

TILAUSKANTA NOUSI ENNÄTYSTASOLLE –SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2012

Tilikausi 1.1.–31.12.2012 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 641,6 milj. euroa (672,2 1-12/2011), muutos -4,6 %
- Liikevoitto oli 6,9 milj. euroa (14,1), muutos - 51,2 %
- Tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (10,8) -74,3 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 827,8 milj. euroa (810,8), muutos +2,1 %
- Omavaraisuusaste oli 34,7 prosenttia (31,0 %)
- Tulos per osake oli 0,02 euroa (0,17)
- Ehdotettu osinko 0,06 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Neljäs vuosineljännes 1.1.–31.12.2012 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 175,4 milj. euroa (266,7 10-12/2011)
- Liikevoitto oli 2,4 milj. euroa (13,2)
- Tulos ennen veroja oli 2,2 milj. euroa (12,4)
- Tulos per osake oli 0,03 euroa (0,24)

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Vuosi sitten arvioimme vuoden 2012 tuloskehityksen selvästi nyt toteutunutta myönteisemmäksi. Tulosheikennys näkyi erityisesti kotimaan liiketoiminnassa, jonka tulosta laskivat usean urakan heikentyneet kate-ennusteet. Liikevoiton muutokseen vaikuttivat myös vertailuvuoden viimeiselle neljännekselle ajoittuneet merkittävät kiinteistömyynnit.

Emme luonnollisestikaan ole tyytyväisiä viime vuoden tulokseen. SRV:n koko historian kestänyt tappioton putki kuitenkin jatkui edelleen. Olemme tarkentaneet strategiaamme, jossa painotamme liikevaihdon kasvun sijasta kannattavuutta. Tämä näkyy urakkarakenteen muutoksena sekä kustannusten leikkaamisena. Tärkeänä komponenttina kustannusten alentamisessa on suuruuden ekonomian hyödyntäminen aiempaa tehokkaammin sekä panoshintojen kehityksen parempi arviointi.

Osallistumme selvästi valikoivammin kiinteähintaisiin urakkakilpailuihin niiden kapeamman katteen sekä panoshintojen kehitykseen liittyvien riskien vuoksi. Olemme painottaneet hankkeita, joissa pystymme vaikuttamaan arvoketjuun pidemmältä matkalta ja tuomaan siten myös asiakkaalle lisäarvoa. Muutos näkyy jo nyt tilauskannan katetason parantumisenä. Tilauskantamme on yhtiön historian korkein.

Asuntokauppa on käynyt edelleen vilkkaana koko viime vuoden ja jatkuu edelleen. Teimme asuntojen myynnissä viime vuonna jälleen uuden ennätyksen. Myös alkaneeseen vuoteen päästään asuntokaupan osalta myönteisissä merkeissä, sillä rakenteilla olevan omaperusteisen asuntotuotannon määrä on edellisvuoden tasolla.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen hintataso ei osoita laskun merkkejä. Asuntojen hintoja nostavat arvonlisäveron ja varainsiirtoverojen muutokset rasittaen asunnonostajien ennestään korkeita kuluja. SRV:n merkittävien kärkihankkeiden edistymistä hidastaa asemakaavoista tehtyjen valitusten pitkä valitusaika.

Kansainvälisen liiketoiminnan kehitys oli viime vuonna oikean suuntaista. Erityisesti liikevaihto kasvoi ripeästi lähes kaksinkertaiseksi. Ensisijaisena lähteenä oli Pietarin lähistölle rakennettava Pearl Plaza -kauppakeskus, mutta myös Virossa on tehty toimitilaurakkaa. Viron-yhtiömme kääntyi viime vuonna pienelle plussalle. Koko kansainvälisen toiminnan pitkään jatkunut tappiotaso puolittui uudelleenjärjestelyjen ansiosta. Viimeisellä neljänneksellä teimme voitollisen tuloksen.

Esteet Pietarin keskustan tuntumassa olevan Okhta Mall -kauppakeskushankkeen tieltä ovat vähenemässä ja tänä vuonna otamme hankkeessa merkittäviä askelia. Myönteinen kehitys Venäjän kauppakeskusmarkkinassa sekä SRV:lle karttunut osaaminen ovat johtaneet meidät keskittymään tähän lajiin Pietarissa ja Moskovassa. Hankkeiden edistämiseksi olemme saaneet myös pitkään seisonutta tasettamme liikkeelle.

Tehdyillä strategisten painotusten muutoksilla sekä myönteisesti edennyt tilanne Venäjän-liiketoiminnassamme antavat meille paremman selkänöjan lähteä alkaneeseen vuoteen.

Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta nousi tilikauden päättyessä 827,8 milj. euroon (810,8 31.12.2011). Konsernin tilauskannan keskimääräinen kate parani.

Konsernin liikevaihto oli 641,6 milj. euroa (672,2 1-12/2011) kansainvälisen liikevaihdon kasvaessa voimakkaasti. Tavoitellut Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnit eivät toteutuneet tilikauden aikana.

Konsernin liikevoitto oli 6,9 milj. euroa (14,1 1-12/2011). Konsernin kannattavuuteen ovat vaikuttaneet tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne. Liikevoittoa laski kotimaan liiketoiminnassa tehty kolmen urakan yhteensä noin seitsemän miljoonan euron katearvioiden heikentäminen ja kansainvälisessä liiketoiminnassa tehty 1,1 milj. euron kertapoisto tammikuussa tulipalossa tuhoutuneesta varastorakennuksesta. Vertailuvuoden liikevoittoa nosti viimeisen vuosineljänneksen aikana toteutuneen kahden pysäköintiluo-ayhtiön osakkeiden myynti ja valmistuneen omaperusteisen asuntotuotannon suurempi määrä. Konsernin tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (10,8 1-12/2011). Rahoituskulut kasvoivat vertailukaudesta, jonka rahoituseriä pienensivät osakkuusyrityksistä saadut rahoitustuotot.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 568,3 milj. euroa (632,3 1-12/2011) ja liikevoitto 14,8 milj. euroa (27,9). Kotimaan tilauskanta oli 774,4 milj. euroa (711,2 31.12.2011). Toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen. Tilikauden aikana allekirjoitettujen uusien kiinteähintaisten urakoiden määrä on laskenut selvästi vertailukauden tasosta ja tilauskannan keskimääräinen kate on parantunut.

Kotimaan toimitilarakentamisen liikevaihto laski. Vertailuvuoden toimitilarakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakoinnin korkeampi volyyymi ja Kampin Luolan ja Kamppi Parkin myynti. Toiminnan kannattavuuteen on vaikuttanut tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Toimitilarakentamisen tilauskanta kasvoi 438,7 milj. euroon (362,2 31.12.2011).

Kotimaan asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi asuntourakoinnin volyymin kasvun takia. Asuntojen kokonaisyhteensä kasvoi edellisestä vuodesta ja SRV myi yhteensä 745 asuntoa (680 1-

12/2011), joista omaperusteisia asuntoja oli 477 (482) ja sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyjä 268 (198). Tilikauden lopussa SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä oli 1 849 asuntoa (2 197 31.12.2011). Rakenteilla olevista asunnoista on myyty yli 80 prosenttia ja noin 70 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 586 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 55 asunnon lisäaloituksista. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 335,7 milj. euroa (349,0).

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 73,1 milj. euroon (39,0). Liikevaihdosta pääosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi tappiollisena. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest -sijoitusyhtiön ja VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

Konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 175,4 milj. euroa (266,7) ja liikevoitto oli 2,4 milj. euroa (13,2). Vertailukauden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti omaperusteisen asuntotuotannon luovutuksen mukainen tuloutus 351 asunnon valmistuessa vuosineljänneksen aikana (114 10-12/2012) ja Kampin Luolan ja Kamppi Parkin myynti. Tilikauden neljännen vuosineljänneksen liikevoiton laskuun vaikutti kotimaan liiketoiminnassa kolmen urakan katearvioiden lisäheikentäminen yhteensä noin neljällä miljoonalla eurolla.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. Useat SRV:n hankkeet ovat myös ”landmark”-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestäväan aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä.

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Liikevaihto	641,6	672,2	-30,6	-4,6	175,4	266,7
Liikevoitto	6,9	14,1	-7,2	-51,2	2,4	13,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,1	-3,3	-0,8		-0,2	-0,8
Tulos ennen veroja	2,8	10,8	-8,0	-74,3	2,2	12,4
Tulouttamaton tilauskanta	827,8	810,8	16,9	2,1		
Uudet sopimukset	594,5	811,6	-217,1	-26,7	248,0	196,1
Liikevoitto, %	1,1	2,1			1,4	4,9
Tilikauden voitto, %	0,1	0,8			0,8	3,1
Omavaraisuusaste, %	34,7	31,0				
Korollinen nettovelka	267,9	271,8				
Velkaantumisaste, %	126,2	160,2				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,2	4,5				
Oman pääoman tuotto, %	0,5	3,3				
Tulos per osake, eur	0,02	0,17			0,03	0,24
Omapääoma per osake, eur	4,62	4,68				
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,0		1,4		

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	568,3	632,3	-64,0	-10,1	157,2	248,9
Kansainvälinen liiketoiminta	73,1	39,0	34,2	87,6	18,1	17,5
Muut toiminnot	14,4	12,7	1,7	13,8	3,4	3,2
Eliminoinnit	-14,3	-11,8	-2,5		-3,3	-3,0
Konserni yhteensä	641,6	672,2	-30,6	-4,6	175,4	266,7

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	14,8	27,9	-13,2	-47,2	1,6	17,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-3,2	-8,3	5,1		2,4	-2,6
Muut toiminnot	-4,7	-5,5	0,9		-1,7	-2,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	6,9	14,1	-7,2	-51,2	2,4	13,2

Liikevoitto, (%)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	2,6	4,4	1,0	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,4	-21,3	13,3	-14,9
Konserni yhteensä	1,1	2,1	1,4	4,9

Tilaukanta (milj. eur)	12/2012	12/2011	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	774,4	711,2	63,2	8,9
Kansainvälinen liiketoiminta	53,4	99,6	-46,3	-46,4
Konserni yhteensä	827,8	810,8	16,9	2,1
- josta myyty osuus	610	596	14	2,3
- josta myymätön osuus	218	215	3	1,5

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Liikevaihto	568,3	632,3	-64,0	-10,1	157,2	248,9
- toimitilarakentamisen osuus	305,3	379,6	-74,3	-19,6	83,5	135,9
- asuntorakentamisen osuus	263,0	252,8	10,2	4,0	73,7	113,0
Liikevoitto	14,8	27,9	-13,2	-47,2	1,6	17,9
Liikevoitto, %	2,6	4,4			1,0	7,2
Tilaukanta	774,4	711,2	63,2	8,9		
- toimitilarakentamisen osuus	438,7	362,2	76,5	21,1		
- asuntorakentamisen osuus	335,7	349,0	-13,3	-3,8		

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 568,3 milj. euroa (632,3 1-12/2011) ja sen osuus oli 89 prosenttia konsernin liikevaihdosta (94). Liikevoitto oli 14,8 milj. euroa (27,9) ja liikevoittoprosentti oli 2,6 prosenttia (4,4). Vertailuvuoden toimitilarakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakoinnin korkeampi volyymi ja kahden pysäköintiluo-ayhtiön osakkeiden myynti. Tilikauden asuntorakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakkatuotannon korkeampi volyymi omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon laskiessa, koska tilikautena valmistui vähemmän asuntoja. Liikevoiton laskuun vaikutti lähinnä useiden urakoiden heikentyneet kate-ennusteet, matalampi perustaurakointitoiminnan osuus liikevaihdosta sekä toteutumatta jääneet kiinteistömyynnit. Tilauskanta oli 774,4 milj. euroa (711,2 31.12.2011).

Neljannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 157,2 milj. euroa (248,9 10-12/2011) ja liikevoitto 1,6 milj. euroa (17,9). Sekä asunto- että toimitilarakentamisen liikevaihto laski vertailukaudesta. Vuosineljänneksen aikana valmistui 114 omaperusteista asuntoa (351 asuntoa 10-12/2011), joka luovutuksenmukaisen tuloutuksen takia heijastui asuntorakentamisen liikevaihdon laskuna vertailujaksosta laskien samalla liikevoittoa. Vertailujakson liikevaihtoa kasvatti Kampin Luolan ja Kampin Parkin myynti. Alentuneeseen liikevoittoon vaikuttivat myös useiden urakoiden heikentyneet kate-ennusteet ja toteutumatta jääneet kiinteistömyynnit. Neljännellä vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 207 asuntoa (129).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 305,3 milj. euroa (379,6 1-12/2011). Tilauskanta oli 438,7 milj. euroa (362,2 31.12.2011). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Saneerauskohteista tilikauden aikana valmistuivat Helsingin yliopiston kiinteistöpalveluille projektijohtourakkana rakennetut Viikin laboratorion peruskorjaus ja Kaisa-talo, johon sijoittuu Helsingin yliopiston keskustakampuksen kirjasto. Vantaalla valmistui kaupungintalon saneeraus ja samassa yhteydessä rakennettu päiväkotia. Espoossa valmistui vuoden alkupuoliskolla aloitettu Jorvin Sairaalan parkkihallin laajennus. Keskon tilaamista saneerauskohteista valmistuivat kauppakeskus Ruoholahden ja Imatran Citymarketin saneeraukset.

Uudiskohteista valmistuivat Jyväskylän Tilapalvelut Oy:lle rakennettu sairaalakoulun uudisrakennus, Lohjalla rakennettu Paavolan uusi silta, Kumpus Kungsgården Vaasassa, Joensuussa Meritaito Oy:n tilaama viittatehdas sekä Hyvinkäälle rakennettu 35 000 neliötä sisältävä kauppakeskus Willa. Lisäksi Turussa valmistuivat TYKS:lle rakennettu lääkevarasto, VW-Center, Turun Starkki Skanssi ja Autofenno Oy:n toimitilat.

SRV:n omakehitteisistä toimitilahankkeista valmistuivat Vahinko-Tapiolalle rakennettu STC Tuupakan logistiikkakeskus, Pohjola Vakuutuksen tilaama STC Tahkotien logistiikkakeskus, Espoon Juvankartanoon Pohjola Vakuutuksen omistukseen rakennettu S-market päivittäistavarakauppa sekä Nurmijärvellä Kansallisoperalle rakennetut varastotilat.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 324,5 milj. euron arvosta. Saneerauskohteina aloitettiin Keskon tilaamat kauppakeskus Merituulen saneeraus ja laajennus Espoossa ja jo valmistunut kauppakeskus Ruoholahden saneeraus Helsingissä. Kauppakeskus Itiksessä sovittiin Stockmannin tilojen saneerauksesta jatkona aiemmin aloitetuilla muilla kauppakeskuksen saneeraustöillä. Helsingissä Yliopistolle saneerataan Helsingin Viikin F-talon laboratoriorakennus ja Spondan kanssa allekirjoitettiin sopimus lisäurakasta Helsingin keskustassa sijaitsevan Kaivokadun tunnelin saneerauksen osalta. Oulun keskustassa saneerataan seurakuntatalo, Laukaalla terveyskeskus ja Helsingin keskustassa Brondankulman kiinteistö. Lisäksi

Presidentin kanslia tilasi Presidentinlinnan peruskorjauksen katsausvuoden lopussa. Saneeraus kestään noin kaksi vuotta ja kohde valmistuu vuoden 2014 itsenäisyyspäiväksi.

Uudiskohteista allekirjoitettiin sopimus 27 kerroksisen yli 300 huoneen majoitustilat sisältävän tornihotellin rakentamisesta Tampereen keskustaan Rautatieaseman viereen. Hankkeen rakennuttajana toimii vakuutusyhtiö Eläke-Fennia ja hotellin liiketoiminnasta vastaa SOK:n tytäryhtiö Sokotel Oy. Helsingin yliopistolle rakennetaan Helsingin Haartmaninkadulle Huslabin uudisrakennus, Helsingin Vedelle Pitkäkosken alavesisäiliö ja Äänekosken kaupungille terveyskeskus. Lisäksi Liikennevirasto tilasi Kehäradan suurimman Lentoasemalle sijoittuvan asemarakennuksen sisustusurakan loppuvuodesta SRV:ltä.

Kaavavalituksen johdosta Kalasataman keskuksen rakentamistöitä Helsingin Sörnäisissä päätettiin sopeuttaa pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Hankkeen suunnittelu ja kaupallistamiseen tähtäävät työt jatkuivat suunnitellusti. Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m². Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja kaksi seuraavaa vaihetta valmistuvat loppukesällä 2013. Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tiloista on jo vuokrattu 88 %. SRV arvioi, että 100% vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,3 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käytännössä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 263,0 milj. euroa (252,8 1-12/2011). Tilauskanta oli 335,7 milj. euroa (349,0 31.12.2011). SRV:llä oli tilikauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1 849 asuntoa (2 197). Näiden lisäksi SRV saneeraa 300 asuntoa Helsingissä. Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Urakkakohteista valmistui tilikauden aikana Helsingin Itäkeskukseen Tapiola-ryhmälle 309 asunnon vuokra-asuntokohde Vanhalinna ja Alkuasunnoille Helsingin Välimerenkadulle rakennetut 118 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistuivat lisäksi VVO:lle Helsingin Agrominkadun 66 asuntoa, Asokodeille Espoon Klariksentien 58 asuntoa, Espoonkruunulle Kauklahten palvelutalon yhteyteen 62 asuntoa sekä Tarveasunnoille Saunalahden 86 ja Vanttilan 96 asuntoa. YH-Lännelle rakennetuista kohteista valmistui Kangasalla, Ylöjärvellä, Kaarinassa ja Turussa yhteensä 129 asuntoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 126,4 milj. euron arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 647 asuntoa. Satolle rakennetaan Kalasatamaan 133 asunnon asuntokortteli, johon valmistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoja. YH-Lännän kanssa solmittiin urakkasopimus 56 asunnon rakentamisesta Nokian Maununkadulle, 42 asunnon rakentamisesta Tampereella Sorakuopankadulle ja 16 asunnon rakentamisesta Turkuun. Lisäksi VVO:lle rakennetaan 58 kerrostaloasuntoa Espoon Suurpellossa.

Tarveasunnoille rakennetaan Espoon Vanttilassa 26 asuntoa ja Oulun Länsi-Toppilassa 35 asuntoa. Ouluun rakennettava kerrostalo on SRV:n ensimmäinen hanke uudelle Satamarannan asuinalueelle, jossa SRV:llä on hallinnassaan yhteensä noin 70 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. IceCapital:lle myytiin kolme SRV:n omille tonteille rakennettavaa hanketta, joihin valmistuu yhteensä 144 asuntoa. Kohteet sijaitsevat Vantaan Tikkurilassa ja Viertolassa sekä Helsingin Kannelmäessä. Lisäksi Satolle myytiin Vantaan Myyrmäessä hanke, jossa rakennetaan 67 asuntoa SRV:n aiemmin

omistamalle tontille. Helsingin Yliopiston kanssa allianssi-sopimusmuodon mukaisessa yhteistoiminnassa rakennetaan Helsingin Vuolukiventiellä asutuskohde, johon rakennetaan 26 uutta asuntoa ja saneerataan 300 asuntoa.

SRV aloitti tilikauden aikana yhteensä 415 omaperusteisen ja kuluttajille RS-järjestelmän piirissä myytävän asunnon rakentamisen. Helsingin Etu-Töölöön rakennetaan 65 asunnon Emmy ja Vallilaan 51 asunnon Kesäheila. Espoon merelliseen Soukanniemeen rakennetaan 35 kerrostaloasuntoa ja Espoon Matinkylään rakennetaan kauppakeskus Ison Omenan ja tulevan metroaseman välittömään läheisyyteen 60 asunnon Artesaani. Tampereella aloitettiin Pohtolassa 26 rivitaloasunnon Neitoperhonen ja Raholassa 26 asunnon kerrostalokohde Herttua. Lisäksi rakennetaan Pirkkalassa 39 asunnon Pirkkalan Pähkinäpolku, Oulun Toppilassa 35 asunnon Oulun Satamaranta, Lahdessa 29 asunnon Lahden Tyyne, Jyväskylän Seppälässä 25 asunnon Jyväskylän Graniitti ja Kaarinassa 24 asunnon Kaarinan Kantele. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 55 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 37 tullaan rakentamaan Joensuuhun ja 18 Helsinkiin.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asutuskohdeista myytiin tilikauden aikana 477 (482) asuntoa. Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 268 (198) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 586 (622) asuntoa, joista 356 (427) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 99 (90). Kauden aikana valmistui 451 (533) omaperusteista asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistui 237 asuntoa, Pirkanmaalle 122 asuntoa, Jyväskylässä 34 asuntoa, Saarijärvellä 26 asuntoa ja Kaarinassa 32 asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 505 omaperusteista asuntoa ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 124 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, kpl	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Omaperusteinen tuotanto					
Asuntoaloitukset	415	579	-164	95	191
Myydyt asunnot	477	482	-5	140	100
Valmistuneet	451	533	-82	114	351
Valmiit myymättömät ¹⁾	99	90	9		
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 849	2 197	-348		
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 263	1 575	-312		
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	586	622	-36		
- myydyt kohteet ¹⁾	230	195	35		
- myymättömät kohteet ¹⁾	356	427	-71		

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 335,7 milj. euroa (349,0 12/2011). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden osuus tilauskannasta oli 129 milj. euroa (160). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 188 milj. euroa (209). Valmis myymätön tilauskanta oli 28 milj. euroa (26). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 119 milj. euroa (115).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	129	160	-31
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	59	49	10
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	119	115	4

Valmis, myymätön omaperusteinen	28	26	2
Asuntorakentaminen yhteensä.	336	349	-13

SRV ja Stora Enso ovat järjestäneet yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaaren rakennettavan Wood Cityn suunnittelusta. Wood City:stä on tarkoitus rakentaa maailmanluokan ekologisesti kestävä kaupunkikortteli, jossa hyödynnetään uusinta suomalaista puurakentamisen teknologiaa. Kilpailun voittajaksi julistettiin vuoden lopulla Anttinen Oiva Arkkitehtien ehdotus "Stories".

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE -tutkimusohjelman työpakettiin, joka kestää vuoden 2013 loppuun. Ohjelman tavoitteena on tuottaa tietomallintamista hyödyntävä ja kestävä kehitystä tukeva rakennetun ympäristön liiketoimintamalli ja toimintakulttuuri. SRV kehittää omassa tutkimusosuudessaan yleistä tietomalliprosessia, joka mallintamisen avulla tukee rakennushankkeen etenemistä ja osapuolten yhteistoimintaa mahdollisimman hyvin.

SRV:n rakennuttama Derby Business Park on valittu vuoden parhaaksi suomalaiseksi tietomallinnuskohteeksi Tekla BIM Awards -mallikilpailussa. Tietomallinnusta on hyödynnetty erityisesti rakenne- ja elementtisuunnittelussa sekä työmaan tuotannonohjauksessa. Myös energiatehokkuuteen ja ympäristöasioihin on panostettu voimakkaasti. Derby Business Parkille on haettu Leed Gold -sertifiointia ja energiatehokkuudeltaan se on A-energialuokkaa.

SRV on mukana myös Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen mukanaan tuomiin haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

SRV liittyi Nordic Built Charter ohjelmaan, joka on vuosina 2012-2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma, jonka rahoittajina toimivat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation. Hankkeen aikana määritellään pohjoismaisen rakennusalan keskeiset haasteet, järjestetään innovaatiokilpailu viiden ennalta valitun kohteen remontoimiseen ja tämän jälkeen käyttöön otetaan uudet kehitetyt konseptit.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/2012	1-12/2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/2012	10-12/2011
Liikevaihto	73,1	39,0	34,2	87,6	18,1	17,5
Liikevoitto	-3,2	-8,3	5,1		2,4	-2,6
Liikevoitto, %	-4,4	-21,3			13,3	-14,9
Tilaukanta	53,4	99,6	-46,3	-46,4		

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 73,1 milj. euroa (39,0 1-12/2011) ja sen osuus oli 11 prosenttia konsernin liikevaihdosta (6). Liikevaihdosta pääosa muodostui OOO Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liikevoitto oli -3,2 milj. euroa (-8,3). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti toiminnan hankekehitysluonne, kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden

eliminointi ja Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto, joulukuussa myydyistä Jekaterinburgissa sijaitsevasta kehityshankeyhtiöstä kirjautunut 2 milj. euron myyntivoitto ja Virossa 0,5 milj. euron arvonlisäverojen takaisinsaanti. Tilauskanta oli 53,4 milj. euroa (99,6 31.12.2011).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 18,1 milj. euroa (17,5 10-12/2011) ja liikevoitto 2,4 milj. euroa (-2,6). Liikevoiton tasoon vaikuttaa toiminnan hankekehitysluonne, kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi, joulukuussa myyty kehityshankeyhtiöstä kirjautunut myyntivoitto ja Viron arvonlisäverojen takaisinsaanti.

Venäjä

SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin syyskuussa 2011 perustaman Russia Invest sijoitusyhtiön sijoituskohteiden tutkimista jatkettiin aktiivisesti kauden aikana Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa Russia Investin hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n osuus on 26 milj. euroa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza kauppakeskushankkeen rakentaminen on täydessä vauhdissa. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 20 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on varmistettu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. Kohteen harjannostajaisia vietettiin syyskuussa, jolloin kohteessa pidettiin myös tulevien vuokralaisten kanssa lehdistötilaisuus. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohto-urakkasopimuksen mukaisesti. SRV urakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa ylittää 100 milj. euroa. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa 2011. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Vuokrauskysyntä on ollut hyvä alleviivaten sekä Pietarin kauppakeskusmarkkinan vahvuutta että Pearl Plaza kauppakeskuksen alueellista vetovoimaa. Tiloista on jo vuokrattu noin 70 prosenttia ja parhaillaan käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa noin 90 prosenttia tiloista on varattu. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kauppakeskuksen vuosivuokratulojen kokonaismäärä nousee noin 18,4 milj. euroon.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -suurprojektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, mm. kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Korttelissa oli tammikuussa 2012 tulipalo, jossa tuhoutui varastokäytössä ollut rakennus. Palolla ei ole vaikutusta kohteen kehittämiseen. Varastorakennus sijaitsee I vaiheen alueella ja rakennuksen purkutyöt saatiin päätökseen kesän aikana. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 70,8 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 2,4 milj. euroa. Nykysuunnitelmien mukaan ensivaiheessa kohteeseen rakennetaan noin 140 000 m² kauppakeskus "Okhta Mall", johon on suunniteltu vuokrattavaa kaupan tilaa n 75.000m² ja kaksi maanalaista parkkikerrosta.. SRV viimeistelee kohteen konseptisuunnitelmaa ja käy rahoitus- ja sijoittajaneuvotteluja rahoituksen varmistamiseksi. Kohteen investointibudjetin arvo on noin 250 milj. euroa ja rakentamisen

tavoitellaan käynnistyvän vuoden 2013 aikana. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisten hankinta on käynnistynyt ja tulevien vuokralaisten kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 25% vuokrattavasta pinta-alasta.

Kauden aikana jatkettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimista. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotelli-kohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsemiensa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtävänä mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin syyskuussa 2011, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Alkuvuoden aikana osa parkkitalosta muutettiin toimistotiloiksi ja myös kesän aikana valmistuneet lisätilat on vuokrattu kokonaisuudessa. Vuoden 2013 vuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 1/3 tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt saatiin päätökseen kauden aikana, samoin kuin myös Pietarissa Pulkovskajan hotellin ja Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraus.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteen toinen kerrostalo valmistui kauden aikana. Kauden aikana myytiin 21 asuntoa (19 1-12/2011). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 8 asuntoa ja rakenteilla oli 38 asuntoa, joista myymättä oli 11 asuntoa. Asuinnoista kolme on varattuna.

SRV tulee jatkossa keskittymään omakehitteisiin kauppakeskushankkeisiin Pietarissa ja Moskovassa. Kauppakeskusmarkkina on edelleen selkeästi jäljessä eurooppalaisesta keskitasosta. Osana toiminnan fokusointia SRV myi Jekaterinburgissa puoliksi omistamansa kehityshankkeen tonttiyhtiön.

Viro

8.3.2012 allekirjoitettiin sopimus uuden leipomorakennuksen rakentamisesta VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle. Kohteen rakennustyöt käynnistyivät välittömästi ja tehdas valmistuu keväällä 2013. Urakan yhteydessä SRV on myynyt kohteen tontin VAASAN Baltic AS:lle.

Rakennushankkeen arvo on runsas 10 miljoonaa euroa. Virossa myytiin kauden aikana 9 asuntoa (3 1-12/2011) ja kauden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja oli 5 (14). SRV päätti kesäkuussa vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon. Latvian tytäryhtiön toiminta on loppunut. Viron tytäryhtiöiden toimitusjohtajaksi nimitettiin DI Priit Sauk 1.7.2012 alkaen.

Muut toiminnot

(milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Liikevaihto	14,4	12,7	1,7	13,8	3,4	3,2
Liikevoitto	-4,7	-5,5	0,9		-1,7	-2,1

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 14,4 milj. euroa (12,7 1-12/2011) ja liikevoitto oli -4,7milj. euroa (-5,5). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymin kasvu. Tilikaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 3,1 milj. euroa (4,2). Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,4 milj. euroa (3,2 10-12/2011) ja liikevoitto -1,7 milj. euroa (-2,1).

Konsernin hankekehitys

SRV ja Stora Enso järjestivät yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaaren rakennettavan Wood Cityn suunnittelusta. Wood City:stä on tarkoitus rakentaa maailmanluokan ekologisesti kestävä kaupunkikortteli, jossa hyödynnetään uusinta suomalaista puurakentamisen teknologiaa. Kilpailun voittajaksi julistettiin vuoden lopulla Anttinen Oiva Arkkitehtien ehdotus "Stories". Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, joka on käynnissä. Wood Cityn toteuttaminen aloitetaan suunnitelmien mukaan vuoden 2014 alkupuolella. Ensin rakennetaan asuinrakennus ja pysäköintilaitos, jotka valmistuvat arvion mukaan loppuvuonna 2015. Toimisto- ja hotelliosan on tavoitteena valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi Kalasataman Keskuksen asemaakaavan 6.6.2012. Asemakaavasta tehty valitus on käsittelyssä hallinto-oikeudessa. Hankkeen kehittämistä on jatkettu erityisesti kauppakeskuksen konseptin sekä asuntojen ja pysäköintiratkaisujen osalta. Työmaalla on jatkettu julkisen osan urakoita, mutta yksityisen osan töiden jatkumiselle ei ole edellytyksiä ennen asemakaavan vahvistumista.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut SRV:n, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATO:n yhteistä Niittykummun metroaseman alueen suunnitteluvarausta 30.6.2014 saakka. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen ensimmäisen vaiheen asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville joulukuussa. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV:n, SATO:n ja Ilmarisen yhteisyhtiö Kiinteistö Oy Perkkaantalo kehittää uutta asuinalueita Espoossa Perkkaalla. Asuinkerrosalaa on suunniteltu yhteisyhtiön omistamalle alueelle noin 100 000 kerrosneliömetriä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee hankkeen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista kevään 2013 aikana. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää rakentaminen vuonna 2014.

SRV ja Orion kehittävät yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa hankkeen asemakaavaehdotuksen nähtäville joulukuussa. Hankkeen laajuus on noin 48 000 kerrosneliömetriä. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää asuinrakentaminen vuonna 2014.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pressi Business Park ja Pressi Logistics –hankkeisiin liittyvän asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa hankkeiden joustavamman toteuttamisen ja parantaa alueen liikenneyhteyksiä. Pressi-hankkeet sijaitsevat SRV omistamalla maa-alueella Vantaankosken aseman tuntumassa uuden Kehäradan varressa. Hankkeiden laajuus on yhteensä 66 000 kerrosneliömetriä.

Rakennuttajavastuu Jätkäsaareen rakennettavan Airut-ekokorttelin toimitilojen osalta siirtyi Sitralta SRV:lle. Jo aiemmin SRV on ollut rakennuttajavastuussa kortteliin rakennettavien asuintalojen osalta yhdessä VVO:n kanssa. Airut-korttelin suunnittelussa pyritään minimoimaan hiilijalanjälki ja rakennusten energian kulutus kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli –33,2 milj. euroa (-45,2 1-12/2011). Konsernin vaihto-omaisuus oli 431,2 milj. euroa (360,4), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 175,0 milj. euroa (193,8). Konsernin sijoitettu pääoma oli 513,3 milj. euroa (454,0).

SRV allekirjoitti kesäkuussa pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Laina korvaa vuonna 2007 solmitun syndikoidun luottolimitin. Uusi lainajärjestely erääntyy 31.12.2015. Lainan ehdot vastaavat SRV:n muiden lainojen ehtoja ja taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,8 % (31.12.2012).

SRV laski liikkeeseen joulukuussa 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina). Lainan vuotuinen kuponkikorko on 9,5 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainan liikkeeseenlaskupäivä on 28.12.2012. Liikkeeseen laskettava hybridilaina vahvistaa yhtiön vakavaraisuutta ja rahoitusasemaa. Lainaa tarjottiin valikoiduille institutionaalisille sijoittajille suunnattuna tarjouksena (private placement) Suomessa.

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 154,9 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 33,1 milj. euroa, toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja lainasopimusten määrä 121,8 milj. euroa. Rahoitusreservien lisäksi konsernilla oli 18 milj. euroa sitovia luottolupauksia.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 202,8 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 68 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 72 milj. euroa. Lisäksi Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen on sitoutunut noin 33 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 37,0 milj. euroa, josta 0,4 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,4 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,2 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 34,7 prosenttia (31,0 %). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti omanpääomanehtoisen lainan liikkeeseenlasku. Konsernin oma pääoma oli 212,3 milj. euroa (169,7 31.12.2011). Konsernin korolliset nettovelat olivat 267,9 milj. euroa (271,8). Nettorahoituskulut olivat -4,1 milj. euroa (-3,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,2 prosenttia (4,5 %) ja oman pääoman tuotto 0,5 prosenttia (3,3 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,7 milj. euroa (10,2) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritteet ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2012	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus*, m ²	265 000	301 000	886 000	1 452 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	549 000	286 000	52 000	887 000

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

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. 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 Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 989 (880) henkilöä, joista toimihenkilöitä 728 (634). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 55 (46) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 951 (933) henkilöä, joista emoyhtiössä 54 (50). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 169 (181) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 48 (43) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio, osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. "One SRV" –kehitysohjelman tavoitteena on panostaa alan parhaiden asiantuntijoiden kehittämiseen, sisäisen yhteistyön ja palkitsemisen kehittämiseen,

sisäisen liikkuvuuden edistämiseen sekä SRV:n strategian toteuttamiseen. Esimiesten onnistumista strategian viestittämisessä ja esimiestyössä mitattiin mm. täysin uudistetulla henkilöstökyselyllä. Kehityskeskustelukäytännöt uudistettiin ja erityistä huomiota kiinnitettiin työhyvinvoinnin johtamiseen kouluttamalla yli 100 esimiestä. Tulevaisuuden rekrytointien tukemiseksi SRV lisäsi opiskelijoille tarjottuja kesätyö- ja työharjoittelupaikkoja ja jatkoi panostustaan rakennusalan oppilaitosyhteistyöhön erityisesti ammatti- ja tiedekorkeakoulutasolla. SRV tarjosi yhä useammalle rakennusalan opiskelijalle mahdollisuuden jatkaa kesän jälkeen joustavasti opiskelun ohessa osana SRV:n harjoitteluohjelmaa.

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2012	31.12.2011	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2012, %
Kotimaan liiketoiminta	685	651	72,0
Kansainvälinen liiketoiminta	179	191	18,8
Muut toiminnot	87	91	9,1
Konserni yhteensä	951	933	100,0

SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän avainmittareina ovat konsernin liikevoitto, oman pääoman tuotto ja omavaraisuusaste. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2012–2013.

Mittareiden täytyessä palkkio maksetaan kvartaaleittain osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa luovutetaan avainhenkilöille enintään 404 000 SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa olevaa omaa osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 milj. euroa lisätynä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 % ja volatilitteetti 37 prosenttia.

Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2014 saakka ja vähintään puolet 31.12.2015 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle.

Rakentamisen näkymät

Euroopan kriisin pitkittyminen ja hitaasti kehittyvä maailmantalous heikentävät myös Suomen talouden näkymiä. Suomen vuoden 2012 talouskasvuarviot liikkuvat lähellä nollaa. Talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan kokonaisuudessaan laskevan vuonna 2012 noin 12 prosenttia edellisvuodesta ja vuonna 2013 aloitusmäärien ennustetaan edelleen vähenevän, mutta lievästi. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2012 aloitettiin Suomessa noin 27.000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2013 arvioidaan aloitettavan noin 26.500 asuntoa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä

epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvava tarjonta rasittavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2013 laskevan.

Korjausrakentamisen odotetaan edelleen kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilanne heikkenee johtuen etenkin uudistalorakentamiseen liittyvien töiden vähenemisestä.

Viron vuoden 2012 BKT:n kasvun arvioidaan olleen noin 2,5 prosenttia ja sen ennakoitaan hieman parantuvan vuonna 2013.

Venäjän talouden vuosikasvu oli korkean öljyn hinnan, vahvan yksityisen kulutuksen sekä vaaleja edeltävien julkisten panostusten takia 4,5 prosenttia vuoden 2012 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tulevaa kasvua painavat kuitenkin maailmantalouden epävarmuuden lisääntyminen, öljyn hinnan lasku sekä kuivuudesta johtuva viljelysatojen merkittävä supistuminen. BKT:n kasvun arvioidaan olevan sekä vuonna 2012 että 2013 noin 3,5 prosenttia.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää, pankkisääntely on edelleen kiristymässä ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla ja marginaalien kasvu jatkuu. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljännesten 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.

Myyntin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen suunnitellut kiristykset heikentävät asuntomyynnin näkymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousee hallituksen antaman vuoden 2013 budjettiesityksen mukaan 1.3. 2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajenee koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannusten nousu on tasaantunut.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaan vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Tilinpäätöshetken saamisissa oli 19,1 milj. euroa saatavia (alv 0%) seitsemästä urakkasopimuksesta, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska taloudellisen loppuselvityksen yhteydessä käydyt neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausurakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,6 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Primulan Herkkupajan kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään. Kiinteistön vuokrannut Järvenpään Herkkutehdas Oy hakeutui konkurssiin marraskuussa 2011 ja sen emoyhtiö Oy Primula Ab asetettiin konkurssiin toukokuussa 2012. Urakkasopimuksen osapuolten eriävät näkemykset kiinteistön lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien ovat täsmentyneet arvonlisäveroineen noin 3,8 miljoonaan euroon. SRV jätti toukokuussa 2012 Tuusulan käräjäoikeudelle maksuvastuuta koskevan haastehakemuksen. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti

hankintamenoon. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakennus- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääriin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy osin joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä. Omavaraisuuteen vaikuttaa mm. liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäisen lunastusajankohdan jälkeen.

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 hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2012 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa. Selvitys ja vuosikertomus 2012 ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.srv.fi viikolla 8.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja myötävaikuttaa kestäväen kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentelyympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa. SRV asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella ja pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV:n työmaiden jätemääriä pyritään vähentämään sekä hyötykäyttöastetta kasvattamaan. Molempia tunnuslukuja seurataan ympäristöraportointi-järjestelmässä. SRV on liittynyt mukaan pohjoismaiseen Nordic Built -aloitteeseen, joka tähtää luonnon, ihmisen ja talouden kannalta kestävien rakennusinnovaatioiden kehittämiseen.

SRV on mukana useissa kestäväen kaupunkiympäristön ja asumisen ratkaisujen tutkimus- ja kehittämishankkeissa. SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren yhteistyössä Stora Enso Oyj:n kanssa Wood City -puukaupunkihanketta sekä osallistuu Energizing Urban Ecosystem RYM SHOK -tutkimusohjelmaan. Ympäristösertifioitavista hankkeista SRV:n oma pääkonttori, Derby Business Park varmisti tavoitteeksi asetetun LEED Gold -tason jo suunnitteluvaiheen arvioinnissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.3.2012. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 26.3.2012. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuori, Timo Kokkila ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilähti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3.676.846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3.676.846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3.676.846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1.000.000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3.676.846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.3.2012 Olli-Pekka Kallasvuoren hallituksen varapuheenjohtajaksi ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Minna Alitalon ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi. Ilkka Salonen pyysi 16.11.2012 eroa SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenen tehtävästä, koska aloitettuaan venäläisen Uralsib-pankin toimitusjohtajana syyskuussa 2012 ei työnsä ohella kokenut ehtivänsä osallistumaan SRV:n hallitustyöskentelyyn täydellä panoksella.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2012 yhteensä 5 797 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 3,26 euroa (4,00 eur 31.12.2011, muutos -18,5 %). SRV:n osakekohtainen omapääoma 31.12.2012 oli 4,62 euroa. Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 4,89 euroa ja alin 3,00 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 8,3 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksi 22,9 %. Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 115,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 2,9 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 11,3 milj. euroa.

SRV:llä oli tilikauden päättyessä Nordean kanssa Total Return Swap -johdannaisopimus 552 833 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan (yhteensä 2,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 1,8 milj. euroa.

SRV:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 270 273 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaisopimus huomioiden (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 12.2.2013 konsernin hallussa oli johdannaisopimus huomioiden 1 270 273 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 12.2.2013 konsernin strategian kaudelle 2013–2017. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV ja VVO allekirjoittivat helmikuussa sopimuksen kahden kerrostalon rakentamisesta Espoon Nihtisiltaan. SRV:n hankekehitykseen perustuvan 88 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2013 ja se valmistuu lokakuussa 2014.

SRV hankki helmikuussa tehdyllä osakekaupalla itselleen venäläisen partnerin 12,5 % omistusosuuden Septem City -projektista. Kaupan myötä SRV omistaa 100 %:sti koko hankeen.

Näkymät vuodelle 2013

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2013 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 505 omaperusteista asuntoa. SRV:n koko vuoden tulokseen saattavat vaikuttaa merkittävästi Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin ajoittuminen. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi, vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

Espoo 12.2.2013

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

Taneli Hassinen, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 208, +358 (40) 504 3321

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		1-12/ 2012	1-12/ 2011	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Liikevaihto	milj. euroa	641,6	672,2	175,4	266,7
Liikevoitto	milj. euroa	6,9	14,1	2,4	13,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,1	2,1	1,4	4,9
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,8	10,8	2,2	12,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,4	1,6	1,2	4,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,8	5,9	1,3	8,2
Oman pääoman tuotto	%	0,5	3,3		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	2,2	4,5		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	513,3	454,0		
Omavaraisuusaste	%	34,7	31,0		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	267,9	271,8		
Velkaantumisaste	%	126,2	160,2		
Tilaukanta	milj. euroa	827,8	810,8		
Uudet sopimukset	milj. euroa	594,5	811,6		
Henkilöstö keskimäärin		989	880		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,7	10,2	1,7	6,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,6	1,5	1,0	2,4
Osakekohtainen tulos	euroa	0,02	0,17	0,03	0,24
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,02	0,17	0,03	0,24
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,62	4,68	-	-
Osakekohtainen osinko *)	euroa	0,06	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	300,0	70,6	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,8	3,0	-	-
Hinta/voitto -suhde		163,0	23,5	-	-
Osakkeen kurssikehitys				-	-
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,26	4,00	-	-
Keskikurssi	euroa	3,76	5,88	-	-
Alin kurssi	euroa	3,00	3,83	-	-
Ylin kurssi	euroa	4,89	7,43	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	115,7	142,0	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 937	8 759	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	8,3	25,0	-	-
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 499	35 023	-	-
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 532	35 023		
Osakkeiden osakeantioikaistuu lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 498	35 503	-	-

*) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2012

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj Tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2012: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konsernitilinpäätöstiedotietojä: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttiedot
- 4) Tilikauden jälkeiset tapahtumat

1. Tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2012

SRV- konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2012 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 1-12.2012 ja 1-12.2011 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2012 ja 10-12.2011 tilintarkastamattomia. Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2012 alkaneella tilikaudella:

- Annual improvements 2011. Muutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Taseesta pois kirjaaminen. Muutoksella ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2013 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulopäivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). IASB on julkaissut joulukuussa 2011 muutoksen IFRS 7:ään koskien netotetuista rahoitusvaroista ja -veloista annettavia liitetietoja.
- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Netotetut rahoitusvarat ja –velat (1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa.
- IFRS 9 Rahoitusvarojen ja –velkojen luokittelu ja arvostaminen (1.1.2015 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin tultua hyväksytyä se tulee pääosin korvaamaan IAS 39 –standardin ja se tulee muuttamaan sekä rahoitusvarojen että velkojen luokittelua (EU ei ole hyväksynyt).
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmentäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja veloitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpänä uudistuksen on yhdenmukaistaa käyvän arvon määrittämisessä käytettäviä menetelmiä.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (1.7.2012 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät laajan tuloksen erien ryhmittelyyn.
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 –standardin julkaisemisen seurauksena.

- IAS 19 Työsuhde-etuudet (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Uudistettu standardi sisältää useita muutoksia etuusperusteisten eläkkeiden kirjaamisen yhdenmukaistamiseksi ja vertailtavuuden parantamiseksi.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset (2009 – 2011 Cycle). Vuosittaiset parannukset kohdistuvat seuraaviin standardeihin; IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34. (EU ei ole hyväksynyt)

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-12/ 2012	1-12/ 2011	muutos, milj eur	muutos, %	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Liikevaihto	641,6	672,2	-30,6	-4,6	175,4	266,7
Liiketoiminnan muut tuotot	4,6	4,5	0,1	3,2	1,9	1,0
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	61,6	6,1	55,5	911,2	18,1	-43,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-617,7	-593,2	-24,5	4,1	-170,6	-189,2
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-63,2	-55,7	-7,6	13,6	-16,5	-16,3
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,7	-1,1	0,4	-34,4	-0,6	-0,6
Poistot ja arvonalentumiset	-4,5	-3,8	-0,7	18,7	-1,2	-1,2
Liiketoiminnan muut kulut	-14,8	-15,0	0,2	-1,1	-4,1	-3,8
Liikevoitto	6,9	14,1	-7,2	-51,2	2,4	13,2
Rahoitustuotot	4,0	5,4	-1,4	-25,1	1,5	1,3
Rahoituskulut	-8,1	-8,7	0,5	-6,2	-1,7	-2,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,1	-3,3	-0,8	25,1	-0,2	-0,8
Voitto ennen veroja	2,8	10,8	-8,0	-74,3	2,2	12,4
Tuloverot	-1,9	-5,5	3,6	-65,9	-0,8	-4,2
Tilikauden voitto	0,9	5,3	-4,4	-82,9	1,4	8,2
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	0,8	5,9			1,3	8,2
Määräysvallattomille omistajille	0,1	-0,5			0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos						
	0,02	0,17			0,03	0,24
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos (laimennettu)						
	0,02	0,17			0,03	0,24
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-12/ 2012	1-12/ 2011	10-12/ 2012	10-12/ 2011
Tilikauden voitto			0,9	5,3	1,4	8,2
Muut laajan tuloksen erät:						
Muuntoerot			0,0	0,1	0,0	0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden laaja tulos			1,0	5,4	1,4	8,2
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille			0,9	5,9	1,4	8,3
Määräysvallattomille omistajille			0,1	-0,5	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.12	31.12.11	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,7	15,2	-10,1
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,5	27,8
Muut rahoitusvarat	10,9	10,8	0,8
Saamiset	1,4	2,2	-35,4
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	11,9	13,0	-8,3
Laskennalliset verosaamiset	8,1	5,0	63,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	48,4	48,4	0,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	431,2	360,4	19,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	127,1	133,5	-4,8
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,6	32,0	-1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,0	1,5	166,3
Rahavarat	33,1	12,5	164,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	626,9	539,9	16,1
VARAT YHTEENSÄ	675,4	588,3	14,8

Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.12	31.12.11	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,1	0,1
Muuntoerot	0,0	-0,1	-73,9
Muut rahastot	0,0	0,0	
Kertyneet voittovarot	68,9	71,0	-3,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	164,2	166,2	-1,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	3,5	3,5	1,5
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	0,0	
Oma pääoma yhteensä	212,3	169,7	25,1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	4,1	1,0	314,7
Varaukset	6,3	5,4	16,0
Korolliset velat	118,5	90,1	31,5
Muut velat	0,0	7,8	-99,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	129,0	104,4	23,6
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	147,6	113,6	29,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,3	2,6	-88,4
Varaukset	3,7	3,9	-6,4
Korolliset velat	182,5	194,2	-6,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	334,1	314,3	6,3
Velat yhteensä	463,1	418,7	10,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	675,4	588,3	14,8

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/2012	1-12/2011
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	0,8	5,3
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4,4	3,8
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0,4	3,9
Rahoitustuotot ja -kulut	4,1	3,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,1	0,0
Verot	1,9	5,5
Oikaisut yhteensä	10,9	16,4
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	22,7	-18,9
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-14,2	-45,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-68,8	-30,7
Osto- ja muiden velkojen muutos	26,3	40,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-34,0	-55,1
Maksetut korot	-8,0	-9,0
Saadut korot	3,8	3,1
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut verot	-6,7	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-33,2	-45,2
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	-0,8
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-3,2	-3,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,2
Investoinnit sijoituksiin	-0,2	-6,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,4	0,0
Sijoitusten myynti	0,1	0,5
Investointien nettorahavirta	-3,2	-9,7
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	48,3	29,0
Lainojen takaisinmaksut	-23,1	-11,5
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	0,0
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	32,9	1,5
Luottolimiittien muutos	-41,5	35,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	10,3
Maksetut osingot	-4,3	-4,1
Rahoituksen nettorahavirta	57,0	60,3
Rahavarojen muutos	20,6	5,4
Rahavarat tilikauden alussa	12,5	7,1
Rahavarat tilikauden lopussa	33,1	12,5

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2012

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitot	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,1	166,2	3,5	0,0	169,7
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,1	0,0	0,9
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	1,3	0,0	0,0	1,3
Omien osakkaiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkaiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,6	44,6
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2012	3,1	92,2	-0,1	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2011

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,1	0,0	5,9	5,9	-0,5	5,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	4,4	0,0	0,0	5,9	10,3	0,0	10,3
Muu muutos*	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	1,3	-0,1
Oma pääoma 31.12.2011	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,0	166,2	3,5	169,7

* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 1,3 m€

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	338,0	234,3	44,3
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0	
Annetut investointisitoumukset	15,0	15,2	-1,1
Tonttien ostositoumukset	120,5	129,6	-7,0

1) kiinteistökiinnitykset sisältävät omaperusteisen asuntotuotannon yhtiölainojen vakuudeksi haettujen kiinnitysten kokonaismäärän, joka kohdistuu rakenteilla olevien kohteiden ja myymättömien valmiiden kohteiden lainaosuuksiin

Vastuu johdannaissopimuksista
(milj. eur)

	12/2012		12/2011	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,2	0,0	1,4
Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2012		12/2011	
Valuuttatermiinit		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		30,0		50,0

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain
SRV konserni

(milj. eur)	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Liikevaihto	175,4	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6
Liikevoitto	2,4	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5	-0,8	-1,7	-1,4	0,7
Voitto ennen veroja	2,2	-2,1	2,5	0,3	12,4	-1,5	-1,7	1,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	827,8	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
Uudet sopimukset	248,0	138,5	142,5	65,5	196,1	304,6	90,6	220,2
Tulos/osake, eur	0,03	-0,04	0,04	-0,01	0,24	-0,06	-0,06	0,05
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,62	4,58	4,61	4,56	4,68	4,44	4,51	4,49
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,26	3,44	3,30	4,23	4,00	4,48	6,00	6,75
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	34,7	28,5	29,7	31,9	31,0	30,9	31,7	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	267,9	311,3	288,0	259,5	271,8	269,5	263,5	246,4
Velkaantumisaste, % ¹⁾	126,2	187,7	172,3	156,9	160,2	167,3	162,2	159,1

1) kauden lopussa

Liikevaihto

(milj. eur)	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	157,2	139,7	150,8	120,7	248,9	128,3	131,2	123,9
- toimitilarakentamisen osuus	83,5	78,9	80,9	61,9	135,9	82,0	86,4	75,3
- asuntorakentamisen osuus	73,7	60,7	69,9	58,7	113,0	46,3	44,8	48,8
Kansainvälinen liiketoiminta	18,1	16,1	18,9	20,1	17,5	7,8	5,3	8,4
Muut toiminnot	3,4	3,6	3,7	3,7	3,2	3,1	3,1	3,3
Eliminoinnit	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0
Konserni yhteensä	175,4	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6

Liikevoitto

(milj. eur)	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	1,6	1,9	5,8	5,4	17,9	2,4	3,3	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	2,4	-1,1	-1,9	-2,6	-2,6	-1,4	-1,9	-2,4
Muut toiminnot	-1,7	-1,1	-0,9	-1,1	-2,1	-0,8	-1,7	-1,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	2,4	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0

Liikevoitto (%)	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	1,0	1,3	3,9	4,5	7,2	1,9	2,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	13,3	-7,0	-9,9	-13,0	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4
Konserni yhteensä	1,4	-0,2	1,8	1,2	4,9	0,2	-0,2	0,8

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Kotimaan liiketoiminta	774,4	676,2	661,7	658,3	711,2	745,8	564,8	589,8
- toimitilarakentamisen osuus	438,7	312,1	325,4	329,4	362,2	371,5	233,3	277,7
- asuntorakentamisen osuus	335,7	364,2	336,4	328,8	349,0	374,2	331,5	312,0
Kansainvälinen liiketoiminta	53,4	70,9	84,5	102,4	99,6	116,5	108,7	112,4
Konserni yhteensä	827,8	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
- josta myyty osuus	610	517	551	570	596	710	530	569
- josta myymätön osuus	218	230	195	191	215	153	143	133

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Urakat ja neuvottelu-urakat	129	153	155	153	160	164	124	131
Rakenteilla, myyty tuotanto	59	52	56	57	49	98	94	78
Rakenteilla myymätön tuotanto	119	133	103	92	115	95	92	71
Valmis myymätön tuotanto	28	26	21	27	26	18	21	32
Asuntorakentaminen yhteensä	336	364	336	329	349	374	332	312

Sijoitettu pääoma

(milj. euroa)	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Kotimaan liiketoiminta	297,4	286,2	270,2	228,8	249,2	233,3	248,7	215,6
Kansainvälinen liiketoiminta	200,2	200,7	198,5	198,6	210,8	194,0	193,3	182,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	15,7	3,4	3,3	7,8	-6,0	14,9	4,4	12,3
Konserni yhteensä	513,3	490,3	472,0	435,1	454,0	442,2	446,5	410,6

Asuntotuotanto

Suomessa (kpl)	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Omaperusteiset kohteet								
Asuntoaloitukset	95	125	171	24	191	61	205	122
Myydyt asunnot	140	85	154	98	100	92	143	147
Valmistuneet	114	116	122	99	351	74	41	67
Valmiit myymättömät ¹⁾	99	100	85	102	90	43	53	86
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 849	2 126	2 060	2 188	2 197	2 504	2 243	1 956
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 263	1 521	1 464	1 641	1 575	1 693	1 419	1 296
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	586	605	596	547	622	811	824	660
- josta myydyt ¹⁾	230	205	221	206	195	428	420	350
- josta myymättömät ¹⁾	356	400	375	341	427	383	404	310

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	422,9	376,0	46,9	12,5
Kansainvälinen liiketoiminta	233,7	228,2	5,4	2,4
Muut toiminnot	311,8	324,2	-12,4	-3,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-293,0	-340,1	47,1	
Konserni yhteensä	675,4	588,3	87,0	14,8

Velat (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	370,4	324,6	45,8	14,1
Kansainvälinen liiketoiminta	235,2	228,9	6,3	2,8
Muut toiminnot	123,3	177,8	-54,6	-30,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-265,8	-312,7	46,9	
Konserni yhteensä	463,1	418,7	44,4	10,6

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	297,4	249,2	48,2	19,4
Kansainvälinen liiketoiminta	200,2	210,8	-10,6	-5,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	15,7	-6,0	21,7	
Konserni yhteensä	513,3	454,0	59,3	13,1

Sijoitetun pääoman tuotto, %	1-12/12	1-12/11
Kotimaan liiketoiminta	5,6	13,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,2	-2,6
Konserni yhteensä	2,2	4,5

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.12.12	31.12.11	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	175,0	193,8	-18,7
Kotimaan liiketoiminta	74,6	95,5	-21,0
Kansainvälinen liiketoiminta	100,5	98,2	2,3
Keskeneräiset työt	159,3	97,0	62,4
Kotimaan liiketoiminta	150,9	93,2	57,7
Kansainvälinen liiketoiminta	8,4	3,8	4,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	53,8	30,8	22,9
Kotimaan liiketoiminta	51,9	27,9	24,0
Kansainvälinen liiketoiminta	1,8	2,9	-1,1
Muu vaihto-omaisuus	43,1	38,9	4,2
Kotimaan liiketoiminta	7,2	6,4	0,8
Kansainvälinen liiketoiminta	35,8	32,5	3,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	431,2	360,4	70,7
Kotimaan liiketoiminta	284,6	223,0	61,6
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	1,5	0,8	0,7
Kansainvälinen liiketoiminta	146,6	137,4	9,2
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	34,3	29,6	4,7

4. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV ja VVO allekirjoittivat helmikuussa sopimuksen kahden kerrostalon rakentamisesta Espoon Nihtisiltaan. SRV:n hankekehitykseen perustuvan 88 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2013 ja se valmistuu lokakuussa 2014. SRV hankki helmikuussa tehdyllä osakekaupalla itselleen venäläisen partnerin 12,5 % omistusosuuden Septem City -projektista. Kaupan myötä SRV omistaa 100 %:sti koko hankeen.