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (55,4 %). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti erityisesti tontti-investoinnit ja muu 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 sopimukseen 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 Viitoset 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 lakiasiaintohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi yhtiön nykyisen lakiasiaintohtajan Marja Sarnelan jäädessä eläkkeelle. Innanen aloitti lakiasiaintohtajana 29.9.2008. Kauppatieteiden 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 organisoi 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 segmentteittäin	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 350 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja enintään vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

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.

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden 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 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. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin 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 Ilpo 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 Rytilahti, 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 päälliställä 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. Asetetut taloudelliset tavoitteet eivät ole

saavutettavissa nykyisessä taloustilanteessa. Yhtiön kannattavuutta pyritään ylläpitämään toimintaa tehostamalla ja myös 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. Käynnistetyt neuvottelut koskevat henkilöstön lomauttamisia, irtisanomisia ja muita sopeuttamistoimenpiteitä. Vähentämistoimenpiteiden arvioidaan koskevan noin 130 henkilöä ja pyritään saamaan loppuun maaliskuun puoliväliin mennessä. 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 kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

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

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 alemmat, mutta tuloksen ennen veroja odotetaan olevan selvästi positiivinen.

Voitonkäyttöehdotus

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

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

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

Espoo 10.2.2009

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä ja todelliset tulokset voivat olla merkittävästikin erilaiset.

Lisätietoja:

Eero Heliövaara, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Hannu Linnoinen, varatoimitusjohtaja, CFO +358 (201) 455 990, +358 (50) 523 5850

Jussi Ollila, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 275, +358 (50) 372 5229

Jakelu: Nasdaq OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.srv.fi

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	milj. euroa	537,0	561,4	121,4	165,5
Liikevoitto	milj. euroa	32,9	15,1	14,8	-2,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	6,1	2,7	12,2	-1,8
Tulos ennen veroja	milj. euroa	23,7	11,5	-2,6	-5,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	4,4	2,1	-2,1	-3,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,7	7,2	-2,2	-5,1
Oman pääoman tuotto	%	9,4	6,9		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	12,9	9,7		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	339,4	222,9		
Omavaraisuusaste	%	41,3	55,4		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	169,4	43,2		
Velkaantumisaste	%	85,1	27,3		
Tilaukanta	milj. euroa	455,3	528,7		
Henkilöstö keskimäärin		873	761		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	16,8	5,4	24,8	5,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	4,6	1,0	20,4	3,2
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ¹⁾	euroa	0,43	0,22	-0,06	-0,17
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ²⁾	euroa	4,54	4,22	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ^{1) 2)}	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	27,9	54,6	-	-
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 kauden aikana	1 000	36 526	32 703	36 268	36 768
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 210	36 768	36 210	36 768

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

2) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2008

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=		$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi kauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
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 kauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2008: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konsernitilinpäätöstietoja: tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma, vastuusitoumukset, johdannaissoptimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Tilikauden jälkeiset tapahtumat

1. Tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2008

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2008 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa. Tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat kausilta 1-12.2008 ja 1-12.2007 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2008 ja 10-12.2007 tilintarkastamattomia.

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. 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 on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan ja jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.
- 2008 Annual Improvements to IFRS. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen; Tuloslaskelman esittämistapaa, oman pääoman muutoslaskelmaa sekä taseen vertailutietoja koskevat muutokset. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IAS 32 ja IAS 1 Financial Instruments Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IFRS 2 Vesting conditions and Cancellations. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation. 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.

SRV:n raportointisegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Segmenttien luvut esitetään IFRS 8 -standardin mukaisesti noudattaen konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	537,0	561,4	-24,5	-4,4	121,4	165,5
Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	1,1	0,3	23,4	0,4	0,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	53,5	18,3	35,2	192,1	28,6	12,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-495,3	-509,7	14,4	-2,8	-133,4	-165,9
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-46,3	-41,6	-4,8	11,4	-12,2	-11,5
Poistot ja arvonalentumiset	-3,2	-1,9	-1,3	65,3	-1,1	-0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-14,1	-12,6	-1,6	12,3	-3,1	-3,1
Liikevoitto	32,9	15,1	17,9	118,6	0,7	-2,9
Rahoitustuotot	4,2	2,6	1,5	58,5	0,8	1,3
Rahoituskulut	-13,4	-6,1	-7,2	117,4	-4,1	-3,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9,2	-3,5	-5,7	161,3	-3,3	-2,3
Voitto ennen veroja	23,7	11,5	12,2	105,5	-2,6	-5,2
Tuloverot	-8,5	-3,9	-4,6	117,1	-0,2	0,1
Tilikauden voitto	15,3	7,6	7,6	99,6	-2,8	-5,1
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	15,7	7,2			-2,2	-5,1
Vähemmistölle	-0,4	0,5			-0,5	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) ¹⁾	0,43	0,22		95,5	-0,06	-0,17

- 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 tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,0	8,0	137,0
Liikearvot	1,7	0,7	138,9
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,6	-16,6
Muut rahoitusvarat	4,3	2,9	45,6
Saamiset	6,6	2,7	143,6
Laskennalliset verosaamiset	1,7	1,1	51,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	33,8	16,1	109,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	294,8	196,4	50,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	86,7	94,2	-7,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,1	3,4	49,4
Rahavarat	3,4	21,4	-84,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	390,0	315,4	23,7
VARAT YHTEENSÄ	423,8	331,6	27,8

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0
Muuntoerot	-0,1	0,0	-483,0
Arvonmuutosrahasto	-0,1	0,0	
Kertyneet voittovarot	74,1	64,7	14,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	164,3	155,1	6,0
Vähemmistön osuus	2,3	3,2	-30,0
Oma pääoma yhteensä	166,6	158,3	5,2
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0,3	0,1	91,7
Varaukset	5,6	5,9	-5,4
Korolliset velat	69,7	38,1	83,1
Muut velat			
Pitkäaikaiset velat yhteensä	75,6	44,1	71,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	66,8	96,9	-31,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8,0	1,6	399,2
Varaukset	3,8	4,1	-6,4
Korolliset velat	103,1	26,5	288,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	181,6	129,1	40,7
Velat yhteensä	257,2	173,2	48,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	423,8	331,6	27,8

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	15,3	7,6
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3,2	1,9
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,5	1,5
Rahoitustuotot ja -kulut	9,2	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	-0,1
Verot	8,5	3,9
Oikaisut yhteensä	20,3	10,6
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-12,6	-2,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	14,9	-23,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-98,8	-62,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-31,9	16,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-128,3	-72,1
Maksetut korot	-13,0	-6,3
Saadut korot	6,7	2,8
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut verot	-4,2	-6,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	-103,2	-63,7
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,3	0,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-13,7	-4,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-1,5	-1,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,7
Sijoitusten myynti	0,0	0,3
Investointien nettorahavirta	-16,7	-4,3
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut varat	0,0	113,4
Lainojen nostot	68,9	19,1
Lainojen takaisinmaksut	-10,1	-13,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,2
Yhtiölainojen muutos	30,6	-21,8
Luottolimiittien muutos	18,8	0,9
Omien osakkeiden hankinta	-1,9	-20,7
Maksetut osingot	-4,4	-3,1
Rahoituksen nettorahavirta	101,8	74,5
Rahavarojen muutos	-18,0	6,5
Rahavarat tilikauden alussa	21,4	14,9
Rahavarat tilikauden lopussa	3,4	21,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				-0,1		0,1	0,0		
Myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos			0,0			0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,2		
Tilikauden voitto						15,7	15,7		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	15,7		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,9	-1,9		
Oma pääoma 31.12.2008	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2007

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2007	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	54,7	57,9	4,2	62,2
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos						0,1	0,1		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0		
Tilikauden voitto						7,2	7,2		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2	7,2		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1,8	-1,8					0,0		
Osake- ja henkilöstöanti			116,6			0,4	117,0		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset						-3,2	-3,2		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29,3			8,6	-20,7		
Oma pääoma 31.12.2007	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-97,1
Keskeneräiset työt	100,8	86,7	16,4
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	142,1	64,3	121,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet	34,0	30,3	12,4
Ennakkomaksut	3,7	6,5	-43,4
Muu vaihto-omaisuus	14,2	8,7	64,2
Konserni yhteensä	294,8	196,4	50,1

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset	114,7	69,9	64,1
Annetut pantit	0,0	5,2	-100,0
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,4	71,4	-99,4
Annetut investointisitoumukset	2,7	4,7	-42,1

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 31.12.08		IFRS 30.12.07	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Posit.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	0	0	0
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
	IFRS 31.12.08		IFRS 31.12.07	
Valuuttatermiinit	0		8,5	
Koronvaihtosopimukset	18,8		0	

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Liikevaihto	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6	-2,3	0,2	-0,8	-0,6
Tulos ennen veroja	-2,6	11,2	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0
Tulos/osake, eur	-0,06	0,21	0,12	0,16	-0,17	0,14	0,18	0,07
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,54	4,61	4,40	4,38	4,22	4,33	4,46	2,29
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,47	4,19	5,28	5,55	5,02	8,10	10,10	0,00
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,3	45,9	44,9	52,1	55,4	60,9	59,4	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	169,4	127,9	122,4	76,1	43,2	19,8	-10,4	52,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	85,1	74,1	74,8	46,3	27,3	12,2	-5,8	82,9

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	77,9	74,3	92,2	104,8	103,2	90,6	82,2	69,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	33,3	31,4	37,1	26,0	43,5	35,5	43,9	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	10,2	21,0	13,1	15,7	18,8	8,5	14,0	11,9
Muut toiminnot	3,0	2,7	2,8	2,9	2,7	2,5	4,0	1,9
Eliminoinnit	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9	-2,7	-2,6	-4,2	-1,9
Konserni yhteensä	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	6,0	3,7	9,9	8,2	4,7	6,8	3,6	2,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	-1,2	0,5	0,9	0,4	2,8	3,0	2,9	2,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,7	10,8	-0,1	1,2	-9,4	-1,7	1,8	-0,9
Muut toiminnot	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9	-1,1	-0,5	-1,1	-0,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0
Konserni yhteensä	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6

Liikevoitto (%)	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	7,8	4,9	10,8	7,8	4,5	7,5	4,4	4,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	-3,6	1,7	2,5	1,6	6,5	8,5	6,5	4,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-26,5	51,5	-0,9	7,9	-49,9	-19,9	12,7	-7,8
Konserni yhteensä	0,6	11,1	6,4	6,1	-1,8	5,7	4,8	2,9

Tilauskanta (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08	IFRS 31.12.07	IFRS 30.9.07	IFRS 30.6.07	IFRS 31.3.07
Toimitilaliiketoiminta	265,7	228,8	291,1	235,2	302,8	360,2	323,4	326,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,0	186,3	186,8	182,4	174,6	128,2	129,7	143,0
Kansainvälinen liiketoiminta	35,6	40,2	43,2	33,7	51,3	57,9	64,4	38,0
Konserni yhteensä	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08	IFRS 31.12.07	IFRS 30.9.07	IFRS 30.6.07	IFRS 31.3.07
Toimitilaliiketoiminta	63,9	63,5	51,2	43,7	33,4	44,4	60,7	40,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,9	115,9	105,3	97,0	81,5	72,2	60,6	39,5
Kansainvälinen liiketoiminta	138,6	143,9	145,1	115,1	101,3	65,3	58,6	29,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,0	-16,6	-5,4	4,0	6,7	25,3	58,5	23,0
Konserni yhteensä	339,4	306,6	296,2	259,8	222,9	207,3	238,3	132,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08	10-12/07	7-9/07	4-6/07	1-3/07
Asuntoaloitukset	0	49	53	8	155	31	77	100
Myydyt asunnot	13	32	63	33	40	62	83	103
Valmistuneet	260	260	229	125	519	389	132	81
Valmiit myymättömät 1)	133	140	128	105	80	71	30	18
Rakenteilla 1)	265	251	247	298	415	382	593	613

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	116,9	117,2	-0,3	-0,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	158,4	113,4	44,9	39,6
Kansainvälinen liiketoiminta	158,6	114,3	44,4	38,8
Muut toiminnot	185,1	162,0	23,1	14,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-195,2	-175,4		
Konserni yhteensä	423,8	331,6	92,3	27,8

Velat (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	81,7	83,9	-2,2	-2,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	141,5	93,8	47,7	50,8
Kansainvälinen liiketoiminta	147,2	104,9	42,3	40,4
Muut toiminnot	65,7	31,5	34,1	108,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-178,9	-140,9		
Konserni yhteensä	257,2	173,2	84,0	48,5

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	63,9	33,4	30,5	91,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,9	81,5	57,4	70,4
Kansainvälinen liiketoiminta	138,6	101,3	37,3	36,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,0	6,7		
Konserni yhteensä	339,4	222,9	116,5	52,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	142,1	64,3	77,8
Toimitilaliiketoiminta		24,6	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta		41,6	15,1
Kansainvälinen liiketoiminta		68,0	47,1
Keskeneräiset työt	100,8	86,7	14,2
Toimitilaliiketoiminta		30,0	2,4
Asunto- ja alueliiketoiminta		57,3	15,4
Kansainvälinen liiketoiminta		13,6	-3,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	34,0	30,3	3,8
Toimitilaliiketoiminta		0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		30,6	9,8
Kansainvälinen liiketoiminta		3,3	-6,1
Muu vaihto-omaisuus	17,9	15,2	2,7
Toimitilaliiketoiminta		5,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		4,6	-0,2
Kansainvälinen liiketoiminta		9,3	3,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	294,8	196,4	98,4
Toimitilaliiketoiminta		59,6	10,5
Asunto- ja alueliiketoiminta		134,0	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta		94,1	40,5

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	349,1	345,4	3,7	1,1
Liikevoitto	27,8	18,0	9,8	54,2
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	0,9	1,0	-0,1	-5,8
Lyhytaikaiset varat	116,0	116,2	-0,3	-0,2
Varat yhteensä	116,9	117,2	-0,3	-0,3
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	1,1	1,2	-0,1	-6,7
Lyhytaikaiset velat	80,6	82,7	-2,1	-2,6
Velat yhteensä	81,7	83,9	-2,2	-2,6
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	63,9	33,4	30,5	91,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	60,8	52,4		
Tilaukanta kauden lopussa	265,7	302,8	-37,0	-12,2

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	127,9	163,1	-35,2	-21,6
Liikevoitto	0,7	10,7	-10,0	-93,4
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	1,9	2,6	-0,7	-25,2
Lyhytaikaiset varat	156,5	110,9	45,6	41,1
Varat yhteensä	158,4	113,4	44,9	39,6
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	58,3	28,1	30,1	107,1
Lyhytaikaiset velat	83,2	65,7	17,5	26,7
Velat yhteensä	141,5	93,8	47,7	50,8
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	138,9	81,5	57,4	70,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,7	16,7		
Tilaukanta kauden lopussa	154,0	174,6	-20,6	-11,8

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	60,1	53,2	6,9	12,9
Liikevoitto	9,2	-10,2	19,5	
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	24,2	2,4	21,8	893,5
Lyhytaikaiset varat	134,4	111,8	22,6	20,2
Varat yhteensä	158,6	114,3	44,4	38,8
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	12,7	14,8	-2,1	-14,3
Lyhytaikaiset velat	134,6	90,1	44,5	49,3
Velat yhteensä	147,2	104,9	42,3	40,4
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	138,6	101,3	37,3	36,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,3	-11,3		
Tilaukanta kauden lopussa	35,6	51,3	-15,7	-30,6

4. Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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

SRV:n kehittämän Keravan 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 kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC- (Grand Cargo Center logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

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