

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2009

Katsauskausi 1.1.-31.3.2009 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 86,4 milj. euroa (146,4 Me 1-3/2008)
- Liikevoitto oli 1,9 milj. euroa (8,9 Me)
- Tulos ennen veroja oli 0,4 milj. euroa (8,3 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 453,9 milj. euroa (451,3 Me)
- Omavaraisuusaste oli 40,9 prosenttia (52,1 %)
- Tulos per osake oli 0,00 euroa (0,16 eur)
- SRV pitää näkymät vuodelle 2009 ennallaan

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

"Talouden voimakas hidastuminen on jatkunut. Haastavassa markkinatilanteessa SRV Malli toimii kuitenkin hyvin ja antaa asiakkaillemme hyötyjä avoimen toimintamallimme ansiosta rakentamiskustannusten laskiessa .

Rakennusalan laskusuhdanne jatkui vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Vuoden 2008 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna SRV -konsernin liikevaihto ja liikevoitto laskivat selvästi. Uuden tilauskannan osalta kilpailu säilyi kireänä.

SRV:n Toimitila -liiketoiminnan liikevaihto ja liikevoitto laskivat verrattuna edellisen vuoden vastaavaan aikaan. Asuntomyynti on hieman vilkastunut edellisen vuoden ennätysmatalasta tasosta, vaikka pysyikin epätydyttävällä tasolla. Asuntomyynnin elpyminen on jatkunut huhtikuun aikana. Venäjän talouden heikentyminen on viivästyttänyt sekä asiakkaidemme että SRV:n hankkeita.

SRV:n omavaraisuusaste on 40,9 prosenttia. Konsernin rahoitusasema on vahva, sillä kassavarojen ja nostamattomien rahoitusreservien määrä on yli 130 milj. euroa. Hyvä vakavaraisuus ja vahva rahoitusasema antavat mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysosaamista, kun talouden elpyminen alkaa.", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	86,4	146,4	-60,0	-41,0	537,0
Liikevoitto	1,9	8,9	-7,0	-78,9	32,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	-0,6	-0,9	136,9	-9,2
Tulos ennen veroja	0,4	8,3	-7,9	-95,1	23,7
Tulouttamaton tilauskanta	453,9	451,3	2,7	0,6	455,3
Liikevoitto, %	2,2	6,1			6,1
Katsauskauden voitto, %	0,0	4,0			2,8
Omavaraisuusaste, %	40,9	52,1			41,3
Korollinen nettovelka	170,6	76,1			169,4
Velkaantumisasaste, %	105,3	46,3			101,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,9	16,7			12,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	0,0	14,6			9,4
Tulos per osake, eur	0,00	0,16			0,43
Omapääoma per osake, eur	4,42	4,38			4,54
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,2	36,7			36,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 86,4 milj. euroa (146,4 Me 1-3/2008). Liikevaihdosta 93 prosenttia (89 %) tuli Suomesta ja 7 prosenttia (11 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 54,8 milj. euroa (104,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 25,8 milj. euroa (26,0 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 5,8 milj. euroa (15,7 Me).

Konsernin liikevoitto oli 1,9 milj. euroa (8,9 Me 1-3/2008). Liikevoittoprosentti oli 2,2 prosenttia (6,1 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 5,9 milj. euroa (8,2 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 0,0 milj. euroa (0,4 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -2,5 milj. euroa (1,2 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,4 miljoonaa euroa (8,3 Me 1-3/2008). Katsauskauden voitto oli 0,0 miljoonaa euroa (5,9 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,00 euroa (0,16 eur). Oman pääoman tuotto oli 0,0 prosenttia (14,6 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 2,9 prosenttia (16,7 %).

Tilaukanta oli 453,9 milj. euroa 31.3.2009 (451,3 Me 31.3.2008).

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	54,8	104,8	-49,9	-47,7	349,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	25,8	26,0	-0,2	-0,7	127,9
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	15,7	-10,0	-63,4	60,1
Muut toiminnot	2,2	2,9	-0,7	-23,7	11,5
Eliminoinnit	-2,2	-2,9	0,7		-11,6
Konserni yhteensä	86,4	146,4	-60,0	-41,0	537,0

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	5,9	8,2	-2,2	-27,2	27,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	0,4	-0,4		0,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	1,2	-3,7		9,2
Muut toiminnot	-1,6	-0,9	-0,7		-4,9
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,1
Konserni yhteensä	1,9	8,9	-7,0	-78,9	32,9

Liikevoitto (%)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	IFRS 1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	10,8	7,8	8,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	1,6	0,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-43,3	7,9	15,4
Konserni yhteensä	2,2	6,1	6,1

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 3/2009	IFRS 3/2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 12/2008
Toimitilaliiketoiminta	252,8	235,2	17,6	7,5	265,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	169,6	182,4	-12,7	-7,0	154,0
Kansainvälinen liiketoiminta	31,5	33,7	-2,2	-6,5	35,6
Konserni yhteensä	453,9	451,3	2,7	0,6	455,3

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	54,8	104,8	-49,9	-47,7	349,1
Liikevoitto	5,9	8,2	-2,2	-27,2	27,8
Tilaukanta	252,8	235,2	17,6	7,5	265,7

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 54,8 milj. euroa (104,8 Me). Liikevaihdon laskuun vaikuttivat erityisesti Stockmannin laajennusprojektin toteutus laskutyöurakkana, jonka volyymi 20 milj. euroa ei kirjaudu SRV:n liikevaihtoon sekä vertailukauden 9 milj. euron realisointi. Liikevoitto oli 5,9 milj. euroa (8,2 Me). Liikevoittoprosentti parani 10,8 prosenttiin (7,8%). Tilauskanta oli 252,8 milj. euroa (235,2 Me).

Katsauskauden aikana valmistui mm. Hakaniemenranta 6 virastotalon peruskorjaus- ja muutostyöt Senaatti-kiinteistöille Helsingissä sekä HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset Espoon Keilaniemeen. Porvoon Kuninkaanportin liikealueen pohjoissiipeen valmistui tilavuudeltaan 20 000 m³ suuruinen liikekeskus. Vantaalle valmistuivat SGN käyttöön tuleva toimisto- ja varastorakennus sekä Transsphere logistiikkakeskus.

SRV ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma allekirjoittivat tammikuussa Vierumäki Congress & Resort Hotel -projektin urakkasopimuksen. SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana vastaten rakentamisesta ja suunnittelusta. Nelikerroksiseen hotellirakennukseen tulee 191 vierashuoneen lisäksi useita kokoustiloja, kuusi ravintolaa, kuntohuone, 10-ratainen keilahalli sekä wellness -osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

Helmikuussa allekirjoitettiin Kercaan rakennettavan Anttilan logistiikkahankkeen tontti- ja urakkasopimukset. Keskon eläkekassa osti Keravan kaupungilta 40 000 neliömerin tontin, jolle SRV rakentaa noin 19 000 bruttoneliömetrin kokoisen Anttilan korkeavaraston. Rakennuksen tilavuus on 300 000 kuutiometriä. Tontin esirakentamistyön ovat jo valmistuneet ja rakennustyöt valmistuvat elokuussa 2010.

SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät sopimuskokonaisuuden Kerca-logistiikkakeskusalueen kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/2008
Liikevaihto	25,8	26,0	-0,2	-0,7	127,9
Liikevoitto	0,0	0,4	-0,4		0,7
Tilauskanta	169,6	182,4	-12,7	-7,0	154,0

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 25,8 milj. euroa (26,0 Me) ja liikevoitto oli 0,0 milj. euroa (0,4 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti asuntomyynnin

hidastuminen. Asuntojen myynti vilkastui edellisen vuoden viimeiseen neljännekseen verrattuna. Tilauskanta oli 169,6 milj. euroa (182,4 Me).

Resursseja suunnattiin urakointiin ja katsauskauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 36,9 milj. euron arvosta. Merkittävimpiä kilpailun kautta voitettuja urakoita olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 104 asunnon kerrostalokohde, Joensuun kaupungille rakennettavat kaksi vuokrakerrostaloa, Tarvasjoen kunnalle rakennettava Hyvinvointikeskus sekä kahden taloyhtiön linjasaneeraukset Helsingin Haagassa. Katsauskauden aikana allekirjoitettiin myös urakkasopimukset kolmen neuvottelu-urakan osalta, joissa SRV on toiminut hankkeen kehittäjänä. Vantaan kaupungin vuokratyökaluun rakennetaan Pakkalanrinteen päiväkotia, sijoittajana hankkeessa toimii Ilmarinen. SRV:n aiemmin omistamalle tontille rakennetaan Tampereen YH:lle 40 asunnon ARA-rahoitteinen kerrostalokohde. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania -keskuksen rakentamisesta Jyväskylään.

Katsauskauden saatiin myyntivalmiuteen neljän asunnon rivitalokohde Oulussa. Asuntomyynti vilkastui verrattuna vuoden 2008 viimeiseen vuosineljännekseen. Katsauskauden aikana myytiin 27 (33) asuntoa kysynnän painottuessa edelleen valmiiseen tuotantoon. Kauden lopussa rakenteilla oli 211 (298) asuntoa, joista 180 (260) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 156 (105), joista 30 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 58 (125) omaperusteista asuntoa. Uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloitukselle on asetettu erittäin tiukat kriteerit markkinatilanteesta johtuen.

Asuntomyynnin positiivinen kehitys jatkui huhtikuun aikana, jolloin myytiin 24 asuntoa (19 asuntoa vuoden 2008 huhtikuussa). Omaperusteisten asuntokohteiden lisäksi myytiin neuvottelu-urakkasopimuksin 40 asuntoa (44 asuntoa) katsauskauden aikana ja lisäksi huhtikuussa 92 asuntoa.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-3/ 2009	1-3/ 2008	muutos, kpl	1-12/ 2008
Asuntoaloitukset	4	8	-4	110
Myydyt asunnot	27	33	-6	141
Valmistuneet	58	125	-67	260
Valmiit myymättömät ¹⁾	156	105	51	133
Rakenteilla ¹⁾	211	298	-87	265
- joista myymättä ¹⁾	180	260	-80	226

1) kauden lopussa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet ovat Helsingin Oscar (65 asuntoa) ja Espoon Vallikallion Helmi (67 asuntoa).

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	5,8	15,7	-10,0	-63,4	60,1
Liikevoitto	-2,5	1,2	-3,7		9,2
Tilauskanta	31,5	33,7	-2,2	-6,5	35,6

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 5,8 milj. euroa (15,7 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä. Liikevoitto oli -2,5 milj. euroa (1,2 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Tilauskanta oli 31,5 milj. euroa (33,7 Me).

Venäjä

Rezidor -konsernin Pietarissa operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraustöiden II vaiheiden rakentaminen jatkui Pietarissa.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin käyttöönottotarkastusmenettely käynnistyi. Kohteen vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä ja sisustusvaiheen työt käynnistyvät alkukesästä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. SRV:n tavoitteena on myydä kohde sijoittajille vuoden 2009 aikana.

Papulan rakentaminen Viipurissa jatkui. Alueelle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa 38 asuntoa. Viranomaishyväksyntä on loppuvaiheessa ja asuntojen luovutus asukkaille alkaa kuluvan kauden aikana. Ensimmäisen vaiheen kohteesta on myyty kaikki asunnot, joista 30 asunnon kaupan, yhteisarvoltaan noin 4,6 milj. euroa toteutuminen edellytti ostajan rahoituksen toteutumista. Ostaja ei ole saanut rahoitusta järjestettyä ja kaupan purku on käynnistetty.

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, kohteen suunnittelu on käynnistetty ja I vaiheen vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua jatkettiin. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Neuvottelut hankkeen rahoituksen toteutuksesta ovat käynnissä. Lopullinen investointipäätös tehdään, kun hankkeen rahoitus ja vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 6,8 milj. euroa.

SRV jatkoi Pietarin noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä Pietarissa. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. Tavoitteena on, että alueen kokonaiskonseptin kehittäminen saadaan päätökseen vuoden 2009 aikana, jolloin edellytykset ensimmäisen vaiheen rakentamisen aloitukselle olisivat olemassa vuoden 2010 aikana. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa 31.03.2009 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän arvioidaan olevan

noin 10 milj. euroa. SRV tulee omistamaan arviolta 77,5 prosenttia hankkeesta, kun yhteistyösopimuksen mukaiset kaikki maa-alueet on hankittu IBI Investin hallintaan.

SRV jatkoi kauden aikana neuvotteluja venäläisen pankkikumppanin kanssa tavoitteena kehittää kiinteistörahastoyhteistyötä liike- ja toimitilahankkeiden kehittämisen ja rakentamisen rahoittamiseen Venäjällä. Sijoittajia olisivat ryhmä kansainvälisiä sijoittajia yhdessä SRV:n kanssa ja paikallinen kumppani, joka vastaisi myös rahastohallinnoinnista. Mikäli suunnitelma toteutuu, arvioi SRV tekevänsä noin 20 milj. euron rahastosijoituksen.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Uusia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Virossa kauden aikana myytiin 0 asuntoa (6), kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 41 (41) valmistuneissa kohteissa. Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV ja International School of Latvia solmivat 9.4.2009 urakkasopimuksen kansainvälisen koulun rakentamisesta Riikaan.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS
	1-3/ 2009	1-3/ 2008			1-12/ 2008
Liikevaihto	2,2	2,9	-0,7	-23,7	11,5
Liikevoitto	-1,6	-0,9	-0,7		-4,9

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 2,2 milj. euroa (2,9 Me) ja liikevoitto -1,6 milj. euroa (-0,9 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti toimintavolyymien lasku.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin oma pääoma oli 162,0 milj. euroa (164,2 Me 31.3.2008) ja konsernin vaihto-omaisuus oli 302,8 milj. euroa (217,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 144,2 milj. euroa (93,1 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 341,1 milj. euroa (259,8 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 136,8 milj. euroa (124,8 Me), josta konsernin rahavarojen osuus oli 8,6 milj. euroa (19,6 Me) ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä oli 128,2 milj. euroa (105,2 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 170,6 milj. euroa 31.3.2009 (76,1 Me). Nettorahoituskulut olivat 1,5 milj. euroa (0,6 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin omaperusteisiin kohteisiin ml valmiit myymättömät kohteet on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa noin 92 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 12 milj. euroa, joka rahoittuu 12 milj. euron nostamattomilla yhtiölainoilla. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 32 milj. euroa ja kohteiden valmiiksi rakentamiseen arvioidaan sitoutuvan vielä noin 7 milj. euroa.

Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut noin 39 milj. euroa, josta 3,3 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 4 milj. euroa Viipurin rakenteilla olevassa asuntokohteessa ja noin 32 milj. euroa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa

Omavaraisuusaste oli 40,9 prosenttia (52,1 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti erityisesti tontti-investoinnit ja muu vaihto-omaisuuden kasvu. Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,9 prosenttia (16,7 %) ja oman pääoman tuotto 0,0 prosenttia (14,6 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 0,1 milj. euroa (0,7 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.3.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	238 000	271 000	859 000	1 368 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	45	60	105	211
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	481 000	217 000	100 000	798 000
* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa				

Oulun kaupunki myönsi maaliskuussa SRV:lle suunnitteluvarauksen noin 5 hehtaarin suuruiselle maa-alueelle Oulun Sataman välittömässä läheisyydessä. SRV:n tarkoituksena on kehittää maa-alueelle logistiikka- ja toimitilarakennushankkeita yhteistyössä Oulun Sataman ja alueella toimivien yritysten kanssa.

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 alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminnat Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Tehostamistoimenpiteet

SRV aloitti 19.1. neuvottelut konsernin henkilömäärän sopeuttamiseksi markkinatilanteen mukaisesti. Konsernin suomalaisia yhtiöitä koskeneet yhteistoimintaneuvottelut päättyivät 26.3. ja niiden tuloksena SRV lomauttaa 60 henkilöä vuoden 2009 aikana. Lomautustoimenpiteiden lisäksi konsernin kotimaan toimihenkilöiden kanssa sovittiin lomarahojen vaihtamisesta vapaiksi. Vastaava prosessi on käynnistetty konsernin ulkomaisissa yhtiöissä. Näillä ja konsernin muilla säästötoimenpiteillä tavoitellaan noin 6 miljoonan euron säästöjä vuonna 2009.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 815 (779) henkilöä, joista toimihenkilöitä 579 (575). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 62 (61) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 784 (795) henkilöä, joista emoyhtiössä 58 (63). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 17 prosenttia (11) henkilöstöstä.

Henkilöstö segmenteittäin	31.3.2009	31.3.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	287	299	36,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	233	277	29,7
Kansainvälinen liiketoiminta	175	127	22,3
Muut toiminnot	89	92	11,4
Konserni yhteensä	784	795	100,0

Vuoden 2009 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 380 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja enintään vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

Rakentamisen näkymät

Rahoitusmarkkinoista alkaneet talouden ongelmat heikentävät rakennusalan ja kiinteistömarkkinoiden näkymiä. Suomen talouden ennakoitaan supistuvan 4-6 prosenttia vuonna 2009.

Rakennuslupien kokonaismäärä on edelleen vähentynyt kaikissa rakennustyypeissä lukuun ottamatta julkista rakentamista. Rakentamisen panoshinnat ovat kääntyneet laskuun. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on parantunut..

Asuntomarkkinat ovat hieman toipuneet viime syksyn äkkipysähdyksestä, mutta myyntivolyymi on edelleen matalalla. Uusien asuntojen aloitukset vähenivät edelleen alkuvuonna 2009 ja asuntomarkkinoiden hiljainen vaihe jatkuu vuodelle 2010.

Liike- ja toimistorakentaminen on edelleen korkealla tasolla, mutta vähenee vuoden 2009 loppua kohden. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet nousevat uusien tilojen valmistuessa kuluvana vuonna. Logistiikkarakentaminen on edelleen vilkasta etenkin uusien pääväylien tuntumassa.

Korjausrakentamisen kasvu jatkuu. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet. Valtion tukitoimenpiteet vaikuttavat osaltaan positiivisesti sekä korjaus- että maa- ja vesirakentamiseen.

Baltian maiden talous on kääntynyt nopeaan laskuun. Viron ja Latvian kokonaistuotanto supistuu kuluvana vuonna merkittävästi. Kiinteistömarkkinat ovat selvästi jäähtyneet ja rakentaminen hiljentynyt. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden talouksien tila on erittäin haastava.

Venäjän talouskasvu hidastuu edelleen nopeasti. Rahoituskriisi on vaikeuttanut luototuksen saatavuutta vähentäen voimakkaasti myös rakennusinvestointeja.

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 heikentynyt olennaisesti ja vähentää kiinteistöinvestointien määrää. Korot ovat laskeneet voimakkaasti, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikentynyt ja lainamarginaalit ovat nousseet selvästi. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää sekä uusien hankkeiden aloituksia. Finanssikriisi 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. Omaperusteisten hankkeiden tuloutumishetki on riippuvainen kohteiden 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. Asuntomyynti on hidastunut Suomessa erittäin voimakkaasti ja Virossa se on pysähdyksissä. Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat myös aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Tällä hetkellä rakentamiskustannukset ovat laskemassa ja resurssien saatavuus on paranemassa.

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 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin 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 2012. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SRV arvioi, ettei katsauskaudella ole tapahtunut muita oleellisia muutoksia yhtiön riskeissä.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti, Hannu Leinonen ja Matti Mustaniemi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilahti, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia yhteensä enintään 3.676.846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 25.3.2009 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Lasse Kurkilahden tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Hannu Leinosen 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 31.3.2009 yhteensä 5 801 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,00 euroa (3,47 eur 31.12.2008). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,79 euroa ja alin 2,76 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -14,8 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksi -3,8 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 108,6 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,0 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 7,1 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli katsauskauden lopussa 163 305 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 31.3.2009 yhteensä 571 064 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 1,6 prosenttia. 13.5.2009 konsernin hallussa oli 584 128 osaketta (1,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

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

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

Näkymät vuodelle 2009 ennallaan

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut kiinteistöinvestointien rahoitusta ja heikentänyt talousnäkymiä. Uusien hankkeiden aloituspäätösten toteutumiseen ja erityisesti asuntomyyntiin kohdistuu epävarmuuksia.

Vuoden 2009 liikevaihdon, liikevoiton ja tuloksen kehittymiseen vaikuttavat omaperusteisten kohteiden myynnin onnistuminen ja uuden työkannan määrä.. Kustannuksia leikataan kannattavuuden parantamiseksi.

Vuoden 2009 liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan olevan edellistä vuotta alemmat, mutta tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan selvästi positiivinen.

Espoo 13.5.2009

Hallitus

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

Lisätietoja:

Eero Heliövaara, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

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

Jussi Ollila, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 275, +358 (50) 372 5229

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	milj. euroa	86,4	146,4	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	1,9	8,9	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,2	6,1	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,4	8,3	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,5	5,7	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,1	5,8	15,7
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	0,0	14,6	9,4
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,9	16,7	12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	341,1	259,8	339,4
Omavaraisuusaste	%	40,9	52,1	41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	170,6	76,1	169,4
Velkaantumisaste	%	105,3	46,3	101,7
Tilaukanta	milj. euroa	453,9	451,3	455,3
Henkilöstö keskimäärin		815	779	871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	0,1	0,7	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,1	0,5	3,1
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,00	0,16	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,42	4,38	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	27,9
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,00	5,55	3,47
Keskikurssi	euroa	3,47	5,55	5,05
Alin kurssi	euroa	2,76	4,67	2,82
Ylin kurssi	euroa	4,79	6,60	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	108,6	203,7	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 050	5 078	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	5,7	13,8	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 202	36 718	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 197	36 697	36 210

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi 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. - 31.3.2009: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2009

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV -konserni (SRV) siirtyi 1.1.2006 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). SRV on soveltanut osavuositiedon laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuosittain päätöksessä 2008. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa. Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

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:

- IAS 23 Vieraan pääoman menot. Vuonna 2009 ja sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hankintamenoa ja kirjataan kuluksi hankkeen tuloutuksen yhteydessä. Tällä muutoksella on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan ja raportoitaviin tietoihin. Katsauskaudella 1.1.-31.3.2009 muutoksella oli kuitenkin vain vähäinen vaikutus konsernin taloudelliseen asemaan.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Konserni esittää vuodesta 2009 alkaen tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Laajaan tuloslaskelmaan sisällytetään ne omassa pääomassa tapahtuneet muutokset, jotka johtuvat liiketoimista muiden tahojen kuin yhtiön omistajien kanssa.

Arvio tulevien tulkintojen vaikutuksista:

- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset. Tulkinta täsmentää sitä milloin rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa voidaan noudattaa valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutuksen tulee tapahtua luovutuksen perusteella. Tulkintaohjeen käyttöönotolla tulee olemaan pääasiassa vaikutusta SRV-konsernin harjoittaman asuntojen perustajaurakoinnin tuloutukseen ja se vaikuttaa sekä konsernin taloudelliseen asemaan että raportoitaviin tietoihin. Tällä hetkellä asuntojen perustajaurakointi tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä asuntojen perustajaurakoinnissa siirryttäisiin luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. Osavuositiedon laatimishetken arvio on, että EU:n hyväksyy tulkintaohjeen vuoden 2009 toisen neljänneksen aikana ja että tulkintaohjetta ryhdytään soveltamaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	86,4	146,4	-60,0	-41,0	537,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,4	0,1	28,4	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	7,6	1,4	6,2	444,4	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-77,2	-124,0	46,8	-37,7	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-11,6	-11,3	-0,3	2,7	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,6	-0,3	52,0	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-2,9	-3,4	0,5	-15,4	-14,1
Liikevoitto	1,9	8,9	-7,0	-78,9	32,9
Rahoitustuotot	0,7	1,2	-0,5	-42,2	4,2
Rahoituskulut	-2,2	-1,8	-0,4	19,6	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,5	-0,6	-0,9	136,9	-9,2
Voitto ennen veroja	0,4	8,3	-7,9	-95,1	23,7
Tuloverot	-0,4	-2,4	2,0	-83,0	-8,5
Katsauskauden voitto	0,0	5,9	-5,9	-100,0	15,3
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	0,1	5,8			15,7
Vähemmistölle	-0,1	0,1			-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,00	0,16		-100,0	0,43
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)					
	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008			IFRS 1-12/ 2008
Katsauskauden voitto	0,0	5,9			15,3
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:					
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0			-0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	-0,1	0,0			-0,1
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0			0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0			0,0
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla	-0,1	0,0			-0,1
Katsauskauden tulos	-0,1	5,9			15,1
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	0,0	5,8			15,6
Vähemmistölle	-0,1	0,1			-0,4

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18,3	8,1	125,8	19,0
Liikearvot	1,7	0,7	138,9	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,7	-27,5	0,5
Muut rahoitusvarat	4,3	2,9	45,6	4,3
Saamiset	7,3	11,6	-37,1	6,6
Laskennalliset verosaamiset	1,6	1,5	7,9	1,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	33,7	25,5	31,9	33,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	302,8	217,0	39,5	294,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	61,9	78,7	-21,4	86,7
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,7	4,5	27,7	5,1
Rahavarat	8,6	19,6	-56,3	3,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	378,9	319,8	18,5	390,0
VARAT YHTEENSÄ	412,6	345,3	19,5	423,8

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
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	0,0	0,0		-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	0,0		-0,1
Kertyneet voittovarot	69,7	70,4	-1,1	74,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	159,9	160,8	-0,5	164,3
Vähemmistön osuus	2,0	3,3	-38,7	2,3
Oma pääoma yhteensä	162,0	164,2	-1,3	166,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,2	0,4	-46,5	0,3
Varaukset	4,9	6,1	-19,6	5,6
Korolliset velat	81,5	46,7	74,3	69,7
Muut velat				
Pitkäaikaiset velat yhteensä	86,6	53,3	62,6	75,6
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	53,8	71,2	-24,5	66,8
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8,7	3,5	147,8	8,0
Varaukset	3,9	4,3	-9,0	3,8
Korolliset velat	97,7	48,9	99,7	103,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	164,0	127,9	28,2	181,6
Velat yhteensä	250,6	181,2	38,3	257,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	412,6	345,3	19,5	423,8

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	IFRS 1-12/2008
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	0,0	5,9	15,3
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	0,9	0,6	3,2
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,9	0,0	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	1,5	0,6	9,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,4	2,4	8,5
Oikaisut yhteensä	1,9	3,6	20,3
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-0,9	-10,3	-12,6
Myynti- ja muiden saamisten muutos	25,3	15,8	14,9
Vaihto-omaisuuden muutos	-7,8	-20,2	-98,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-15,5	-26,1	-31,9
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	1,1	-40,7	-128,3
Maksetut korot	-4,1	-2,1	-13,0
Saadut korot	0,5	2,8	6,7
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-0,3	-1,7	-4,2
	-3,9	-1,0	-10,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	-0,9	-32,2	-103,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	0,0	-1,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,6	-13,7
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,2	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	0,0	0,0	-1,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,0	0,1
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-0,1	-0,7	-16,7
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot	14,1	17,8	68,9
Lainojen takaisinmaksut	-0,1	-9,2	-10,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	4,4	12,9	30,6
Luottolimiittien muutos	-12,2	9,5	18,8
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-0,1	-1,9
Maksetut osingot	0,0	0,0	-4,4
Rahoituksen nettorahavirta	6,2	31,1	101,8
Rahavarojen muutos	5,2	-1,8	-18,0
Rahavarat tilikauden alussa	3,4	21,4	21,4
Rahavarat tilikauden lopussa	8,6	19,6	3,4

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-79,9	0,0
Keskeneräiset työt	103,1	78,7	31,1	100,8
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	144,2	93,1	54,9	142,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosa- keyhtiöiden osakkeet	37,6	33,0	13,9	34,0
Ennakkomaksut	3,5	6,5	-46,6	3,7
Muu vaihto-omaisuus	14,2	5,6	152,9	14,2
Konserni yhteensä	302,6	217,0	39,5	294,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2009

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6
Muuntoerot				0,0	0,0		0,0		
Muu muutos						-0,2	-0,2		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		
Katsauskauden voitto						0,1	0,1		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta						0,0	0,0		
Oma pääoma 31.3.2009	3,1	0,0	87,3	0,0	-0,1	69,7	159,9	2,0	162,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				0,0	0,0		0,0		
Muu muutos						0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Katsauskauden voitto						5,8	5,8		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	5,8		
Osingonjako						0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta						-0,1	-0,1		
Oma pääoma 31.3.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	70,4	160,8	3,3	164,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				-0,1	-0,1	0,1	-0,1		
Muu muutos			0,0			0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,2		
Tilikauden voitto						15,7	15,7		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	15,7		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,9	-1,9		
Oma pääoma 31.12.2008	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	125,7	90,4	39,0	114,7
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	71,4		0,4
Annetut investointisitoumukset	2,2	4,3	-48,3	2,7

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 3/2009		IFRS 3/2008		IFRS 12/2008	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0	0	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	0	0	0	0	0
	IFRS		IFRS		IFRS	
	3/2009		3/2008		12/2008	

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Valuuttatermiinit	0,0	8,1	0,0
Koronvaihtosopimukset	22,4	0,0	18,8

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Liikevaihto	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Voitto ennen veroja	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Tulos/osake, eur	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka ¹⁾	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % ¹⁾	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	5,9	6,0	3,7	9,9	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	-1,2	0,5	0,9	0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	-2,7	10,8	-0,1	1,2
Muut toiminnot	-1,6	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9

Liikevoitto (%)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
Konserni yhteensä	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	27	13	32	63	33
Valmistuneet	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	211	265	251	247	298
- josta myymättömät ¹⁾	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	90,7	98,7	-7,9	-8,0	116,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	153,4	116,8	36,7	31,4	158,4
Kansainvälinen liiketoiminta	156,4	123,6	32,8	26,5	158,6
Muut toiminnot	171,3	162,3	9,0	5,6	185,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-159,2	-156,0	-3,3		-195,2
Konserni yhteensä	412,6	345,3	67,3	19,5	423,8

Velat (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	50,7	76,3	-25,6	-33,6	81,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,1	102,8	35,2	34,3	141,5
Kansainvälinen liiketoiminta	159,0	114,0	45,1	39,5	147,2
Muut toiminnot	64,1	44,6	19,4	43,6	65,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-161,2	-156,5	-4,7		-178,9
Konserni yhteensä	250,6	181,2	69,5	38,3	257,2

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	69,2	43,7	25,5	58,2	63,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,9	97,0	37,9	39,1	138,9
Kansainvälinen liiketoiminta	151,0	115,1	35,9	31,2	138,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-14,0	4,0	-18,0		-2,0
Konserni yhteensä	341,1	259,8	81,3	31,3	339,4

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.08	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	144,2	93,1	51,1	142,1	
Toimitilaliiketoiminta	25,0	17,0	8,0	24,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	42,1	30,5	11,6	41,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	77,0	45,5	31,5	76,0	
Keskeneräiset työt	103,1	78,7	24,5	100,8	
Toimitilaliiketoiminta	30,6	19,1	11,6	30,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	57,7	43,2	14,5	57,3	
Kansainvälinen liiketoiminta	14,8	16,4	-1,7	13,6	
Valmiiden asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeet	37,6	33,0	4,6	34,0	
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0	0,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,2	23,9	10,3	30,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	3,3	9,2	-5,8	3,3	
Muu vaihto-omaisuus	17,8	12,2	5,6	17,9	
Toimitilaliiketoiminta	5,0	5,0	0,0	5,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,4	4,7	-0,3	4,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	9,4	3,4	5,9	9,3	
Vaihto-omaisuus yhteensä	302,8	217,0	85,8	294,8	
Toimitilaliiketoiminta	60,7	41,1	19,6	59,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,4	102,3	36,1	134,0	
Kansainvälinen liiketoiminta	104,5	74,6	29,9	102,1	
Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2008
Liikevaihto	54,8	104,8	-49,9	-47,7	349,1
Liikevoitto	5,9	8,2	-2,2	-27,2	27,8
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,9	1,0	0,0	-4,7	0,9
Lyhytaikaiset varat	89,8	97,7	-7,9	-8,1	116,0
Varat yhteensä	90,7	98,7	-7,9	-8,0	116,9
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	11,2	1,3	9,9	771,4	1,1
Lyhytaikaiset velat	39,5	75,0	-35,5	-47,3	80,6
Velat yhteensä	50,7	76,3	-25,6	-33,6	81,7
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	69,2	43,7	25,5	58,2	63,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	36,4	95,2			60,8
Tilaukanta kauden lopussa	252,8	235,2	17,6	7,5	265,7

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2008
Liikevaihto	25,8	26,0	-0,2	-0,7	127,9
Liikevoitto	0,0	0,4	-0,4		0,7
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	1,8	2,4	-0,6	-24,6	1,9
Lyhytaikaiset varat	151,6	114,4	37,2	32,6	156,5
Varat yhteensä	153,4	116,8	36,7	31,4	158,4
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	61,3	41,2	20,1	48,8	58,3
Lyhytaikaiset velat	76,8	61,6	15,1	24,5	83,2
Velat yhteensä	138,1	102,8	35,2	34,3	141,5
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	134,9	97,0	37,9	39,1	138,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	0,0	2,0			0,7
Tilaukanta kauden lopussa	169,6	182,4	-12,7	-7,0	154,0

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/2009	IFRS 1-3/2008	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2008
Liikevaihto	5,8	15,7	-10,0	-63,4	60,1
Liikevoitto	-2,5	1,2	-3,7		9,2
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	16,6	11,4	5,3	46,6	16,2
Lyhytaikaiset varat	139,7	112,2	27,5	24,5	142,4
Varat yhteensä	156,4	123,6	32,8	26,5	158,6
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	10,1	10,6	-0,6	-5,2	12,7
Lyhytaikaiset velat	149,0	103,3	45,6	44,1	134,6
Velat yhteensä	159,0	114,0	45,1	39,5	147,2
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	151,0	115,1	35,9	31,2	138,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	-5,4	5,5			9,3
Tilaukanta kauden lopussa	31,5	33,7	-2,2	-6,5	35,6

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna