

SRV:N TILAUSKANTA SÄILYI VAHVALLA TASOLLA - KANNATTAVUUS PARANI SELVÄSTI: SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2013

Tilikausi 1.1.–31.12.2013 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 679,4 milj. euroa (641,6 Me 1-12/2012), muutos + 5,9 %
- Liikevoitto oli 26,4 milj. euroa (6,9 Me), muutos + 283,3 %
- Tulos ennen veroja oli 22,8 milj. euroa (2,8 Me) , muutos + 718,2 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 825,8 milj. euroa (827,8 Me), muutos - 0,2 %
- Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 %)
- Tulos per osake oli 0,39 euroa (0,02 eur)
- Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,06 eur) osaketta kohti

Neljännes vuosineljännes 1.10.–31.12.2013 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 171,6 milj. euroa (175,4 Me 10-12/2012)
- Liikevoitto oli 4,6 milj. euroa (2,4 Me)
- Tulos ennen veroja oli 3,6 milj. euroa (2,2 Me)
- Tulos per osake oli 0,01 euroa (0,03 eur)

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Tuloksemme kehittyi selvästi hyvään suuntaan viime vuonna. Tuloksessa näkyivät Venäjän-hankkeidemme liikkeelle lähtö, parantunut liiketoimintamme kannattavuus kotimaassa ja Venäjällä sekä oikeiden strategisten valintojen hedelmät. Hankala toimintaympäristö korostaa viime vuodelta saavuttamamme tuloskehityksen arvoa. Tilanne osoittautui toimialallamme vaikeammaksi kuin vuoden alussa aavistelimme.

Vielä alkuvuonna kuluttajille suunnattu asuntotuotanto meni hyvin kaupaksi, mutta hidastui selvästi loppuvuonna. Olemme siirtäneetkin asuntotuotantomme painopisteen asuntosijoitusrahastoille ja muille instituutiosijoittajille rakennettaviin SRV:n kehittämiin vuokra-asuntokohteisiin. Onnistuimme hyvin tässä, sillä allekirjoitimme vuonna 2013 yhteensä 404 asunnon neuvottelu-urakat sijoittajien kanssa. Tämä on historiamme korkein sijoittajamyynnin tulos. Tämän lisäksi tuotannon aloittamista on odottamassa 164 sijoittajamyynnin asunnon rakentaminen, joka ei vielä ole kirjautunut tilauskantaamme. Vähensimme omaperusteisen kuluttajille suunnatun asuntotuotantomme määrää puolittamalla asuntoaloitusten määrän. Oman tuotantomme myyntiriski on pienentynyt, SRV:llä oli vuoden vaihtuessa 360 asuntoa myynnissä (455 12/2012). Kilpailu-urakointiin olemme suhtautuneet edelleen kriittisesti.

Lähdimme viime vuoteen vahvan tilauskannan turvin. Sitkeällä työllä olemme saaneet tilauskantamme pidetyksi samalla tasolla kuin vuosi sitten. Valtaosa viime vuoden toimitilahankkeista on tullut julkiselta sektorilta, sillä yksityistä toimitilaa on tyhjillään pääkaupunkiseudulla toistakymmentä prosenttia eikä uusia tiloja tarvita entiseen tapaan. Tilannetta on osin purettu muuttamalla toimitiloja asuinkäyttöön.

Jatkoimme tornihankkeidemme kehittämistä Helsingissä ja Espoossa. REDI-hankkeemme Helsingin Kalasatamassa on kaavavalituksen aiheuttaman viivästyksen jälkeen edennyt myönteisesti. Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Neuvottelemme Helsingin kaupungin kanssa asemakaavan muutoksesta, joka mahdollistaa sosiaali- ja terveysaseman edelleen kehittämisen vastaamaan parhaiten kaupungin suunnittelemaa muutostarpeita. Hankkeen yksityisen osan ensimmäisen vaiheen, REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen arvioimme lähtevän liikkeelle tänä vuonna, kun monitahoiset sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut saadaan päätökseen. SRV:n sijoittajaneuvottelujen tavoite on pitää REDIstä 50% omistus ja olemme vahvistaneet vakavaraisuutemme ja rahoitusreservimme vahvalle tasolle. Vuokralaiskiinnostus vuonna 2017 avattavaan REDlin on ollut myönteistä. Käymme jo neuvotteluja 70% kauppakeskuksen kaupallisista tiloista.

Viime vuosi oli SRV:n Venäjän-liiketoiminnassa merkittävä käännekohta. Saimme avatuksi Pearl Plaza -kauppakeskuksen Pietarin lähistöllä. Kohteen kävijämäärä on ylittänyt rohkeimmatkin odotuksemme. Myös pitkään kehittämässämme Septem City -hankkeessa päästiin rakentamaan. Ensimmäisen osan hankkeesta muodostaa keväällä 2016 avattava Okhta Mall -kauppakeskus, jonka tiloista on jo vuokrattu kolmannes.

Sijoittajakumppanina hankkeessa meillä on suomalaisista, vakavaraisista kumppaneista koostuva Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiö, jota mallia tulemme käyttämään Venäjän markkinoille myös tuleviin hankkeisiin. Olemme keskittyneet Venäjällä kauppakeskusrakentamiseen Pietarissa ja Moskovassa, missä emme ole pelkästään kiinteistöjen kehittäjä ja rakentaja vaan myös omistaja ja kauppakeskusoperaattori.

Tekemämme strategian tarkennukset ovat tuottaneet tulosta. Urakkamuotojen keskinäisessä suhteessa olemme päässeet terveemmälle pohjalle, mikä näkyy katteidemme parantumisena. Samalla olemme rajanneet entistä tarkemmin, minkälaisiin ja -kokoisiin hankkeisiin lähdemme mukaan. Olemme myös aiempaa kriittisempiä hankkeiden sijainnin suhteen.

Vuodelle 2014 vahva tilauskantamme antaa hyvän lähtökohdan. Tulemme jatkamaan panostustamme omien hankkeittemme käynnistämiseen ja kehitämme lisää SRV:lle pitkäaikaisia kohdeomistuksia. Tietysti luovutuksenmukainen tuloutuskäytäntö merkitsee, että entistäkin suurempi osa rakentamiseen liittyvästä katteesta jää tuloutumatta odottamaan tulevaa myyntiä, mutta uskomme siihen, että tulevien omistustajan vuokratuottojen ja myynnin tuottojen todistavan valitsemamme toimintamallin oikeaksi.

SRV YHTIÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2013

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Liikevaihto	679,4	641,6	37,8	5,9	171,6	175,4
Liikevoitto	26,4	6,9	19,5	283,3	4,6	2,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,6	-4,1	0,5		-1,0	-0,2
Tulos ennen veroja	22,8	2,8	20,0	718,2	3,6	2,2
Tulouttamaton tilauskanta	825,8	827,8	-2,0	-0,2		
Uudet sopimukset	600,7	594,5	6,2	1,0	68,3	248,0
Liikevoitto, %	3,9	1,1			2,7	1,4
Tilikauden voitto, %	2,7	0,1			0,9	0,8
Omavaraisuusaste, %	36,4	34,7				
Korollinen nettovelka	215,8	267,9	-52,1	-19,5		
Velkaantumisaste, %	97,1	126,2				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	2,2				
Oman pääoman tuotto, %	8,4	0,5				
Tulos per osake, eur	0,39	0,02	0,37		0,01	0,03
Omapääoma per osake, eur	4,99	4,62	0,37	8,0		
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,05	3,26	0,79	24,2		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,0		

Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta ja uusien sopimusten määrä säilyivät vertailuvuoden tasolla. Konsernin tilauskanta oli 825,8 milj. euroa (827,8 Me 12/2012) ja uusien sopimusten määrä 600,7 milj. euroa (594,5 Me 1-12/2012).

Konsernin liikevaihto kasvoi 5,9 prosenttia 679,4 milj. euroon (641,6 Me 1-12/2012) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto parani 26,4 milj. euroon (6,9 Me) sekä kansainvälisen liiketoiminnan että kotimaan liiketoiminnan liikevoittojen kasvaessa vertailukaudesta. Liikevoittoprosentti oli 3,9 prosenttia (1,1 %). Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne. Konsernin tulos ennen veroja oli 22,8 milj. euroa (2,8 Me). Tilikauden tulokseen vaikutti parantavasti myös rahoituskulujen lasku.

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti kannattavuuden parantuminen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 574,8 milj. euroa (568,3 Me 1-12/2012) ja liikevoitto 21,4 milj. euroa (14,8 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto sekä asunto- ja toimitilaurakoinnin liikevaihdon ja kannattavuuden myönteinen kehitys kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana. Liikevoiton tasoon vaikuttivat lisäksi tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä neljään päättyneeseen ja yhteen rakenteilla olevaan projektiin pääosin ensimmäiselle vuosineljännekselle kohdistunut 5,3 milj. euron kateheikkennykset. Kotimaan tilauskanta

oli 645,8 milj. euroa (774,4 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi kokonaisuutena myönteisesti ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 701 asuntoa (745 1-12/2012). Lisäksi SRV on tehnyt esisopimukset 164 asunnon myymisestä neuvottelu-urakoina sijoittajille. Kohteet rakennetaan SRV:n omistamille tonteille. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan eivätkä myytyjen asuntojen lukumäärään. Kuluttajamyynnin hidastuttua ensimmäisen vuosineljänneksen jälkeen talouden näkyvien epävarmuuden kasvun ja varainsiirtoveron korotuksen voimaantumisen takia painopistettä on siirretty omakehittäisiin vuokra-asuntohankkeisiin ja omaperusteisen tuotannon määrää on pienennetty.

SRV:llä oli rakenteilla 1 054 vuokra- ja omistusasuntoa (1 849 31.12.2012), joista 249 on omaperusteista tuotantoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 22 asunnon lisäaloituksista. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 83 prosenttia ja 76 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 68 prosenttia tuotannosta (48 %) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehittäisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 104,7 milj. euroon (73,1 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja kesäkuussa toteutuneesta Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä Russia Invest -sijoitusyhtiölle. Liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (-3,2 Me). Liikevoiton paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti lisäksi Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen 8,3 milj. euron käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 171,6 milj. euroa (175,4 Me) ja liikevoitto 4,6 milj. euroa (2,4 Me). Liikevaihdon tasoon vaikutti sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan neljännen vuosineljänneksen volyymin matalampi taso. Liikevoiton kasvuun vaikutti puolestaan kotimaan liiketoiminnan kannattavuuden kasvu.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskus valmistui ja avattiin elokuussa 2013 ja kaikki sen tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena. Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen vuokraus on edennyt hyvin ja sen rakentaminen on aloitettu. Kotimaan hankkeista Espoon Perkkäälle rakennettavan Derby Business Park -toimistokohteen toinen vaihe valmistui kesäkuussa 2013 ja koko kohteesta on vuokrattu yli 90 prosenttia.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehittaisen toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävä aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus eli REDI Helsingissä. SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehittäisiin kauppakeskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää Russia Invest -sijoitusyhtiön sijoituspotentiaalia.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	574,8	568,3	6,5	1,1	155,8	157,2
Kansainvälinen liiketoiminta	104,7	73,1	31,5	43,1	15,7	18,1
Muut toiminnot	13,0	14,4	-1,4	-9,5	3,8	3,4
Eliminoinnit	-13,1	-14,3	1,2		-3,8	-3,3
Konserni yhteensä	679,4	641,6	37,8	5,9	171,6	175,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	21,4	14,8	6,7	45,2	8,0	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	10,0	-3,2	13,2		-1,7	2,4
Muut toiminnot	-5,0	-4,7	-0,4		-1,7	-1,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	26,4	6,9	19,5	283,3	4,6	2,4

Liikevoitto, (%)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	3,7	2,6	5,1	1,0
Kansainvälinen liiketoiminta	9,5	-4,4	-10,7	13,3
Konserni yhteensä	3,9	1,1	2,7	1,4

Tilaukanta (milj. eur)	12/2013	12/2012	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	645,8	774,4	-128,7	-16,6
Kansainvälinen liiketoiminta	180,1	53,4	126,7	237,4
Konserni yhteensä	825,8	827,8	-2,0	-0,2
- josta myyty osuus	618	610	8	1,4
- josta myymätön osuus	208	218	-10	-4,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Liikevaihto	574,8	568,3	6,5	1,1	155,8	157,2
- toimitilarakentamisen osuus	319,2	305,3	14,0	4,6	89,1	83,5
- asuntorakentamisen osuus	255,5	263,0	-7,5	-2,9	66,8	73,7
Liikevoitto	21,4	14,8	6,7	45,2	8,0	1,6
Liikevoitto, %	3,7	2,6			5,1	1,0
Tilaukanta	645,8	774,4	-128,7	-16,6		
- toimitilarakentamisen osuus	392,8	438,7	-45,9	-10,5		
- asuntorakentamisen osuus	253,0	335,7	-82,7	-24,6		

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 574,8 milj. euroa (568,3 Me 1-12/2012) ja sen osuus oli 85 prosenttia konsernin liikevaihdosta (89%). Liikevoitto oli 21,4 milj. euroa (14,8 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,7 prosenttia (2,6%). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto ja katetason myönteinen kehitys tilikauden aikana sekä toimitilarakentamisen että asuntorakentamisen projekteissa. Liikevoittoon vaikutti myös taloudellisen lopputuloksen varmistuminen neljässä jo aiemmin valmistuneessa projektissa, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 milj. euron pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet eräänntyneet saatavat. Yhteensä näiden neljän projektin ja yhden tilikaudella valmistuneen projektin lopputulosennusteen kateheikkennysten vaikutus tilikauden liikevoittoon oli -5,3 milj. euroa. Tilauskanta laski 645,8 milj. euroon (774,4 Me 12/2012).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 155,8 milj. euroa (157,2 Me 10-12/2012) ja liikevoitto 8,0 milj. euroa (1,6 Me). Vuosineljänneksen liikevoiton kasvuun vaikutti toimitila- ja asuntorakentamisen projektitatteiden myönteinen kehitys. Neljännellä vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 117 asuntoa (207).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 319,2 milj. euroa (305,3 Me). Tilauskanta oli 392,8 milj. euroa (438,7 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Tilikauden aikana saneerauskohteista valmistuivat Helsingissä Yliopistolle saneerattu Viikin F-talon laboratoriorakennus, Spondan tilaama CityCenterin saneeraus, Brondankulman toimitilojen urakka Etelä-Esplanaadilla ja kauppakeskus Itiksen laajat saneeraustyöt Itäkeskuksessa. Uudiskohteista valmistuivat Jyväskylään rakennettu Mankolan Yhtenäiskoulun päärakennus, Tampereelle rakennettu Pyyntikin sosiaali- ja terveysasema, Laukaan terveyskeskus, Jyväskylän väistösairaala, Oulun keskusta rakennettu seurakuntatalo, Messukeskuksen Gallerian laajennus, Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle rakennetut Finnairin uudet toimitilat sekä Uudessakaupungissa Finnprotein Oy:n soijajalostamo. Viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui lisäksi Länsi-Metron tilaama Otaniemen metrotunnelin ja -aseman louhinta- ja rakennustyö.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 213,2 milj. euron arvosta. Kiinteähintaisia urakkasopimuksia solmittiin Tampereen Kotilinnan säätiön kanssa Pisan Palvelukeskuksen rakentamisesta, Tampereen Tilakeskuksen kanssa Tredu Sähkötalon rakentamisesta, Pöytyän kunnan kanssa Kyrön päiväkodin rakentamisesta, Lappeenrannan kaupungin kanssa Joutsenon päiväkodin rakentamisesta, Lahden kaupungin kanssa Liipolan monitoimitalon rakentamisesta sekä Tikkamaan Palvelut Oy:n kanssa pysäköintihallin rakentamisesta Joensuuhun. Tuotantokäyttöön rakennetaan tiloja Orionille ja Sandvikille Turussa ja Grene Noramaalle Paimiossa. Projektijohtomuuotoisia urakkasopimuksia solmittiin Suomen Yliopistokiinteistöjen kanssa TTY Kampusareenan rakentamisesta Tampereelle, HUS:n kanssa päivystyslisärakennuksen rakentamisesta Jorviin, Espoon kaupungin kanssa Opinmäen kampuksen rakentamisesta Suurpeltoon, Itellan kanssa postitalon rakentamisesta Ouluun ja Ilmarisen kanssa lääkärikeskuksen, sairaalan ja muiden toimitilojen rakentamisesta Ouluun.

Omakehitteisiä urakkasopimuksia, jotka rakennetaan aiemmin SRV:n omistuksessa olleille tonteille SRV:n vastatessa sekä kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta, solmittiin tilikauden aikana kaksi; Vaasaan rakennetaan Biltema ja Vantaalle HUS:n logistiikkakeskus.

Omaperusteisena toimitilakohteena aloitettiin Keravan Kercassa korjaamo- ja varastorakennuksen rakennustyöt, jonka kokonaislaajuus on 4 070 m². Kohde valmistuu kesällä 2014 ja sen tiloista jo

85% on vuokrattu. SRV arvio, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 0,5 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

Espoossa Perkkaalla valmistui kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke, jonka kokonaislaajuus on 20 000 m². Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja viimeiset kaksi toimistotaloa valmistuivat kesäkuussa 2013. Kohteessa ovat muun muassa Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tilojen vuokrausaste on yli 90 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,2 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin Sörnäisissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehtyyn valitukseen. Helsingin hallinto-oikeus oli aiemmin hylännyt tehdyn valituksen ja asemakaava tuli näin ollen voimaan. Valitusprosessista johtuen rakentamistöitä päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Asemakaavan voimaantulon myötä käynnistettiin valitusprosessin keskeyttämät vuokralais-, rahoitus- ja sijoittajaneuvottelut, joiden ratkeamisen myötä alas ajettuja työmaatoimintoja voidaan käynnistää uudelleen. Kaksi merkittävää urakkaa Kalasataman keskuksen osalta on jo valmistunut: Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Välimiesoikeus antoi maaliskuussa päätöksen SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Espoontorin välisessä kiistassa ja velvoitti Kiinteistö Oy Espoontorin maksamaan SRV Rakennus Oy:lle noin 0,7 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kuluna päätöksen perusteella noin 0,6 miljoonaa euroa. SRV sopi lisäksi maaliskuussa Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa Primulan Herkkupajan leipomokiinteistön ja kylpylähotelli Holiday Club Saimaan urakkasopimukseen liittyneistä lisä- ja muutostöiden maksuvastuista.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 255,5 milj. euroa (263,0 Me). Tilauskanta oli 253,0 milj. euroa (335,7 Me). SRV:llä oli tilikauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1054 asuntoa (1 849). Rakenteilla olevasta tuotannosta 83 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Tilikauden aikana ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista kohteista valmistuivat TA:lle rakennetut Keravan Keskipellonkadun 45 asuntoa, Espoon Vanttilan 26 asuntoa, Jyväskylän Seppälän 33 asuntoa ja Oulun Toppilan 35 asuntoa. ICECAPITALille valmistui Vantaalla 124 asuntoa ja Kannelmäessä 20 asuntoa. Tämän lisäksi Satolle valmistui Helsingin Kalasatamassa 122 asuntoa, KEVA:lle Herttoniemessä 345 asuntoa, VVO:lle Hyvinkäällä 52 asuntoa, VASO:lle Kaarinassa 22 asuntoa, Timedi Oy:lle Laukaassa 22 asuntoa sekä YH:lle Tampereella ja Nokialla 96 asuntoa. Yliopistolle valmistui Helsingin Vuolukiventiellä vuoden lopussa merkittävä asuntosaneerauskohte, jonka yhteydessä rakennettiin myös 77 kokonaan uutta asuntoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin 120,5 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 673 asunnon rakentamisesta. VVO:n kanssa tehtiin sopimukset kahdesta SRV:n omakehitteisestä hankkeesta, jotka urakoidaan SRV:n aiemmin omistamille tonteille: 88 asuntoa rakennetaan Espoon Nihtitorpankuja 3:een ja 114 asuntoa Vantaan Lehtikallio 4:ään. Lähi-Tapiolan asuntorahastolle myytiin Espoosta 88 asuntoa sekä Vantaalla 76 asuntoa ja ICECAPITALin asuntorahastolle niin ikään Vantaalla 38 asuntoa. Tämän lisäksi Satolle rakennetaan Espoon Suurpellossa 113 asuntoa, Auratumille Helsingissä 39 asuntoa, VVO:lle Tampereelle 34 asuntoa ja Opiskelija Asunnot Oy:lle Joensuussa 79 asuntoa hankkeissa, jotka on saatu SRV:n rakennettavaksi urakkakilpailun kautta. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston

kanssa esisopimukset 164 asunnon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille Espooseen ja Kirkkonummelle. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan.

SRV voitti Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) järjestämän Suunnittele ja Rakenna -kilpailun Pukinmäkeen Eskolantielle rakennettavista neljästä puukerrostaloista yhteistyössä Stora Enson kanssa. Kohteeseen rakennetaan 89 asumisoikeus- ja vuokra-asuntoa. Sopimus lisätään tilauskantaan, kun varsinainen urakkasopimus on tehty. ATT valitsi SRV:n ja Stora Enson rakentamaan Helsingin Jätkäsaareen myös kerrostalokohteen, johon rakennetaan yhteensä 98 asuntoa kahdeksankerroksisiin kerrostaloihin. Sopimus lisätään tilauskannan määrään, kun varsinainen urakkasopimus on tehty.

SRV aloitti tilikauden aikana 202 (415) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Näistä 63 asuntoa rakennetaan Vantaalle Myyrmäen Kilterinmetsään, 35 asuntoa Joensuun Penttilänrannan Kotisatamaan, 25 asuntoa Jyväskylän Marmorisiin, 35 asuntoa Tampereen Atalan Metsäkeijuun ja 26 asuntoa Tampereen Raholan Ruhtinaaseen. Lisäksi aloitettiin 18 jo valmistuneen asunnon Hitas-kohde Helsingin Vallilassa. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset 22 asunnon rakentamisesta Turkuun Telakkarantaan.

SRV myi tilikauden aikana yhteensä 701 asuntoa (745). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 297 asuntoa (477) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 404 (268) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 249 (586) asuntoa, joista 178 (356) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 182 (99). Kauden aikana valmistui 539 (451) omaperusteista asuntoa. Espoossa valmistui 170 asuntoa, Helsingissä 89 asuntoa, Keravalla 76 asuntoa, Lahdessa 29 asuntoa, Kaarinassa 24 asuntoa, Jyväskylässä 25 asuntoa, Oulussa 35 asuntoa ja Pirkanmaalla 91 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen aikana valmistuu 100 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, kpl	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Asuntomyynti yhteensä	701	745	-44	117	207
- omaperusteinen tuotanto	297	477	-180	29	140
- sijoittajamyynni ²⁾	404	268	136	88	67
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntaloitukset	202	415	-213	0	95
- valmistuneet	539	451	88	151	114
- valmiit myymättömät ¹⁾	182	99	83		
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 054	1 849	-795		
- urakat ¹⁾	334	969	-635		
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	471	294	177		
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	249	586	-337		
- myydyt kohteet ¹⁾	71	230	-159		
- myymättömät kohteet ¹⁾	178	356	-178		

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 253 milj. euroa (336 Me 12/2012). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 122 milj. euroa (129 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 48 % (38 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 136 milj. euroa (188 Me). Valmis myymätön tilauskanta

oli 57 milj. euroa (28 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 60 milj. euroa (119 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.12.13	31.12.12	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	129	-7
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	14	59	-45
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	60	119	-59
Valmis, myymätön omaperusteinen	57	28	28
Asuntorakentaminen yhteensä	253	336	-83

Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE -tutkimusohjelman Model Nova-työpakettiin, joka kestää vuoden 2014 kevääseen. 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.

SRV on mukana Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Rahoittajina toimivat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation. Sen myötä SRV on sitoutunut edistämään energiatehokasta ja kestävä rakentamista kaikessa toiminnassaan. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu muun muassa kehittämällä edelleen Verkostorekisteriä sekä järjestämällä yrityksen sisäisiä harmaan talouden torjuntapäiviä. SRV on sitoutunut jatkuvaan työturvallisuuden parantamiseen Nolla tapaturmaa -foorumin jäsenenä eikä vuoden 2013 aikana ole sattunut vakavia tapaturmia. Työmaan työturvallisuuden tasoa kuvaavan TR-mittauksen suorittamiseen on kehitetty uusi mobiililyökalu.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/2013	10-12/2012
Liikevaihto	104,7	73,1	31,5	43,1	15,7	18,1
Liikevoitto	10,0	-3,2	13,2		-1,7	2,4
Liikevoitto, %	9,5	-4,4			-10,7	13,3
Tilauskanta	180,1	53,4	126,7	237,4		

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi Venäjällä SRV:n tavoite on laajentaa toimintaansa kauppakeskusten operointiin.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 104,7 milj. euroa (73,1 Me) ja sen osuus oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdosta (11 %). Liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (-3,2 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen

rakentamisesta ja Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä. SRV:n osakkuusyhtiön omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti kesäkuussa lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. Vertailukauden liikevoittoon vaikutti SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto, kehityshankeyhtiön myyntivoitto Venäjällä joulukuussa 2012 ja arvonlisäverojen takaisinsaanti Virossa. Tilauskanta oli 180,1 milj. euroa (53,4 Me). Tilauskantaa kasvatti kesäkuussa allekirjoitetut yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset.

Neljannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 15,7 milj. euroa (18,1 Me 10-12/2012) ja liikevoitto -1,7 milj. euroa (2,4 Me). Vertailukauden liikevaihtoa korotti joulukuussa 2012 toteutunut kehityshankeyhtiön myynti Venäjällä. Liikevoiton tasoon vaikuttaa toiminnan hankekehitysluonne ja kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi. Vertailukauden liikevoittoon vaikutti joulukuussa 2012 myyty kehityshankeyhtiöstä kirjautunut myyntivoitto ja Viron arvonlisäverojen takaisinsaanti.

Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Septem City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaiheen Okhta Mall -kauppakeskuksen, toteutus käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki hankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:itä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta ja tulee sijoittamaan hankkeeseen noin 50 miljoonaa euroa. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. Investointipäätöksen mukaisesti SRV sijoittaa rakentamisen aikana hankkeeseen noin 44 miljoonaa euroa. Omistusosuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat määrältään hankkeeseen sitoutuvan pääoman. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Septem City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus tullaan avaamaan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m². Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin kolmannes vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 miljoonaa euroa. Kauppakeskusinvestoinnin kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen 160 miljoonan euron lainarahoituksesta on olemassa aiesopimus venäläisen pankin kanssa ja tavoitteena on allekirjoittaa lopullinen lainasopimus vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

SRV allekirjoitti kesäkuussa yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset Okhta Mall -kauppakeskuksen kehittämistä, suunnittelusta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja

rakentamisesta kauppakeskuksen omistavan projektiyhtiön kanssa. Lopullinen rakennuslupa kohteelle saatiin elokuussa ja rakentaminen on aloitettu.

Russia Invest -sijoitusyhtiön 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista hieman yli puolet sijoitetaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Loppupääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskushanke avattiin yleisölle 24.8.2013. Avajaispäivän yli 30 000 kävijämäärä ylitti selvästi odotukset ja kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi. Kohteen ankkurivuokralaisina ovat Prisma, Hennes & Mauritz, Sportmaster, M.Video, Detsky Mir, Kinomir-21 ja Sculptors. Lisäksi kohteessa toimii useita kansainvälisiä brändejä kuten McDonald's, Adidas, Lindex, Seppälä ja Inditex konsernin Bershka-nuorisomuotiketju. Pearl Plaza on myös ensimmäinen SRV:n kauppakeskusoperointikohde Venäjällä.

Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 22 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. SRV:n projektinjohtourakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa oli yli 120 milj. euroa. Tiloista on vuokrattu noin 93 prosenttia ja kohteen arvioidaan olevan kokonaan vuokrattu ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen suunnittelu on käynnistetty ja alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä kuluvan vuoden lopussa. Alustavia vuokravarauksia on tehty noin 30 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

Joulukuussa 2013 päättyi sopimusten mukaisesti VTBC-Ashmore Real Estate Partners I -rahaston sijoitusperiodi. SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa rahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. SRV:n rahastolle antamat sijoitussitoumukset (yhteensä 13,7 milj. euroa) päättyivät sijoitusperiodin päättymisen myötä.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulojen 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 2014 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 40 %:iin 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. Parhailtaan käydään neuvotteluja kohteen sijoittaja- ja pankkirahoituksen järjestämisestä ja kohteen maanrakennustyöt on käynnistetty.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 17 asuntoa (21 1-12/2012). Kauden lopussa oli myymättä 6 valmista asuntoa (8). Kahden seuraavan talon yhteensä 111 asunnon rakentamisesta on tehty aloituspäätös ja rakentaminen alkaa keväällä 2014.

Viro

SRV:n VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle rakentama uusi leipomorakennus valmistui huhtikuussa 2013. Virossa oli kauden lopussa myymättä 1 asunto (5).

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Liikevaihto	13,0	14,4	-1,4	-9,5	3,8	3,4
Liikevoitto	-5,0	-4,7	-0,4		-1,7	-1,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 13,0 milj. euroa (14,4 Me) ja liikevoitto -5,0 milj. euroa (-4,7 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Tilikaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,6 milj. euroa (3,1 Me). Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,8 milj. euroa (3,4 Me 10-12/2012) ja liikevoitto -1,7 milj. euroa (-1,7 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin neljännen vuosineljänneksen aikana kuluksi 1,0 milj. euroa (1,1 M€).

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013 kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asemakaavasta valittaneelle valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden hylkävään päätökseen.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–33 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 neliometriä, 10 000 neliömetrin toimistotilat ja 10 000 neliömetrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 neliömetrin kaupallinen keskus ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille noin 10 000 neliömetrin sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskuksen ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain markkinatilanne huomioiden vuoteen 2021 mennessä. Keskuksen yhteyteen toteutettavat muut julkiset osat ovat pääosin jo valmistuneet, kun Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Helsingin kaupunki ja SRV ovat neuvotelleet asemakaavan muutoksesta, jossa sosiaali- ja terveysaseman rakennettaisiin keskuksen pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi aseman laajuuden, toteutusaikataulun ja tilojen toiminnallisuuden edelleen kehittämisen vastaamaan parhaiten kaupungin suunnittelemaa sosiaalitoimintojen keskittämistä syntyviä tarpeita. Helsingin

kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta on osaltaan hyväksynyt ehdotetun muutoksen. Kaavamuutoksen lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskukseen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. REDI-kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². SRV:n tavoitteena on, että kauppakeskuksen ensimmäiset osat avautuvat vuonna 2017. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

REDIn vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70%. SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 25-30% kaupallisista tiloista.

REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen sijoittajamyynti- ja rahoitusneuvottelut ovat käynnissä. Sijoittajaneuvotteluja käydään joint venture -omistusrakenteesta, koska SRV:n tavoitteena on pitää 50% omistus hankkeesta. Kauppakeskus- ja pysäköintilaitosinvestoinnin kokonaisarvo on suunnitellusta laajuudesta riippuen noin 400-450 miljoonaa euroa. Kohteen rakentamisen rahoitus toteutetaan omistajien sijoitusten lisäksi projektiluotoilla. SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella, että projektirahoituksen määrä on noin 50% investoinnin kokonaisarvosta ja siten SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen voisi olla noin 100-120 milj. euroa. SRV:n tavoitteena on saattaa loppuun sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa noin 350-400 milj. euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta.

Konsernin hankekehitys

SRV:n kehittämä Keilaniemen asuintornitalohanke etenee. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa koskien Helsingin hallinto-oikeus päätöksestä hylätä Espoon kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavapäätöksestä tehdyt valitukset. Kohteen asemakaavan lainvoimaisuuden täytäntöönpano tapahtui 28.11.2013. Hankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliömetriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyinvestointien kustannustaso ja laajat liikennejärjestelyt, joiden yleissuunnitelman Liikennevirasto hyväksyi keväällä 2013 sekä. Yleissuunnitelman hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja tiesuunnittelu on viivästynyt valituksen johdosta. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuonna 2015.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Alueen asemakaava sai lainvoiman joulukuussa. Lisäksi Espoon kaupunginvaltuusto on tehnyt Niittykummun metroasemaa koskevan rakentamispäätöksen. Tavoitteena on käynnistää Metrokeskuksen ensimmäisen vaiheen noin 5 000 m² rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV ja Orion ovat kehittäneet yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Hankkeen laajuus on noin 36 000 kerrosneliometriä, josta SRV:n tavoite on ostaa vähintään 40 %.

SRV:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkäällä omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2013 alueen asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 110 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2014 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren rakennettavan Airut-ekokorttelin tontinvarausehdot varmistuivat kesällä 2013 ja kohteen rakennuslupasuunnittelu on käynnistetty. Kohteen rakentaminen voidaan aloittaa vuoden 2014 kesällä rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on yhteensä 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVOn rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinrakennusta, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohdaksi on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen energian mittauksen raportointiin, joka mahdollista asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n ja Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa Helsingin kaupunginhallituksen myöntämä varaus Jätkäsaarella sijaitsevalle korttelille, jonne on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihankke Wood City, joka koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Hankkeesta vuonna 2012 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta kohteen luonnossuunnittelua on jatkettu ja tilamarkkinointi on käynnistetty. Lisäksi korttelin asemakaavamutoksen laadinta on jatkunut syksyllä 2013. ATT:n järjestämässä korttelin asuinrakennusten suunnittelu- ja rakennus-hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen asemakaavan vahvistuessa kesällä 2014 ja toimistorakennuksen rakentaminen vuoden 2014 aikana, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat. Tavoitteena on korttelin valmistuminen vuoden 2016 aikana.

SRV sopi vuoden 2013 lopussa Stockmann Oyj:n kanssa noin 30 000 kerrosneliometrin laajuisen logistiikkakeskuksen kehittämisestä ja toteuttamisesta Tuusulaan sekä tontin hankinnasta. Hankkeen rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2014 ja valmistuvat vuoden 2015 aikana. Logistiikkakeskus tulee kokonaisuudessaan Stockmannin käyttöön ja SRV on myynyt kohteen sijoittajalle.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 62,3 milj. euroa (-33,2 Me 1-12/2012). Rahavirran paranemiseen vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 % osuuden myynti ja lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin vaihtomaisuus oli 425,4 milj. euroa (431,2 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 151,3 milj. euroa (175,0 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 528,0 milj. euroa (513,3 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 221 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 90 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 131 milj. euroa. SRV on lisäksi katsauskauden

jälkeen sopinut tammikuussa 2014 erääntyvän 25 milj. euron luottojärjestelyn jatkamisesta. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,8 % (31.12.2013).

Tilikauden aikana saatiin päätökseen taloudellinen lopputulos neljän aikaisemmin valmistuneen projektin osalta, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 milj. euron erääntyneet saatavat. Näiden pääosin lisä- ja muutostöitä koskeneiden erimielisyyksien päättyminen paransi konsernin likviditeettiä. Konsernin yli 360 päivää erääntyneiden myyntisaamisten määrä oli tilikauden päättyessä 2,5 milj. euroa (24,3 Me 31.12.2012).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 200,7 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 42 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 21 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 24 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 1,9 milj. euroa, josta 0,1 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa ja 1,8 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 21,6 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 1,7 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin. SRV:n sijoitussitoumukset olivat 14,0 milj. euroon (15,0 Me).

SRV laski joulukuussa liikkeeseen 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 18.12.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 5,0 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 37 sijoittajaa ja lainan määrää korotettiin vahvan kysynnän takia. Lainan listalleottoesite on saatavilla englanninkielisenä SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 % 31.12.2012). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti kannattavuuden parantuminen. Konsernin oma pääoma oli 222,2 milj. euroa (212,3 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 215,8 milj. euroa (267,9 Me). Nettorahoituskulut olivat -3,6 milj. euroa (-4,1 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,4 prosenttia (2,2 %) ja oman pääoman tuotto 8,4 prosenttia (0,5 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 9,9 milj. euroa (3,7 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2013	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	225 028	363 512	751 000	1 339 540
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	120 900	258 250	52 000	431 150

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

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. 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 Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteen selkiyttämiseksi osana päätöstä vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon SRV päätti fuusioda SRV Baltia Oy:n SRV Yhtiöt Oyj:öön. Yhtiöoikeudelliset muutokset toteutuivat 31.12.2013.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 949 (989) henkilöä, joista toimihenkilöitä 700 (728). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (55) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 912 (951) henkilöä, joista emoyhtiössä 55 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 148 (169) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 36 (48) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio sekä osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. Vuoden 2013 aikana henkilöstön kehittämisen merkittävimmät panostukset on kohdistettu sopimustekniikkaan sekä lisä- ja muutostöiden hallintaan. Projekteista vastaaville henkilöille sekä työmaahenkilöstölle on suunniteltu oma sisäinen koulutusohjelma, johon on osallistunut 300 henkilöä. Koulutusohjelmaa jatketaan vuonna 2014. Työturvallisuuskoulutuksen sisältö on uudistettu palvelemaan yhä paremmin konsernin esimiehiä ja toimihenkilöitä. Vuoden lopussa toteutettu koko konsernin kattava henkilöstökysely kertoi kehittämistyössä onnistumisesta. Strategiaa, arvoja, omia mahdollisuuksia, työyhteisössä käyttäytymistä ja esimiehen johtamistyötä mittaavan kyselyn tulokset paranivat kautta linjan. Ammattiliitto Pron tekemä työmarkkinatutkimus kertoi samasta asiasta – kokonaistyytyväisyyden kannalta SRV oli Suomen neljänneksi paras työpaikka.

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013, %
Kotimaan liiketoiminta	670	685	73,5
Kansainvälinen liiketoiminta	156	179	17,1
Muut toiminnot	86	87	9,4
Konserni yhteensä	912	951	100,0

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden hidas elpyminen ja Euroopan kriisin pitkittyminen heikentävät Suomen talouden näkymiä. Talouskasvun ongelmat ovat osoittautuneet aiempaa pitkäaikaisemmiksi ja kokonaistuotannon arvioidaan supistuneen Suomessa vuonna 2013 noin prosentin. Vuodelle 2014 ennustetaan noin yhden prosentin kasvua. Talonrakennustöiden aloitukset vähenivät vielä hieman vuonna 2013 ja niiden ennustetaan pysyvän vuonna 2014 likimain vuoden 2013 tasolla. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus on vaikuttanut asuntotuotannon hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2013 aloitettiin Suomessa arviolta noin 27 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2014 ennakoitaan aloitettavan noin 25 000 asuntoa. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentyntä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa uusien asuntorahastojen kanssa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvanut tarjonta alentavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2014 pysyvän edellisvuoden tasolla.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää uudistalorakentamiseen liittyvien töiden vähentyminen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän talouskasvu hidastui huomattavasti vuoden 2013 jälkipuoliskolla. Yksityinen kulutus on ollut talouden heikkona vetäjänä, mutta investoinnit ovat olleet vähäisiä. BKT:n kasvun vuodelle 2013 arvioidaan jäävän puoleentoista prosenttiin. Vuoden 2014 osalta kokonaistuotannon arvioidaan kasvavan enintään kaksi prosenttia. Viron talouden arvioidaan kasvaneen vuonna 2013 noin prosentin ja vuoden 2014 kasvun ennustetaan olevan noin kolme prosenttia.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa muun muassa 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.

Pankkisäätely on edelleen kiristymässä ja vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. 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 muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskiertoisten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on ollut sijoittajamyynnin ansiosta vielä kohtuullisella tasolla Suomessa pääkaupunkiseudulla, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet myynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni 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 pitkäjänteen 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 pysähtynyt ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena koko loppuvuoden 2013.

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 varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä on aloittanut oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa

kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV käynnisti joulukuussa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:tta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. 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. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. 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 valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy 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 vaikuttavat muun muassa 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 2013 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa. Selvitys ja vuosikertomus 2013 ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.srv.fi viikolla 8.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja myötävaikuttaa kestävä kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa. SRV asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV on liittynyt mukaan pohjoismaiseen kestävä rakentamisen Nordic Built -aloitteeseen ja on Green Building Council Finlandin jäsen. SRV:n tavoitteena on myös vähentää työmailla syntyviä jätemääriä ja lajittelemattoman rakennussekajätteen määrää sekä ohjata mahdollisimman suuri osa syntyvistä jätteistä hyötykäyttöön. Jättemääriä ja -tunnuslukuja seurataan SRV:n ympäristöraportointijärjestelmässä.

SRV on mukana useissa kestävä kaupunkiympäristön ja asumisen ratkaisujen tutkimus- ja kehittämishankkeissa. SRV:n ja StoraEnson Helsingin Jätkäsaareen yhteistyössä kehittämään Wood City -kortteliin sijoittuva toimistorakennus osallistui rakennusten elinkaarimittareiden pilotointiin, joka toteutettiin Green Building Council Finlandin toimesta. Hankevaiheen mittareiden laskennan yhteydessä tehtyjä havaintoja muun muassa elinkaaren hiilijalanjälkeen vaikuttavista tekijöistä tullaan hyödyntämään Wood Cityn ja SRV:n muiden hankkeiden suunnittelussa. SRV osallistuu Energizing Urban Ecosystems RYM SHOK -tutkimusohjelmaan, jonka tavoitteena on luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia kehittämällä kansainvälisen tason osaamista ja tietotaitoa kestävien ja innovaatioekosysteemien syntyä edistävien kaupunkiympäristöjen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

SRV:n rakentama Derby Business Park on ylittänyt LEED-ympäristösertifioinnin korkeimmalle Platina-tasolle ympäristöystävällisyydellään ja energiatehokkuudellaan. Kiinteistö on lisäksi ensimmäinen maalämpöä hyödyntävä toimistokiinteistö Suomessa. Myös SRV:n oma pääkonttori on sijoittunut Derbyyn.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2013. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,06 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 3.4.2013. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka

Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilahti.

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 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 9 § seuraavasti: Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internetsivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2013. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

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 31.12.2013 yhteensä 6 078 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 4,05 euroa (3,26 eur 31.12.2012, muutos 24,2 %). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 4,72 euroa ja alin 2,95 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli tilikauden lopussa 4,99 euroa (4,62 eur 31.12.2012). Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 26,5 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 10,0 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 143,8 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 3,4 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 12,6 milj. euroa. SRV hankki yhteensä 552 833 omaa osaketta Nordean kanssa tehdyn Total Return Swap - johdannaisopimuksen erääntyessä 13.5.2013. Osakekohtainen kokonaishankintahinta oli 5.1.2010 tehdyn sopimuksen mukainen 4,45 euroa. Raportoitujen omien osakkeiden määrä ei kasvanut, koska em. osakkeet oli huomioitu yhtiön hallussa olevina omina osakkeina johdannaisopimuksen voimassaolon aikana. SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta

äänimäärästä). 13.2.2014 konsernin hallussa oli 1 273 539 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 13.2.2014 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2014–2018. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategijaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 milj. euroon vuodessa
- 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

Uusien tilausten kehitys jatkui myönteisenä tammikuussa ja SRV allekirjoitti uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 90 milj. euron arvosta.

Näkymät vuodelle 2014

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäarvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park -kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.

SRV arvioi, että SRV:n omaperusteisen tuotannon määrä kasvaa vuoden 2014 aikana. Luovutuksenmukainen tuloutus ja SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi katteesta vaikuttaa vuoden 2014 tuloutuvaan liikevaihtoon ja tulokseen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2013 ovat	133 506 384,88 euroa
joista tilikauden voitto on	1 348 845,17 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	129 094 168,72 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 13.2.2014

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/ 2013	1-12/ 2012	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Liikevaihto	milj. euroa	679,4	641,6	171,6	175,4
Liikevoitto	milj. euroa	26,4	6,9	4,6	2,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,9	1,1	2,7	1,4
Tulos ennen veroja	milj. euroa	22,8	2,8	3,6	2,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	3,4	0,4	2,1	1,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	14,0	0,8	0,5	1,3
Oman pääoman tuotto	%	8,4	0,5		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	5,4	2,2		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	528,0	513,3		
Omavaraisuusaste	%	36,4	34,7		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	215,8	267,9		
Velkaantumisaste	%	97,1	126,2		
Tilaukanta	milj. euroa	825,8	827,8		
Uudet sopimukset	milj. euroa	600,7	594,5		
Henkilöstö keskimäärin		949	989		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	9,9	3,7	2,1	1,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,6	1,2	1,0
Osakekohtainen tulos	euroa	0,39	0,02	0,01	0,03
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,39	0,02	0,01	0,03
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,99	4,62		
Osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,06		
Osinko tuloksesta	%	30,8	300,0		
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,0	1,8		
Hinta/voitto -suhde		10,4	163,0		
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,05	3,26		
Keskikurssi	euroa	3,75	3,76		
Alin kurssi	euroa	2,95	3,00		
Ylin kurssi	euroa	4,72	4,89		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	143,8	115,7		
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3364	2937		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	9,5	8,3		
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35495	35499		
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35595	35 532		

1) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2013

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
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen 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. - 31.12.2013: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2013

SRV- konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2013 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 1-12.2013 ja 1-12.2012 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2013 ja 10-12.2012 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, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2013 alkaen.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. IASB on julkaissut joulukuussa 2011 muutoksen IFRS 7:ään koskien netotetuista rahoitusvaroista ja -veloista annettavista liitetiedoista.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen. Standardin keskeisimpänä uudistuksen on yhdenmukaistaa käyvän arvon määrittämisessä käytettäviä menetelmiä..
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät laajan tuloksen erien ryhmittelyyn.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset; 2009 – 2011 Cycle. Vuosittaiset parannukset kohdistuvat seuraaviin standardeihin; IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2014 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulopäivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Netotetut rahoitusvarat ja -velat (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa.
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmentäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2014 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 (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 Siirtymistä koskeva ohjeistus (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta).
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 -standardin julkaisemisen seurauksena.
- IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen mukaan suojauslaskentaa ei tarvitse lopettaa, jos suojaavan sopimuksen vastapuolen vaihtuminen on lainsäädännön pakottama ja sopimuksen ehdot säilyvät muilta osin ennallaan.

- IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutos selkiyttää liitetietovaatimuksia koskien omaisuuseriä, joiden kerrytettävissä oleva rahamäärä on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla.
- IFRIC tulkinta 21 Levies (1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Tulkinnan mukaan lakiin perustuvat maksut kirjataan, kun tapahtuma, joka aiheuttaa yhteisölle veloitteen maksun suorittamiseen, tapahtuu siten kuin se on laissa säädetty (EU ei ole hyväksynyt).
- 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).

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, milj eur	muutos, %	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Liikevaihto	679,4	641,6	37,8	5,9	171,6	175,4
Liiketoiminnan muut tuotot	4,1	4,6	-0,5	-10,3	1,4	1,9
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	18,7	61,6	-42,9	-69,6	-1,3	18,1
Aineiden ja palveluiden käyttö	-594,8	-617,6	22,8	-3,7	-145,2	-170,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-63,6	-63,2	-0,4	0,7	-16,4	-16,5
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-2,0	-0,7	-1,3	192,4	-1,0	-0,6
Poistot ja arvonalentumiset	-3,1	-4,5	1,4	-30,8	-0,9	-1,2
Liiketoiminnan muut kulut	-12,3	-14,8	2,6	-17,2	-3,5	-4,1
Liikevoitto	26,4	6,9	19,5	283,3	4,6	2,4
Rahoitustuotot	1,8	4,0	-2,2	-55,3	-0,4	1,5
Rahoituskulut	-5,4	-8,1	2,7	-33,5	-0,6	-1,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,6	-4,1	0,5	-12,5	-1,0	-0,2
Voitto ennen veroja	22,8	2,8	20,0	718,2	3,6	2,2
Tuloverot	-4,5	-1,9	-2,6	138,4	-2,1	-0,8
Tilikauden voitto	18,3	0,9	17,4	1918,0	1,5	1,4
Jakautuminen						
Osakkeen omistajille kuuluva osuus	14,0	0,8			0,5	1,3
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	4,3	0,0			1,0	0,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,1			0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,39	0,02			0,01	0,03
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,39	0,02			0,01	0,03
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-12/ 2013	1-12/ 2012	10-12/ 2013	10-12/ 2012
Tilikauden voitto			18,3	0,9	1,5	1,4
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muuntoerot			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			18,3	1,0	1,5	1,4
Jakautuminen						
Osakkeen omistajille kuuluva osuus			14,0	0,8	0,5	1,3
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus			4,3	0,0	1,0	0,0
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,1	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.13	31.12.12	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	12,6	13,7	-7,8
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,8	0,6	25,9
Muut rahoitusvarat	18,2	10,9	66,3
Saamiset	5,1	1,4	256,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	23,8	11,9	99,5
Laskennalliset verosaamiset	7,5	8,1	-7,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	69,7	48,4	43,9
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	425,4	431,2	-1,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	75,0	127,1	-41,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	31,6	-96,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,8	4,0	-53,7
Rahavarat	90,0	33,1	172,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	593,3	626,9	-5,4
VARAT YHTEENSÄ	663,0	675,4	-1,8
<hr/>			
Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.13	31.12.12	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,2	0,0
Muuntoerot	0,0	0,0	23,3
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	
Kertyneet voittovarot	81,7	68,9	18,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	177,0	164,2	7,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,6	3,5	-81,8
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	44,6	0,0
Oma pääoma yhteensä	222,2	212,3	4,7
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	2,7	4,1	-35,6
Varaukset	4,0	6,3	-37,0
Korolliset velat	179,1	118,5	51,1
Muut velat	1,4	0,0	3 338,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	187,1	129,0	45,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	118,9	147,6	-19,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,3	0,3	662,4
Varaukset	5,7	3,7	55,0
Korolliset velat	126,7	182,5	-30,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	253,6	334,1	-24,1
Velat yhteensä	440,8	463,1	-4,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	663,0	675,4	-1,8

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/2013	1-12/2012
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	18,3	0,8
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3,1	4,4
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	10,5	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	3,6	4,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,1
Verot	4,5	1,9
Oikaisut yhteensä	21,7	10,9
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	18,5	22,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	47,7	-14,2
Vaihto-omaisuuden muutos	-2,1	-68,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-30,4	26,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	33,8	-34,0
Maksetut korot	-14,0	-8,0
Saadut korot	3,3	3,8
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut verot	-0,7	-6,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	62,3	-33,2
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-2,1	-3,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-7,4	-0,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,3	0,4
Sijoitusten myynti	0,2	0,1
Investointien nettorahavirta	-9,4	-3,2
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	86,6	48,3
Lainojen takaisinmaksut	-75,8	-23,1
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	44,6
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-17,0	32,9
Luottolimiittien muutos	12,4	-41,5
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0
Maksetut osingot	-2,2	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	4,0	57,0
Rahavarojen muutos	56,9	20,6
Rahavarat tilikauden alussa	33,1	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	90,0	33,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2013

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutonerot	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	18,3	18,3	0,0	0,0	18,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	2,0
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	-3,2	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	-2,9	0,0	-5,1
Oma pääoma 31.12.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2

* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 2,9 m€

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	Muutonerot	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitto-varat	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	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3

Vastuusitoumukset (milj. eur) 31.12.13 31.12.12 muutos, %

Omasta puolesta annetut vakuudet

Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾ 212,4 338,0 -37,2

Annetut pantit 0,0 0,0

Muut vastuusitoumukset

Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista 0,0 0,0

Annetut investointisitoumukset 14,0 15,0 -6,8

Tonttien ostositoumukset 157,8 120,5 31,0

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

Vastuu johdannaissopimuksista	12/2013		12/2012	
(milj. euroa)	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,4	0,0	1,2
Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2013		12/2012	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	30,0		30,0	

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Liikevaihto	171,6	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7
Liikevoitto	4,6	6,9	13,7	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5
Voitto ennen veroja	3,6	5,2	13,3	0,7	2,2	-2,1	2,5	0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	825,8	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
Uudet sopimukset	68,3	107,9	384,5	40,0	248,0	138,5	142,5	65,5
Tulos/osake, eur	0,01	0,06	0,35	-0,03	0,03	-0,04	0,04	-0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,99	4,95	4,86	4,50	4,62	4,58	4,61	4,56
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	4,05	4,41	3,28	3,36	3,26	3,44	3,30	4,23
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	36,4	39,3	35,2	34,3	34,7	28,5	29,7	31,9
Korollinen nettovelka ¹⁾	215,8	227,1	245,0	277,7	267,9	311,3	288,0	259,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	97,1	102,8	112,5	135,6	126,2	187,7	172,3	156,9

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	155,8	155,0	128,9	135,0	157,2	139,7	150,8	120,7
- toimitilarakentamisen osuus	89,1	88,1	74,6	67,5	83,5	78,9	80,9	61,9
- asuntorakentamisen osuus	66,8	66,9	54,3	67,5	73,7	60,7	69,9	58,7
Kansainvälinen liiketoiminta	15,7	15,1	50,4	23,5	18,1	16,1	18,9	20,1
Muut toiminnot	3,8	2,9	3,0	3,3	3,4	3,6	3,7	3,7
Eliminoinnit	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7
Konserni yhteensä	171,6	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7

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

Liikevoitto (%)	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	5,1	4,7	2,1	2,5	1,0	1,3	3,9	4,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,7	1,1	24,5	-3,6	13,3	-7,0	-9,9	-13,0
Konserni yhteensä	2,7	4,0	7,6	0,8	1,4	-0,2	1,8	1,2

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	645,8	727,8	771,6	686,9	774,4	676,2	661,7	658,3
- toimitilarakentamisen osuus	392,8	451,1	458,7	389,9	438,7	312,1	325,4	329,4
- asuntorakentamisen osuus	253,0	276,6	312,9	296,9	335,7	364,2	336,4	328,8
Kansainvälinen liiketoiminta	180,1	183,7	187,6	39,8	53,4	70,9	84,5	102,4
Konserni yhteensä	825,8	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
- josta myyty osuus	618,0	704	746	532	610	517	551	570
- josta myymätön osuus	207,9	207	213	194	218	230	195	191

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	119	121	120	129	153	155	153
Rakenteilla, myyty tuotanto	14	31	52	56	59	52	56	57
Rakenteilla myymätön tuotanto	60	87	117	99	119	133	103	92
Valmis myymätön tuotanto	57	40	24	21	28	26	21	27
Asuntorakentaminen yhteensä	253	277	313	297	336	364	336	329

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	274,8	286,5	291,2	292,7	297,4	286,2	270,2	228,8
Kansainvälinen liiketoiminta	177,9	171,7	179,0	195,4	196,2	200,7	198,5	198,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	75,4	8,7	40,6	10,5	19,7	3,4	3,3	7,8
Konserni yhteensä	528,0	466,9	510,9	498,6	513,3	490,3	472,0	435,1

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Asuntomyynti yhteensä	117	183	178	223	207	170	235	133
- omaperusteinen tuotanto	29	69	64	135	140	85	154	98
- sijoittajamyynä ²⁾	88	114	114	88	67	85	81	35
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloiutukset	0	25	142	35	95	125	171	24
- valmistuneet	151	175	109	104	114	116	122	99
- valmiit myymättömät	182	128	89	75	99	100	85	102
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 054	1 398	1 525	1 633	1 849	2 126	2 060	2 188
- urakat ¹⁾	334	550	560	795	969	1 212	1 240	1 425
- sijoittajamyynä ¹⁾²⁾	471	448	415	321	294	309	224	216
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	249	400	550	517	586	605	596	547
- josta myydyt ¹⁾	71	139	206	237	230	205	221	206
- josta myymättömät ¹⁾	178	261	344	280	356	400	375	341

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä, neuvottelu-urakoina

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	31.12.13	31.12.12	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	383,2	422,9	-39,7	-9,4
Kansainvälinen liiketoiminta	209,1	233,7	-24,6	-10,5
Muut toiminnot	389,7	311,8	77,9	25,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-319,0	-293,0	-26,0	
Konserni yhteensä	663,0	675,4	-12,4	-1,8

Velat (milj. eur)	31.12.13	31.12.12	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	326,7	370,4	-43,8	-11,8
Kansainvälinen liiketoiminta	199,0	235,2	-36,3	-15,4
Muut toiminnot	207,0	123,3	83,8	68,0
Eliminoinnit ja muut olkaisut	-291,9	-265,8	-26,0	
Konserni yhteensä	440,8	463,1	-22,3	-4,8
Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.13	31.12.12	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	274,8	297,4	-22,6	-7,6
Kansainvälinen liiketoiminta	177,9	196,2	-18,3	-9,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	75,4	19,7	55,6	281,7
Konserni yhteensä	528,0	513,3	14,7	2,9
Sijoitetun pääoman tuotto %	1-12/13	1-12/12		
Kotimaan liiketoiminta	7,3	5,6		
Kansainvälinen liiketoiminta	6,3	-0,2		
Konserni yhteensä	5,4	2,2		
Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.12.13	31.12.12	muutos, milj. eur	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	151,3	175,0	-23,8	
Kotimaan liiketoiminta	83,1	74,6	8,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	68,2	100,5	-32,3	
Keskeneräiset työt	92,1	159,3	-67,2	
Kotimaan liiketoiminta	87,8	150,9	-63,1	
Kansainvälinen liiketoiminta	4,3	8,4	-4,1	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	114,8	53,8	61,0	
Kotimaan liiketoiminta	112,9	51,9	61,0	
Kansainvälinen liiketoiminta	1,9	1,8	0,0	
Muu vaihto-omaisuus	67,2	43,1	24,2	
Kotimaan liiketoiminta	8,4	7,2	1,2	
Kansainvälinen liiketoiminta	58,9	35,8	23,0	
Vaihto-omaisuus yhteensä	425,4	431,2	-5,8	
Kotimaan liiketoiminta	292,2	284,6	7,6	
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	2,6	1,5	1,1	
Kansainvälinen liiketoiminta	133,2	146,6	-13,3	
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	57,9	34,3	23,5	

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
31.12.2013					
Johto ja hallitus	2,6	3,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	57,8	0,1	5,6	0,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	7,8	0,0	15,9	3,6
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	68,7	0,1	21,5	3,7
31.12.2012					
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	50,5	0,2	35,0	14,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,3	0,0	15,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	50,8	0,2	50,1	14,1

4. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Uusien tilausten kehitys jatkui myönteisenä tammikuussa ja SRV allekirjoitti uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 90 milj. euron arvosta.