

SRV:N TILAUSKANNAN KASVU JATKUI - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2010

Katsauskausi 1.1.-30.6.2010 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 212,3 milj. euroa (183,1 Me 1-6/2009), muutos +16,0 %
- Liikevoitto oli 3,1 milj. euroa (5,7 Me), muutos -46,4 %
- Tulos ennen veroja oli 0,0 milj. euroa (3,3 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 604,4 milj. euroa (461,1 Me), muutos + 31,1 %
- Uudet sopimukset 327,3 milj. euroa (189,5 Me), muutos + 72,7 %
- Omavaraisuusaste oli 35,1 prosenttia (40,1 %)
- Tulos per osake oli 0,01 euroa (0,04 eur)
- SRV pitää vuodelle 2010 näkymät ennallaan. Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Toinen vuosineljännes 1.4.-30.6.2010 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 117,3 milj. euroa (96,0 Me 4-6/2009)
- Liikevoitto oli 1,5 milj. euroa (3,9 Me)
- Tulos ennen veroja oli -0,1 milj. euroa (2,9 Me)
- Tulos per osake oli 0,02 euroa (0,04 eur)

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

"SRV:n panostukset Suomessa asiakashankintaan ja asuntorakentamiseen ovat tuottaneet tulosta. Tilauskanta kasvoi SRV:n historian korkeimmaksi ja oli 604 milj. euroa. Uusien sopimusten määrä kasvoi 72,7 prosenttia. Erityisen myönteistä on ollut Toimitilaliiketoiminnan tilauskannan kehitys, joka kasvoi 59,7 prosenttia. SRV:n asema on vahvistunut asuntorakentamisessa suunnitelmien mukaisesti. SRV aloitti 300 omaperusteisen asunnon rakentamisen alkuvuonna, joka ylittää jo vuoden 2009 kokonaisaloitusten määrän. Taloustaantuma siirsi edelleen SRV:n kansainvälisen liiketoiminnan hankkeiden aloituksia ja heikensi segmentin tilauskannan kehitystä.

SRV:n liikevaihto kasvoi 16,0 % alkuvuoden aikana kotimaan rakentamisen volyymin myönteisen kehityksen takia. SRV:n liikevoitto ja tulos laskivat kansainvälisen liiketoiminnan volyymin laskun ja liiketappion kasvun takia.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto ja tilauskanta kasvoivat alkuvuoden aikana. Tilauskannan kasvu on osoitus siitä, että SRV:n vahva toteutusosaaminen, luotettavuus rakentajana ja sitoutunut henkilöstö tukevat asiakashankintaa myös tiukassa markkinatilanteessa. Liiketoiminnan kannattavuustaso oli hyvä.

Asunto ja alueliiketoiminnan kehitys jatkui myönteisenä. Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat urakkatuotannon volyymin ja asuntomyynnin kasvun takia. SRV myi kuluttajille yhteensä 197 asuntoa (78 asuntoa 1-6/2009). Asuntokysyntä kohdistuu myös rakenteilla oleviin kohteisiin ja ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella SRV on päättänyt aloittaa lisäksi 110 asunnon rakentamisen.

Venäjän liiketoiminnassa kehitteillä olevien hankkeidemme aloitukset ovat siirtyneet. Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat vähitellen elpymässä. Kasvustrategiamme kiihdyttämiseksi olemme monipuolistaneet liiketoimintamalliamme. Haemme kasvua nykyhankkeiden toteutukseen kehittämisen lisäksi panostamalla kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valmisteluun ja Shanghai Industrial Investment Groupin kanssa tehtävän kauppakeskuksen kehittämiseen.

SRV:n tulostaso ei ole tyydyttävällä tasolla kansainvälisen liiketoiminnan hankkeiden siirtymisen takia. Tulemme nyt kohdistamaan panostuksemme keskeisten avainhankkeiden käynnistämiseen, jotta segmentin volyymi saadaan kasvatettua sen kustannustason edellyttämälle tasolle.

SRV:llä on vahva innovatiivinen hankekehitys ja jatkamme panostuksiamme siihen hyödyntäen yhtiön vakavaraisuuden ja rahoitusaseman tarjoaman tuen. Vaikka toimitilamarkkina on haastava, niin uskon, että SRV:n hankekehityksen kautta saamme asiakkaittemme liiketoiminnalle tärkeitä hankkeita liikkeeseen. Osoituksena sinnikkyiden tuloksellisuudesta voidaan mainita Kariston kauppakeskuksen hanke, jonka rakentamisesta tehtiin sopimus kesäkuussa. Kotimaan asuntotuotannossa tavoitteemme on kasvattaa markkinaosuuttamme kasvukeskuksissa. Hankekehityksen tarjoamista pitkänajan mahdollisuuksista voidaan mainita mm. Keilaniemi Towers -hanke, Espoon Niittykummun tulevan metroaseman ja lähialueiden maankäytön suunnittelu -hanke sekä osallistuminen Sitran Low2No -hankkeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävä kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Jukka Hienonen.

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2010	1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	212,3	183,1	29,3	16,0	117,3	96,0	390,5
Liikevoitto	3,1	5,7	-2,6	-46,4	1,5	3,9	10,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,0	-2,5	-0,6		-1,6	-1,0	-4,2
Tulos ennen veroja	0,0	3,3	-3,2	-98,9	-0,1	2,9	6,5
Tulouttamaton tilauskanta	604,4	461,1	143,2	31,1			481,6
Uudet sopimukset	327,3	189,5	137,7	72,7	186,7	98,2	396,1
Liikevoitto, %	1,4	3,1			1,3	4,1	2,7
Katsauskauden voitto, %	0,0	0,8			0,6	1,6	0,7
Omavaraisuusaste, %	35,1	40,1					41,3
Korollinen nettovelka	216,7	186,8					179,9
Velkaantumisaste, %	142,3	116,6					109,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,1	4,0					4,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	0,1	1,8					1,8
Tulos per osake, eur	0,01	0,04			0,02	0,04	0,08
Omapääoma per osake, eur	4,38	4,44					4,48
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	33,9	36,2		-6,2			36,0

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 212,3 milj. euroa (183,1 Me 1-6/2009). Liikevaihdosta 97 prosenttia (93 %) tuli Suomesta ja 3 prosenttia (7 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 131,5 milj. euroa (100,9 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 74,1 milj. euroa (69,0 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 6,7 milj. euroa (13,2 Me).

Konsernin liikevoitto oli 3,1 milj. euroa (5,7 Me 1-6/2009). Liikevoittoprosentti oli 1,4 prosenttia (3,1 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 9,0 milj. euroa (10,6 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 3,2 milj. euroa (2,2 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli - 6,1 milj. euroa (-4,4 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,0 miljoonaa euroa (3,3 Me 1-6/2009). Katsauskauden voitto oli 0,1 miljoonaa euroa (1,5 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,01 euroa (0,04 eur). Oman pääoman tuotto oli 0,1 prosenttia (1,8 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 2,1 prosenttia (4,0 %).

SRV-konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 117,3 milj. euroa (96,0 Me 4-6/2009) ja liikevoitto oli 1,5 milj. euroa (3,9 Me). Tulos ennen veroja oli -0,1 milj. euroa (2,9 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,02 euroa (0,04 eur).

Tilaukanta kasvoi 31,1 prosenttia ja oli 604,4 milj. euroa 30.6.2010 (461,1 Me 30.6.2009). Tilaukannan kasvuun vaikutti erityisesti sen myydyin osuuden 39,3 prosentin kasvu 426 milj. euroon (306,1 Me 30.6.2009). Omaperusteisen asuntotuotannon aloitukset kasvattivat tilaukannan myymätöntä osuutta 178 miljoonaan euroon (155 Me 30.6.2009).

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2010	1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-12/ 2009
Toimitilaliiketoiminta	131,5	100,9	30,5	30,2	76,8	46,1	208,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	74,1	69,0	5,2	7,5	35,8	42,4	158,6
Kansainvälinen liiketoiminta	6,7	13,2	-6,5	-48,9	4,8	7,6	24,0
Muut toiminnot	5,0	4,3	0,8	17,6	2,5	2,1	8,7
Eliminoinnit	-5,1	-4,3	-0,7		-2,6	-2,1	-8,8
Konserni yhteensä	212,3	183,1	29,3	16,0	117,3	96,0	390,5
Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2010	1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-12/ 2009
Toimitilaliiketoiminta	9,0	10,6	-1,6	-14,9	4,7	4,6	18,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,2	2,2	1,0	45,6	0,7	2,3	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,1	-4,4	-1,7		-2,2	-1,9	-7,7
Muut toiminnot	-2,8	-2,6	-0,2		-1,6	-1,0	-4,7
Eliminoinnit	-0,2	0,0	-0,2	-641,2	-0,1	0,0	-0,3
Konserni yhteensä	3,1	5,7	-2,6	-46,4	1,5	3,9	10,7

Liikevoitto (%)	IFRS 1-6/2010	IFRS 1-6/2009	IFRS 4-6/2010	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	6,8	10,5	6,1	10,0	8,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,3	3,1	2,1	5,3	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-90,6	-33,5	-46,6	-25,6	-32,1
Konserni yhteensä	1,4	3,1	1,3	4,1	2,7

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 6/2010	IFRS 6/2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 12/2009
Toimitilaliiketoiminta	358,2	224,3	133,8	59,7	255,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	220,5	206,1	14,4	7,0	201,7
Kansainvälinen liiketoiminta	25,7	30,7	-5,0	-16,2	24,6
Konserni yhteensä	604,4	461,1	143,2	31,1	481,6
- josta myyty osuus	426	306			317
- josta myymätön osuus	178	155			165

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	131,5	100,9	30,5	30,2	76,8	46,1	208,0
Liikevoitto	9,0	10,6	-1,6	-14,9	4,7	4,6	18,0
Liikevoitto, %	6,8	10,5			6,1	10,0	8,6
Tilaukanta	358,2	224,3	133,8	59,7			255,3

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 131,5 milj. euroa (100,9 Me). Liikevoitto oli 9,0 milj. euroa (10,6 Me) ja liikevoittoprosentti 6,8 prosenttia (10,5%). Tilaukanta kasvoi 59,7 prosenttia ja oli 358,2 milj. euroa (224,3 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 76,8 milj. euroa (46,1 Me) ja liikevoitto 4,7 milj. euroa (4,6 Me). Uusien töiden kilpailutilanne säilyi kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat mm. Malmin sairaalan 1. vaiheen rakennustyöt Helsingissä, kiinteistö Niittymäentien 7 saneeraustyöt Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Espoossa, Itellalle postikeskuksen kirjelijittelyn muutos- ja saneeraustyöt Helsingin Pasilassa, Helsingin Yliopiston Metsätalon 2. vaiheen korjaustyöt sekä huoltotunneli Unioninkadulle, Primuksen uusi ratsastuskeskus Espooseen, Kivikon linja-autovarikko Helsinkiin sekä Mercurian kauppaoppilaitoksen saneeraus- ja uudisrakennustyöt Vantaalle. Vierumäen Congress & Resort Hotelli valmistui ja luovutettiin Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle.

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa- kylpyhotellin rakentamisesta Lappeenrantaan. Hotellin yhteyteen rakennetaan muun muassa vesipuisto

hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi-jääareena. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011. SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat tammikuussa urakkasopimuksen Helsingin Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korottamisesta. Korotus tuo laitokseen noin 1 200 uutta autopaikkaa. Laitos valmistuu kokonaisuudessaan 2010 vuoden loppuun mennessä

Citycon Oyj valitsi helmikuussa SRV:n Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjaus- ja uudistoiden projektijohtourakoitsijaksi. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 18 600 bruttoneliometriä. Peruskorjaus valmistuu joulukuuhun 2010 mennessä. Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut ja SRV allekirjoittivat helmikuussa Kaisa-talon peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen projektinjohtourakkasopimuksen. Kaisaniemenkadulla Helsingissä sijaitsevan kauppakeskuksen tilat muutetaan Helsingin yliopiston keskuskampuksen kirjastoksi. Hankkeen laajuus on 30 740 neliometriä ja hanke valmistuu vapuksi 2012.

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

Katsauskauden aikana solmittiin myös mm. sopimus ScanAuton uusien huolto- ja korjaamotilojen rakentamisesta Hämeenlinnaan, Euroopan kemikaaliviraston tilojen saneeraamisesta Helsingin Annankadulle, Jyväskylän Forum- kauppakeskuksen saneeraustöistä Citycon Oy:lle, sopimus Hyvinkään kaupungin kanssa kaupungintalon uusien toimitilojen rakentamisesta Hyvinkään Wanhaan villatehtaaseen, sopimukset Helsingin Yliopistokiinteistöjen kanssa Hammaslääketieteellisen laitoksen peruskorjauksen loppuunsaattamisesta sekä Kumpulän kampuksella sijaitsevan kiihdytinlaboratorion saneerauksesta, K-supermarketin rakentamisesta Ruokakeskolle Espooseen sekä sopimus lentokoneiden huoltohallin laajennuksista Helsinki Vantaan lentokentälle.

Katsauskauden päättymisen jälkeen SRV ja Aro-Yhtymä Oy ovat allekirjoittaneet projektinjohtourakkasopimuksen Vantaalle rakennettavasta automyymälästä. Maanrakennustyöt aloitetaan tontilla elokuussa ja 18 400 bruttoneliometrin rakennus valmistuu vuoden 2011 lopulla.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	74,1	69,0	5,2	7,5	35,8	42,4	158,6
Liikevoitto	3,2	2,2	1,0	45,6	0,7	2,3	5,4
Liikevoitto, %	4,3	3,1			2,1	5,3	3,4
Tilaukanta	220,5	206,1	14,4	7,0			201,7

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

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 74,1 milj. euroa (69,0 Me) ja liikevoitto oli 3,2 milj. euroa (2,2 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat asuntomyynnin vilkastuminen ja urakkatoiminnan kasvanut volyymi. Tilauskanta oli 220,5 milj. euroa (206,1 Me). SRV soveltaa omaperusteisiin asuntohankkeisiin luovutuksen mukaista tuloutuskäytäntöä. Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen kauden liikevaihto olisi ollut noin 11,1 milj. euroa suurempi.

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 35,8 milj. euroa (42,3 Me) ja liikevoitto 0,7 milj. euroa (2,3 Me). Toisella vuosineljänneksellä asuntomyynti painottui aiempaa enemmän rakenteilla olevaan tuotantoon. Vuosineljänneksen tulokseen vaikutti myös se, että 0,4 milj. euroa aikaisemmin aktivoituja suunnittelukuluja kirjattiin kuluksi, koska kohteen suunnittelulähtökohdissa tehtiin oleellisia muutoksia.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteisarvoltaan 29,8 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 17,0 milj. euroa on neuvottelu-urakoita. SRV:n Jyväskylään rakentama Scania-keskus valmistui maaliskuussa ja Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus uuden suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta Ouluun. Kangasalassa Vatialassa solmittiin YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kanssa urakkasopimus 28 asumisoikeusasunnon rakentamiseksi. Rivitalomuotoiset asunnot valmistuvat huhtikuussa 2011. Ylöjärvellä rakennetaan kahteen kerrostaloon 40 asuntoa AVO Vuokratalot Oy:lle. Lisäksi Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle rakennetaan Kaarinassa 28 rivitaloasuntoa. Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 12,9 milj. euron arvosta.

Katsauskaudelle saatiin myyntivalmiuteen ja tilauskantaan 300 (4) uutta asuntoa. Määrään sisältyy Helsingin Arabianrantaan rakennettava 142 asunnon HITAS-kohde Isolokki, jonka myynti aloitetaan elokuussa. Helsingin Kannelmäkeen aloitettiin 29 asunnon, Espoon Saunalahden Saunavuoreen aloitettiin 57 asunnon ja Kaarinan Selloon 26 asunnon kerrostalokohteet. Lisäksi Pirkanmaalla aloitettiin 26 asunnon rivitalokohde Pirkkalan Sinisiipi ja Joensuussa 20 asunnon rivitalokohde Marjalan Saunaranta.

Myyntivalmiuteen saatujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen kerrostalojen rakentamisesta Espoon Matinkylään ja Jyväskylään sekä rivitalon rakentamisesta Tampereelle. Kohteisiin valmistuu yhteensä 110 asuntoa, mutta niiden osalta myyntivalmiutta ei vielä ole saavutettu eivätkä ne täten sisälly tilauskannan arvoon.

SRV myi katsauskauden aikana yhteensä 293 (284) asuntoa. Kuluttajille myytiin 197 (78) asuntoa myynnin painottuessa rakenteilla oleviin kohteisiin. Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille 96 (206) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 547 (118) asuntoa, joista 400 (100) asuntoa oli myymättä. Myymättömistä asunnoista on 142 Arabianrannan HITAS-kohteessa, jonka myynti aloitetaan elokuussa. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 105 (185), joista 27 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 16 (151) omaperusteista asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2010 aikana valmistuu 116 omaperusteista asuntoa.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-6/ 2010	1-6/ 2009	muutos, kpl	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-12/ 2009
Asuntoaloitukset	300	4	296	300	0	251
Myydyt asunnot	197	78	119	102	51	207
Valmistuneet	16	151	-135	0	93	252
Valmiit myymättömät ¹⁾	105	185	-80			171
Rakenteilla ¹⁾	547	118	429			263
- joista myymättä ¹⁾	400	100	300			231

1) kauden lopussa

S-ryhmälle Nokian Kolmenkulmassa rakennetut Terra ja ABC-liikenneasema valmistuivat loppukevästä. Merkittävimmät rakenteilla olevat hankkeet ovat Vantaan Kartanonkoskelle toteutettava Musketööri (88 asuntoa), Martinlaaksoon rakennettava Vantaan Martti (67 asuntoa) ja Helsingin Arabianrantaa rakennettava HITAS-kohde Isolokki (142 asuntoa).

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	6,7	13,2	-6,5	-48,9	4,8	7,6	24,0
Liikevoitto	-6,1	-4,4	-1,7		-2,2	-1,9	-7,7
Liikevoitto, %	-90,6	-33,5			-46,6	-25,6	-32,1
Tilaukanta	25,7	30,7	-5,0	-16,2			24,6

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 6,7 milj. euroa (13,2 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä toiminnan keskittyessä erityisesti Venäjällä omien hankkeiden kehittämiseen. Liikevoitto oli -6,1 milj. euroa (-4,4 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Lisäksi kirjattiin kustannusvarauksia 1,9 milj. euroa. Tilaukanta oli 25,7 milj. euroa (30,7 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 4,8 milj. euroa (7,6 Me) ja liikevoitto -2,2 milj. euroa (-1,9 Me).

Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti vuokrausta jatkettiin kauden aikana. Kohteen tiloista on vuokrattu noin 50%. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen sähköliittymän rakentamistyöt saadaan päätöksen kesän aikana. Kohteen rakennuslupa saatiin jo viime kesänä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Lopullinen investointipäätös tehdään sen jälkeen, kun hankkeen rahoitus ja

vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,9 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä käynnistettiin vanhan Aeroport-hotellin saneeraustyöt. Hotelli toiminta muuttuu Park Inn -brandin alle ja on jatkoa Pietarissa alkaneelle yhteistyölle hotellien omistajan Wenaas Groupin kanssa. Wenaas Groupin kanssa allekirjoitettiin kesäkuun lopussa uusi sopimus Pulkovskaja hotellin noin 200 huoneen saneerauksesta.

Pietarissa SRV jatkoi noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. Pietarin Arkkitehtikomitea hyväksyi kohteen 600 000 neliön laajuisen konseptin tammikuussa 2010 ja kohteen I vaiheen suunnittelu on käynnistetty. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5%, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistujärjestelyt on saatu päätökseen.

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

Viipurissa Papulan asuntojen tehostettu markkinointikampanja jatkui kesään asti. Kohteesta on myyty yhteensä 10 asuntoa. Kauden lopussa oli myynnissä 28 asuntoa.

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

Kauden aikana jatkettiin Baltic Pearl alueille rakennettavan kauppakeskusken kehittämistä. SRV ja Shanghai Industrial Investment Company (SIIC) perustivat yhteisen projektityhtiön OOO Pearl Plazan projektin kehittämistä varten. SRV vastaa kohteen kehittämisestä ja rakentamisesta. SRV allekirjoitti OOO Pearl Plazan kanssa projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen suunnittelusta ja kehittämisestä kauden aikana. Kauppakeskuksen rakentaminen etenee, jos lopullinen investointipäätös tehdään 31.12.2010 mennessä. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueita Pietarin keskustan lounaispuolella.

Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 7 asuntoa (4), Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 24 (37). Virossa kirjattiin katsauskauden aikana kustannusvarauksia yhteensä 1,0 milj. euroa. Latvian henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV:n ja International School of Latvian solmiman kansainvälisen koulun rakentamisen urakkasopimuksen rahoituksen viivästymisen takia kohteen aloitus siirtyy loppuvuodelle 2010.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	5,0	4,3	0,8	17,6	2,5	2,1	8,7
Liikevoitto	-2,8	-2,6	-0,2		-1,6	-1,0	-4,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 5,0 milj. euroa (4,3 Me) ja liikevoitto - 2,8 milj. euroa (-2,6 Me). Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,5 milj. euroa (2,1 Me) ja liikevoitto - 1,6 milj. euroa (-1,0 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toimintavolyymien kasvu ja liikevoiton laskuun hankekehitykseen käytettyjen kustannusten kasvu toisella vuosineljänneksellä.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -23,8 milj. euroa (-8,0 Me 1-6/2009). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 316,7 milj. euroa (304,2 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 174,0 milj. euroa (149,2 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 384,9 milj. euroa (353,8 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 88,1 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 16,0 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 70,1 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 216,7 milj. euroa 30.6.2010 (186,6 Me 30.6.2009). Nettorahoituskulut olivat -3,0 milj. euroa (-2,5 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 69,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 67,0 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä on 59,6 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiisiin myymättömiin asuntoihin on sitoutunut Viron kohteisiin 2,4 milj.

euroa ja Viipurin kohteisiin 3,3 milj. euroa. Etmian toimistohankkeeseen on sitoutunut 32,2 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,1 prosenttia (40,1 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 8,5 milj. euron määräinen johdannaisopimus 1 909 483 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin (vaikutus noin 2,1 prosenttiyksikköä) ja vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 148,7 milj. euroa (159,8 Me 30.6.2009). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,1 prosenttia (4,0 %) ja oman pääoman tuotto 0,1 prosenttia (1,8 %).

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

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,0 milj. euroa (2,3 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.6.2010	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	220 000	264 000	842 000	1 326 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	446 000	312 000	169 000	927 000

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

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

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

SRV:n konsernirakenne

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

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

Muutokset yhtiön johdossa

Jukka Hienonen aloitti SRV konsernin toimitusjohtajana 1.8.2010. SRV:n toimitusjohtajana 1.1.2010-31.7.2010 on toiminut varatoimitusjohtaja, CFO Hannu Linnoinen. Konsernin johtoryhmän jäsen, viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila siirtyy konsernin ulkopuolisen yhtiön palvelukseen 1.9.2010 alkaen.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 780 (796) henkilöä, joista toimihenkilöitä 549 (562). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 46 (58) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 835 (784) henkilöä, joista emoyhtiössä 47 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 18 prosenttia (17) henkilöstöstä. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 86 (44) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

Henkilöstö segmentteittäin	30.6.2010	30.6.2009	Osuus konsernin
			henkilöstöstä 30.6.2010, %
Toimitilaliiketoiminta	369	291	44,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	229	240	27,4
Kansainvälinen liiketoiminta	152	169	18,2
Muut toiminnot	85	84	10,2
Konserni yhteensä	835	784	100,0

Vuoden 2010 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2010 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 240 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja enintään vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden elpyminen on jatkunut hitaasti ja epävakaasti. Tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Koronnosto-odotukset ovat lykkääntyneet Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Suomen talouden odotetaan kasvavan 1 -2 % vuonna 2010.

Rakennuslupien kokonaismäärä nousi katsauskaudella asuinrakennusten lupien voimakkaan kasvun takia. Liike- ja toimistorakennusten lupien määrä laski selvästi. Rakennuskustannuksissa on ollut nousupaineita.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä alhainen korkotasot ovat lisänneet kysyntää ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat lähteneet kasvuun. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti huono työllisyyskehitys. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta lisäävät kuitenkin mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

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

Korjausrakentaminen jatkaa hienoista kasvuaan kuluvana vuonna. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet valtion tukitoimista huolimatta.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Viron talouden ennakoitaan kasvavan kuluvana vuonna. Latvian ja Liettuan kokonaistuotanto supistuu edelleen kuluvana vuonna, joskin hidastuvalla vauhdilla. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat erittäin alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu vaikeana.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä, inflaatio hidastunut ja korkotasot laskeneet. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Venäjän kokonaistuotannon odotetaan kuluvana vuonna kasvavan 5-6 %.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusosalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen ja Virossa se on edelleen lähes pysähdyksissä.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousussa. Nopeasti kasvanut asuntorakentaminen on kiristänyt hankintojen saatavuutta sopeutetuissa tuotantoketjuissa.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV on panostanut strategiansa mukaisesti omaperusteisiin hankkeisiin ja on kasvattanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kansainvälisen rahoitusmarkkinan kriisi on heikentänyt olennaisesti kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösijoituksiin sekä lykännyt hankkeiden aloituspäätöksiä.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy osin 2012 ja osin 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus sisältää oikeuden antaa uusia osakkeita tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen osakeyhtiölaissa säädetyin ehdoin. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

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

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2010 yhteensä 5 740 osakkeenomistajaa. Katsauskauden aikana SRV sai neljä liputusilmoitusta, 5.1.2010 Eero Heliövaara ilmoitti myyneensä ja Nordea Bank AB (publ) ilmoitti ostaneensa 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea-konsernin omistusosuuden noustessa 5,28 %. Nordea Pankki Suomi Oyj ilmoitti 17.3.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,28 %. Nordea Bank AB (publ) ilmoitti 17.5.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,27 %. Liputusilmoitukset liittyvät SRV:n kanssa tehtyyn termiinisopimukseen, jonka päättyessä osakkeet myydään ja Nordea-konsernin omistusosuus tulee laskemaan alle 1/20.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 6,16 euroa (5,89 eur 31.12.2009). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,14 euroa ja alin 5,50 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -5,8 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksiin 6,0 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 209,0 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 9,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 53,0 milj. euroa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti Heliövaaran osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen johdannaissopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle. Nämä osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Johdannaissopimus erääntyy marraskuussa 2010.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 2 842 421 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea Bank AB:n kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (7,7 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

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

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

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2010 (11.2.2010)

Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan selvästi positiivinen.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2010 (5.5.2010)

SRV muuttaa näkymiä tuloksen osalta Venäjän hankkeiden aloitusten siirtymisen takia. Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Näkymät vuodelle 2010

SRV toistaa aikaisemman arvionsa koko vuoden liikevaihdosta ja tuloksesta.

Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Espoo 5.8.2010

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	milj. euroa	212,3	183,1	117,3	96,0	390,5
Liikevoitto	milj. euroa	3,1	5,7	1,5	3,9	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,4	3,1	1,3	4,1	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,0	3,3	-0,1	2,9	6,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,0	1,8	-0,1	3,1	1,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,4	1,4	0,8	1,3	2,9
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	0,1	1,8			1,8
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,1	4,0			4,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	384,9	353,8			349,0
Omavaraisuusaste	%	35,1	40,1			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	216,7	186,8			179,9
Velkaantumisaste	%	142,3	116,6			109,8
Tilaukanta	milj. euroa	604,4	461,1			481,6
Uudet sopimukset	milj. euroa	327,3	189,5			396,1
Henkilöstö keskimäärin		780	796			776
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	1,0	2,3	0,5	2,2	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,5	1,3	0,4	2,3	0,9
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,01	0,04	0,02	0,04	0,08
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,38	4,44	-	-	4,48
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	1 200,0	300,0	-	-	150,0
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,9	2,9	-	-	2,0
Hinta/voitto -suhde		616,0	104,5	-	-	73,6
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	6,16	4,18	-	-	5,89
Keskikurssi	euroa	6,40	3,52	-	-	4,06
Alin kurssi	euroa	5,50	2,75	-	-	2,75
Ylin kurssi	euroa	7,14	4,79	-	-	5,97
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	209,0	150,4	-	-	210,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	9 263	6 004	-	-	8 309
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	27,3	16,6	-	-	23,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	33 930	36 169	-	-	35 999
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	33 926	35 981	-	-	35 768

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=		$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi kauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä kauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 30.6.2010: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konserniosavuositiedot: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vaihto-omaisuus, vastuositoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1. Osavuositiedot 1.1. - 30.6.2010

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedotuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2009. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa.

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

Arvio uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen vaikutuksista:

SRV-konserni soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaen IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset tulkintaohjetta. Tulkintaohje käsittelee omaperusteisten hankkeiden tuloutusta. Tulkintaohje määrittelee, milloin rakennushankkeen tuloutuksessa noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutus tehdään luovutuksen perusteella. Ensisijaisesti tulkintaohjeen käyttöön otolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asunohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asunohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan.

Tuloutuskäytännön muutos vaikuttaa SRV-konsernin tuloslaskelman ja taseen eriin, näihin perustuviin tunnuslukuihin sekä tilauskantaan. Muutos johtaa aiempaa suurempaan vaihteluun liikevaihto- ja tuloskehityksessä vuosineljännesten välillä, koska omaperusteisten hankkeiden tuloutuminen saattaa olla kiinni hankkeen valmistumishetkestä. Hankkeiden tuloutumisen lykkäytyminen johtaa taseen loppusumman kasvuun ja taseen perusteella laskettavien tunnuslukujen heikentymiseen.

SRV-konsernin sisäisessä johdon raportoinnissa seurataan uuden tulkintaohjeen mukaista tulosta ja konsernin segmenttiraportointi julkaistaan uusien laskentaperiaatteiden mukaisena.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009		
Liikevaihto	212,3	183,1	29,3	16,0	117,3	96,0	390,5		
Liiketoiminnan muut tuotot	1,5	1,1	0,4	32,2	0,7	0,7	2,6		
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	17,5	7,9	9,6	121,1	6,7	1,2	-10,3		
Aineiden ja palveluiden käyttö	-195,6	-156,2	-39,4	25,2	-105,9	-79,1	-313,5		
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-24,8	-23,2	-1,6	6,8	-13,1	-11,7	-44,5		
Poistot ja arvonalentumiset	-1,7	-1,8	0,1	-6,0	-0,9	-0,9	-3,7		
Liiketoiminnan muut kulut	-6,2	-5,2	-1,0	19,3	-3,4	-2,3	-10,4		
Liikevoitto	3,1	5,7	-2,6	-46,4	1,5	3,9	10,7		
Rahoitustuotot	0,8	1,3	-0,4	-35,3	0,2	0,6	6,0		
Rahoituskulut	-3,8	-3,7	-0,1	3,5	-1,8	-1,6	-10,2		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,0	-2,5	-0,6		-1,6	-1,0	-4,2		
Voitto ennen veroja	0,0	3,3	-3,2	-98,9	-0,1	2,9	6,5		
Tuloverot	0,0	-1,8	1,8	-101,3	0,8	-1,4	-3,6		
Katsauskauden voitto	0,1	1,5	-1,4	-96,0	0,7	1,5	2,9		
Jakautuminen									
Emoyhtiön omistajille	0,4	1,4			0,8	1,3	2,9		
Vähemmistölle	-0,3	0,1			-0,1	0,2	0,0		
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,01	0,04		-75,0	0,02	0,04	0,08		
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)					IFRS 1-6/ 2010	IFRS 1-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2010	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Katsauskauden voitto					0,1	1,5	0,7	1,5	2,9
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:									
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden tulos					0,1	1,5	0,7	1,5	2,9
Jakautuminen									
Emoyhtiön omistajille					0,4	1,4	0,7	1,5	2,9
Vähemmistölle					-0,3	0,1	0,0	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15,1	17,5	-13,5	16,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5	-13,2	0,5
Muut rahoitusvarat	4,9	4,3	13,5	4,8
Saamiset	16,8	7,4	125,7	16,2
Laskennalliset verosaamiset	4,2	2,0	107,3	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43,1	33,4	29,0	41,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	316,7	304,2	4,1	292,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	77,3	71,6	8,0	76,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,4	5,6	-74,7	1,9
Rahavarat	15,9	6,7	137,1	5,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	411,4	388,1	6,0	376,2
VARAT YHTEENSÄ	454,5	421,6	7,8	418,0

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0	87,3
Muuntoerot	-0,1	-0,1	47,4	-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Kertyneet voittovarot	58,5	69,5	-15,8	69,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	148,7	159,8	-6,9	160,1
Vähemmistön osuus	3,5	0,4	692,0	3,8
Oma pääoma yhteensä	152,2	160,2	-5,0	163,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,3	0,2	528,4	0,5
Varaukset	4,6	4,9	-6,0	4,8
Korolliset velat	70,1	84,1	-16,7	96,9
Muut velat	1,0	0,4	145,0	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	76,9	89,5	-14,1	102,9
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	57,3	56,2	1,9	56,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,7	2,4	-30,4	2,6
Varaukset	3,9	3,7	4,7	3,8
Korolliset velat	162,6	109,5	48,5	88,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	225,4	171,8	31,2	151,1
Velat yhteensä	302,3	261,4	15,7	254,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	454,5	421,6	7,8	418,0

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-6/2010	IFRS 1-6/2009	IFRS 1-12/2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	0,1	1,5	2,9
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,7	1,8	3,7
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	9,2	-1,0	2,7
Rahoitustuotot ja -kulut	3,0	2,5	4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,0	1,8	3,6
Oikaisut yhteensä	13,9	5,1	14,1
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	5,3	0,0	-13,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-6,2	14,4	17,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-24,0	-3,6	10,0
Osto- ja muiden velkojen muutos	-8,9	-12,0	-12,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-33,8	-1,2	1,9
Maksetut korot	-2,8	-6,4	-12,7
Saadut korot	0,5	1,1	5,7
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-1,6	-8,0	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-23,8	-8,0	6,1
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,1	-2,0	-2,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,9	-0,2	-0,8
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,1	-0,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,0	0,0
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-0,8	-2,3	-3,7
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot	0,3	14,1	19,6
Lainojen takaisinmaksut	-1,6	-17,2	-22,2
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	7,1	1,8	-9,2
Luottolimiittien muutos	33,7	20,1	17,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-0,7	-1,8
Maksetut osingot	-4,1	-4,4	-4,4
Rahoituksen nettorahavirta	35,4	13,6	-0,6
Rahavarojen muutos	10,7	3,4	1,8
Rahavarat katsauskauden alussa	5,2	3,4	3,4
Rahavarat katsauskauden lopussa	15,9	6,7	5,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-90,3	0,0
Keskeneräiset työt	36,3	94,9	-61,7	35,1
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	174,0	149,2	16,6	153,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	87,4	41,8	109,1	86,5
Ennakkomaksut	4,6	4,0	13,9	3,6
Muu vaihto-omaisuus	14,4	14,3	0,6	14,0
Konserni yhteensä	316,7	304,2	4,1	292,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2010

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2010	3,1	87,3	-0,1	-0,1	69,9	160,1	3,8	163,9
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4		
Osingonjako					-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä					1,1	1,1		
Omien osakkeiden hankinta					-8,5	-8,5		
Muu muutos					-0,3	-0,3		
Oma pääoma 30.6.2010	3,1	87,3	-0,1	-0,1	58,5	148,7	3,5	152,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2009

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	87,3	-0,1	-0,1	73,4	163,6	2,2	165,9
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4		
Osingonjako					-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä					0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta					-0,7	-0,7		
Muu muutos					-0,2	-0,2		
Oma pääoma 30.6.2009	3,1	87,3	-0,1	-0,1	69,5	159,8	0,4	160,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2009

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	125,4	118,3	6,0	106,0
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	22,2	22,3	-0,2	22,1
Tonttien ostositoumukset	24,0	41,6	-42,4	19,5

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 6/2010		IFRS 6/2009		IFRS 12/2009	
	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,9	0,1	0,1	0,0	0,7
	IFRS 6/2010		IFRS 6/2009		IFRS 12/2009	

Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	63,4	63,4

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

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

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

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

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

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

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

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/10	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Asuntoaloitukset	300	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	102	95	86	43	51	27
Valmistuneet	0	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät ¹⁾	105	138	171	161	185	156
Rakenteilla ¹⁾	547	247	263	80	118	211
- josta myymättömät ¹⁾	400	169	231	79	100	180

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	110,1	90,2	19,9	22,1	88,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	151,8	162,4	-10,6	-6,5	151,5
Kansainvälinen liiketoiminta	180,6	158,7	21,9	13,8	182,5
Muut toiminnot	225,1	194,1	31,0	16,0	214,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-213,1	-183,8	-29,2		-219,3
Konserni yhteensä	454,5	421,6	32,9	7,8	418,0

Velat (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	85,2	46,6	38,6	82,8	55,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	131,7	146,6	-14,9	-10,2	133,2
Kansainvälinen liiketoiminta	187,3	164,5	22,9	13,9	181,7
Muut toiminnot	115,5	90,6	24,9	27,5	79,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-217,5	-187,0	-30,6		-195,6
Konserni yhteensä	302,3	261,4	40,9	15,7	254,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	75,8	77,0	-1,2	-1,5	42,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,7	137,0	-9,3	-6,8	122,9
Kansainvälinen liiketoiminta	177,2	152,0	25,1	16,5	176,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	4,2	-12,2	16,5		7,7
Konserni yhteensä	384,9	353,8	31,1	8,8	349,0

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.6.10	IFRS 30.6.09	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.09
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	174,0	149,2	24,8	153,0
Toimitilaliiketoiminta	34,4	25,0	9,3	27,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	55,0	45,5	9,5	41,4
Kansainvälinen liiketoiminta	84,4	78,4	6,0	83,6
Keskeneräiset työt	36,3	94,9	-58,6	35,1
Toimitilaliiketoiminta	0,0	32,9	-32,9	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,8	45,2	-10,4	21,2
Kansainvälinen liiketoiminta	1,5	16,8	-15,3	14,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	87,4	41,8	45,6	86,5
Toimitilaliiketoiminta	25,7	0,0	25,7	25,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	39,6	39,1	0,4	55,5
Kansainvälinen liiketoiminta	22,2	2,6	19,6	5,5
Muu vaihto-omaisuus	19,0	18,4	0,6	17,6
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,1	0,0	5,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,1	5,1	0,0	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	9,9	9,3	0,6	9,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	316,7	304,2	12,5	292,2
Toimitilaliiketoiminta	65,1	63,0	2,1	58,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,5	134,9	-0,4	121,7
Kansainvälinen liiketoiminta	117,9	107,0	10,9	112,9

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2010	IFRS 1-6/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	131,5	100,9	30,5	30,2	208,0
Liikevoitto	9,0	10,6	-1,6	-14,9	18,0
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,8	0,9	-0,1	-7,8	0,9
Lyhytaikaiset varat	109,3	89,3	20,0	22,3	87,8
Varat yhteensä	110,1	90,2	19,9	22,1	88,7
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	1,1	11,3	-10,2	-90,6	11,0
Lyhytaikaiset velat	84,2	35,4	48,8	137,9	44,5
Velat yhteensä	85,2	46,6	38,6	82,8	55,5
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	75,8	77,0	-1,2	-1,5	42,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	31,8	30,5			35,2
Tilauuskanta kauden lopussa	358,2	224,3	133,8	59,7	255,3

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2010	IFRS 1-6/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	74,1	69,0	5,2	7,5	158,6
Liikevoitto	3,2	2,2	1,0	45,6	5,4
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,9	1,7	-0,8	-45,9	1,4
Lyhytaikaiset varat	150,9	160,7	-9,8	-6,1	150,1
Varat yhteensä	151,8	162,4	-10,6	-6,5	151,5
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	61,2	61,0	0,2	0,3	68,2
Lyhytaikaiset velat	70,5	85,6	-15,1	-17,6	65,0
Velat yhteensä	131,7	146,6	-14,9	-10,2	133,2
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	127,7	137,0	-9,3	-6,8	122,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	5,0	3,1			4,2
Tilaukanta kauden lopussa	220,5	206,1	14,4	7,0	201,7

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2010	IFRS 1-6/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	6,7	13,2	-6,5	-48,9	24,0
Liikevoitto	-6,1	-4,4	-1,7		-7,7
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	25,1	16,5	8,7	52,5	25,1
Lyhytaikaiset varat	155,5	142,3	13,2	9,3	157,4
Varat yhteensä	180,6	158,7	21,9	13,8	182,5
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	9,2	14,1	-4,9	-34,7	18,4
Lyhytaikaiset velat	178,1	150,4	27,7	18,5	163,4
Velat yhteensä	187,3	164,5	22,9	13,9	181,7
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	176,3	152,0	24,3	16,0	176,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	-6,6	-4,8			-1,4
Tilaukanta kauden lopussa	25,7	30,7	-5,0	-16,2	24,6

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna