

SRV:LLÄ SELVÄ TULOSPARANNUS JA KONSERNIN TILAUSKANTA ENNÄTYSTASOLLA - SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2011

Tilikausi 1.1.–31.12.2011 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 672,2 milj. euroa (484,2 Me 1-12/2010), muutos + 38,8 %
- Liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (12,5 Me), muutos + 13,2 %
- Tulos ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (7,9 Me), muutos + 36,3 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 810,8 milj. euroa (594,5 Me), muutos + 36,4 %
- Uudet sopimukset 811,6 milj. euroa (559,9 Me), muutos + 44,9 %
- Omavaraisuusaste oli 31,0 prosenttia (35,2 %)
- Tulos per osake oli 0,17 euroa (0,19 eur)
- Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Neljäs vuosineljännes 1.10.–31.12.2011 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 266,7 milj. euroa (157,9 Me 10-12/2010)
- Liikevoitto oli 13,2 milj. euroa (5,9 Me)
- Tulos ennen veroja oli 12,4 milj. euroa (4,1 Me)
- Tulos per osake oli 0,24 euroa (0,10 eur)

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Viime vuosi sisälsi sekä vahvaa toiveikkuutta taantuman jälkeen että epävarmuutta talousnäkömyönteiden tempoilun keskellä. Alkuvuonna odotukset erityisesti asuntomarkkinoiden kehittymistä kohtaan olivat korkealla. Euron kriisin myötä monessa muussakin yrityksessä seurattiin taloushorisonttiin kasaantuvia uhkaavia pilviä. Asuntomarkkinoiden osalta ei viime vuonna hiipumista nähty vaan asuntokauppa kävi koko vuoden hintatason pysyessä vakaana.

Kaksinkertaistimme asuntorakentamisemme edellisvuodesta. SRV on noussut pääkaupunkiseudun suurimpien asuntorakentajien joukkoon. Viime vuonna valmistui ennätysmäärä asuntoja. 70 prosenttia SRV:n runsaasta 2000 asunnosta on vuokra-asuntoja. Kaikkiaan SRV:n rakenteilla olevista asunnoista on myy yli 80 prosenttia joko yksityisille tai instituutiosijoittajille.

Asuntorakentamisen osalta tulos syntyi IFRS-käytännön mukaisesti vasta kohteiden valmistuttua ja tultua myydyksi, mikä lykkäsi konsernin tuloksenmuodostuksen käytännössä kokonaisuudessaan viimeiselle vuosineljännekselle.

Kireänä jatkuvan markkinatilanteen vuoksi omaperusteisten toimitilahankkeiden määrä on pysynyt vähäisenä. Saimme viime vuonna valmiiksi ja myydyksi sijoittajille kauppakeskus Karisman Lahdessa sekä logistiikkakohteita Vantaalla. Olemme saaneet tiukassa kilpailutilanteessa merkittäviä toimitilaurakoita. Yksi suurimmista on soijatehdas Uudessakaupungissa.

Liikevaihtomme kasvoi reilusti, peräti 38 prosenttia. Vaikka liiketoiminnan kehitys viimeisellä vuosineljänneksellä ylitti ennustemme, koko vuoden vajaan 15 miljoonan euron liikevoitto on alle tavoitetasomme. Nousseet panoshinnat, rakentamiselle lisäkustannuksia aiheuttanut

ankara edellinen talvi sekä kilpailu-urakoinnista tyypillisesti jäävä matala katetaso sävyttivät vuotta. Tulosta paransi kuitenkin Kampin pysäköintilaitosten myynti vuoden lopulla.

Kansainvälisen toiminnan osuus edustaa vielä vain kuutta prosenttia liikevaihdosta, mutta se on selvästi kasvussa. Perustimme yhdessä kotimaisten instituutiosijoittajien kanssa Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön, mikä vahvistaa mahdollisuuksiamme laajentaa toimintaamme Venäjän markkinoilla.

Julkaisimme tänään myös uudistetun strategiamme. Sen mukaisesti haemme markkinoita aggressiivisempaa kasvua valitsemissamme kasvukeskuksissa kotimaassa ja lähialueilla. Kannattavuuden parantamista tavoittelemme kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta.

Taloudellisten tavoitteiden lisäksi strategiamme sisältää myös toiminnan laatuun liittyviä tavoitteita, joilla erottaudumme toimialan kilpailussa. Missionamme on elämänlaadun parantaminen rakennetun ympäristön kestäville ratkaisuille. Tavoitteella on suuri vaikutus tapaamme toimia. Toteuttaaksemme uuden brändilupauksemme "Elämäsi rakentaja" kehitämme kykyämme tunnistaa eri sidosryhmien tarpeet hankkeiden eri vaiheissa. Sen perusteella parannamme palveluprosessiamme.

Olen luottavainen tulevaisuuteemme, sillä meillä on historiallisen korkea tilauskanta sekä runsaasti kiinnostavia hankkeita työn alla tuleviksi vuosiksi. Haluan kiittää asiakkaitamme, sidosryhmien edustajia sekä henkilöstöä hyvästä yhteistyöstä menneenä vuonna.

Yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti tilikauden aikana. SRV pystyi hyödyntämään skaalautuvan liiketoimintamallinsa kasvun mahdollisuudet ja konsernin tilauskanta kasvoi 36,4 prosenttia 810,8 milj. euroon (594,5 M€ 12/2010). Uusien sopimusten määrä kasvoi 44,9 prosenttia 811,6 milj. euroon (559,9 M€). Konsernin liikevaihto kasvoi 38,8 prosenttia 672,2 milj. euroon (484,2 M€ 1-12/2010) erityisesti kotimaan asuntorakentamisen volyymin suotuisan kehityksen takia.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 632,3 milj. euroon (+36,8 %) ja liikevoitto 27,9 milj. euroon (26,4 M€ 1-12/2010). Liikevaihdon ja kannattavuuden positiivinen kehitys keskittyi erityisesti vuoden viimeiseen neljännekseen omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisen ja sen luovutuksenmukaisen tuloutuksen takia sekä Kampin Luola Oy:n osakkeiden myynnin toteutuessa.

Kotimaan toimitilarakentamisen volyymi on säilynyt hyvällä tasolla, mutta sen kannattavuuteen on vaikuttanut tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja muutaman vuonna 2011 valmistuneen urakkakohteen rakennusaikana tapahtunut rakennuskustannustason merkittävä kasvu. Talouden epävarmuuden lisääntyessä osa panoskustannuksista on kääntynyt jo laskuun. Kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Kilpailu kotimaan toimitilarakentamisen uusista tilauksista on tiukkaa. SRV menestyi uusien tilausten hankinnassa ja toimitilarakentamisen tilauskanta kasvoi 362,2 milj. euroon (271,6 M€ 31.12.2010).

Kotimaan asuntorakentamisen kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV on kasvattanut sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantoaan nousten toimialueillaan merkittäväksi asuntotuottajaksi. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä kaksinkertaistui 2 197

asuntoon. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 81 prosenttia ja 72 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 622 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 91 asunnon lisäaloituksista. SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 680 asuntoa (640 asuntoa 1-12/2010).

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 39,0 milj. euroon (21,7 M€). Liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi tappiollisena. Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat elpymässä. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita. Rahoituspohjan kasvattamiseksi SRV allekirjoitti syyskuussa Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin kanssa. SRV jatkoi keskeisten hankkeidensa kehittämisen lisäksi VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valymistelua. Rahasto teki loppuvuonna ensimmäisen sijoituksen Moskovaan.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyi. Tammikuussa allekirjoitettiin kohteen investointipäätös ja 100 milj. euron urakkasopimus. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013 ja sen kaupallistaminen on aloitettu. Kauppakeskuksen tiloista on vuokrattu jo noin 35 prosenttia neljälle ankkurivuokralaiselle.

Konsernin liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (12,5 M€). Liikevoiton tasoon vaikutti asuntorakentamisen myönteisen volyymin kehityksen lisäksi toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen ja tilauskannan katetason lasku rakentamisen kustannusten nousun takia, kansainvälisen liiketoiminnan tappiollisuus, sekä vertailukaudesta kasvaneet hankekehityskustannukset. Liikevoittoa laski lisäksi 3 milj. euron kuluvarauskirjaus, joka kohdistui riidanalaisiin urakkasaataviin. Konsernin tulos ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (7,9 M€).

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2011	1-12/ 2010	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2011	10-12/ 2010
Liikevaihto	672,2	484,2	188,0	38,8	266,7	157,9
Liikevoitto	14,1	12,5	1,6	13,2	13,2	5,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,3	-4,5	1,2		-0,8	-1,8
Tulos ennen veroja	10,8	7,9	2,9	36,3	12,4	4,1
Tulouttamaton tilauskanta	810,8	594,5	216,3	36,4		
Uudet sopimukset	811,6	559,9	251,6	44,9	196,1	120,1
Liikevoitto, %	2,1	2,6			4,9	3,7
Tilikauden voitto, %	0,8	1,1			3,1	1,5
Omavaraisuusaste, %	31,0	35,2				
Korollinen nettovelka	271,8	222,8				
Velkaantumisaste, %	160,2	141,7				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,5	4,1				
Oman pääoman tuotto, %	3,3	3,2				
Tulos per osake, eur	0,17	0,19			0,24	0,10
Omapääoma per osake, eur	4,68	4,56				
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,0	33,9		3,2		

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein myös "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä, jonka toteutussopimus allekirjoitettiin elokuussa 2011.

Kotimaan liiketoiminnan neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 248,9 milj. euroa (147,3 M€ 10-12/2010) ja liikevoitto 17,9 milj. euroa (8,4 M€). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti kotimaan omaperusteisen asuntotuotannon valmistuminen ja Kampin Luola Oy:n osakkeiden myynti. Riidanalaisiin urakkasaataviin tehtiin 3 milj. euron varautuminen arvonalennukseen, joka laski liikevoittoa

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS
	1-12/ 2011	1-12/ 2010			10-12/ 2011	10-12/ 2010
Kotimaan liiketoiminta	632,3	462,3	170,0	36,8	248,9	147,3
Kansainvälinen liiketoiminta	39,0	21,7	17,3	79,6	17,5	10,5
Muut toiminnot	12,7	10,3	2,3	22,4	3,2	2,8
Eliminoinnit	-11,8	-10,2	-1,6		-3,0	-2,7
Konserni yhteensä	672,2	484,2	188,0	38,8	266,7	157,9

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS
	1-12/ 2011	1-12/ 2010			10-12/ 2011	10-12/ 2010
Kotimaan liiketoiminta	27,9	26,4	1,5	5,9	17,9	8,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,3	-8,0	-0,3		-2,6	-0,7
Muut toiminnot	-5,5	-5,9	0,4		-2,1	-2,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,2
Konserni yhteensä	14,1	12,5	1,6	13,2	13,2	5,9

Liikevoitto %	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/ 2011	1-12/ 2010	10-12/ 2011	10-12/ 2010
Kotimaan liiketoiminta	4,4	5,7	7,2	5,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-21,3	-37,1	-14,9	-7,1
Konserni yhteensä	2,1	2,6	4,9	3,7

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %
	12/2011	12/2010		
Kotimaan liiketoiminta	711,2	574,5	136,7	23,8
Kansainvälinen liiketoiminta	99,6	20,0	79,7	398,9
Konserni yhteensä	810,8	594,5	216,3	36,4
- josta myyty osuus	596	442	154	34,8
- josta myymätön osuus	215	153	63	41,0

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2011	IFRS 1-12/ 2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2011	IFRS 10-12/ 2010
Liikevaihto	632,3	462,3	170,0	36,8	248,9	147,3
- toimitilarakentamisen osuus	379,6	353,2	26,4	7,5	135,9	98,9
- asuntorakentamisen osuus	252,8	109,4	143,5	131,2	113,0	48,5
Liikevoitto	27,9	26,4	1,5	5,9	17,9	8,4
Liikevoitto, %	4,4	5,7			7,2	5,7
Tilaukanta	711,2	574,5	136,7	23,8		
- toimitilarakentamisen osuus	362,2	271,6	90,6	33,4		
- asuntorakentamisen osuus	349,0	302,9	46,1	15,2		

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.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 632,3 milj. euroa (462,3 Me 1-12/2010) ja sen osuus oli 94 prosenttia konsernin liikevaihdosta (96 %). Liikevoitto oli 27,9 milj. euroa (26,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,4 prosenttia (5,7 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti tilaukannan korkea taso ja 533 omaperusteisen asunnon valmistuminen vuoden aikana. Liikevoittoprosentin laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilaukannan urakointipainotteisuuden ja rakennuskustannusten nousun takia sekä riidanalaisiin urakkasaataviin viimeisellä vuosineljänneksellä tehty 3,0 milj. euron arvonalennusvaraus. Tilaukanta oli 711,2 milj. euroa (574,5 Me 12/2010). Tilikauden aikana on myyty yhteensä 482 asuntoa (524 asuntoa 1-12/2010).

Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen laskettu tilikauden liikevaihto olisi ollut 4,4 milj. euroa pienempi.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 248,9 milj. euroa (147,3 Me) ja liikevoitto 17,9 milj. euroa (8,4 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat 351 omaperusteisen asunnon valmistuminen ja Kampin Luola Oy:n myynti viimeisellä vuosineljänneksellä. Liikevoittoa laski vuosineljänneksellä tehty yhteensä 3,0 milj. euron riidanalaisiin urakkasaataviin kohdistunut varaus. Vuosineljänneksen aikana myytiin 100 asuntoa ja ostajien ostokäyttäytymisessä oli havaittavissa lisääntyntä varovaisuutta.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 379,6 milj. euroa (353,2 Me). Tilaukanta oli 362,2 milj. euroa (271,6 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä ja toimitilarakentamisen kannattavuutta ovat heikentäneet vuonna 2011 valmistuneet urakkakohteet, joiden rakennusaikana rakennuskustannustasossa on tapahtunut merkittävää kasvua.

Tilikauden aikana valmistui Helsinkiin toteutettu ja useilla palkinnoilla huomioitu Musiikkitalo. Tilikauden aikana valmistuivat lisäksi mm. Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korotuksen rakennustyöt ja näyttelytilojen laajennus Suomen Messuille Helsingin Pasilassa, Sähkötalon muutostyöt Helsingin Kampissa, Euroopan Unionin kemikaaliviraston ECHA:n

toimitilan muutostyöt Helsingin keskustassa, Jyväskylän Forum-kauppakeskuksen saneeraustyöt Cityconille, STC Viinikkalan logistiikkakeskus Vantaalla kehä 3:n läheisyydessä, Lahteen rakennettu kauppakeskus Karisma, Oulussa kauppakeskus Zeppelinin laajennus, Autokeskus Airport Vantaalla Jumbon läheisyydessä, Kehärata projektin louhintatyöt Vantaan Ruskeasannan aseman yhteydessä, Paattisten koulu ja päiväkotit Turussa sekä Lappeenrannassa Holiday Club Saimaa kylpylähotelli ja hotellin välittömään läheisyyteen rakennettu lomaosakeyhtiö Holiday Club Villas.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteensä 356,7 Me:n arvosta.

SRV ja Länsimetro Oy allekirjoittivat maaliskuussa Länsimetron rakentamiseen liittyvän Otaniemen louhintaurakan sopimuksen. Urakka käsittää kahden noin 1,6 kilometrin pituisen rinnakkaisen metrotunnelin sekä kahden pystykuilun louhintatyöt sekä asemahallin ja raiteenvaihtohallin rakennustyöt. Otaniemen työt valmistuvat syyskuussa 2013.

SRV ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat sopineet Finnairin uusien toimitilojen rakentamisesta Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle. Toimitilat rakennetaan kestävän kehityksen vaatimukset huomioon ottaen, ja ne tarjoavat edistyksellisen työympäristön. Uudisrakennuksen kokonaispinta-ala on noin 70 000 neliometriä, joista toimistotiloja on 22 400 neliometriä.

Vantaan kaupungille saneerataan ja laajennetaan kaupungintaloa. Samassa yhteydessä on urakoitavana myös lasten taidetalo Pessi. Wereldhave Finland Oy:n kanssa projektinjohtourakkasopimus kauppakeskus Itäkeskuksen saneerauksesta. Helsingissä myös KOy Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kaivokadun Tunneli Oy:n tiloja saneerataan projektinjohtomallilla.

Uudessakaupungissa SRV valittiin uuden soijatehtaan projektinjohtourakoitsijaksi. Soijatehtaan rakennuttaja on tehtaan toiminnasta vastaava Finnprotein Oy ja tehdas tulee olemaan lajissaan Euroopan suurin. Jyväskylässä solmittiin urakkasopimukset sairaalakoulun uudisrakennuksen, Mankolan yhteiskoulun rakentamisesta, Mannilan päiväkodin ja Cygnaeuksen väistökoulun rakentamisesta. Kempeleellä solmittiin sopimus Kauppakeskus Zeppelinin laajennustöistä. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa sovittiin TYKS:n välinevaraston rakentamisesta Turkuun. Lisäksi Imatralla Kesko tilasi SRV:ltä Citymarketin saneerauksen ja laajennuksen.

Helsingin kaupunki SRV allekirjoittivat elokuussa Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset. SRV maksaa toteutuksen edetessä Helsingin kaupungille keskuksen toteuttamiseen luovutettavista tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista yhteensä noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki puolestaan maksaa yhtiölle noin 45 miljoonaa euroa kaupungin omistukseen toteutettavista keskuksen julkisista osista. Kaupungin osuuden lisäksi rakentamisaikaisen rahoituksen on suunniteltu perustuvan asuntojen RS-rahoitukseen, pankkilainoitukseen sekä sijoittajahankintaan.

Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m². Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Kohde pyritään myymään sijoittajalle vuoden 2012 aikana.

SRV myi kaksi Grand Cargo Center -tilakonseptiin perustuvaa logistiikkahanketta tilikauden aikana. SRV myi 16.9.2011 Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n hallinnoiman kiinteistösijoitusrahastolle Vantaan Aviapoliksen alueella sijaitsevien Tahkotie 1 ja 2 logistiikkakohteet. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 13 000 kerrosneliötä. SRV myi 26.10.2011 Nurmijärvellä sijaitsevan noin 7 300 neliömetrin logistiikkakeskus GCC Ilvesvuoren Pohjola Vakuutus Oy:lle. Kohde valmistuu vuoden 2012 syksyyn mennessä ja se on vuokrattu Suomen Kansallisoopperan säätiölle 20 vuoden sopimuksella.

SRV myi 23.11.2011 Espoon Juvankartanossa sijaitsevan päivittäistavarakauppakiinteistön Pohjola Vakuutus Oy:lle. Maaliskuussa 2012 valmistuvaan kohteeseen tulee S-Market-päivittäistavarakauppa sekä ABC:n kylmäbensa-asema. Kohteen laajuus on noin 1800 neliömetriä.

Joulukuun lopussa allekirjoitettiin kauppakirja koskien Kampin Luola Oy:n osakkeiden myyntiä Kevalle (Kuntien Eläkelaitos). Kampin Luola on Kamppi-keskuksen alla sijaitseva SRV:n rakentama P-City-pysäköintilaitos, jossa on 500 autopaikkaa. Samassa yhteydessä SRV myi myös sataan pysäköintipaikkaanoikeuttavan osuutensa Oy Kamppiparkki Ab:stä, joka hallinnoi Forum P-pysäköintilaitosta. Kaupoista kirjautui 32 milj. euroa liikevaihtoon.

SRV on rakentanut Keskinäiselle työeläkeyhtiö Varmalle Järvenpäässä sijaitsevan leipomokiinteistön, jonka vuokralaisena on toiminut Primula. Osapuolilla on eriävä näkemys yhteensä noin 2,4 m€ arvoisten lisä- ja muutostöiden osalta. SRV on käynnistänyt välimiesmenettelyn Citycon Oyj:n omistamaa Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan koskien yhtiön maksuvelvollisuutta projektijohtourakkaan liittyneiden rakennuskustannusten osalta. Osapuolten eriävä näkemys maksuvelvollisuudesta on noin 4,2 m€.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 252,8 milj. euroa (109,4 Me). Tilauskanta kasvoi 15,2 prosenttia ja oli 349,0 milj. euroa (302,9 Me). SRV on kasvattanut merkittävästi asuntotuotantoaan ja tilikauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 2 197 asuntoa (1629). Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 122,4 Me:n arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 847 asuntoa. TA Asumisoikeus Oy:n kanssa solmittiin urakkasopimukset yhteensä neljän kohteen ja 272 asumisoikeusasunnon rakentamisesta Keravalla sekä Espoon Vanttilassa että Saunalahdessa. Alkuasunnot Oy:n kanssa solmittiin sopimus yhteensä 118 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaareen. Tapiola-yhtiöiden kanssa solmittiin urakkasopimus 200 asunnon rakentamisesta Espoon Tapiolaan. VVO:n kanssa sovittiin kahden asuntotornin rakentamisesta SRV:n tällä hetkellä urakoiman kauppakeskus Willan päälle Hyvinkäällä. YH:n kanssa tehtiin sopimukset Pirkanmaalla 71 asunnon rakentamisesta Kangasalle ja 31 asunnon rakentamisesta Ylöjärvelle. Joensuussa Avain Rakennuttajille rakennetaan 17 asumisoikeusasuntoa ja Joensuun Kodeille 26 asunnon kerrostalo. Lisäksi Jyväskylään rakennetaan 33 asumisoikeusasunto TA:lle ja Varsinais-Suomessa urakoidaan YH:lle 27 rivitaloasuntoa.

SRV aloitti tilikauden aikana yhteensä 579 omaperusteisen asunnon rakentamisen, joista 191 aloitettiin neljännen vuosineljänneksen aikana. Helsingissä Kannelmäkeen rakennetaan 60 kerrostaloasuntoa Helsingin Pelimanniin ja Vallilaan 40 asuntoa Helsingin Lieskaan.

Espoon Matinkylässä rakennetaan Espoon Taidemaalariin 75 kerrostaloasuntoa ja Espoon Saunalahdessa rakennetaan 18 korkealuokkaista pientaloa Espoon Kaislaan. Vantaalla aloitettiin toukokuussa 30 kerrostaloasunnon rakentaminen Vantaan Kartanonkulmaan ja Keravalla joulukuussa 76 asunnon rakentaminen Keravan Akatemiaan.

Tampereen Vuoreksen vuoden 2012 asuntomessualueelle rakennetaan 41 rivi- ja kerrostaloasuntoa Vuoreksen Mattiin ja lisäksi Tampereen Hyhkyyn rakennetaan Tampereen Emilin 37 rivitaloasuntoa. Ylöjärvellä kahteen kerrostalokohteeseen Kultaniittyyn ja Kultapuistoon rakennetaan yhteensä 46 asuntoa ja Pirkkalassa rivitalokohde Kultasiipeen valmistuu 14 asuntoa. Kultaniitty ja Kultasiipi valmistuivat viimeisen vuosineljänneksen aikana. Nokiolla Viikin alueella aloitettiin syyskuussa valmistuneen Walborg:n jatkoksi 21 asunnon pienkerrostalokohde Nokian Viikin Ingeborg.

Kaarinan keskustassa rakennetaan 26 kerrostaloasuntoa alkuvuodesta 2012 valmistuvaan Kaarinan Klarinettiin ja 6 pientaloasuntoa Kaarinan Merihelmeen. Saarijärven keskustassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Saarijärven Kimallus ja Jyväskylässä 34 asunnon kerrostalo Jyväskylän Jokivarsi. Lahden keskustassa maaliskuussa RS-valmiuden saavuttanut 29 asuntoa sisältävä Lahden Alfred valmistui joulukuussa. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 91 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle.

Asuntomyynti kasvoi yhteensä 680 asuntoon (640 asuntoa 1-12/2010). Omaperusteisia asuntokohteita myytiin tilikauden aikana 482 (524) ja lisäksi neuvottelu-urakoin sijoittajille 198 (116) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 622 (605) asuntoa, joista 427 (284) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 90 (137), joista 3 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 533 (201) omaperusteista asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/ 2011	1-12/ 2010	muutos, kpl	10-12/ 2011	10-12/ 2010
Omaperusteinen tuotanto					
Asuntoaloitukset	579	543	36	191	133
Myydyt asunnot	482	524	-42	100	163
Valmistuneet	533	201	332	351	171
Valmiit myymättömät ¹⁾	90	137	-47		
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 197	1 122	1 075		
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 575	517	1 058		
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	622	605	17		
- myydyt kohteet ¹⁾	195	321	-126		
- myymättömät kohteet ¹⁾	427	284	143		

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta kasvoi 349 milj. euroon (303 M€ 12/2010). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta kasvoi 160 milj. euroon (115 M€) ja sen osuus oli tilauskannasta 46 % (38 %). Asuntotuotannon myydyin tilauskannan määrä kasvoi 209 milj. euroon (188 M€). Valmis myymätön tilauskanta laski 55 prosenttia 26 milj. euroon. Viimeisen vuosineljänneksen aikana aloitettiin 191 omaperusteisen asunnon rakentaminen. Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 115 milj. euroa (62 M€).

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.12.11	31.12.10	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	160	115	45
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	49	73	-25
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	115	62	53
Valmis, myymätön omaperusteinen	26	53	-27
Asuntorakentaminen yhteensä.	349	303	46

Tilikaudella SRV ja VVO toteuttivat kauppasopimuksen, jolla SRV osti Espoon Suurpellosta noin 18 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta ja Vantaan Myyrmäestä noin 8 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. Samalla on sovittu, että VVO ostaa SRV:ltä Hyvinkään keskustaan rakenteilla olevan kauppakeskus Willan yhteyteen toteutettavat kaksi vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 52 asuntoa.

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

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/2011	IFRS 10-12/2010
Liikevaihto	39,0	21,7	17,3	79,6	17,5	10,5
Liikevoitto	-8,3	-8,0	-0,3		-2,6	-0,7
Liikevoitto, %	-21,3	-37,1			-14,9	-7,1
Tilaukanta	99,6	20,0	79,7	398,9		

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu konsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 39,0 milj. euroa (21,7 Me) ja sen osuus oli 6 prosenttia konsernin liikevaihdosta (4 %). Liikevoitto oli -8,3 milj. euroa (-8,0 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Aikaisemmin päättyneisiin hankkeisiin tehtiin noin 1,2 milj. euron kulukirjaukset. Tilaukanta oli 99,6 milj. euroa (20,0 Me).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 17,5 milj. euroa (10,5 Me) ja liikevoitto -2,6 milj. euroa (-0,7 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liiketappion määrään vaikutti aikaisemmin päättyneisiin hankkeisiin tehdyt noin 1,2 milj. euron kulukirjaukset.

Venäjä

Syyskuussa allekirjoitettiin Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimus SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin välillä. Russia Invest tulee sijoittamaan

kiinteistökehityshankkeisiin Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n, Ilmarisen ja Spondan osuus on 26 milj. euroa, Eteran 12,5 milj. euroa ja Onvestin 5 milj. euroa. Yhtiön omistusosuudet jakautuvat samassa suhteessa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza teki tammikuussa Pietariin rakennettavan kauppakeskushankkeen ensimmäistä vaihetta koskevan investointipäätöksen. Investoinnin arvo on noin 130 milj. euroa ja kohteen rahoitus tulee pääosin Kiinasta. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. SRV sijoittaa arviolta noin 20 milj. euroa ensimmäisen vaiheen toteutukseen. Samalla SRV allekirjoitti noin 100 milj. euron suuruisen projektinjohtourakkasopimuksen 95 000 m² kauppakeskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Syksyn aikana allekirjoitettiin myös kolme muuta ankkurivuokralaissopimusta ja vuokrattavista tiloista oli vuodenvaihteessa vuokrattu jo noin 35 %.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa ja I vaiheessa alueelle tullaan rakentamaan kauppakeskus. Kauppakeskuksen konsepti on alustavasti hyväksytty ja I vaiheen irrottaminen omaksi juridiseksi rakenteeksi on käynnistetty. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 61,3 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 4,5 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Vuoden aikana panostettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovian 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. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsemiensa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtävänä mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita noin 200 milj. euron arvosta. Tilikauden aikana tehtiin rahaston ensimmäinen sijoitus, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovian ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohde pyritään myymään sijoittajalle vuoden 2012 aikana.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty väliaikaisesti johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. 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.

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

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt jatkuivat välittömästi I vaiheen päätyttyä. Pietarissa Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraustyöt valmistuivat keväällä ja syksyllä allekirjoitettiin uusi sopimus seuraavien 200 huoneen saneerauksesta. Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustyöt jatkuvat edelleen. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Asuntojen kysyntä SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteessa parani. Tilikauden aikana myytiin 19 asuntoa (10 asuntoa 1-12/2010). Loppukesästä aloitettiin toisen kerrostalon rakentaminen. Tilikauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 12 (21) ja rakenteilla olevista asunnoista oli myymättä 28 (0).

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa oli tilikauden lopussa valmiita asuntoja myymättä 14 (17).

Latviassa valmistui kansainvälinen koulu International School of Latvialle.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS
	1-12/ 2011	1-12/ 2010			10-12/ 2011	10-12/ 2010
Liikevaihto	12,7	10,3	2,3	22,4	3,2	2,8
Liikevoitto	-5,5	-5,9	0,4		-2,1	-2,0

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 12,7 milj. euroa (10,3 Me) ja liikevoitto -5,5 milj. euroa (-5,9 Me). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti kuluksi kirjattujen pitkäaikaishankkeiden kehityskustannusten kasvu 4,2 milj. euroon (3,8 milj. euroa). Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,2 milj. euroa (2,8 Me) ja liikevoitto -2,1 milj. euroa (-2,0 Me).

Konsernin hankekehitys

SRV:n hankekehitys jatkui aktiivisena katsauskautena.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset 16.8.2011. Kalasataman keskus muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–33 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 86 000 neliömetriä asuntoja noin 2 000 asukkaalle sekä 14 000 neliömetrin toimistotilat sekä 10 000 neliömetrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 55 000 neliömetrin kaupallinen keskus sekä noin 10 000 neliömetrin sosiaali- ja terveysaseman, jonka tilat kaupunki vuokraa käyttöönsä 20 vuodeksi. Tavoitteena on, että sosiaali- ja terveysasema, keskuksen julkiset tilat, kunnallistekniset rakenteet sekä ensimmäinen asuntotorni valmistuvat vuoteen 2015. Kaupallinen keskus on suunniteltu valmistuvaksi vuonna 2016. Loput tilat rakennetaan vaiheittain, markkinatilanne huomioiden, vuoteen 2021 mennessä. Hankkeen vaikutuksen SRV:n liikevaihtoon kymmenen vuoden ajalla arvioidaan olevan kokonaisuudessaan lähes miljardi euroa painottuen vuosikymmenen jälkipuoliskolle.

SRV on aloittanut työt Espoon Perkkään alueelle rakennettavalle toimitalokokonaisuudelle Derby Business Parkissa. Kohteeseen rakennetaan kolme toimistotaloa (20 000 m²), joihin sijoittuu mm. Siemensin Suomen-toimintojen pääkonttorin lisäksi SRV:n pääkonttori. Hankkeen osana kehitetään asuntorakentamiseen soveltuvaksi Siemensin entistä pääkonttorikiinteistöä, jonka osti SRV:n, SATO Oyj ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö. Aluetta koskeva asemakaavamuutos on vireillä tavoitteena kaavoittaa alueelle asuntokerrosalaa noin 110 000 – 120 000 kerrosneliömetriä.

SRV:n suunnitteleminen Espoon Keilaniemen asuntotornien asemakaavaehdotus oli Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä huhtikuussa. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi noin 72 000 m² asuntoja sekä 9 000 m² kaupallisia tiloja. SRV kehittää aluekehityshanketta Niittykummun tulevan metroaseman yhteyteen yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Espoon kaupunki myönsi suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2010. Alueelle toteutetaan pääosin asuntorakentamista sekä ostoskeskus. Kehitysalueen tämän hetkinen koko on noin 140 000 m², josta kaupungin alueita koskevan suunnitteluvarauksen osuus on noin 80 000 m², josta SRV:n osuus on 1/3. Osana kehityshanketta SRV on hankkinut Niittytorin kauppakeskuksen. Alueelle tullaan kaavoittamaan asuntorakennusoikeutta noin 15 000 m².

Espoo kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.11.2011 varata SRV:lle ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle noin 5,1 hehtaarin suuruisen alueen Kivenlahdesta tilaa vievän kaupan alueen suunnittelua varten. Espoo kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.5. varata SRV:lle Kiinteistö Oy Kielaksen ja Vanhusten palvelukeskuksen alueen Tapiolan keskukselta asuntohankkeen suunnittelua ja hankekehitystä varten. Kaupungin omistamalle varausalueelle on suunniteltu asuinkortteli, jonka laajuus on noin 16 000 kerrosneliömetriä.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 31.10.2011 varata Jätkäsaaren kaksi tonttia ATT:lle sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle. Tontille suunnitteilla oleva Wood City koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Kohteen suunnittelusta käynnistetään kutsukilpailu alkuvuoden 2012 aikana.

SRV solmi yhteistyösopimuksen Itella Real Estate Oy:n kanssa Pohjois-Pasilan työpaikka-alueen kehittämistä. Yhteistyön tavoitteena on kehittää Itellan pääkonttorin ja Ilmalan juna-aseman välinen vyöhyke vetovoimaiseksi toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi.

Alueelle on vahvistunut asemakaava, jossa Itellan omistamilla alueilla on osoitettu toimistorakennusoikeutta yli 110 000 neliometriä.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.11.2011 varata SRV:lle Vantaan Hämeenkylässä alueelta kolme tonttia vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Varattavat tontit on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kunkin tontin rakennusoikeus on 1 810 kerrosneliometriä.

Jyväskylän kaupungin Tilapalvelu liikelaitos ja SRV Rakennus Oy toteuttivat 30.12.2011 Jyväskylän keskustakorttelissa sijaitsevan ns. Valtiontalon kiinteistön kaupan. Kiinteistöön kuuluvalla tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, 1920-luvulla rakennettu Valtioneuvoston ja Keski-Suomen ympäristökeskuksen päätöksillä suojeltu Valtiontalo sekä rakentamaton tontin osa. SRV:n tarkoituksena on peruskorjata Valtiontalo suojelumääräysten edellyttämään kuntoon sekä rakentaa uudisrakennus kiinteistön rakentamattomalle osalle.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -45,2 milj. euroa (-27,8 Me 1-12/2010). Rahavirran heikkenemiseen tilikaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 354,4 milj. euroa (323,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 187,8 milj. euroa (181,3 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 454,0 milj. euroa (387,1 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 114,4 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 12,5 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 96 milj. euroa ja RS-kohteiden yhtiölainojen nostovalmismäärä 5,9 milj. euroa. Rahoitusreservien lisäksi konsernilla oli 33 milj. euroa sitovia luottolupauksia ja Kampin Luola Oy:n osakemyynnistä 32 milj. euron kokonaissaatava.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 105,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 130 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 137,4 milj. euroa.

Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 38,2 milj. euroa, josta 0,9 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,9 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,4 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 31,0 prosenttia (35,2 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu ja Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 2,5 milj. euron määräinen johdannaissopimus 552 833 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Konsernin oma pääoma oli 169,7 milj. euroa (157,2 Me 31.12.2010). Konsernin korolliset nettovelat olivat 271,8 milj. euroa 31.12.2011 (222,8 Me). Nettorahoituskulut olivat 3,3 milj. euroa (4,5 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,5 prosenttia (4,1 %) ja oman pääoman tuotto 3,3 prosenttia (3,2 %).

Investoinnit

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

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuomukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2011	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuomukset				
Rakennusoikeus*, m ²	280 000	351 000	851 000	1 482 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	645 000	331 000	152 000	1 128 000

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

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja 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 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 Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Muutokset konsernirakenteessa

SRV yhdisti toimitilaliiketoimintansa sekä asunto- ja alueliiketoimintansa 1.1.2011 alkaen. Kotimaan liiketoiminnasta vastaa SRV Rakennus Oy, johon SRV Asunnot Oy fuusioitui 31.3.2011. SRV osti 31.5.2011 Maanrakennus Oy Laatutyön koko osakekannan. Laatutyön vuosittainen liikevaihtotaso on 5-7 milj. euroa. Kauppa on osa SRV:n strategiaa laajentaa infra-rakentamista. SRV hankki heinäkuussa 2011 virolaisen tytäryhtiönsä SRV Kinnisvara AS:n 100 % omistukseensa.

Muutokset yhtiön johdossa

Taneli Hassinen aloitti 15.3.2011 alkaen konsernin viestintä- ja markkinointijohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Antero Nuutinen nimitettiin 22.9.2011 alkaen asuntorakennuttamisesta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Tehtävästä aikaisemmin vastannut Juha-Veikko Nikulainen erosi SRV:n palveluksesta 22.9.2011.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 880 (794) henkilöä, joista toimihenkilöitä 634 (566). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 46 (47) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 933 (792) henkilöä, joista emoyhtiössä 50 (47). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 181 (138) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 43

(17) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa sekä opinnäytetyön tekijää. Henkilöstömäärän keskimääräinen kasvu oli 10,8 %. Kasvusta 2,6 % johtui uuden tytäryhtiön Maanrakennus Oy Laatu-työn ostamisesta. Muu kasvu perustui uusiin rekrytointeihin sekä kotimaassa että ulkomailla. Venäjällä Pietarissa käynnistynyt Pearl Plaza -projekti vaikutti kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärän kasvuun. Tilikauden palkat, palkkiot ja osakepalkkiojärjestelmän kustannukset olivat yhteensä 45,4 milj. euroa (40,7 Me). Vuonna 2010 käynnistynyt laaja yli 100 esimiestä koskenut esimies- ja vuorovaikutustaitojen koulutusohjelma saatiin päätökseen vuoden 2011 aikana.

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2011	31.12.2010	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2011, %
Kotimaan liiketoiminta	651	559	69,8
Kansainvälinen liiketoiminta	191	153	20,4
Muut toiminnot	91	80	9,8
Konserni yhteensä	933	792	100,0

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.2.2011 uudesta SRV Yhtiöt -konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisesta osakeperusteisen kannustinjärjestelmästä, jonka piirissä on noin 70 konsernin avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä toteutetaan osakepalkkio-oikeuksina, joiden arvo perustuu SRV:n osakkeen kurssikehitykseen. Palkkio-oikeuksia voidaan antaa avainhenkilöille yhteensä enintään 2 000 000 kappaletta.

Kannustinjärjestelmän perusteella avainhenkilöt ovat oikeutettuja saamaan SRV:n osakkeen kurssikehityksen perusteella lasketusta arvonlisäyksestä puolet SRV:n osakkeina ja puolet rahana palkkiosta meneviä veroja varten. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Järjestelmän perusteella on annettu noin 1,7 milj. palkkio-oikeutta, joista ohjelman vaikutusaikana kirjattavan IFRS-kustannuksen määrä on noin 2 milj. euroa lisättyinä rahana maksettavalla määrällä.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kasvun hidastuminen jatkuu edelleen. Suomen talouden arvioidaan kasvaneen noin 3 prosenttia vuonna 2011. Näkymät vuodelle 2012 ovat selkeästi heikommat. Rakennuslupien kokonaismäärä kääntyi laskuun vuoden 2011 alussa ja talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan pysyneen edellisen vuoden tasolla. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti on hiipunut ja kääntymässä laskuun.

Asuntorakentaminen oli vuonna 2011 varsin vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa asuntokysyntää lisää maan nopein väestönkasvu. Tuotantoa käynnistettiin lähes pitkän aikavälin vuosittaisen asuntotarpeen, eli noin 31.000 asunnon verran. Epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso vaikuttavat kysyntään ja vähentävät asuntoaloitusten määrää tänä vuonna. Lisäksi asuntokauppaan liittyy merkittäviä yleisten suhdanteiden ja työllisyyden kehittymisestä sekä korkotason nousupaineista johtuvia epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa lisäävät mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset. Sekä vähentynyt kysyntä, että kasvava tarjonta aiheuttavat jatkossakin paineita pääkaupunkiseudun toimistojen

käyttöasteille. Vuonna 2011 aloitettiin kuitenkin liike- ja toimistorakennuksia hieman edellisvuotista enemmän, mutta määrän ennustetaan taas hieman laskevan tänä vuonna.

Korjausrakentamisen kysyntä jatkuu edelleen hyvänä. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostamisen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanteen heikkeneminen tasoittuu tänä vuonna käynnissä olevien väylähankkeiden alkaessa vaikuttaa.

Baltian maiden talouden odotetaan vahvistuvan. Inflaation kiihtyminen voi vaarantaa kotimaisen kysynnän kehityksen erityisesti Virossa ja Liettuassa. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen matalalla tasolla.

Venäjän talouskasvu on ollut hieman odotettua hitaampaa. BKT:n arvioidaan kasvaneen noin 5 % vuonna 2011 yksityisen kulutuksen vauhditettua elpymistä. Vuodelle 2012 ennustetaan samansuuruista kasvua.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat edelleen matalalla tasolla. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen loppuvuoden aikana voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää rahoituksen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Erityisesti toimitilaurakoissa lisä- ja muutostöiden sopimiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus heikentää asuntomyynnin näkymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliorakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliorakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka uutena toimintatapana edellyttää hallinnolta tehostettua tarkkuutta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousseet merkittävästi, mutta rakentamisen aktiviteetin laskiessa tilanne on kääntymässä.

SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen tulokseen. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausurakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,2 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään Primulan Herkkutehtaan käyttöön. Herkkutehdas hakeutui konkurssiin marraskuussa ja Varma haki kiinteistön vuokralaisen Oy Primula Ab:tä konkurssiin joulukuussa. Urakkasopimuksen osapuolilla on eriävät näkemykset kiinteistön noin 2,4 miljoonan euron lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2011 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 eräännyy osin joulukuussa 2012 ja osin joulukuussa 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian

mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2011 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja lisäksi myötävaikuttaa kestäväen kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa myös olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa. SRV asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja erityisesti pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV:n työmaiden jätemääriä pyritään vähentämään sekä hyötykäyttöastetta kasvattamaan. Molempia tunnuslukuja seurataan ympäristöraportointijärjestelmässä.

SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren toteutettavaa Low2No-korttelia yhteistyössä Sitran ja VVO:n kanssa käynnistetyllä tutkimushankkeella. Lisäksi SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren yhteistyössä Stora Enso Oyj:n kanssa Wood City –puukaupunkihanketta. Rakenteilla ja suunnitteilla on lisäksi useita muita hankkeita, joissa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten elinkaaren ympäristövaikutusten vähentämiseen.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.3.2011. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 25.3.2011. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

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 2 400 000 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.

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 viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 15.3.2011 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Olli-Pekka Kallasvuon 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 31.12.2011 yhteensä 5 838 osakkeenomistajaa.

Tilikauden aikana SRV sai seuraavat liputusilmoitukset.

Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan sen omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä alitti 15.3.2011 tehdyn osakekaupan johdosta 1/20 ja Nordea Pankki Suomi Oyj:n omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä nousi yli 1/20.

Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan Nordea-konsernin omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä laski 11.4.2011 tehtyjen kauppojen johdosta alle 1/20. Nordea Pankki Suomi Oyj myi 11.4.2011 Nordea Bank AB:lle (publ) omistamansa kaikki 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Nordea Bank AB (publ) myi 11.4.2011 osana aiemmin 5.1.2010 annetussa liputusilmoituksessa kerrottua johdannaissopimusta (total return swap) SRV Yhtiöt Oyj:lle 1 356 650 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta.

SRV Yhtiöt Oyj:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista ylitti 11.4.2011 hetkellisesti 1/20 osuuden rajan. SRV toteutti 11.4.2011 Nordea Bank Ab:n (publ) kanssa 5.1.2010 tekemänsä johdannaissopimuksen yhteensä 1 356 650 osakkeen osalta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan. SRV toteutti osakkeen omistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatun osakeannin 11.4.2011 tarjoamalla merkittäväksi 1 500 000 yhtiön hallussa olevaa omaa osakettaan 6,60 euron osakekohtaiseen hintaan. Anti merkittiin heti. Järjestely kasvatti SRV:n omaa pääomaa 9,9 miljoonalla eurolla. Osakkeiden luovuttamisen jälkeen SRV:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista laski alle 1/20.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 4,00 euroa (6,63 eur 31.12.2010, muutos -39,7%). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 7,43 euroa ja alin 3,83 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -30,1 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -25,5 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 142,0 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 8,8 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 53,3 milj. euroa.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 265 157 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 16.2.2012 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 267 007 osaketta (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 15.2.2012 konsernin strategian kaudelle 2012–2016. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV:n liikevaihto kasvaa toimialan kasvua nopeammin ja nousee miljardin euron tasoon
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Näkymät vuodelle 2012

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2012 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (672,2 M€ 1-12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (11,3 M€).

Espoo 15.2.2012

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:

		IFRS 1-12/ 2011	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2011	IFRS 10-12/ 2010
Liikevaihto	milj. euroa	672,2	484,2	266,7	157,9
Liikevoitto	milj. euroa	14,1	12,5	13,2	5,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,1	2,6	4,9	3,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	10,8	7,9	12,4	4,1
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	1,6	4,6	2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	5,9	6,4	8,2	3,3
Oman pääoman tuotto	%	3,3	3,2		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	4,5	4,1		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	454,0	387,1		
Omavaraisuusaste	%	31,0	35,2		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	271,8	222,8		
Velkaantumisaste	%	160,2	141,7		
Tilaukanta	milj. euroa	810,8	594,5		
Uudet sopimukset	milj. euroa	811,6	559,9		
Henkilöstö keskimäärin		880	794		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	10,2	2,3	6,4	0,3
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,5	2,4	0,2
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,17	0,19	0,24	0,10
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,68	4,56	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	70,6	63,2	-	-
Efektiivinen osinkotuotto	%	3,0	1,8	-	-
Hinta/voitto -suhde		23,5	34,9	-	-
Osakkeen kurssikehitys				-	-
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,00	6,63	-	-
Keskikurssi	euroa	5,88	6,42	-	-
Alin kurssi	euroa	3,83	5,50	-	-
Ylin kurssi	euroa	7,43	7,14	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	142,0	224,8	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	8 759	12 114	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	25,0	35,7	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 023	33 923	-	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 503	33 901	-	-

1) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2011

Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

SRV Yhtiöt Oyj Tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2011: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2011

SRV- konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2011 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 1-12.2011 ja 1-12.2010 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2011 ja 10-12.2010 tilintarkastamattomia. Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

SRV yhdistelee osakkuus- ja yhteisytykset 1.1.2011 alkaen konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Vertailuluvut on laskettu vastaavasti. Konsernin tuloslaskelmaan on sisällytetty konsernin omistusosuutta vastaava osuus yhteisytyksen tuloksesta. Vastaavasti taseessa on esitetty osakkeiden arvona osuus yhteisytysten omista pääomista, mukaan lukien yhteisytyksen hankinnasta aiheutunut liikearvo. Jos konsernin osuus yhteisytyksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut yhteisytysten veloitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja yhteisytyksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti.

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. Ensimmäisessä tulkintaohjeen käyttöönötolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asuntohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asuntohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan.

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 lykkääntyminen 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.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2011 alkavalla katsauskaudella tai sen jälkeen. Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin:

- Annual improvements 2010 (voimaan 1.1.2011). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2011 alkaen.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2011	IFRS 1-12/ 2010	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2011	IFRS 10-12/ 2010
Liikevaihto	672,2	484,2	188,0	38,8	266,7	157,9
Liiketoiminnan muut tuotot	4,5	3,2	1,2	38,0	1,0	1,0
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	6,1	28,2	-22,1	-78,4	-43,4	3,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-593,2	-435,8	-157,3	36,1	-189,2	-138,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-55,7	-49,6	-6,1	12,2	-16,3	-14,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-1,1	-0,4	-0,7		-0,6	1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-3,8	-3,5	-0,2	7,0	-1,2	-1,0
Liiketoiminnan muut kulut	-15,0	-13,8	-1,2	8,4	-3,8	-4,0
Liikevoitto	14,1	12,5	1,6	13,2	13,2	5,9
Rahoitustuotot	5,4	3,1	1,1	34,5	0,1	0,4
Rahoituskulut	-8,7	-7,6	0,2	-2,2	-0,9	-2,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,3	-4,5	1,2	-27,5	-0,8	-1,8
Voitto ennen veroja	10,8	7,9	2,9	36,3	12,4	4,1
Tuloverot	-5,5	-2,8	-2,7	98,2	-4,2	-1,7
Tilikauden voitto	5,3	5,2	0,2	3,1	8,2	2,4
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	5,9	6,4			8,2	3,3
Vähemmistölle	-0,5	-1,2			0,0	-0,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,17	0,19			0,24	0,10
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			IFRS 1-12/ 2011	IFRS 1-12/ 2010	IFRS 10-12/ 2011	IFRS 10-12/ 2010
Tilikauden voitto			5,3	5,2	8,2	2,4
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:						
Muuntoerot			0,1	0,0	0,1	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0	0,1	0,0	0,1
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla			0,1	0,0	0,1	0,1
Tilikauden voitto			5,4	5,2	8,3	2,4
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille			5,9	6,4	8,3	3,4
Vähemmistölle			-0,5	-1,2	0,0	-0,9

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15,2	14,0	9,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,4	29,0
Muut rahoitusvarat	10,8	5,2	109,3
Saamiset	8,2	10,1	-18,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	13,0	12,7	1,9
Laskennalliset verosaamiset	5,0	5,1	-2,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	54,4	49,2	10,8
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	354,4	323,8	9,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	133,5	65,0	105,4
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	32,0	31,4	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,5	1,5	-2,9
Rahavarat	12,5	7,1	75,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	533,9	428,8	24,5
VARAT YHTEENSÄ	588,3	478,0	23,1

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,1	87,8	5,0
Muuntoerot	-0,1	-0,1	-47,6
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	
Kertyneet voittovarot	71,0	63,8	11,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	166,2	154,5	7,6
Vähemmistön osuus	3,5	2,7	26,4
Oma pääoma yhteensä	169,7	157,2	7,9
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1,0	0,7	43,5
Varaukset	5,4	4,2	28,7
Korolliset velat	90,1	78,8	14,4
Muut velat	7,8	0,4	1836,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	104,4	84,1	24,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	113,6	78,6	44,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,6	3,4	-24,0
Varaukset	3,9	3,5	11,2
Korolliset velat	194,2	151,1	28,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	314,3	236,7	32,8
Velat yhteensä	418,7	320,8	30,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	588,3	478,0	23,1

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-12/2011	IFRS 1-12/2010
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	5,3	5,2
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3,8	3,5
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	3,9	0,7
Rahoitustuotot ja -kulut	3,3	4,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0
Verot	5,5	2,8
Oikaisut yhteensä	16,4	11,5
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-18,9	-2,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-45,6	-9,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-30,7	-43,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	40,1	21,7
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-55,1	-34,4
Maksetut korot	-9,0	-7,7
Saadut korot	3,1	1,7
Saadut osingot	0,0	0,1
Maksetut verot	-5,9	-4,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	-45,2	-27,8
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,8	-0,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-3,1	-1,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-6,1	-0,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,2
Sijoitusten myynti	0,5	0,0
Investointien nettorahavirta	-9,7	-2,2
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	29,0	6,0
Lainojen takaisinmaksut	-11,5	-6,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	1,5	-2,2
Luottolimiittien muutos	35,0	38,2
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	10,3	0,0
Maksetut osingot	-4,1	-4,1
Rahoituksen nettorahavirta	60,3	31,9
Rahavarojen muutos	5,4	1,9
Rahavarat tilikauden alussa	7,1	5,2
Rahavarat tilikauden lopussa	12,5	7,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2011

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien 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 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,1	0,0	5,9	5,9	-0,5	5,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	4,4	0,0	0,0	5,9	10,3	0,0	10,3
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	1,3	-0,1
Oma pääoma 31.12.2011	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,0	166,2	3,5	169,7

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

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2010

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien 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
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,1	6,4	6,4	-1,2	5,2
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,5	-8,5	0,0	-8,5
Muu muutos	0,0	0,4	0,0	0,0	-0,3	0,2	0,2	0,4
Oma pääoma 31.12.2010	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	234,3	129,0	81,6
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0	
Annetut investointisitoumukset	15,2	21,8	-30,5
Tonttien ostositoumukset	129,6	16,6	682,6

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 12/2011		IFRS 12/2010	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,4	0,0	1,3
		IFRS		IFRS
Johdannaissopimusten nimellisarvo		12/2011		12/2010
Valuuttatermiinit		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		50,0		63,4

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10
Liikevaihto	266,7	136,3	136,6	132,6	157,9	115,2	117,3	93,8
Liikevoitto	13,2	0,2	-0,3	1,0	5,9	3,5	1,5	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-0,8	-1,7	-1,4	0,7	-1,8	0,3	-1,6	-1,4
Voitto ennen veroja	12,4	-1,5	-1,7	1,7	4,1	3,8	-0,1	0,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	810,8	862,3	673,5	702,2	594,5	604,6	604,4	530,0
Uudet sopimukset	196,1	304,6	90,6	220,2	120,1	112,6	186,7	140,6
Tulos/osake, eur	0,24	-0,06	-0,06	0,05	0,10	0,08	0,02	-0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,68	4,44	4,51	4,49	4,56	4,47	4,38	4,36
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	4,00	4,48	6,00	6,75	6,63	6,14	6,16	6,41
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	31,0	30,9	31,7	33,2	35,2	35,1	35,1	37,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	271,8	269,5	263,5	246,4	222,8	229,7	217,2	199,8
Velkaantumisaste, % ¹⁾	160,2	167,3	162,2	159,1	141,7	147,9	142,7	132,3

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10
Kotimaan liiketoiminta	248,9	128,3	131,2	123,9	147,3	109,5	112,5	93,0
- toimitilarakentamisen osuus	135,9	82,0	86,4	75,3	98,9	94,2	91,1	68,9
- asuntorakentamisen osuus	113,0	46,3	44,8	48,8	48,5	15,3	21,5	24,1
Kansainvälinen liiketoiminta	17,5	7,8	5,3	8,4	10,5	5,7	4,7	0,7
Muut toiminnot	3,2	3,1	3,1	3,3	2,8	2,5	2,5	2,5
Eliminoinnit	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0	-2,7	-2,5	-2,5	-2,5
Konserni yhteensä	266,7	136,3	136,6	132,6	157,9	115,2	117,3	93,8

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

Liikevoitto (%)	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10
Kotimaan liiketoiminta	7,2	1,9	2,5	3,5	5,7	5,3	4,8	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4	-7,1	-21,0	-46,9	-517,7
Konserni yhteensä	4,9	0,2	-0,2	0,8	3,7	3,0	1,3	1,7

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.12.11	IFRS 30.9.11	IFRS 30.6.11	IFRS 31.3.11	IFRS 31.12.10	IFRS 30.9.10	IFRS 30.6.10	IFRS 31.3.10
Kotimaan liiketoiminta	711,2	745,8	564,8	589,8	574,5	581,2	578,6	506,1
- toimitilarakentamisen osuus	362,2	371,5	233,3	277,7	271,6	363,9	388,5	365,9
- asuntorakentamisen osuus	349,0	374,2	331,5	312,0	302,9	217,2	190,1	140,2
Kansainvälinen liiketoiminta	99,6	116,5	108,7	112,4	20,0	23,4	25,7	24,0
Konserni yhteensä	810,8	862,3	673,5	702,2	594,5	604,6	604,4	530,0
- josta myyty osuus	596	710	530	569	442	443	426	389
- josta myymätön osuus	215	153	143	133	153	162	178	141

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10
Urakat ja neuvottelu-urakat	160	164	124	131	115	32	22	26
Rakenteilla, myyty tuotanto	49	98	94	78	73	61	29	11
Rakenteilla myymätön tuotanto	115	95	92	71	62	85	94	51
Valmis myymätön tuotanto	26	18	21	32	53	39	45	51
Asuntorakentaminen yhteensä	349	374	332	312	303	217	190	140

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.11	IFRS 30.9.11	IFRS 30.6.11	IFRS 31.3.11	IFRS 31.12.10	IFRS 30.9.10	IFRS 30.6.10	IFRS 31.3.10
Kotimaan liiketoiminta	249,2	233,3	248,7	215,6	179,7	206,9	203,5	177,8
Kansainvälinen liiketoiminta	210,8	194,0	193,3	182,7	185,4	175,3	177,2	173,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-6,0	14,9	4,4	12,3	22,0	8,2	4,2	6,0
Konserni yhteensä	454,0	442,2	446,5	410,6	387,1	390,3	384,9	357,5

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11	IFRS 10-12/10	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10
Omaperusteiset kohteet								
Asuntoaloitukset	191	61	205	122	133	110	300	0
Myydyt asunnot	100	92	143	147	163	164	102	95
Valmistuneet	351	74	41	67	171	14	0	16
Valmiit myymättömät	90	43	53	86	137	90	105	138
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 197	2 504	2 243	1 956	1 629	1 183	1 064	996
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 575	1 693	1 419	1 296	1 024	540	517	749
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	622	811	824	660	605	643	547	247
- josta myydyt	195	428	420	350	321	282	147	78
- josta myymättömät ¹⁾	427	383	404	310	284	361	400	169

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	376,0	273,9	102,1	37,3
Kansainvälinen liiketoiminta	228,2	194,1	34,1	17,6
Muut toiminnot	324,2	251,7	94,2	41,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-340,1	-241,7	-98,3	
Konserni yhteensä	588,3	478,0	110,4	23,1

Velat (milj. eur)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	324,6	232,7	91,9	39,5
Kansainvälinen liiketoiminta	228,9	196,8	32,1	16,3
Muut toiminnot	177,8	113,0	60,3	55,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-312,7	-221,8	-90,9	
Konserni yhteensä	418,7	320,8	97,9	30,5

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, milj. eur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	249,2	179,7	69,5	38,6
Kansainvälinen liiketoiminta	210,8	185,4	25,4	13,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-6,0	22,0	-28,0	-127,2
Konserni yhteensä	454,0	387,1	66,9	17,3

Sijoitetun pääoman tuotto, %	IFRS 1-12/11	IFRS 1-12/10
Kotimaan liiketoiminta	13,6	15,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,6	-3,2
Konserni yhteensä	4,5	4,1

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.11	IFRS 31.12.10	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	187,8	181,3	6,5
Kotimaan liiketoiminta	95,5	91,0	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	92,2	90,3	1,9
Keskeneräiset työt	97,0	46,8	50,1
Kotimaan liiketoiminta	93,2	46,0	47,2
Kansainvälinen liiketoiminta	3,8	0,9	2,9
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30,8	72,1	-41,2
Kotimaan liiketoiminta	27,9	68,3	-40,3
Kansainvälinen liiketoiminta	2,9	3,8	-0,9
Muu vaihto-omaisuus	38,9	23,6	15,3
Kotimaan liiketoiminta	6,4	11,3	-4,9
Kansainvälinen liiketoiminta	32,5	12,3	20,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	354,4	323,8	30,6
Kotimaan liiketoiminta	223,0	216,5	6,5
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	0,8	0,1	0,6
Kansainvälinen liiketoiminta	131,4	107,3	24,1
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	29,6	11,8	17,8

4. Hankitut liiketoiminnot (milj. eur)

SRV osti 31.5.2011 Maanrakennus Oy Laatumyön koko osakekannan.

<u>Hankitun liiketoiminnan nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo</u>	Hankintahetken arvot
Maksettu vastike	
Käteisvarat	2,1
Ehdollinen kauppahinta	0,2
Luovutettu vastike yhteensä	2,3
Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)	0,0
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
Rahavarat	0,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja saamiset	3,4
Aineettomat oikeudet	0,0
Korottomat velat	-2,0
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	2,3
Liikearvo	-
Kokonaisarvo	2,3