

SRV:N TILAUSKANTA KASVOI 23,3 % - SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2010

Tilikausi 1.1.-31.12.2010 lyhyesti:

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

Neljäs vuosineljännes 1.10.-31.12.2010 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 157,2 milj. euroa (120,1 Me 10-12/2009)
- Liikevoitto oli 5,7 milj. euroa (2,7 Me)
- Tulos ennen veroja oli 4,1 milj. euroa (2,2 Me)
- Tulos per osake oli 0,10 euroa (0,03 eur)

"Panostuksemme Suomessa toimitila- ja asuntorakentamiseen ovat tuottaneet tulosta. SRV:n tilauskanta kasvoi 23 prosenttia 594 milj. euroon uusien sopimusten määrän kasvaessa 41 prosenttia.

SRV:n toimitilaliiketoiminta on menestynyt asiakashankinnassa erinomaisesti ja sen tilauskanta kasvoi 27 prosenttia. Tilauskannan kasvu on osoitus siitä, että SRV:n avoin toimintamalli, vahva toteutusosaaminen, luotettavuus rakentajana ja sitoutunut henkilöstö tukevat asiakashankintaa myös tiukassa markkinatilanteessa. Liiketoiminnan kannattavuus on pystytty toimintavolyymien kasvattamisen ansiosta pitämään hyvällä tasolla.

SRV:n asuntoliiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin, joissa muuttoliike ja rakenteellinen kysyntä luovat vahvan perustan toiminnan laajentamiselle. Päättäneen vuoden aikana vahvistimme asemaamme asuntorakentajana ja nousimme merkittäväksi asuntotuottajaksi. Vuonna 2010 aloitimme 543 omaperusteisen asunnon rakentamisen (251 1-12/2009) ja myimme kuluttajille 524 asuntoa (207). SRV:llä oli vuoden 2010 päättyessä rakenteilla yhteensä 1 629 asuntoa (966 asuntoa 12/2009), josta oli omaperusteisia 605 asuntoa ja urakka- ja neuvottelu-urakatuotantoa 1 024 asuntoa. Tämän lisäksi SRV oli päättänyt myönteisen ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella aloittaa 104 asunnon rakentamisen.

Venäjä on SRV:n strategian merkittävin painopistealue. Vuoden 2010 aikana kohdistimme panostuksemme keskeisten avainhankkeiden käynnistämiseen. Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuussa allekirjoitimme 100 miljoonan euron projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen rakentamisesta Pietariin Baltic Pearlin alueelle. Investoinnin kokonaisarvo on 130 miljoonaa euroa ja SRV omistaa hankkeesta 50 %. Kuten muissakin Venäjän toimitilahankkeissaan SRV voi toimia myös väliaikaisena omistajana kohteen valmistumisen jälkeen kaupallisen arvon kasvattamiseksi. Kohteet myydään markkinatilanteen mahdollisuuksien mukaisesti arviolta 1-3 vuoden kuluessa valmistumisesta. Pearl Plazan rakentamisen aloittaminen on merkittävä askel Venäjän hankkeidemme edistymisessä.

Kansainvälisen toiminnan liiketulos oli tappiollinen liiketoiminnan volyymin ja tilauskannan jäätyä hankkeiden kehittämisen kustannuksiin ja segmentin kiinteisiin kuluihin verrattuna riittämättömälle tasolle. SRV tulee jatkamaan panostuksiaan omien avainhankkeiden käynnistämiseen sekä kiinteistörahastoyhteistyön ensimmäisten sijoituskohteiden valmisteluun kansainvälisen liiketoiminnan tilauskannan kasvun jatkamiseksi.

SRV:llä on vahva innovatiivinen hankekehitys ja jatkamme panostuksiamme siihen hyödyntäen yhtiön vakavaraisuuden ja rahoitusaseman tarjoaman tuen. Vaikka toimitilamarkkina on haastava, niin uskon, että SRV:n hankekehityksen kautta saamme asiakkaittemme liiketoiminnalle tärkeitä hankkeita tuotantoon. Osoituksena sinnikkyuden tuloksellisuudesta voidaan mainita Lahden Kariston kauppakeskuksen hanke, jonka rakentamisesta tehtiin sopimus kesäkuussa. Kotimaan asuntotuotannossa panostamme kasvukeskuksiin. Olemme luoneet useita merkittäviä pitkänajan mahdollisuuksia pääkaupunkiseudulla, joista voidaan mainita mm. Keilaniemi Towers -hanke, Espoon Niittykummun tulevan metroaseman ja lähialueiden maankäytön suunnittelu -hanke, Siemensin Perkkään maa-alueiden hankinta Espoossa sekä osallistuminen Sitran Low2No -hankkeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävä kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Jukka Hienonen.

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS
	1-12/ 2010	1-12/ 2009			10-12/ 2010	10-12/ 2009
Liikevaihto	484,8	390,5	94,3	24,2	157,2	120,1
Liikevoitto	13,0	10,7	2,3	21,7	5,7	2,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-5,4	-4,2	-1,2	29,8	-1,6	-0,5
Tulos ennen veroja	7,6	6,5	1,1	16,5	4,1	2,2
Tulouttamaton tilauskanta	593,7	481,6	112,1	23,3		
Uudet sopimukset	559,9	396,1	163,8	41,4	120,1	120,4
Liikevoitto, %	2,7	2,7			3,6	2,2
Tilikauden voitto, %	1,1	0,7			1,5	0,8
Omavaraisuusaste, %	35,1	41,3				
Korollinen nettovelka	220,9	179,9				
Velkaantumisaste, %	140,6	109,8				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,9				
Oman pääoman tuotto, %	3,2	1,8				
Tulos per osake, eur	0,19	0,08			0,10	0,03
Omapääoma per osake, eur	4,55	4,48				
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	33,9	36,0		-5,8		

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

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

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

Konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 157,2 milj. euroa (120,1 Me 10-12/2009) ja liikevoitto oli 5,7 milj. euroa (2,7 Me). Tulos ennen veroja oli 4,1 milj. euroa (2,2 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,10 euroa (0,03 eur).

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

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos,		IFRS	IFRS
	1-12/ 2010	1-12/ 2009	meur	%	10-12/ 2010	10-12/ 2009
Toimitilaliiketoiminta	319,5	208,0	111,5	53,6	103,2	66,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	143,1	158,6	-15,4	-9,7	44,2	49,9
Kansainvälinen liiketoiminta	22,3	24,0	-1,7	-7,0	9,8	3,4
Muut toiminnot	10,3	8,7	1,6	18,9	2,8	2,3
Eliminoinnit	-10,4	-8,8	-1,7		-2,8	-2,3
Konserni yhteensä	484,8	390,5	94,3	24,2	157,2	120,1

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

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/2010	1-12/2009	10-12/2010	10-12/2009
Toimitilaliiketoiminta	5,6	8,6	4,4	6,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,9	3,4	8,8	3,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-33,5	-32,1	-9,8	-58,4
Konserni yhteensä	2,7	2,7	3,6	2,2

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

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 1-12/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2009
Liikevaihto	319,5	208,0	111,5	53,6	103,2	66,9
Liikevoitto	18,0	18,0	0,0	0,0	4,5	4,3
Liikevoitto, %	5,6	8,6			4,4	6,5
Tilaukanta	324,6	255,3	69,3	27,1		

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

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

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 103,2 milj. euroa (66,9 Me) ja liikevoitto 4,5 milj. euroa (4,3 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti urakkasopimusten ja tilaukannan kasvu. Uusien töiden kilpailutilanne säilyi kireänä.

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

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa- kylpyhotellin rakentamisesta Lappeenrantaan. Hotellin yhteyteen rakennetaan muun muassa vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi-jääareena. Kylpylähotelli valmistuu

kesällä 2011. SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat tammikuussa urakkasopimuksen Helsingin Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korottamisesta. Korotus tuo laitokseen noin 1200 uutta autopaikkaa.

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

SRV ja Kesko allekirjoittivat kesäkuussa Lahden Kariston alueelle rakennettavan Kauppakeskus Karisman projektijohtourakkasopimuksen. SRV ja Kesko ovat yhteistyössä kehittäneet hanketta ja SRV toimii projektin pääurakoitsijana. Kauppakeskuksessa tulee olemaan yhteensä 35 000 neliötä myyntitilaa, sisältäen nykyaikaisen K-Citymarketin sekä noin 90 eri myymälää. Kauppakeskus avautuu joulukuksi 2011.

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

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

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

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

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

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

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 1-12/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2009
Liikevaihto	143,1	158,6	-15,4	-9,7	44,2	49,9
Liikevoitto	8,4	5,4	3,0	55,0	3,9	1,9
Liikevoitto, %	5,9	3,4			8,8	3,8
Tilaukanta	249,9	201,7	48,2	23,9		

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisesta liiketoiminnasta. Alueellinen liiketoiminta muodostuu asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeista.

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

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 44,2 milj. euroa (49,9) ja liikevoitto 3,9 milj. euroa (1,9 Me). Asuntomyynti painottui aiempaa enemmän rakenteilla olevaan tuotantoon. Vuosineljänneksen liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti se, että sen aikana valmistui yhteensä neljä omaperusteista hanketta, joissa oli yhteensä 171 (64) asuntoa.

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

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 55,8 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä ovat pääkaupunkiseudulla VVO:lle Helsingin Viikkiin

Agronominkadulle rakennettava 66 asunnon kerrostalo, Asokodeille Espoon Suurpeltoon rakennettava 58 asunnon kerrostalo ja Espoon Kruunulle Kauklahteen rakennettava palvelutalo, jonka yhteyteen valmistuu 62 asuntoa. Turun kaupungille aloitettiin Turun Paattisissa koulun rakentaminen ja Tampereella Kotilinnä-säätiölle rakennetaan palvelutalo, jonka yhteyteen valmistuu 76 asuntoa.

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

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

S-ryhmälle Nokian Kolmenkulmassa rakennetut Terra ja ABC-liikenneasema valmistuivat loppukeväästä. Merkittävimmät rakenteilla olevat hankkeet ovat omaperusteisena tuotantona toteutettavat Vantaan Martinlaakson Martti, Mortti ja Vertti (152 asuntoa), Helsingin Arabianrannan Isolokki (142 asuntoa) ja Espoon Matinkylän Kokki (78 asuntoa).

Asuntotuotanto Suomessa	1-12/ 2010	1-12/ 2009	muutos, kpl	10-12/ 2010	10-12/ 2009
Omaperusteinen tuotanto					
Asuntoaloitukset	543	251	292	133	247
Myydyt asunnot	524	207	317	163	86
Valmistuneet	201	252	-51	171	64
Valmiit myymättömät ¹⁾	137	171	-34		
Rakenteilla yhteensä ^{1) 2)}	1 629	966	663		
- neuvottelu-urakat ja urakat ^{1) 2)}	1 024	703	321		
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	605	263	342		
- joista myymättä ¹⁾	284	231	53		

1) kauden lopussa

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

SRV kasvatti merkittävästi asuntotuotantoaan ja tilikauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 1 629 asuntoa. Rakenteilla olevasta tuotannosta 83 % oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa. SRV aloitti yhteensä 543 (251) omaperusteisen asunnon rakentamisen tilikauden aikana. Kuluttajille myytiin 524 (207) asuntoa myynnin painottuessa rakenteilla oleviin kohteisiin. Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille

116 (323) asuntoa. Kuluttajille myydyistä asunnoista kauden lopussa rakenteilla oli 605 (263) asuntoa, joista 284 (231) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 137 (171), joista 22 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 201 (252) omaperusteista asuntoa. Valmistuneista kohteista merkittävimmät olivat joulukuussa Vantaan Kartanonkoskelle valmistunut kerrostalo Musketööri ja Espoon Vallikallioon valmistunut 43 asunnon Rubiini. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2011 aikana valmistuu 465 omaperusteista asuntoa ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 67 asuntoa.

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

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 1-12/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2009
Liikevaihto	22,3	24,0	-1,7	-7,0	9,8	3,4
Liikevoitto	-7,5	-7,7	0,2		-1,0	-2,0
Liikevoitto, %	-33,5	-32,1			-9,8	-58,4
Tilaukanta	19,2	24,6	-5,4	-21,9		

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

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

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 9,8 milj. euroa (3,4 Me) ja liikevoitto – 1,0 milj. euroa (-2,0 Me). Liikevaihto kasvoi hotellisaneeraustöiden käynnistyttyä. Liiketappioon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset, liiketoiminnan kiinteät kustannukset ja yhteisarvoltaan noin 1 milj. euron määräiset vaihto-omaisuuteen liittyvät kulukirjaukset.

Venäjä

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

Kauden aikana keskityttiin erityisesti VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen ja selvittelyyn. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Kevään aikana Deutsche Bank ilmoitti haluavansa luopua asemastaan General Partner -yhtiössä kiristyneiden pankkivalvonnan säädösten takia. Deutsche Bank on korvattu Ashmore Group Plc:llä ("Ashmore"), josta tuli myös General Partner -yhtiön osakas ja hallitsemiensa rahastojen kanssa Limited Partner sijoittaja. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston varainhoitajina tehtäväänään mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta. Rahasto tutkii parhaillaan ensisijaisesti Elite asuntokohteita sekä ydinkeskustan toimisto-, liiketila- ja hotellikohteita Moskovasta.

Kauden aikana jatkettiin Pietarissa Baltic Pearlin alueelle rakennettavan kauppakeskuksen kehittämistä. SRV ja Shanghai Industrial Investment Company (SIIC) perustivat yhteisen projektiyhtiön OOO Pearl Plazan projektin kehittämistä varten. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. SRV vastaa kohteen kehittamisestä ja rakentamisesta. SRV allekirjoitti OOO Pearl Plazan kanssa projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen suunnittelusta ja kehittamisestä kauden aikana. Kohteen konseptisuunnitelma sai Pietarin arkkitehtuurikomitean hyväksynnän marraskuussa ja hankkeen lopullisen investointipäätöksen edellyttämät rahoitusneuvottelut olivat käynnissä vuoden vaihteessa. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueita Pietarin keskustan lounaispuolella. Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja. Syyskuun lopussa vietettiin Baltic Pearl projektin peruskiven muurajaisia työmaalla. Muuraustilaisuudessa oli mukana Suomen ulkomaankauppa- ja kehitysministeri Paavo Väyrynen.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen sähköliittymän rakentamistyöt saatiin päätöksen kesän aikana. Hankkeen rahoitus ei ole edennyt ja kohteen osalta tutkitaan parhaillaan vaihtoehtoisten konseptien toteuttamismahdollisuutta. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 % osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

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

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

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi on saatu päätökseen.

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

Baltia

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

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

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2010	1-12/ 2009	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2010	10-12/ 2009
Liikevaihto	10,3	8,7	1,6	18,9	2,8	2,3
Liikevoitto	-5,9	-4,7	-1,2		-2,0	-1,4

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 10,3 milj. euroa (8,7 Me) ja liikevoitto - 5,9 milj. euroa (-4,7 Me). Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,8 milj. euroa (2,3 Me) ja liikevoitto -2,0 milj. euroa (-1,4 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toimintavolyymien kasvu ja liikevoiton laskuun hankekehitykseen käytettyjen kustannusten kasvu.

Rahoitus ja taloudellinen asema

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

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

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

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

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

Investoinnit

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

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2010	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	206 000	284 000	861 000	1 351 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	481 000	369 000	152 000	1 002 000

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

Tilikauden aikana SRV osti Espoon kaupungilta 10 000 rakennusoikeusneliötä Espoon Matinkylästä. Espoon kaupungin kanssa sovittiin 4 000 rakennusneliön ostamisesta Matinkylästä. SRV osti VVO Rakennuttaja Oy:ltä 7 000 rakennusoikeusneliötä Kaarelan alueelta Kannelmäestä ja lisäksi 12 000 rakennusoikeusneliön vuokraoikeus Hitas-kohteeseen Helsingin Arabianrannassa siirtyi VVO:lta SRV:lle.

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

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

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

SRV:n konsernirakenne

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

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Toimitilaliiketoiminnan muodostaa SRV Toimitilat Oy:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Asunnot Oy:n ja yhden paikallisen tytäryhtiön liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa Venäjän ja Baltian liiketoiminnat. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Muutokset konsernirakenteessa

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

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

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

Muutokset yhtiön johdossa

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

Henkilöstö

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

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

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

Vuoden 2010 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen.

Ansaintajaksolta 2010 toteutuva osakepalkkio on 56 869 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Lisäksi maksetaan tätä osakemäärää vastaava rahamäärä ennakonpidätystä varten.

Rakentamisen näkymät

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

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

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

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

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

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

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

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on elpymässä mutta epävakaata. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat matalalla tasolla, mutta taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita, rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää ja erityisesti suurten

hankkeiden aloituksia. Talouden epävakaisuus lisää SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen ja Virossa se on edelleen lähes pysähdyksissä.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteyden suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousussa. Nopeasti kasvanut asuntorakentaminen on kiristänyt hankintojen saatavuutta sopeutetuissa tuotantoketjuissa. SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen tulokseen.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV on panostanut 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 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamää räisiin virtoihin. Translaatoriskin laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa sijoituksista ulkomaisiin tytäryrityksiin, joiden toimintavaluuttana on muu valuutta kuin euro.

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), josta 55 milj. euroa erääntyy joulukuussa 2012 ja 45 milj. euroa joulukuussa 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2010 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja lisäksi myötävaikuttaa kestäväen kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa myös olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa.

Vuonna 2010 käynnistettiin Helsingin Jätkäsaaren yhteistyössä Sitran ja VVO:n kanssa toteutettavan Low2No-korttelin suunnittelua koskeva tutkimushanke. Laajalla suunnittelukilpailulla haettiin ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväen kaupungin ratkaisumalleja yhteistyössä Orimattilan kaupungin ja VTT:n kanssa. Rakenteilla ja suunnitteilla on lisäksi useita muita hankkeita, joissa on kiinnitetty erityistä huomiota elinkaaren ympäristövaikutusten vähentämiseen.

Vuonna 2010 keskityttiin myös SRV:n henkilöstön ympäristötietoisuuden lisäämiseen koulutuksin, malliasiakirjoja uusimalla ja tiedottamalla. Syksyllä 2010 SRV liittyi rakennus- ja kiinteistöalan kestäväen kehitystä edistävän Green Building Council Finlandin jäseneksi.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2010. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Arto Hiltunen, Timo Kokkila, Lasse Kurkilahti, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilähti, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3.676.846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3.676.846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3.676.846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 2.400.000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3.676.846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus

sisältää oikeuden antaa uusia osakkeita tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen osakeyhtiölaissa säädetyin ehdoin. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2010 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Lasse Kurkilahden ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2010 yhteensä 5 740 osakkeenomistajaa.

Tilikauden aikana SRV sai kuusi liputusilmoitusta, 5.1.2010 Eero Heliövaara ilmoitti myyneensä ja Nordea Bank AB (publ) ilmoitti ostaneensa 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea-konsernin omistusosuuden noustessa 5,28 %. Nordea Pankki Suomi Oyj ilmoitti 17.3.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,28 %. Nordea Bank AB (publ) ilmoitti 17.5.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,27 %. Liputusilmoitukset liittyvät SRV:n kanssa tehtyyn termiinisopimukseen, jonka päättyessä osakkeet myydään ja Nordea-konsernin omistusosuus tulee laskemaan alle 1/20. Timo Kokkila ilmoitti 20.12.2010 omistusosuutensa nousseen 12,30 prosenttiin (aikaisemmin 0,0 %) ja omistuksensa nousseen 4 522 288 osakkeeseen (5 000 osaketta). Ilpo Kokkila ilmoitti 20.12.2010 omistusosuutensa laskeneen 38,65 prosenttiin (50,94 %) ja omistuksensa laskeneen 14 212 841 osakkeeseen (18 730 129 osaketta)

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

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

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

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

Taloudelliset tavoitteet

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

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut liiketoiminnan kasvunäkymiä ja omaperusteisten hankkeiden myyntien toteutumisella on olennainen vaikutus kannattavuuden kehitykseen. Asetetut taloudelliset tavoitteet eivät ole saavutettavissa nykyisessä taloustilanteessa. Yhtiön kannattavuutta pyritään ylläpitämään toimintaa tehostamalla.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

Näkymät vuodelle 2011

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

Voitonkäyttöehdotus

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

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

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

Espoo 16.2.2011

Hallitus

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

Lisätietoja:

Jukka Hienonen, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-12/ 2010	IFRS 1-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2009
Liikevaihto	milj. euroa	484,8	390,5	157,2	120,1
Liikevoitto	milj. euroa	13,0	10,7	5,7	2,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,7	2,7	3,6	2,2
Tulos ennen veroja	milj. euroa	7,6	6,5	4,1	2,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	1,7	2,6	1,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	6,4	2,9	3,3	1,0
Oman pääoman tuotto	%	3,2	1,8		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	4,0	4,9		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	387,0	349,0		
Omavaraisuusaste	%	35,1	41,3		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	220,9	179,9		
Velkaantumistas	%	140,6	109,8		
Tilaukanta	milj. euroa	593,7	481,6		
Uudet sopimukset	milj. euroa	559,9	396,1		
Henkilöstö keskimäärin		794	776		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,3	3,7	0,2	1,0
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,5	0,9	0,1	0,8
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,19	0,08	0,10	0,03
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,55	4,48	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	63,2	150,0	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,8	2,0	-	-
Hinta/voitto -suhde		34,9	73,6	-	-
Osakkeen kurssikehitys				-	-
Kurssi kauden lopussa	euroa	6,63	5,89	-	-
Keskikurssi	euroa	6,42	4,06	-	-
Alin kurssi	euroa	5,50	2,75	-	-
Ylin kurssi	euroa	7,14	5,97	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	224,8	210,7	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	12 114	8 309	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	35,7	23,1	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	33 923	35 999	-	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	33 901	35 768	-	-

1) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2010

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä kauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2010: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konsernitilinpäätöskatsaustietoja: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vaihto-omaisuus, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Tilikauden jälkeiset tapahtumat

1. Tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2010

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV- konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2010 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 1-12.2010 ja 1-12.2009 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2010 ja 10-12.2009 tilintarkastamattomia. Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

Arvio uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen vaikutuksista:

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

- IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. Tytäryhtiöiden omistusmuutoksista aiheutuvat muutokset kirjataan omaan pääomaan, kun konsernin määräysvalta tytäryhtiössä säilyy. Tytäryhtiöiden tappioita voidaan kohdistaa vähemmistölle siinäkin tapauksessa, että tappiot ylittävät vähemmistön sijoituksen tytäryhtiössä.
- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset Tulkintaohje määrittelee milloin rakennushankkeen tuloutuksessa tulee noudattaa valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutuksen tulee tapahtua luovutuksen perusteella. Ensisijaisesti tulkintaohjeen käyttöön otolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asuntohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asuntohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan. Tulkintaohjetta on sovellettu takautuvasti.

Standardimuutoksilla on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan sekä jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

- Annual improvements 2009. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

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

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, osa 1. Koska EU ei ole hyväksynyt uutta standardia, sitä ei voi toistaiseksi soveltaa. IFRS 9:n mukaan uusi standardi tulisi voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta. Muutoksia tulee soveltaa takautuvasti. Aikaisempi soveltaminen sallitaan. Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan sekä jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin
- Annual improvements 2010 (voimaan 1.1.2011). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2011 alkaen.

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

Näillä standardimuutoksilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS	IFRS
	1-12/ 2010	1-12/ 2009			10-12/ 2010	10-12/ 2009
Liikevaihto	484,8	390,5	94,3	24,2	157,2	120,1
Liiketoiminnan muut tuotot	3,2	2,6	0,7	25,2	1,0	1,0
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	29,7	-10,3	40,1	-388,3	6,1	-14,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-437,8	-313,5	-124,4	39,7	-139,6	-88,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-49,6	-44,5	-5,1	11,5	-14,0	-12,3
Poistot ja arvonalentumiset	-3,5	-3,7	0,2	-4,4	-1,0	-0,8
Liiketoiminnan muut kulut	-13,8	-10,4	-3,4	32,8	-4,0	-2,9
Liikevoitto	13,0	10,7	2,3	21,7	5,7	2,7
Rahoitustuotot	2,1	6,0	-3,9	-64,6	0,1	0,5
Rahoituskulut	-7,5	-10,2	2,7	-26,1	-1,7	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,4	-4,2	-1,2	29,8	-1,6	-0,5
Voitto ennen veroja	7,6	6,5	1,1	16,5	4,1	2,2
Tuloverot	-2,5	-3,6	1,2	-32,1	-1,7	-1,3
Tilikauden voitto	5,2	2,9	2,2	76,8	2,4	0,9
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	6,4	2,9			3,3	1,0
Vähemmistölle	-1,2	0,0			-0,9	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,19	0,08		137,5	0,10	0,03
Laaja tuloslaskelma						
(milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/ 2010	1-12/ 2009	10-12/ 2010	10-12/ 2009	10-12/ 2010	10-12/ 2009
Tilikauden voitto	5,2	2,9	2,4	0,9		
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:						
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	-0,1		
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,1	0,0	0,1	0,0		
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla	0,0	0,0	0,0	0,0		
Tilikauden tulos	5,2	2,9	2,4	0,9		
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	6,4	2,9	3,3	0,9		
Vähemmistölle	-1,2	0,0	-0,9	-0,1		

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14,0	16,3	-14,1
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5	-18,3
Muut rahoitusvarat	5,2	4,8	7,9
Saamiset	21,9	16,2	35,4
Laskennalliset verosaamiset	5,5	2,3	142,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	48,7	41,7	16,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	338,9	292,2	16,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	81,9	76,9	6,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,5	1,9	-18,9
Rahavarat	9,0	5,2	71,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	431,3	376,2	14,6
VARAT YHTEENSÄ	480,0	418,0	14,9

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,8	87,3	0,5
Muuntoerot	-0,1	-0,1	13,7
Arvonmuutosrahasto	0,0	-0,1	-100,0
Kertyneet voittovarot	63,7	69,9	-8,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	154,4	160,1	-3,6
Vähemmistön osuus	2,7	3,8	-27,1
Oma pääoma yhteensä	157,1	163,9	-4,1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0,8	0,5	58,2
Varaukset	4,2	4,8	-11,6
Korolliset velat	78,8	96,9	-18,7
Muut velat	1,3	0,8	70,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	85,1	102,9	-17,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	79,7	56,4	41,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,4	2,6	31,0
Varaukset	3,5	3,8	-8,0
Korolliset velat	151,1	88,2	71,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	237,8	151,1	57,3
Velat yhteensä	322,9	254,1	27,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	480,0	418,0	14,9

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	5,2	2,9
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3,5	3,7
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0,6	2,7
Rahoitustuotot ja -kulut	5,4	4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0
Verot	2,5	3,6
Oikaisut yhteensä	12,0	14,1
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	1,1	-13,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-10,6	17,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-46,4	10,0
Osto- ja muiden velkojen muutos	22,9	-12,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-33,0	1,9
Maksetut korot	-7,7	-12,7
Saadut korot	0,8	5,7
Saadut osingot	0,1	0,0
Maksetut verot	-4,2	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-26,8	6,1
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,3	-2,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,5	-0,8
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,4	-0,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,0
Sijoitusten myynti	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-2,2	-3,7
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	15,4	19,6
Lainojen takaisinmaksut	-6,1	-22,2
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-2,2	-9,2
Luottolimiittien muutos	38,2	17,5
Omien osakkeiden hankinta	-8,5	-1,8
Maksetut osingot	-4,1	-4,4
Rahoituksen nettorahavirta	32,8	-0,6
Rahavarojen muutos	3,7	1,8
Rahavarat tilikauden alussa	5,2	3,4
Rahavarat tilikauden lopussa	9,0	5,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	0,2	0,0	
Keskeneräiset työt	46,8	35,1	33,3
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	183,1	153,0	19,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	88,3	86,5	2,1
Ennakkomaksut	5,6	3,6	57,9
Muu vaihto-omaisuus	14,9	14,0	6,4
Konserni yhteensä	338,9	292,2	16,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2010

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2010	3,1	87,3	-0,1	-0,1	69,9	160,1	3,8	163,9
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0		0,0	0,1	6,4	6,4		
Osingonjako					-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä					0,3	0,3		
Omien osakkeiden hankinta					-8,5	-8,5		
Muu muutos		0,4			-0,4	0,1		
Oma pääoma 31.12.2010	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,7	154,4	2,7	157,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2009

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	87,3	-0,1	-0,1	73,4	163,6	2,2	165,9
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	2,9		
Osingonjako					-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä					0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta					-1,8	-1,8		
Muu muutos					-0,2	-0,2		
Oma pääoma 31.12.2009	3,1	87,3	-0,1	-0,1	69,9	160,2	3,8	163,9

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset	129,0	106,0	21,7
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0	
Annetut investointisitoumukset	21,8	22,1	-1,3
Tonttien ostositoumukset	16,6	19,5	-15,1

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 12/2010		IFRS 12/2009	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,3	0,0	0,7
	IFRS 12/2010		IFRS 12/2009	

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Valuuttatermiinit	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	63,4

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Liikevaihto	157,2	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0
Liikevoitto	5,7	4,3	1,5	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,6	-0,8	-1,6	-1,4	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5
Voitto ennen veroja	4,1	3,5	-0,1	0,2	2,2	1,1	2,9	0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	593,7	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
Uudet sopimukset	120,1	112,6	186,7	140,6	120,4	86,2	98,2	91,3
Tulos/osake, eur	0,10	0,08	0,02	-0,01	0,03	0,01	0,04	0,00
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,55	4,47	4,38	4,36	4,48	4,45	4,44	4,40
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	6,63	6,14	6,16	6,41	5,89	5,64	4,18	3,00
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	35,1	35,0	35,1	37,0	41,3	40,9	40,1	40,5
Korollinen nettovelka ¹⁾	220,9	227,7	216,7	199,8	179,9	189,8	186,8	172,6
Velkaantumisaste, % ¹⁾	140,6	146,7	142,3	132,3	109,8	116,3	116,6	107,1

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	103,2	84,8	76,8	54,7	66,9	40,2	46,1	54,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	44,2	24,7	35,8	38,3	49,9	39,7	42,4	26,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,8	5,8	4,8	2,0	3,4	7,4	7,6	5,6
Muut toiminnot	2,8	2,5	2,5	2,5	2,3	2,1	2,1	2,2
Eliminoinnit	-2,8	-2,5	-2,6	-2,5	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2
Konserni yhteensä	157,2	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	4,5	4,5	4,7	4,3	4,3	3,1	4,6	5,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,9	1,4	0,7	2,4	1,9	1,3	2,3	-0,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,0	-0,4	-2,2	-3,9	-2,0	-1,3	-1,9	-2,5
Muut toiminnot	-2,0	-1,1	-1,6	-1,2	-1,4	-0,7	-1,0	-1,6
Eliminoinnit	0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Konserni yhteensä	5,7	4,3	1,5	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8

Liikevoitto (%)	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	4,4	5,3	6,1	7,9	6,5	7,7	10,0	10,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	8,8	5,5	2,1	6,3	3,8	3,4	5,3	-0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-9,8	-7,1	-46,6	-197,5	-58,4	-17,6	-25,6	-44,4
Konserni yhteensä	3,6	3,7	1,3	1,6	2,2	2,6	4,1	2,1

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	324,6	338,5	358,2	331,7	255,3	252,0	224,3	252,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	249,9	242,6	220,5	174,3	201,7	187,5	206,1	174,3
Kansainvälinen liiketoiminta	19,2	23,1	25,7	24,0	24,6	26,3	30,7	31,5
Konserni yhteensä	593,7	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
- josta myyty osuus	441	443	426	389	317	325	306	291
- josta myymätön osuus	153	162	178	141	165	141	155	168

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.10	IFRS 30.9.10	IFRS 30.6.10	IFRS 31.3.10	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09
Toimitilaliiketoiminta	54,4	79,2	75,8	56,2	42,0	61,0	77,0	69,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	125,3	127,7	127,7	121,6	122,9	124,1	137,0	136,7
Kansainvälinen liiketoiminta	185,3	175,2	177,2	173,6	176,3	165,6	152,0	150,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	22,0	8,2	4,2	6,0	7,7	6,2	-12,2	-14,0
Konserni yhteensä	387,0	390,2	384,9	357,5	349,0	356,9	353,8	342,3

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Omaperusteiset kohteet								
Asuntoaloitukset	133	110	300	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	163	164	102	95	86	43	51	27
Valmistuneet	171	14	0	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät	137	90	105	138	171	161	185	156
Rakenteilla yhteensä ^{1) 2)}	1 629	1 183	1 064	996	966	783	694	625
- neuvottelu-urakat ja urakat ^{1) 2)}	1 024	540	517	749	703	703	576	414
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	605	643	547	247	263	80	118	211
- josta myymättömät ¹⁾	284	361	400	169	231	79	100	180

1) kauden lopussa

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

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	108,2	88,7	19,5	22,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	165,4	151,5	13,9	9,2
Kansainvälinen liiketoiminta	191,3	182,5	8,8	4,8
Muut toiminnot	251,7	214,5	37,2	17,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-236,7	-219,3	-17,4	
Konserni yhteensä	480,0	418,0	62,1	14,9

Velat (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	77,1	55,5	21,6	38,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	140,2	133,2	7,1	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	198,4	181,7	16,6	9,1
Muut toiminnot	109,1	79,2	29,9	37,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-201,8	-195,6	-6,3	
Konserni yhteensä	322,9	254,1	68,8	27,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	54,4	42,0	12,4	29,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	125,3	122,9	2,4	1,9
Kansainvälinen liiketoiminta	185,3	176,3	9,0	5,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	22,0	7,7	14,3	185,0
Konserni yhteensä	387,0	349,0	38,0	10,9

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.10	IFRS 31.12.09	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	183,1	153,0	30,1
Toimitilaliiketoiminta	34,5	27,8	6,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	56,2	41,4	14,8
Kansainvälinen liiketoiminta	92,2	83,6	8,6
Keskeneräiset työt	46,8	35,1	11,7
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	46,0	21,2	24,8
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	14,0	-13,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeet	88,3	86,5	1,8
Toimitilaliiketoiminta	25,8	25,5	0,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	42,5	55,5	-13,0
Kansainvälinen liiketoiminta	20,0	5,5	14,5
Muu vaihto-omaisuus	20,7	17,6	3,1
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,1	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	6,2	3,7	2,5
Kansainvälinen liiketoiminta	10,5	9,9	0,6
Vaihto-omaisuus yhteensä	338,9	292,2	46,7
Toimitilaliiketoiminta	65,3	58,4	7,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	150,9	121,7	29,2
Kansainvälinen liiketoiminta	123,4	112,9	10,6

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	319,5	208,0	111,5	53,6
Liikevoitto	18,0	18,0	0,0	0,0
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	0,8	0,9	-0,1	-9,2
Lyhytaikaiset varat	107,5	87,8	19,6	22,3
Varat yhteensä	108,2	88,7	19,5	22,0
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	0,7	11,0	-10,3	-93,8
Lyhytaikaiset velat	76,4	44,5	31,9	71,6
Velat yhteensä	77,1	55,5	21,6	38,9
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	54,4	42,0	12,4	29,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	37,3	35,2		
Tilaukanta kauden lopussa	324,6	255,3	69,3	27,1

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	143,1	158,6	-15,4	-9,7
Liikevoitto	8,4	5,4	3,0	55,0
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	4,6	1,4	3,2	224,6
Lyhytaikaiset varat	160,8	150,1	10,7	7,1
Varat yhteensä	165,4	151,5	13,9	9,2
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	71,1	68,2	2,9	4,2
Lyhytaikaiset velat	69,1	65,0	4,2	6,4
Velat yhteensä	140,2	133,2	7,1	5,3
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	125,3	122,9	2,4	1,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,8	4,2		
Tilaukanta kauden lopussa	249,9	201,7	48,2	23,9
Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2010	IFRS 1-12/2009	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	22,3	24,0	-1,7	-7,0
Liikevoitto	-7,5	-7,7	0,2	
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	26,0	25,1	0,8	3,2
Lyhytaikaiset varat	165,4	157,4	8,0	5,1
Varat yhteensä	191,3	182,5	8,8	4,8
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	9,0	18,4	-9,3	-50,8
Lyhytaikaiset velat	189,3	163,4	26,0	15,9
Velat yhteensä	198,4	181,7	16,6	9,1
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	185,3	176,3	9,0	5,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,4	-1,4		
Tilaukanta kauden lopussa	19,2	24,6	-5,4	-21,9

4. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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