

SRV-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2007:**LIKEVAIHTO JA LIKEVOITTO KASVOIVAT SELVÄSTI**

- SRV:n liikevaihto katsauskaudella 1-9/2007 kasvoi 22,8 prosenttia 395,9 milj. euroon (322,3 Me 1-9/2006)
- Liikevoitto kasvoi 39,9 prosenttia 18,0 milj. euroon (12,8 Me)
- Katsauskauden voitto 1-9/2007 oli 12,8 milj. euroa (7,6 Me)
- Tilauskanta kasvoi 546,3 milj. euroon (447,7 Me)
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 15,4 prosenttia (12,1 %) ja oman pääoman tuotto oli 15,2 prosenttia (19,3 %)
- Omavaraisuusaste oli 60,9 prosenttia (30,6 %)
- Tulos per osake kasvoi 44,3% ja oli 0,39 euroa (0,27 eur)

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 standardin mukaisesti ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

”SRV:n liikevaihdon ja kannattavuuden kehitys on jatkunut myönteisesti. Tilauskantamme on noussut ennätyskennelle tasolle ja sen katetaso on parantunut. Yhtiön vahva asema toimitilarakentajana on edelleen vahvistunut. Olemme kasvaneet liiketoimintamme strategisilla kasvualueilla Suomen asuntorakentamisessa 31 prosenttia ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 20 prosenttia verrattuna vastaavaan ajanjaksoon vuonna 2006. Pörssilistautuminen ja toteutettu osakeanti tukevat liiketoimintamme kehitystä pitkällä aikavälillä. Konsernin liikevaihdon ja liikevoiton vuonna 2007 odotetaan ylittävän edellisen vuoden tason”, arvioi SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

SRV-konsernin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 22,8 prosenttia ja oli 395,9 milj. euroa (322,3 Me 1-9/2006). Liikevaihdosta 91 prosenttia (91 %) tuli Suomesta ja 9 prosenttia (9 %) Venäjältä ja Baltiasta.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 16,3 prosenttia 242,2 milj. euroon (208,3 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 31,1 prosenttia 119,6 milj. euroon (91,2 Me) omaperusteisten hankkeiden edistyessä suunnitelmien mukaisesti. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 20 prosenttia 34,4 milj. euroon (28,7 Me).

Liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (12,8 Me) ja katsauskauden voitto 12,6 milj. euroa (7,6 Me). Liikevoittoprosentti oli 4,5 prosenttia (4,0%). Liikevoitto kasvoi Asunto- ja alueliiketoiminnassa. Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto laski 13,3 milj. euroon vertailukauden liikevoittoon (14,1 Me) sisältyessä noin 10 milj. euron kate Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen myynneistä. Kansainvälisen liiketoiminnan tulos parani, mutta oli tappiollinen. Viron rakennustoiminnan ja asuntomyynnin volyyymi aleni. Venäjällä on käynnissä omaperusteisia hankkeita, jotka tuloutuvat projektien myynnin yhteydessä.

Tilaukanta oli 546,3 milj. euroa (447,7 Me 30.9.2006). Vuoden 2006 lopussa tilaukanta oli 453,7 milj. euroa. Tilaukannan 22,0 prosentin kasvuun vaikutti sekä Toimitila- että Kansainvälisen liiketoimintojen tilaukantojen kasvu.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	395,9	322,3	73,6	22,8	479,5
Liikevoitto	18,0	12,8	5,1	39,9	24,6
Tulos ennen veroja	16,8	10,2	6,6	64,2	20,7
Katsauskauden voitto	12,8	7,6	5,2	69,0	15,3
Tulouttamaton tilaukanta	546,3	447,7	98,6	22,0	453,7
Liikevoitto, %	4,5	4,0			5,1
Tulos ennen veroja, %	4,2	3,2			4,3
Katsauskauden voitto, %	3,2	2,3			3,2
Omavaraisuusaste, %	60,9	30,6			31,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	15,4	12,1			15,9
Oman pääoman tuotto, % 1)	15,2	19,3			27,3
Tulos per osake, eur 2)	0,39	0,27		44,3	0,56

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

2) 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 osakkeitten mitätöinti

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kasvun arvioidaan jatkuvan ja yltävän kuluvana vuonna 5 prosenttiin. Yhdysvaltain talouskasvun hidastumista kompensoi talouskasvu muilla alueilla. Euroalueella hyvä kehitys jatkuu ja valtionvarainministeriö arvioi alueen tuotannon kasvavan tänä ja ensi vuonna 2½ prosentin verran. Euroopan keskuspankki nosti kesäkuussa ohjauskoron neljään prosenttiin.

Suomen talous pysyy vahvana ja ylittää edelleenkin Euroopan kasvuluvut. Valtionvarainministeriö arvioi Suomen korkeasuhdanteen jatkuvan arvioitua voimakkaampana ja pidempään; BKT:n arvioidaan kasvavan 4,4 prosenttia vuonna 2007 ja 3,3 prosenttia vuonna 2008. Korkeasuhdanteen nähdään jatkuvan vuoden 2008 puolelle.

Rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden suhdanteen odotetaan säilyvän hyvänä, vaikka kasvuvauhti hidastuu ensi vuonna ja USA:sta alkanut rahoitusmarkkinoitten häiriö lisää markkinoitten epävarmuutta. Asuntotuotannon määrän arvioidaan laskevan hieman nykytasosta. Tänä vuonna arvioidaan käynnistettävän 32 000 asunnon rakennustyöt. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet ja asuntojen hintojen nousu on tasaantunut erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella. Liike- ja toimistorakentamisessa odotetaan kasvun jatkuvan edelleen. Hyvä suhdannetilanne sekä Vuosaaren sataman valmistuminen pitävät myös logistiikka- ja varastorakentamisen vilkkaana varsinkin pääkaupunkiseudulla.

Ammattitaitoisesta työvoimasta on yhä niukkuutta etenkin etelän kasvukeskuksissa. Kova kysyntä vaikeuttaa myös tiettyjen tuotteiden saatavuutta. Rakentamisen aliurakoinnin ja materiaalin saatavuudesta johtuvien kapeikkojen arvioidaan vähenevän loppuvuoden aikana.

Viron talouskasvu on usean vuoden kasvun jälkeen rauhoittumassa. Viron keskuspankki arvioi talouskasvun olevan 8,4% kuluvana vuonna ja 6,5% vuonna 2008. Viron asuntomarkkinoiden tilanne on heikentynyt ja alentunut kysyntä on johtanut asuntojen hintatason laskuun. Latvian keskuspankin mukaan Latviassa talouskasvu jatkui vahvana vuoden toisen neljänneksen näyttäen 11% kasvulukuja. Koko Baltian talouskasvun ennustettavuuteen liittyy kuitenkin epävarmuuksia. Venäjän talouskasvu nousi alkuvuodesta arviolta 7,8 prosenttiin ja Venäjän rakennusmarkkinoiden arvioidaan kasvavan lähitulevaisuudessa noin 10 % vuosivauhtia. Kustannustason nousu ja ammattitaitoisen henkilöstön pula asettavat toiminnalle haasteita. Sekä toimitila- että asuntorakentamisen kysynnän arvioidaan säilyvän hyvänä Venäjällä.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	242,2	208,3	33,9	16,3	297,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	119,6	91,2	28,3	31,1	138,1
Kansainvälinen liiketoiminta	34,4	28,7	5,7	20,0	44,6
Muut toiminnot	8,5	5,6	2,9	52,1	6,0
Eliminoinnit	-8,7	-11,4	2,7		-6,2
Konserni yhteensä	395,9	322,3	73,6	22,8	479,5

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	13,3	14,1	-0,7	-5,1	25,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	7,8	1,4	6,4	459,5	5,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,8	-2,6	1,7		-3,6
Muut toiminnot	-2,0	-2,3	0,3		-4,4
Eliminoinnit	-0,4	2,2	-2,6	-117,8	2,5
Konserni yhteensä	18,0	12,8	5,1	39,9	24,6

Tilaukanta kauden lopussa (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	360,2	273,0	87,2	31,9	287,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	128,2	156,3	-28,0	-17,9	154,4
Kansainvälinen liiketoiminta	57,9	18,4	39,5	214,0	11,6
Konserni yhteensä	546,3	447,7	98,6	22,0	453,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	242,2	208,3	33,9	16,3	297,0
Liikevoitto	13,3	14,1	-0,7	-5,1	25,0
Tilaukanta kauden lopussa	360,2	273,0	87,2	31,9	287,7

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 16,3 %. Vertailukauden liikevaihtoon sisältyi Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen myynnit, joiden osuus oli noin 93 milj. euroa liikevaihdosta. Liiketoiminnan liikevoitto oli 13,3 milj. euroa (14,1 Me). Vertailukauden liikevoittoon sisältyi Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen katetta noin 10 milj. euroa. Edellisen vuoden viimeisellä neljänneksellä tuloutui lisäksi Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen muutostöihin liittyvää katetta noin 6 milj. euroa. Tilauskanta kasvoi 31,9 prosenttia 360,2 milj. euroon (273,0 Me).

Alkuvuonna valmistui mm. KaukoHuolinnalle rakennettu logistiikkakeskus Tuusulaan, Nokialle Espoon Karamalmille KaraPhone East –toimitilahanke, PartnerTech Oy:lle uudet toimitilat Vantaalle, Teknokselle jauhemaalitehdas Rajamäelle, Helsingin keskustan huoltotunnelin alkupää, Autotalo Laakkonen ja liikerakennus IBI Porvoon Kuninkaanporttiin.

Nesteen Eläkesäätiön kanssa tehtiin alkuvuonna sopimus kolmannesta Espoon Keilaniemen toimistorakennuksen rakentamisesta ja myymisestä. HTC Keilaniemen loppuista kolmesta toimistokiinteistön myymisestä ja rakentamisesta sovittiin elokuussa saksalaisen MEAG:in kanssa. Muita alkaneita projekteja ovat mm. Vantaan Tuupakan logistiikkakeskus, Kauppakeskus TRIO:n peruskorjaushanke Lahdessa, Etran ja Sjaelso Finlandin hankkeet Porvoon Kuninkaanporttiin, SGN:n toimitilat Vantaalle, Pasilan postikeskuksen saneeraus, Hakaniemenranta 6 saneeraus ja Espoon Suomenojan Plantagen. Useita kalliorakentamisen kohteita on käynnissä Helsingin keskustan alueella.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	119,6	91,2	28,3	31,1	138,1
Liikevoitto	7,8	1,4	6,4	459,5	5,1
Tilauskanta kauden lopussa	128,2	156,3	-28,0	-17,9	154,4

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 kasvoi 31,1 % omaperusteisten hankkeiden edistyessä suunnitelmien mukaisesti. Liiketoiminnan liikevoitto parani selvästi ollen 7,8 milj. euroa (1,4 Me). Tilauskanta oli 128,2 milj. euroa (156,3 Me).

Katsauskauden aikana käynnistettiin 208 uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen, joista 86 aloitettiin pääkaupunkiseudulla, 54 Tampereen alueella, 18 Turun alueella ja 50 Jyväskylän alueella. Lisäksi solmittiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 40,6 milj. euron arvosta. Katsauskaudella myytiin yhteensä 248 (298) omaperusteista asuntoa. Katsauskauden lopussa rakenteilla oli 382 asuntoa. Valmistuneita myymättömiä asuntoja oli 71, joista 48 valmistui kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Katsauskauden jälkeen lokakuussa saavutettiin Espoon Vallikallion Helmen (67 asunnon perustajaurakointi) ja Vantaan Ulrikanhuipun (46 asunnon yhteistoiminta) myyntivalmius ja kohteiden siirtyminen tilauskantaan (yhteensä 29 Meur). Loppuvuodesta on tarkoitus aloittaa Helsingin Töölöön rakennettava Asunto Oy Helsingin Oscar (65 asuntoa).

SRV arvioi aloittavansa Suomessa 363 omaperusteista asuntoa vuonna 2007 (490 asuntoa vuonna 2006).

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	34,4	28,7	5,7	20,0	44,6
Liikevoitto	-0,8	-2,6	1,7		-3,6
Tilaukanta kauden lopussa	57,9	18,4	39,5	214,0	11,6

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 20 prosenttia. Liiketoiminnan liikevaihto oli 34,4 milj. euroa (28,7 Me) ja liiketappio oli -0,8 milj. euroa (-2,6 Me). Liikevaihdon kehitykseen kolmannella vuosineljänneksellä vaikutti toiminnan painottuminen Venäjällä omaperusteisiin projekteihin ja aloitettujen projektien matala valmiusaste. Liiketoiminnan tulos parani, mutta oli tappiollinen. Viron rakennustoiminnan ja asuntomyynnin volyyymi aleni. Venäjällä on käynnissä omaperusteisia hankkeita, jotka tuloutuvat projektien myynnin yhteydessä. Tilaukanta oli 57,9 milj. euroa (18,4 Me).

Kansainvälisen liiketoiminnan tavoitteena on toteuttaa loppuvuoden aikana Viron Oriola KD:lle vuokratun logistiikka- ja Jekaterinburgin hotelliprojektien myynnit.

Venäjä

SRV on käynnistänyt Rezidor -konsernin operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraamisen Pietarissa. Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin rakentaminen Moskovan ydinkeskustassa on edennyt talon runkotöihin. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. Papulan asuntoalueen rakentaminen Viipurissa alkoi kesäkuussa ja kohteen huoneistoille on saatu myyntivalmius katsauskauden lopussa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan alueelle 38 asuntoa.

Merkittävä kauppakeskushanke Moskovan alueella yhdessä Kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy:n kanssa julkistettiin maaliskuussa. Kauppakeskuksen suunnittelu, rakentamisen valmistelu ja vuokralaisten haku on käynnistynyt ja rakentamisen on arvioitu alkavan vuoden 2008 aikana. Kokonaisuuteen rakennetaan kahdessa vaiheessa n. 100 000 kerrosneliometriä. SRV toimii hankkeessa omistajana 25 prosentin osuudella ja projektinjohtourakoitsijana. Kauppakeskushankkeen suunnitteluosuus sisältyy tilaukantaan.

Baltia

Virossa aloitettiin yhteisprojekti Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti 7 kerrostalolle, joista yhden rakentaminen aloitettiin kesällä. Uusien asuntokohteitten aloittamisista ei suunnitella loppuvuoden aikana.

Katsauskauden aikana käynnistettiin 48 uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen Virossa. Katsauskaudella myytiin yhteensä 16 asuntoa ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 46, joista 4 oli jo valmistuneissa kohteissa.

Virossa Oriola KD:lle vuokrattu logistiikkakeskus valmistuu vuoden vaihteessa ja kohteen myynnistä solmittiin esisopimus 22.10.2007. Inchcape Motorsin autotalon rakentaminen alkoi Tallinnassa. Veikko Laine Oy:n toimitilat valmistuivat alkuvuonna.

Latviassa jatkettiin aikaisemmin solmittujen sopimusten toteuttamista HRX:lle, Beweshipille sekä Latvijas Finierikselle. Asiakkaalle luovutettiin alkuvuonna Kesko Agro -myymälä Riikassa.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, meur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	8,5	5,6	2,9	52,1	6,0
Liikevoitto	-2,0	-2,3	0,3		-4,4

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korolliset velat olivat 45,0 milj. euroa 30.9.2007 (68,8 Me). Nettorahoituskulut olivat 1,2 milj. euroa (2,6 Me). Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 25,1 milj. euroa (19,2 Me). Likvidien varojen kasvu ja velkojen määrän pieneneminen johtui listautumisannista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 15,4 prosenttia (12,1 %) ja oman pääoman tuotto 15,2 prosenttia (19,3 %). Omavaraisuusaste oli 60,9 prosenttia (30,6 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 2,7 milj. euroa (1,7 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Tonttivaranto

Tonttivaranto 30.9.2007	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, 1000 m ²	100	249	325	673
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	16	60	25	101
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, 1000 m ²	399	119	100	618

* rakennusoikeuteen sisältyy arviona kaavoittamattomien maa-alueitten osuus

SRV osti kesäkuussa 6,3 hehtaarin maa-alueen Vantaalta Kehä III:n ja Hämeenlinnan moottoritien läheisyydestä. Alueen rakennusoikeus on 66 000 k-m² ja se mahdollistaa monipuolisen toimitilarakentamisen Vantaankosken kehittyvälle alueelle.

SRV teki kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Vantaan Pakkalassa sijaitsevasta Parker Hannifin Oy:n omistamasta tontista ja rakennuksista johon tullaan hakemaan asemakaavamuutosta. Tavoitteena on toteuttaa tontille 5 800 k-m² asuinrakennuksia. Samalla sovittiin uuden n. 4 000 m²:n toimintakeskuksen rakentamisesta Parker Hannifin Oy:lle Vantaan Koivuhakaan.

SRV teki elokuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Jyväskylän Seppälässä sijaitsevan tontin kaavamuutoksesta ja kehittämisestä liike- ja asuinkäyttöön. SRV:n tavoitteena on toteuttaa alueelle 15 000 – 16 000 k-m²:n liikerakennus sekä 8 000 – 9 000 k-m² asuinrakennuksia kaavamuutoksen toteuduttua.

Asunto Oy Helsingin Oscarin ensimmäisen vaiheen tonttikauppa allekirjoitettiin 27.6.2007. Tontilla on rakennusoikeutta 5 800 k-m². Toisen vaiheen tonttikauppa tullaan allekirjoittamaan marraskuun 2007 loppuun mennessä. Rakennusoikeutta ko. tontilla on 6 400 k-m².

Muutokset yhtiön johdossa

Asunto- ja alueliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha-Veikko Nikulainen aloitti 26.1.2007 ja viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila 1.2.2007.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstö oli keskimäärin 763 (654) henkilöä, joista toimihenkilöitä 534 (453). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 62 (58) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 761 (701) henkilöä, joista emoyhtiössä 64 (61). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskentelee keskimäärin 8,8 prosenttia (8,7 %) henkilöstöstä.

SRV kehittää oppilaitosyhteistyötä osana konsernin rekrytointi- ja lomakausien henkilöstötarpeen kattamista. Katsauskauden lopussa SRV:n kotimaan toiminnoissa työskenteli 32 työharjoittelijaa.

Henkilöstö segmentteittäin	30.9.2007	31.12.2006	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2007, %
Toimitilaliiketoiminta	279	236	36,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	281	293	36,9
Kansainvälinen liiketoiminta	111	87	14,6
Muut toiminnot	90	91	11,8
Konserni yhteensä	761	707	100,0

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.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden tuloutumishetki on riippuvainen kohteiden myyntiasteesta. Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Projektijohtamiseen perustuva toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty selvitys vuoden 2006 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. Konsernin toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnan operatiivisesta toiminnasta. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2006 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksien päätökset

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaistaa osakkeiden lukumäärän (split) ja siirtää ylikurssirahaston osakepääomaan. Yhtiökokous päätti samalla yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Päätökset merkittiin kaupparekisteriin 11.4.2007.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4.2007. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2006 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi, Markku Sarkamies, Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti. Hallituksen jäsenistä Jukka Hienosen ja Lasse Kurkilahden toimikausi alkoi ja Eero Heliövaaran päättyi 13.6.2007, kun yhtiön osakkeet oli otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Hallitus valitsi 13.6.2007 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi ja 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 päätti samalla yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 23.4.2007 SRV:n hallituksen laskemaan liikkeelle enintään 11 500 000 osaketta, päättämään enintään 1 500 000 uuden osakkeen antamisesta suunnatusti SEB Enskildalle mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi ja hankkia edellä mainitut enintään 1 500 000 osaketta suunnatusti SEB Enskildalta.

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 24.5.2007 SRV Henkilöstö Oy:n ja SRV Yhtiöt Oyj:n sulautumissuunnitelman.

Listautumisanti

Hallitus päätti 25.5.2007 tarjota noin 11 500 000 uutta osaketta merkittäväksi osakeannissa suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille, yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa sekä SRV:n hallitukselle, johdolle ja henkilöstölle Suomessa. SRV jätti 25.5.2007 Helsingin Pörssille hakemuksen osakkeiden listaamisesta. Instituutioanti alkoi 28.5.2007 ja päättyi 11.6.2007. Yleisöanti alkoi 29.5.2007 ja keskeytettiin 5.6.2007 ylimerkinnän vuoksi. Henkilöstöanti alkoi 29.5.2007 ja päättyi 9.6.2007.

Hallitus päätti 11.6.2007 laskea liikkeelle 11 500 000 uutta osaketta, joista kotimaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnattiin 9 907 300 osaketta ja Suomessa yleisölle 1 150 000 sekä henkilöstölle 442 700 osaketta. Lisäksi hallitus laski liikkeelle osakeannin ylikysyntätilanteiden kattamiseksi SEB Enskildalle 1 500 000 osaketta. Osakeantiin osallistui noin 6 400 sijoittajaa. Annin kooksi vahvistettiin 15.6.2007 13 000 000 osaketta. Antiosakkeet muodostivat noin 33,3 prosenttia SRV:n koko osakemäärästä osakeannin jälkeen.

SRV sai osakeannista noin 117 miljoonan euron merkintämaksut ja noin 112 miljoonaa euroa järjestelyyn liittyvien palkkioiden ja kulujen vähentämisen jälkeen. SRV aikoo käyttää saamansa varat toimintansa kehittämiseen pääasiassa lisäämällä omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden määrää sekä asuntorakentamisessa että muussa rakentamisessa ja nopeuttamalla kansainvälisten toimintojensa laajentamista erityisesti Venäjällä.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osavuosikatsauksessa esitetyt osakekohtaiset luvut on muutettu vertailukelpoiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu (split), 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutetut SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelmaan liittyneet osakeanti ja omien osakkeitten mitätöinti.

SRV:n osakkeet otettiin Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälistalla 15.6.2007. SRV:llä oli 8.10.2007 yhteensä 7 756 osakkeenomistajaa.

SRV:n listautumisannin hinta oli 9,00 euroa. Osakkeen ensimmäisen listauspäivän päätöskurssi 12.6.2007 oli 9,90 euroa ja katsauskauden lopussa 8,10 euroa (-18,2 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 10,79 euroa ja alin 7,00 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli +9,3 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -0,3 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 297,8 milj. euroa. Helsingin Pörssissä osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 14,9 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 142,3 milj. euroa.

SRV Henkilöstö Oy:n sulautuminen

SRV:n ja SRV Henkilöstö Oy:n hallitukset allekirjoittivat 27.4.2007 sulautumissuunnitelman, jonka mukaan SRV Henkilöstö sulautuu SRV:hen. SRV Henkilöstö Oy:n ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 6.6.2007 sulautumisen.

Hallitus vahvisti 25.9.2007 sulautumisvastikkeen määräksi 10 216 468 osaketta. Yhtä SRV Henkilöstö Oy:n osaketta vastaan annettiin sulautumisvastikkeena noin 16,33 SRV:n uutta osaketta. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 28.9.2007. SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta mitätöitiin 28.9.2007 alentamatta osakepääomaa. Sulautuminen vähensi SRV:n vapaata omaa pääomaa 20 659 925,02 euroa.

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on keväällä 2007 asettanut yhtiölle taloudellisia tavoitteita. SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä ylittää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV solmi esisopimuksen 22.10.2007 Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen myynnistä noin 5 milj. euron kauppahinnasta.

Näkymät vuodelle 2007

Toimitilarakentamisen myönteiset näkymät Suomessa ja Venäjän vahva taloudellinen kehitys tukevat konsernin tilauskannan ja liikevaihdon kehitystä.

SRV:n tilauskannan arvioidaan kasvavan loppuvuoden 2007 aikana. Konsernin koko vuoden liikevaihdon odotetaan nousevan noin 550 milj. euroon ja liikevoiton odotetaan ylittävän edellisen vuoden tason.

Espoo 13.11.2007

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

Helsingin pörssi
tiedotusvälineet

SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 30.9.2007: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konsernitilinpäätöstietoja: tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Segmenttitiedot
- 3) muita SRV-konsernin tunnuslukuja

1. Osavuositiedot 1.1. - 30.9.2007

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV -konserni (SRV) siirtyi 1.1.2006 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). SRV on soveltanut osavuositiedotteen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2006. Osavuositiedotteen on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

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 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 7-9/2007	IFRS 7-9/2006	IFRS 2006
Liikevaihto	395,9	322,3	73,6	22,8%	134,6	93,9	479,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	2,0	-1,2	-63,0%	0,1	0,4	3,7
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	6,0	15,1	-9,0	-60,0%	-4,8	3,3	27,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-343,8	-290,6	-53,2	18,3%	-110,8	-86,3	-434,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-30,1	-26,4	-3,6	13,8%	-8,3	-7,7	-36,8
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-1,4	0,0	3,5%	-0,5	-0,5	-2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-9,5	-8,2	-1,3	15,9%	-2,7	-2,2	-12,8
Liikevoitto	18,0	12,8	5,1	39,9%	7,6	1,0	24,6
Rahoitustuotot	1,3	2,0	-0,8	-37,0%	0,5	0,5	2,6
Rahoituskulut	-2,5	-4,7	2,2	-46,8%	-0,4	-0,7	-6,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,2	-2,6	1,4	-54,3%	0,2	-0,2	-4,0
Voitto ennen veroja	16,8	10,2	6,6	64,2%	7,8	0,8	20,7
Tuloverot	-4,0	-2,7	-1,3	50,7%	-1,6	-0,2	-5,4
Katsauskauden voitto	12,8	7,6	5,2	69,0%	6,1	0,6	15,3
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	12,3	7,1			5,6	0,5	14,5
Vähemmistölle	0,5	0,5			0,6	0,1	0,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) 1)	0,39	0,27		44,3%	0,14	0,02	0,56

- 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 osakkeitten mitätöinti

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, %	IFRS 2006
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6,8	7,0	-3,5%	5,5
Liikearvot	0,7	0,8	-9,7%	0,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	1,0	-30,1%	0,9
Muut rahoitusvarat	2,9	2,0	44,9%	2,3
Saamiset	6,0	5,9	2,0%	5,6
Laskennalliset verosaamiset	0,7	1,9	-62,8%	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	17,8	18,6	-4,3%	15,2
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	173,7	103,3	68,2%	134,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	94,2	83,0	13,5%	65,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,2	5,2	-57,4%	1,4
Rahavarat	25,1	19,2	30,5%	14,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	295,3	210,8	40,1%	216,3
VARAT YHTEENSÄ	313,1	229,4	36,5%	231,4

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, %	IFRS 2006
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	1,3	135,0%	1,3
Ylikurssirahasto	0,0	1,8		1,8
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto	83,1	0,0		0,0
Muuntoerot	0,0	0,0		0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,1	-83,8%	0,0
Kertyneet voittovarot	73,0	47,3	54,3%	54,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	159,1	50,4	215,4%	57,9
Vähemmistön osuus	3,2	3,8	-15,3%	4,2
Oma pääoma yhteensä	162,3	54,2	199,2%	62,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,8	1,0	-25,7%	1,0
Varaukset	5,5	3,7	46,7%	4,8
Korolliset velat	32,6	42,7	-23,5%	48,3
Muut velat	0,0	0,0		0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	38,9	47,4	-18,0%	54,2
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	95,0	91,4	4,0%	80,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,1	7,4	-85,0%	0,2
Varaukset	3,4	2,8	21,8%	3,6
Korolliset velat	12,3	26,2	-52,9%	31,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	111,9	127,7	-12,4%	115,1
Velat yhteensä	150,8	175,1	-13,9%	169,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	313,1	229,4	36,5%	231,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2007

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sidotun vapaan pääoman rahasto	Muunto- ero	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		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen siirrot tuloslaskelmaan							0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos	1,8	-1,8				0,1	0,1		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29,3			8,6	-20,7		
Osake- ja henkilöstöanti			112,4			0,4	112,8		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	1,8	-1,8	83,1	0,0	-0,1	9,1	92,0		
Katsauskauden voitto						12,3	12,3		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,3	12,3		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Oma pääoma 30.9.2007	3,1	0,0	83,1	0,0	0,0	73,0	159,1	3,2	162,3

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2006

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sidotun vapaan pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2006	1,3	1,8	0,0	0,0	0,4	42,5	45,9	3,9	49,8
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen siirrot tuloslaskelmaan							0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,3		-0,3		
Muu muutos						0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,3		
Katsauskauden voitto						7,1	7,1		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,1	7,1		
Osingonjako						-2,2	-2,2		
Oma pääoma 30.9.2006	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	47,3	50,4	3,8	54,2

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	IFRS 2006	
Liiketoiminnan rahavirrat				
Katsauskauden voitto	12,8	7,6	15,3	
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	1,4	1,4	2,0	
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	7,6	-0,3	-0,2	
Rahoitustuotot ja -kulut	1,2	2,6	4,0	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-0,1	-0,4	-0,4	
Verot	4,0	2,7	5,4	
	14,1	6,0	10,8	
Käyttöpääoman muutokset:				
Lainasaamisten muutos	-4,0	14,8	31,5	
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-25,2	16,6	18,3	
Vaihto-omaisuuden muutos	-39,7	-2,7	-33,9	
Osto- ja muiden velkojen muutos	15,1	22,8	11,3	
Varausten muutos	0,4	1,0	3,0	
	-53,3	52,6	30,1	
Maksetut korot	-3,7	-6,2	-8,1	
Saadut korot	2,1	8,0	8,2	
Maksetut verot	-4,7	-4,6	-9,0	
Liiketoiminnan nettorahavirta	-32,8	63,3	47,3	
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-2,1	-0,9	-1,6	
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,6	-0,6	
Investoinnit sijoituksiin	-0,5	-0,3	-0,6	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,7	0,5	2,3	
Sijoitusten myynti	0,3	0,0	0,0	
Investointien nettorahavirta	-1,7	-1,2	-0,5	
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	83,1	0,0	0,0	
Lainojen nostot	15,8	9,2	24,0	
Lainojen takaisinmaksut	-19,8	-77,3	-77,9	
Lainasaamisten muutos	-0,6	0,9	1,0	
Yhtiölainojen muutos	-17,2	-16,5	-11,2	
Luottolimiittien muutos	-13,5	19,6	10,8	
Maksetut osingot	-3,1	-2,2	-2,2	
Rahoituksen nettorahavirta	44,7	-66,3	-55,5	
Rahavarojen muutos	10,2	-4,2	-8,6	
Rahavarat tilikauden alussa	14,9	23,5	23,5	
Rahavarat tilikauden lopussa	25,1	19,2	14,9	
Vaihto-omaisuus				
(milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, %	IFRS 2006
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0		0,3
Keskeneräiset työt	73,6	49,2	49,6	51,8
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	60,6	36,7	65,3	46,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	25,6	4,1	524,6	14,8
Ennakkomaksut	6,1	5,7	7,2	13,5
Muu vaihto-omaisuus	7,8	7,7	2,0	7,4
Konserni yhteensä	173,7	103,3	68,2	134,5

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, %	IFRS 2006
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	58,9	65,3	-9,7%	87,4
Annetut pantit	6,0	6,0	0,3%	10,8
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	71,0	0,0		48,0
Annetut investointisitoumukset	6,4	3,8	67,3%	3,8

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 9/2007		IFRS 9/2006		IFRS 2006	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,4	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
	IFRS		IFRS		IFRS	
	9/2007		9/2006		2006	

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Valuuttatermiinit 8,8 10,1 7,6

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

2. Segmenttiedot

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 7-9/2007	IFRS 7-9/2006	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	242,2	208,3	33,9	16,3	90,6	51,2	297,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	119,6	91,2	28,3	31,1	35,5	32,0	138,1
Kansainvälinen liiketoiminta	34,4	28,7	5,7	20,0	8,5	10,2	44,6
Muut toiminnot	8,5	5,6	2,9	52,1	2,5	2,2	6,0
Eliminoinnit	-8,7	-11,4	2,7		-2,6	-1,8	-6,2
Konserni yhteensä	395,9	322,3	73,6	22,8	134,6	93,9	479,5

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 7-9/2007	IFRS 7-9/2006	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	13,3	14,1	-0,7	-5,1	6,8	0,3	25,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	7,8	1,4	6,4	459,5	3,0	1,3	5,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,8	-2,6	1,7		-1,7	-0,3	-3,6
Muut toiminnot	-2,0	-2,3	0,3		-0,5	-0,3	-4,4
Eliminoinnit	-0,4	2,2	-2,6	-117,8	0,0	0,0	2,5
Konserni yhteensä	18,0	12,8	5,1	39,9	7,6	1,0	24,6

Liikevoitto (%)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	IFRS 7-9/2007	IFRS 7-9/2006	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	5,5	6,8	7,5	0,7	8,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	6,6	1,5	8,5	4,0	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	-8,9	-19,9	-3,4	-8,0
Konserni yhteensä	4,5	4,0	5,7	1,0	5,1

Varat (milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	112,7	84,6	28,1	33,2%	111,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	93,9	67,7	26,2	38,7%	74,2
Kansainvälinen liiketoiminta	83,2	63,0	20,3	32,2%	65,6
Muut toiminnot	116,7	46,6	70,1	150,7%	71,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-93,3	-32,4	-60,9		-92,0
Konserni yhteensä	313,1	229,4	83,7	36,5%	231,4

Velat (milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	87,0	59,8	27,2	45,4	72,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	76,9	51,5	25,4	49,3	61,0
Kansainvälinen liiketoiminta	74,7	52,2	22,5	43,1	54,3
Muut toiminnot	7,4	36,1	-28,7	-79,6	45,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-95,2	-24,4	-70,8		-63,3
Konserni yhteensä	150,8	175,1	-24,4	-13,9	169,3

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	44,4	37,1	7,3	19,8	37,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	72,2	29,1	43,1	147,8	35,6
Kansainvälinen liiketoiminta	65,3	46,5	18,9	40,6	33,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	25,3	10,4	14,9		35,1
Konserni yhteensä	207,3	123,1	84,2	68,4	141,7

Sijoitettu pääoman tuotto (%)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	45,0	30,0	60,3
Asunto- ja Alueliiketoiminta	17,6	7,1	16,5
Kansainvälinen liiketoiminta	1,1	-4,6	-7,8
Konserni yhteensä	15,4	12,1	15,9

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 9/2007	IFRS 9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Toimitilaliiketoiminta	360,2	273,0	87,2	31,9	287,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	128,2	156,3	-28,0	-17,9	154,4
Kansainvälinen liiketoiminta	57,9	18,4	39,5	214,0	11,6
Konserni yhteensä	546,3	447,7	98,6	22,0	453,7

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	242,2	208,3	33,9	16,3	297,0
Liikevoitto	13,3	14,1	-0,7	-5,1	25,0
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,5	1,6	-1,1	-70,9	0,7
Lyhytaikaiset varat	112,2	83,0	29,2	35,1	111,2
Varat yhteensä	112,7	84,6	28,1	33,2	111,9
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	1,4	11,6	-10,2	-87,9	14,0
Lyhytaikaiset velat	85,6	48,2	37,3	77,4	58,1
Velat yhteensä	87,0	59,8	27,2	45,4	72,2
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	44,4	37,1	7,3	19,8	37,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	45,0	30,0			60,3
Tilaukanta kauden lopussa	360,2	273,0	87,2	31,9	287,7

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	119,6	91,2	28,3	31,1	138,1
Liikevoitto	7,8	1,4	6,4	459,5	5,1
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	1,2	0,9	0,3	31,8	1,1
Lyhytaikaiset varat	92,6	66,7	25,9	38,8	73,1
Varat yhteensä	93,9	67,7	26,2	38,7	74,2
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	24,7	19,9	4,8	24,4	25,5
Lyhytaikaiset velat	52,2	31,6	20,5	64,9	35,5
Velat yhteensä	76,9	51,5	25,4	49,3	61,0
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	72,2	29,1	43,1	147,8	35,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	17,6	7,1			16,5
Tilaukanta kauden lopussa	128,2	156,3	-28,0	-17,9	154,4

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2006
Liikevaihto	34,4	28,7	5,7	20,0	44,6
Liikevoitto	-0,8	-2,6	1,7		-3,6
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	6,3	5,8	0,5	8,4	0,4
Lyhytaikaiset varat	76,9	57,1	19,8	34,6	65,2
Varat yhteensä	83,2	63,0	20,3	32,2	65,6
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	12,0	18,6	-6,6	-35,7	17,5
Lyhytaikaiset velat	62,8	33,6	29,2	86,8	36,9
Velat yhteensä	74,7	52,2	22,5	43,1	54,3
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	65,3	46,5	18,9	40,6	33,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	1,1	-4,6			-7,8
Tilaukanta kauden lopussa	57,9	18,4	39,5	214,0	11,6

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

3. Muita SRV -konsernin tunnuslukuja

	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-9/2006	muutos, %	IFRS 7-9/2007	IFRS 7-9/2006	IFRS 2006
Liikevoitto, %	4,5	4,0		5,7	1,0	5,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	15,4	12,1		16,3	5,2	15,9
Oman pääoman tuotto, % 1)	15,2	19,3		14,4	4,2	27,3
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. eur	19,8	49,6	-60,0			64,6
Omavaraisuusaste, %	60,9	30,6				31,7
Velkaantumisaste, %	12,2	91,4				103,9
Tulos/osake, eur 2)	0,39	0,27	44,3	0,14	0,02	0,56
Oma pääoma/osake, eur 2)	4,33	1,94	123,6			2,22
Rahavirta/osake, eur 2)	-1,05	2,43		-1,16	3,58	1,82
Osakkeen kurssi kauden lopussa, eur	8,10					
Osakekannan markkina-arvo, Meur	297,8					
Osakkeiden lukumäärä keskimäärin kauden aikana, 1000	31 333	26 064	20,2	39 014	26 064	26 064
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1000	36 768	26 064	41,1	36 768	26 064	26 064
Tilaukanta kauden lopussa, milj. eur	546,3	447,7	22,0			453,7
Henkilöstö keskimäärin	763	654	16,6	784	655	668

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

2) 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 osakkeitten mitätöinti