

SRV:N TILAUSKANTA KASVOI - SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2009

Tilikausi 1.1.-31.12.2009 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 385,0 milj. euroa (537,0 Me 1-12/2008), muutos -28,3 %
- Liikevoitto oli 9,9 milj. euroa (32,9 Me), muutos -69,8 %
- Tulos ennen veroja oli 5,8 milj. euroa (23,7 Me), muutos -75,6 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 480,6 milj. euroa (455,3 Me), muutos +5,6 %
- Uudet sopimukset 396,1 milj. euroa (399,1 Me), muutos -0,8 %
- Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (41,3 %)
- Tulos per osake oli 0,06 euroa (0,43 eur)
- Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Neljäs vuosineljännes 1.10.-31.12.2009 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 120,1 milj. euroa (121,4 Me 10-12/2008)
- Liikevoitto oli 2,8 milj. euroa (0,7 Me)
- Tulos ennen veroja oli 2,3 milj. euroa (-2,6 Me)
- Tulos per osake oli 0,02 euroa (-0,06 eur)

"Rakennusalan taantuman seurauksena SRV:n liikevaihto laski, mutta SRV:n tulos on selvästi positiivinen, vaikkakin tasoltaan se on epätydyttävä. Vaikeassa markkinatilanteessa olemme panostaneet asiakashankintaan. Olemme pystynyt kasvattamaan tilauskantaamme 5,6 prosenttia ja uusien allekirjoitettujen sopimusten määrä on edellisen vuoden tasoa. Konsernin kustannuksia on sopeutettu volyymin laskun takia.

Toimitilaliiketoiminnan kannattavuus säilyi hyvänä, vaikka liikevaihto ja liikevoitto laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Liiketoiminnan tilauskanta pysyi lähes edellisen vuoden tasolla. SRV:n vahva osaaminen tukee sekä nykyisten projektien kannattavaa toteutusta että asiakashankintaa tiukassa markkinatilanteessa.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat urakkatuotannon volyymin ja asuntomyynnin kasvun takia. SRV myi kuluttajille ja neuvottelu-urakoin sijoittajille yhteensä 530 asuntoa (205 asuntoa v. 2008). Asuntomyynti kuluttajille vilkastui erityisesti viimeisen neljänneksen aikana, jolloin myytiin 86 asuntoa (13 asuntoa 10-12/2008) ja SRV päätti aloittaa loppuvuonna yhteensä 247 omaperusteisen asunnon rakentamisen. Liiketoiminnan tilauskanta kasvoi sekä saatujen urakoiden että uusien omaperusteisten asuntohankkeiden ansiosta.

Venäjän markkinatilanne on viivästyttänyt sekä asiakkaiden että SRV:n hankkeita. Kesäkuun alussa perustettu kiinteistörahasto yhteistyössä VTB:n ja Deutsche Bankin kanssa on askel SRV:n Venäjän kasvustrategian toteuttamisessa. Järjestely avaa SRV:lle mahdollisuuden päästä projektijohtototeuttajaksi rakennushankkeisiin Venäjän suurimmissa kaupungeissa. SRV arvioi kasvumahdollisuudet Venäjällä hyviksi ja jatkaa panostuksiaan kehityskohteisiinsa.

Liiketoiminnan nettorahavirta parani selvästi ja oli 3,6 milj. euroa positiivinen. Vertailuvuoden 2008 nettorahavirta oli -103,2 milj. euroa vaihto-omaisuuden voimakkaan kasvun takia.

Loppuvuoden aikana lisäsimme merkittävästi panostustamme henkilöstön ammatti- ja esimiesosaamiseen. Koulutusohjelmilla kehitetään sekä konsernin parhaiden käytäntöjen että alan uusimman tietotaidon hyödyntämistä kaikissa liiketoiminnoissa.

SRV:n hyvä vakavaraisuus ja vahva rahoitusasema tukevat SRV:n innovatiivista hankekehitysoasaamisen hyödyntämistä”, toteaa SRV:n toimitusjohtaja Hannu Linnoinen.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Liikevaihto	385,0	537,0	-152,0	-28,3	120,1	121,4
Liikevoitto	9,9	32,9	-23,0	-69,8	2,8	0,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,2	-9,2	5,0		-0,5	-3,3
Tulos ennen veroja	5,8	23,7	-17,9	-75,6	2,3	-2,6
Tulouttamaton tilauskanta	480,6	455,3	25,3	5,6		
Uudet sopimukset	396,1	399,1	-3,1	-0,8	121,1	115,4
Liikevoitto, %	2,6	6,1			2,3	0,6
Tilikauden voitto, %	0,6	2,8			0,8	-2,3
Omavaraisuusaste, %	41,3	41,3				
Korollinen nettovelka	180,7	169,4				
Nettovelkaantumisaste, %	110,1	101,7				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,7	12,9				
Oman pääoman tuotto, %	1,4	9,4				
Tulos per osake, eur	0,06	0,43			0,02	-0,06
Omapääoma per osake, eur	4,48	4,54				
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,0	36,5				

Konsernin liikevaihto oli 385,0, milj. euroa (537,0 Me 1-12/2008). Liikevaihdosta 94 prosenttia (89 %) tuli Suomesta ja 6 prosenttia (11 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 208,0 milj. euroa (349,1 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 154,1 milj. euroa (127,9 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,9 milj. euroa (60,1 Me).

Konsernin liikevoitto oli 9,9 milj. euroa (32,9 Me 1-12/2008). Liikevoittoprosentti oli 2,6 prosenttia (6,1 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (27,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -7,9 milj. euroa (9,2 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 5,8 miljoonaa euroa (23,7 Me 1-12/2008). Tilikauden voitto oli 2,3 miljoonaa euroa (15,3 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,06 euroa (0,43 eur). Oman pääoman tuotto oli 1,4 prosenttia (9,4 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia (12,9 %).

SRV-konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 120,1 milj. euroa (121,4 Me 10-12/2008) ja liikevoitto oli 2,8 milj. euroa (0,7 Me). Tulos ennen veroja oli 2,3 milj. euroa (-2,6 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,02 euroa (-0,06 eur).

Tilaukanta oli 480,6 milj. euroa 31.12.2009 (455,2 Me 31.12.2008). Tilaukannan myyty osuus (urakkasopimukset ja myyty omaperusteinen tuotanto) oli 316 milj. euroa (280 Me 31.12.2008) ja myymätön osuus 165 milj. euroa (176 Me). Tilikaudella allekirjoitettujen uusien sopimusten arvo oli 396,1 milj. euroa (399,1 Me 1-12/2008).

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	208,0	349,1	-141,1	-40,4	66,9	77,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,1	127,9	26,3	20,5	49,9	33,3
Kansainvälinen liiketoiminta	22,9	60,1	-37,2	-61,9	3,4	10,2
Muut toiminnot	8,7	11,5	-2,8	-24,1	2,3	3,0
Eliminoinnit	-8,8	-11,6	2,8		-2,3	-3,1
Konserni yhteensä	385,0	537,0	-152,0	-28,3	120,1	121,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	18,0	27,8	-9,8	-35,4	4,3	6,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,9	0,7	4,2	590,1	2,0	-1,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,9	9,2	-17,1	-185,4	-2,0	-2,7
Muut toiminnot	-4,7	-4,9	0,2		-1,4	-1,4
Eliminoinnit	-0,3	0,1	-0,4	-462,2	-0,2	0,0
Konserni yhteensä	9,9	32,9	-23,0	-69,8	2,8	0,7

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/2009	1-12/2008	10-12/2009	10-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	8,6	8,0	6,5	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,2	0,6	4,0	-3,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-34,4	15,4	-58,4	-26,5
Konserni yhteensä	2,6	6,1	2,3	0,6

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %
	31.12.09	31.12.08		
Toimitilaliiketoiminta	255,3	265,7	-10,4	-3,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	200,7	154,0	46,7	30,3
Kansainvälinen liiketoiminta	24,6	35,6	-11,0	-31,0
Konserni yhteensä	480,6	455,3	25,3	5,6
- josta myyty osuus	316	280		
- josta myymätön osuus	165	176		

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Liikevaihto	208,0	349,1	-141,1	-40,4	66,9	77,9
Liikevoitto	18,0	27,8	-9,8	-35,4	4,3	6,0
Liikevoitto, %	8,6	8,0			6,5	7,8
Tilaukanta	255,3	265,7	-10,4	-3,9		

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 208,0 milj. euroa (349,1 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti rakentamisen volyymin laskun lisäksi myös se, että Stockmannin laajennusprojektiin liittyvästä volyymistä noin 39 milj. euroa ei kirjaudu SRV:n liikevaihtoon. Liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (27,8 Me). Liikevoittoprosentti parani 8,6 prosenttiin (8,0 %). Tilaukanta oli 255,3 milj. euroa (265,7 Me).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 66,9 milj. euroa (77,9 Me) ja liikevoitto 4,3 milj. euroa (6,0 Me). Vuosineljänneksen aikana toteutui 8,5 milj. euron kiinteistökauppa.

Tilikauden aikana valmistui mm. Helsingin Hakaniemenranta 6 virastotalon peruskorjaus- ja muutostyöt sekä Svenska Social & Kommunal Högskolan Helsingin Snellmaninkatu 6 uudisrakennus ja peruskorjaustyöt Senaatti-kiinteistöille, Caternetin uudet tuotantotilat Vantaan Kivikkoon sekä HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset Espoon Keilaniemeen. STC-konseptin mukaiset toimistorakennukset valmistuivat Porvoon Kuninkaanportin alueelle sekä Koivuhaantielle Vantaalle. Porvoon Kuninkaanportin liikealueelle valmistui myös Plantagenin puutarhamyymälä toimistotiloineen sekä alueen pohjoissiipeen tilavuudeltaan 20.000 m³:n suuruinen liikekeskus. Vantaalle valmistuivat SGN:n käyttöön tuleva toimisto- ja varastorakennus sekä Transspheren logistiikkakeskus. Keravalle valmistui Lassila & Tikanojalle uusi puunmurskauslaitos ja Lahteen Autosalvan automyymälä ja korjaamorakennus. Helsingin keskustan maanalaisen huoltoväylän sisustusrakentamisen pääurakka, tilavuudeltaan 120.000 m³, saatiin myös päätökseen. SRV:n rakentama pysäköintiluola valmistui Helsingin Kampissa ja avautui yleisökäyttöön toukokuussa. P-City -pysäköintilaitoksen operaattorina toimii Europark Finland Oy.

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, kuntosali, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät tammikuussa 2009 sopimuskokonaisuuden Kercan logistiikkakeskusalueen kehittämistä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m²:n GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

Helmikuussa 2009 allekirjoitettiin Keravalla Kercaan rakennettavan Anttilan logistiikkatiloja koskevat tontti- ja urakkasopimukset. Keskon eläkekassa osti Keravan kaupungilta 40.000 neliömerin tontin, jolle rakennetaan noin 19.000 bruttoneliömetrin kokoinen Anttilan korkeavarasto. Rakennuksen tilavuus on 300.000 kuutiometriä. Tontin esirakentamistyöt ovat jo valmistuneet ja rakennustyöt valmistuvat elokuussa 2010.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja SRV Toimitilat allekirjoittivat kesäkuussa projektinjohtourakkasopimuksen Primulan tuotanto- ja logistiikkakeskuksen rakentamisesta Järvenpäähän, jonne rakennetaan Primulalle tuotanto-, logistiikka-, myynti- ja hallintotoiminnot sekä lounasravintola, kahvila ja myymälä. Yhteensä hanke käsittää noin 13.000 kerrosneliometriä rakentamista ja tehtaan tuotanto käynnistyy alkusyksystä 2010.

SRV valittiin heinäkuussa Helsingin Diakonissalaitoksen Aurora-talon saneerauksen projektinjohtourakoitsijaksi vastaamaan vanhan sairaalan ja hotellin rakennusten uusimisesta tuki- ja palveluasunnoiksi sekä rakentamaan uusia tiloja rakennukseen.

SRV, Vahinko-Tapiola ja Henki-Tapiola allekirjoittivat syyskuussa urakkasopimuksen Helsingin Itäkeskuksen välittömään läheisyyteen sijoittuvan As. Oy Helsingin Vanhalinnan rakentamisesta. Rakennettavan kohteen laajuus on 42.000 bruttoneliometriä sisältäen mm. 309 vuokra-asuntoa sekä palvelu-, ravintola- ja liiketiloja.

SRV ja Ratahallintokeskus allekirjoittivat lokakuussa sopimuksen Kehärata-projektin ratatunneleiden louhinnasta. SRV toimii urakoitsijana Vantaan Ruskeasannan aseman rakentamisessa sekä kehäratatunneleiden louhinnassa. Yhteensä ratatunnelien louhintaa sisältyy projektiin noin 3,6 km. Urakka on osa Kehärata-projektia, joka yhdistää Vantaankosken radan Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta pääraataan.

SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat lokakuussa projektinjohtosopimuksen messukeskuksen laajentumisesta. Sopimus käsittää uuden monitoimihallin rakentamisen, mittavat aluetyöt sekä vanhan hallin muutostyöt. Uusi halli on kooltaan noin 19.000 neliometriä ja se valmistuu elokuun lopussa 2011.

Tilikauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Metsätalon huoltotunnelin rakentamisesta Helsingin Yliopistolle Helsingin ydinkeskustaan, sovittiin uuden ratsastuskeskuksen rakentamisesta Ratsastuskeskus Primukselle Espooseen sekä aloitettiin Ilmariselle toimistorakennuksen saneeraustyöt Espoon Niittykumpuun. Malmin sairaala-alueen uudisrakentamisen ja peruskorjauksen valmistelevat työt aloitettiin Helsingissä, Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen Mercurian lisätilojen rakentaminen Vantaalla, sekä Lassila & Tikanojan tuotantolaitoksen rakentaminen Keravalla. Tuusulassa aloitettiin rakentamaan logistiikka- ja varastohallia Ilmariselle sekä uusia toimitiloja Fin-Seula Oy:lle. Lisäksi SRV valittiin Hyvinkään kaupungintalon uusien toimitilojen projektinjohtourakoitsijaksi.

SRV:n toteuttama Hakaniemenrannan virastotalo valittiin Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2008 rakennushankkeeksi. Tunnustuksella Senaattikiinteistöt haluaa kannustaa ja tuoda esiin osaavia suunnittelijoita ja tekijöitä. Valinnassa otetaan huomioon yleiset laatukriteerit sekä yhteiskuntavastuullinen toiminta, asiakkaita tukeva ratkaisu sekä innovatiivisuus.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Liikevaihto	154,1	127,9	26,3	20,5	49,9	33,3
Liikevoitto	4,9	0,7	4,2	590,1	2,0	-1,2
Liikevoitto, %	3,2	0,6			4,0	-3,6
Tilaukanta	200,7	154,0	46,7	30,3		

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 tilikaudella 154,1 milj. euroa (127,9 Me) ja liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 Me). Tilaukanta oli 200,7 milj. euroa (154,0 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti urakkatuotannon volyymin kasvu, asuntomyynnin piristyminen loppuvuodesta ja toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet. Liikevoittoon vaikutti heikentävästi kolmen SRV Keski-Suomen päättyneen työmaan yhteensä 1,2 milj. euron tappiot.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 49,9 milj. euroa (33,3 Me) ja liikevoitto 2,0 milj. euroa (-1,2 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti asuntomyynnin vilkastuminen, urakkatuotannon volyymin kasvu sekä toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet.

Resursseja suunnattiin aiempaa enemmän urakointiin ja tilikauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 140,5 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 82,6 milj. euroa on neuvottelu-urakoita, joissa SRV on toiminut myös hankkeen kehittäjänä. Tampereen osuuskaupalle rakennetaan Nokialle S-ryhmän asumisen tavaratalo Kodin Terra ja ABC-huoltoasema. Lisäksi Tampereella saneerataan Aro-Yhtymälle BMW:n ja Minien myyntiin keskittyvä autoliike. Vantaan kaupungin vuokratuotantoon rakennetaan Pakkalanrinteen päiväkotitoiminta, sijoittajana hankkeessa toimii Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin Jyväskylässä sopimus suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta ja Oulussa maanrakennustöiden osuudesta samanlaisessa projektissa. Jyväskylässä rakennetaan myös Cygnaeuksen koulukeskuksen väistötilat ja Nokialla Valintatalo.

Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille tilikauden aikana 323 (76) asuntoa. Saton kanssa solmittiin urakkasopimus kahden, yhteensä 74 asunnon, asuinkerrostalon rakentamisesta aiemmin SRV:n omistamalle tontille Espoon Vallikalliossa. Asuntosäätiölle rakennetaan 50 asumisoikeusasuntoa Vantaalla Rekolaan Ulrikan-alueelle. Tampereen YH:lle rakennetaan Ylöjärvellä 40 asuntoa ja Tampereella Hennerin alueella SRV omistuksessa aiemmin olleelle tontille 42 asuntoa. Jyväskylässä rakennetaan Jyväskylän Nuoris- ja Palveluasunnot ry:lle yhteensä 117 palveluasuntoa, joita tullaan käyttämään lähinnä vanhustenhoidossa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 57,9 milj. euroa arvosta. Merkittävimpiä näistä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 104 asunnon kerrostalokohde sekä kahden taloyhtiön linjasaneeraukset Helsingin

Haagassa. Joensuun kaupungille rakennetaan kaksi vuokrakerrostaloa, joihin valmistuu yhteensä 75 asuntoa. Ylöjärven kaupungille rakennetaan terveyskeskus ja S-ryhmälle rakennetaan S-market Lappeenrataan.

Varsinais-Suomen alueella SRV on tilikauden aikana solminut useita urakkasopimuksia: Tarvasjoen kunnalle rakennetaan Hyvinvointikeskus, Varsinais-Suomen Kaukokiidolle Logicity-terminaali Turun lentoaseman läheisyyteen, Auran kunnalle liikuntahalli ja Turun Thermohuollolle teollisuushalli. Lisäksi Turun Messukeskuksen yhteyteen laajennetaan ja saneerataan ravintolatiloja ja Kiinteistö Oy Kuninkaanväylän tiloja saneerataan.

SRV on tilikauden aikana aloittanut yhteensä 251 omaperusteisen asunnon rakentamisen ja myynnin yhteensä seitsemässä kohteessa. Viimeisen vuosineljänneksen aikana aloitettiin näistä kuusi kohdetta, joihin valmistuu yhteensä 247 asuntoa. Vantaalle Kartanonkoskelle rakennetaan 88 asunnon kerrostalo ja Vantaan Martinlaaksoon 67 asunnon kerrostalo. Espoon Vallikallion alueella tontille, johon SRV rakentaa yhteensä viisi kerrostaloa on aloitettu viimeisen 43 asunnon talon rakennustyöt. Espoon Haukilahdessa rakennetaan seitsemän erittäin korkealaatuista rivi- ja paritaloasuntoa. Parkanossa aloitettiin 28 asunnon ja Jyväskylässä 14 asunnon kerrostalon rakentaminen loppuvuodesta ja Oulussa jo alkuvuodesta 4 asunnon rivitalokohteen rakentaminen. Helsingin Töölön Kampin välittömään läheisyyteen rakennettu 64 asunnon kerrostalo Helsingin Oscar valmistui lokakuussa.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 207 (141) asuntoa. Myyntitilanne parani erityisesti neljännellä vuosineljänneksellä, jolloin myytiin 86 (13) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 263 (265) asuntoa, joista 231 (226) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 171 (133), joista 40 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 252 (260) omaperusteista asuntoa. SRV:llä on hallussaan useita keskeisellä sijalla sijaitsevia ja pitkälle suunniteltuja asuntohankkeita. Uusien perustajaurakointikohteiden aloittamiselle on asetettu tiukat kriteerit ja niiden aloittamista harkitaan ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, kpl	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Asuntoaloitukset	251	110	141	247	0
Myydyt asunnot	207	141	66	86	13
Valmistuneet	252	260	-8	64	0
Valmiit myymättömät 1)	171	133	38		
Rakenteilla 1)	263	265	-2		
- joista myymättä 1)	231	226	5		

1) kauden lopussa

SRV Keski-Suomessa Jyväskylän seudulla aloitettiin ja saatiin päätökseen tilikauden aikana YT-neuvottelut taloudellisista ja tuotannollisista syistä johtuen. Neuvottelujen tuloksena SRV irtisanoi kolme toimihenkilöä. SRV Keski-Suomen aluejohtajana toiminut Erkki Jaala on siirtynyt pois SRV:n palveluksesta lokakuussa. SRV Pohjois-Suomessa Oulussa aloitettiin YT-neuvottelut joulukuussa taloudellisista ja tuotannollisista syistä johtuen.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Liikevaihto	22,9	60,1	-37,2	-61,9	3,4	10,2
Liikevoitto	-7,9	9,2	-17,1	-185,4	-2,0	-2,7
Liikevoitto, %	-34,4	15,4			-58,4	-26,5
Tilaukanta	24,6	35,6	-11,0	-31,0		

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,9 milj. euroa (60,1 Me). Liikevoitto oli -7,9 milj. euroa (9,2 Me). Liikevaihtoon ja liikevoittoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoittoon lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Vertailukauden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti Jekaterinburgin hotellin myynti, josta kirjautui liikevaihtoon 14,2 milj. euroa ja liikevoittoon 13,5 milj. euroa. Tilaukanta oli 24,6 milj. euroa (35,6 Me).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,4 milj. euroa (10,2 Me) ja liikevoitto -2,0 milj. euroa (-2,7 Me). Liikevaihtoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoittoon tämän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset sekä liiketoiminnan kiinteät kustannukset.

Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti on valmistunut shell & core valmiuteen. Moskovan toimistomarkkinoilla tapahtuneen kysynnän hiljentymisen johdosta toimisto-osan fit-out työt on päätetty tehdä itse ja tavoitteena on saada ne päätökseen vuoden loppuun mennessä. Kohteen vuokralaisneuvottelut ovat parhaillaan käynnissä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen rakennuslupa saatiin kauden aikana. Kohteen sähköliittymän rakentamistyöt ovat käynnistyneet. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösjoiutusyhtiö Vicus 75% osuudella. Neuvottelut hankkeen rahoituksen toteutuksesta eivät ole onnistuneet maailmanlaajuisen rahoitustilanteen johdosta ja kohteen työmaaorganisaatio on toistaiseksi siirretty muihin hankkeisiin odottamaan lopullista investointipäätöstä. Lopullinen investointipäätös tehdään, kun hankkeen rahoitus ja vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,7 milj. euroa.

Pietarissa SRV jatkoi noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5%, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Rezidor -konsernin Pietarissa operoimien Pribaltiskaja -hotellin saneeraustöiden II vaiheen ja Pulkovskaja hotellin II vaiheen saneeraukset valmistuivat tilikauden aikana.

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.

Viipurissa Papulan asuntojen kysyntä jatkui heikkona kauden aikana, eikä yhtään uutta kauppaa tehty. Ensimmäisen vaiheen kohteesta oli myyty 30 asuntoa venäläiselle yritykselle, joka ei kuitenkaan kyennyt järjestämään rahoitusta hankinnalleen ja kauppa jouduttiin purkamaan. Lisäksi yhden toisen asunnon kauppa purettiin. Kauden lopussa myynnissä oli 32 asuntoa.

SRV sai päätökseen kauden aikana kiinteistörahaston perustamisen yhdessä VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin.

SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. VTB Capital ja Deutsche Bank ovat myös sijoittajia rahastossa. Muita sijoittajia ovat eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. Rahaston lopullinen tavoite sijoitussitoumusten määrästä on vähintään 300 milj. euroa, joka vastaa jopa 1 miljardin euron sijoitusvolyymia.

VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat yhdessä rahaston varainhoitajina tehtävänään mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta.

SRV allekirjoitti joulukuussa aiesopimuksen kiinalaisen Baltic Pearl CJSC kanssa kauppakeskuksen rakentamisesta Pietariin. Aiesopimuksen mukaan SRV käynnistää sopimuksessa määritellyt selvitystyöt, jotka käsittävät konseptisuunnittelun, markkinatutkimuksen ja ulkopuolisen rahoituksen järjestämisen. Aiesopimuksen ehtojen täytyessä SRV suunnittelisi ja rakentaisi kahdessa vaiheessa kolmen vuoden aikana alueelle yli 100 000 neliometrin kauppakeskuksen. Yhtiöt ovat sopineet myös perustavansa yhteisyrityksen, joka tulee omistamaan kohteen. Kauppakeskuksen rakentaminen etenee, jos lopullinen investointipäätös tehdään 31.12.2010 mennessä. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueita Pietarin keskustan lounaispuolella. Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Uusia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Virossa myytiin kauden aikana 6 asuntoa (6), kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli valmistuneissa kohteissa yhteensä 35 (41). Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV ja International School of Latvia solmivat 9.4.2009 urakkasopimuksen kansainvälisen koulun rakentamisesta Riikaan. Kohteen suunnitteluvaihe on päättynyt ja tilaajan rahoituksen viivästymisen takia rakentamisen aloitus siirtyy vuodelle 2010.

SRV:n tytäryhtiö SRV Terbelat Sia on ollut kantajana kansainvälisessä välimiesoikeudessa Berliinissä riita-asiassa, joka on koskenut latvialaisen tilaajan, SIA Juglas Jaudan kanssa tehtyä sopimusta voimalaitoksen rakentamisesta Latviaan. SRV keskeytti työt tilaajan sopimusrikkomuksen takia ja terminoi sopimuksen syksyllä 2007. Välimiesoikeus vahvisti 28.7.2009. SRV:n oikeuden sopimuksen päättämiseen tilaajasta johtuvista syistä ja velvoitti tilaajan maksamaan SRV:lle korvauksia korkoineen yhteensä noin 1,4 milj. euroa. SRV aloitti välimiesoikeuden päätöksen täytäntöönpanon hakemisen Latviassa paikallisessa alioikeudessa, jossa oli myös käynnissä tilaajan samasta sopimuksesta käynnistämä riita-asia SRV:tä vastaan. SRV teki tilaajan kanssa joulukuussa sopimuksen, jonka mukaan tilaaja maksaa SRV:lle 0,5 milj.euron korvauksen. Sovinnolla ei ollut olennaista tulosvaikutusta.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Liikevaihto	8,7	11,5	-2,8	-24,1	2,3	3,0
Liikevoitto	-4,7	-4,9	0,2		-1,4	-1,4

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 8,7 milj. euroa (11,5 Me) ja liikevoitto -4,7 milj. euroa (-4,9 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti toimintavolyymien lasku. Liiketappion pienenemiseen vaikuttivat kustannusten säästötoimenpiteet. Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,3 milj. euroa (3,0 Me) ja liikevoitto -1,4 milj. euroa (-1,4 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti toimintavolyymien lasku.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta parani ja oli 3,6 milj. euroa (-103,2 Me 1-12/2008). Rahavirran paranemiseen tilikaudella vaikutti erityisesti se, että vaihto-omaisuuden määrää purettiin vertailuvuoden voimakkaan kasvun sijasta ja siksi käyttöpääoman muutos oli lievästi positiivinen. Konsernin vaihto-omaisuus oli 291,4 milj. euroa (294,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 153,0 milj. euroa (142,1 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 349,9 milj. euroa (339,4 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa 124,4 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 5,2 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 119,2 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 180,7 milj. euroa 31.12.2009 (169,4 Me). Nettorahoituskulut olivat 4,2 milj. euroa (9,2 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 75,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 32 milj. euroa.

Nostamattomien yhtiölainojen määrä on 41 milj. euroa. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 25,5 milj. euroa. Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut noin 42 milj. euroa, josta 1,9 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,5 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 36,7 milj. euroa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (41,3 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti erityisesti vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 164,3 milj. euroa (166,6 Me 31.12.2008). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia (12,9 %) ja oman pääoman tuotto 1,4 prosenttia (9,4 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,7 milj. euroa (16,8 Me) ja ne liittyivät pääosin tytäryhtiön osakkeiden hankintaan. Vertailukauden investoinneista oli 10,0, milj. euroa IBI:n hankkeeseen liittyviä rakennusinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	199 000	257 000	842 000	1 298 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	36	56	98	190
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	466 000	354 000	117 000	937 000

* 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 suunnitteluvaramuksen 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 tytäryhtiöiden liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV

International alakonsernin liiketoiminnot Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Muutokset konsernirakenteessa

SRV Yhtiöt Oyj hankki kesäkuussa 2009 Pirkanmaan Projektitoimi Oy:n 100% omistukseensa. Konsernin liiketoimintarakenteen ja toiminnan tehostamiseksi SRV aloitti yhtiön fuusiomenettelyn SRV Asunnot Oy:n kanssa heinäkuussa 2009. Yhtiö sulautui SRV Asunnot Oy:öön 31.12.2009 ja jatkaa toimintaansa SRV Pirkanmaa -toiminimen alla.

Tehostamistoimenpiteet

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

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 776 (871) henkilöä, joista toimihenkilöitä 544 (614). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 53 (66) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 766 (870) henkilöä, joista emoyhtiössä 47 (66). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 17 prosenttia (15) henkilöstöstä. Tilikauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 18 (25) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät). Tilikauden palkat ja palkkiot olivat yhteensä 35,8 milj. euroa (37,7 Me)

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2009	31.12.2008	Osuus konsernin
			henkilöstöstä 31.12.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	289	296	37,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	215	285	28,0
Kansainvälinen liiketoiminta	182	191	23,7
Muut toiminnot	81	98	10,6
Konserni yhteensä	767	870	100,0

Loppuvuoden aikana SRV lisäsi merkittävästi panostusta henkilöstön ammatti- ja esimiesosaamiseen. Koulutusohjelmilla kehitetään sekä konsernin parhaiden käytäntöjen että alan uusimman tietotaidon hyödyntämistä kaikissa liiketoiminnoissa.

Vuoden 2009 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuului 77 henkilöä ja palkkio perustui pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 toteutuva osakepalkkio on 77 340 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Lisäksi maksetaan tätä osakemäärää vastaavaa rahamäärä ennakonpidätystä varten.

Rakentamisen näkymät

Nopean taantumisen jälkeen maailmantalous on kääntynyt kasvuun. Elpyminen on kuitenkin hidasta ja epävakaa ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Suomen taloudelle ennustetaan pientä kasvua vuodelle 2010.

Rakennuskustannusten lasku on tasaantunut. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on hyvä. Työttömyys rakennusalalla on kasvussa. Valtion tukitoimet ovat käynnissä.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahvistunut luottamus sekä alhainen korkotaso ovat lisänneet kysyntää ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat lähteneet kasvuun. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti heikentyvä työllisyyskehitys. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta lisäävät muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistorakentamisessa uudet aloitukset vähenivät katsauskaudella. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla tasolla ja rakentaminen hiljaista. Liike- ja logistiikkarakentamisessa lähitulevaisuuden näkymät ovat hieman valoisimmat.

Korjausrakentaminen jatkaa kasvuaan ja pitkällä tähtäimellä kasvua ylläpitävät rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä rakennusten teknisen laadun ja energiatehokkuuden nostaminen nykyaikaiselle tasolle. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet valtion tukitoimista huolimatta.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat erittäin alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu vaikeana.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Investointien heikko kehitys on heijastunut voimakkaasti rakentamiseen vähentäen sitä merkittävästi. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Öljyn hinnannousun myötä Venäjän valtiontalous on korjaantumassa. Inflaatio on hidastunut ja korkotaso laskenut.

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 heikko ja vähentää kiinteistöinvestointien määrää. Korot ovat matalia, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikkoa ja lainamarginaalit ovat korkealla. Pankkien oman jälleenrahoituksen kallistuminen on lyhentänyt asiakkaiden lainamaturiteetteja.

Kansainvälinen finanssikriisi voi heikentää kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösijoituksiin sekä vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta kaikilla SRV:n toiminta-alueilla ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen on vähentänyt kiinteistökauppojen määrää sekä uusien hankkeiden aloituksia. Finanssikriisi voi lisätä SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista. Konsernin liikevaihto ja tulos on riippuvainen tilauskannan ja uuden työkanan määrästä, sekä yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden tuloutuminen on riippuvainen myös kohteiden myyntiasteesta. Omaperusteisten asuntohankkeiden osalta siirrytään 1.1.2010 alkaen luovutushetken mukaiseen tuloutukseen.

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 vilkastunut Suomessa, mutta Virossa se on edelleen 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 (mm. työmarkkinahäiriöt, konkurssit ja harmaa talous). SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakennusprojekteissa on lisäksi muita riskejä tapauskohtaisesti liittyen kohteiden suunnitteluun ja rakentamiseen (mm. uudet ja vaikeat suunnitelmaratkaisut, lämmön- ja vedeneristykset, työturvallisuus). Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta.

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.

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

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen 100 milj. euron määräinen sitova maksuvalmiusjärjestely, josta 55 milj. euroa erääntyy joulukuussa 2012 ja 45 milj. euroa 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. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

Vuosikertomus 2009, johon sisältyvät tilipäätös, hallituksen toimintakertomus ja selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, on saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.srv.fi viikolla 8.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaareen liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Toiminta kohdistuu keskeisesti sekä rakennusten suunnittelu- että työmaavaiheiden ympäristöasioiden hallintaan. Vuonna 2009 käynnistettiin kaksi tutkimushanketta ympäristön kannalta kestävän rakentamisen ja toteutusmallien kehittämiseksi. Konsernilla on Suomessa käytössä myös rakennustyömaiden ympäristöraportointijärjestelmä.

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. Osingon maksupäiväksi päätettiin 3.4.2009. 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 Rytilahti, 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.

SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara erosi 12.8.2009 SRV:n palveluksesta. Hallitus nimitti toimitusjohtajaksi varatoimitusjohtaja Hannu Linnoisen ja aloitti uuden toimitusjohtajan hakuprosessin. Hallitus nimitti 15.12.2009 SRV:n toimitusjohtajaksi KTM Jukka Hienosen, joka aloittaa SRV:n palveluksessa 1.8.2010.

SRV:n hallituksen jäsen Hannu Leinonen pyysi 9.9.2009 eroa hallituksen jäsenyydestä 1.10.2009 alkaen siirtyessään Destia Oy:n toimitusjohtajaksi. Uusi hallituksen jäsen valitaan seuraavassa yhtiökokouksessa.

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 31.12.2009 yhteensä 5 762 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 5,89 euroa (3,47 eur 31.12.2008). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 5,97 euroa ja alin 2,75 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 19,5 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin 83,5 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 210,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 8,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 31,4 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti käyttää valtuutusta hankkia omia osakkeita 13.5.2009. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 25.5.2009. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli tilikauden lopussa 215 562 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 31.12.2009 yhteensä 1 000 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 2,7 prosenttia. 10.2.2010 konsernin hallussa oli 1 000 000 osaketta, joiden keskimääräinen hankintahinta oli 3,7 euroa. (2,7 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Eero Heliövaara, SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila tekivät 11.8.2009 sopimuksen, jonka perusteella SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila sitoutuvat ostamaan tai osoittamaan ostajan Eero Heliövaaran omistamille 1 909 483 SRV:n osakkeelle siten, että kaikki osakkeet on myyty viimeistään 5.1.2010 ja niistä saatu kauppahinta on keskimäärin 4,45 euroa osakkeelta. Sopimus johtaa osakkeiden luovuttamiseen siten, että arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:ssä tarkoitettu, äänimäärästä ja osakkeiden määrästä laskettava yhden kahdeskymmenesosan (1/20) liputusraja alittuu. Järjestely perustui aiemmin tehtyyn osakkeita koskevaan sopimukseen.

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.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi tammikuussa 55,7 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin tammikuun aikana 38 asuntoa (6 asuntoa 1/2008).

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa-kylpylähotellin rakentamisesta Rauhan alueelle Lappeenrantaan. Kylpylähotellin yhteydessä toimii vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi- jäähallina. SRV toimii hankkeessa urakoitsijana ja sijoittajana. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011.

SRV sopi tammikuussa yhteensä 28 000 rakennusoikeusneliön ostamisesta VVO Rakennuttaja Oy:ltä. Kaupassa siirtyvät maa-alueet ovat osin vuokraoikeuksia, osin osto-oikeuksia ja osin suoraa maaomaisuutta. Ne sijaitsevat pääkaupunkiseudulla Helsingin Arabianrannassa, Helsingin Kannelmäessä ja Espoon Matinkylässä ja niihin on kaavoitettu rakennettavaksi kerrostalotuotantoa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen heinäkuussa erääntyvän johdannaisopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle.

Näkymät vuodelle 2010

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

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2009 ovat	141 438 732,44 euroa
joista tilikauden voitto on	23 034 038,48 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	137 026 516,28 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä

Espoo 11.2.2010

Hallitus

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

Lisätietoja:

Hannu Linnoinen, toimitusjohtaja, 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 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Liikevaihto	milj. euroa	385,0	537,0	120,1	121,4
Liikevoitto	milj. euroa	9,9	32,9	2,8	0,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,6	6,1	2,3	0,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	5,8	23,7	2,3	-2,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,5	4,4	1,9	-2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	2,3	15,7	1,0	-2,2
Oman pääoman tuotto	%	1,4	9,4		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	4,7	12,9		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	349,9	339,4		
Omavaraisuusaste	%	41,3	41,3		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	180,7	169,4		
Nettovelkaantumisaste	%	110,1	101,7		
Tilaukanta	milj. euroa	480,6	455,3		
Uudet sopimukset	milj. euroa	396,1	399,1		
Henkilöstö keskimäärin		776	871		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,7	16,8	1,0	-6,0
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	3,1	0,8	-5,0
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,06	0,43	0,02	-0,06
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,48	4,54	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	200,0	27,9	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto	%	2,0	3,5	-	-
Hinta/voitto -suhde		98,2	8,1	-	-
Osakkeen kurssikehitys				-	-
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,89	3,47	-	-
Keskikurssi	euroa	4,06	5,05	-	-
Alin kurssi	euroa	2,75	2,82	-	-
Ylin kurssi	euroa	5,97	6,60	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	210,7	125,7	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	8 309	13 543	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	23,1	37,1	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 999	36 526	-	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 768	36 210	-	-

1) hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2009

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Nettovelkaantumisaste, %	=	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 tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2009: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2009

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV- konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2009 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 1-12.2009 ja 1-12.2008 tilintarkastettuja ja kausilta 10-12.2009 ja 10-12.2008 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. Tilikaudella 1.1.-31.12.2009 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 rakentamisessa 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 siirrytään luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. EU hyväksyi tulkintaohjeen 22.7.2009 ja tulkintaohjetta ryhdytään soveltamaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Liikevaihto	385,0	537,0	-152,0	-28,3	120,1	121,4
Liiketoiminnan muut tuotot	2,6	1,4	1,2	89,3	1,0	0,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-6,5	53,5	-60,0	-112,1	-14,2	28,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-312,6	-495,3	182,7	-36,9	-88,1	-133,4
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-44,5	-46,3	1,8	-3,9	-12,3	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	-3,7	-3,2	-0,5	16,1	-0,8	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	-10,4	-14,1	3,7	-26,4	-2,9	-3,1
Liikevoitto	9,9	32,9	-23,0	-69,8	2,8	0,7
Rahoitustuotot	6,0	4,2	1,9	45,2	0,5	0,8
Rahoituskulut	-10,2	-13,4	3,2	-23,7	-1,0	-4,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,2	-9,2			-0,5	-3,3
Voitto ennen veroja	5,8	23,7	-17,9	-75,6	2,3	-2,6
Tuloverot	-3,4	-8,5	5,0	-59,4	-1,3	-0,2
Tilikauden voitto	2,3	15,3	-12,9	-84,7	1,0	-2,8
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	2,3	15,7			1,0	-2,2
Vähemmistölle	0,0	-0,4			0,0	-0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,06	0,43		-86,0	0,02	-0,06

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-12/ 2009	1-12/ 2008	10-12/ 2009	10-12/ 2008
Tilikauden voitto	2,3	15,3	1,0	-2,8
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:				
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0	0,0	0,0
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Tilikauden tulos	2,3	15,1	0,9	-2,9
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	2,3	15,6	0,9	-2,9
Vähemmistölle	0,0	-0,4	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16,3	19,0	-14,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,5	-15,8
Muut rahoitusvarat	4,8	4,3	12,5
Saamiset	16,2	6,6	145,4
Laskennalliset verosaamiset	2,2	1,7	30,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	41,7	33,8	23,2
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	291,4	294,8	-1,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	77,6	86,7	-10,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,9	5,1	-62,5
Rahavarat	5,2	3,4	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	376,2	390,0	-3,5
VARAT YHTEENSÄ	417,9	423,8	-1,4

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0
Muuntoerot	-0,1	-0,1	15,2
Arvonmuutosrahasto	-0,1	-0,1	0,0
Kertyneet voittovarot	70,1	74,1	-5,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	160,3	164,3	-2,5
Vähemmistön osuus	3,8	2,3	66,0
Oma pääoma yhteensä	164,1	166,6	-1,5
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0,5	0,3	95,8
Varaukset	4,8	5,6	-14,4
Korolliset velat	97,6	69,7	40,0
Muut velat			
Pitkäaikaiset velat yhteensä	102,9	75,6	36,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	56,2	66,8	-15,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,6	8,0	-67,1
Varaukset	3,8	3,8	0,7
Korolliset velat	88,2	103,1	-14,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	150,9	181,6	-16,9
Velat yhteensä	253,8	257,2	-1,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	417,9	423,8	-1,4

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	2,3	15,3
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	3,7	3,2
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	2,7	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	4,2	9,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0
Verot	3,4	8,5
Oikaisut yhteensä	13,9	20,3
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-13,5	-12,6
Myynti- ja muiden saamisten muutos	17,8	14,9
Vaihto-omaisuuden muutos	5,4	-98,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-9,6	-31,9
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	0,2	-128,3
Maksetut korot	-12,7	-13,0
Saadut korot	5,7	6,7
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut verot	-5,9	-4,2
	-12,9	-10,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	3,6	-103,2
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-2,3	-1,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,8	-13,7
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-0,5	-1,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,1
Sijoitusten myynti	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-3,7	-16,7
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0
Lainojen nostot	19,6	68,9
Lainojen takaisinmaksut	-22,2	-10,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-6,8	30,6
Luottolimiittien muutos	17,5	18,8
Omien osakkeiden hankinta	-1,8	-1,9
Maksetut osingot	-4,4	-4,4
Rahoituksen nettorahavirta	1,9	101,8
Rahavarojen muutos	1,8	-18,0
Rahavarat tilikauden alussa	3,4	21,4
Rahavarat tilikauden lopussa	5,2	3,4

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	209,3
Keskeneräiset työt	34,4	100,8	-65,9
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153,0	142,1	7,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	86,5	34,0	154,2
Ennakkomaksut	3,6	3,7	-3,5
Muu vaihto-omaisuus	14,0	14,2	-1,3
Konserni yhteensä	291,4	294,8	-1,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2009

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	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
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		
Tilikauden voitto						2,3	2,3		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Omien osakkeiden hankinta						-1,8	-1,8		
Oma pääoma 31.12.2009	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	70,1	160,3	3,8	164,1

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
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		
Tilikaudella 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 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset	106,0	114,7	-7,5
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,4	-100,0
Annetut investointisitoumukset	22,1	2,7	718,2
Tonttisitoumukset	21,6	29,9	-27,8

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 31.12.09		IFRS 31.12.08	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,7	0,0	0,0
	IFRS		IFRS	
	31.12.09		31.12.08	

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Valuuttatermiinit	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	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 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Liikevaihto	120,1	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	2,8	1,8	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Voitto ennen veroja	2,3	0,6	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	480,6	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Uudet sopimukset ¹⁾	121,1	86,2	98,2	91,3	115,4	36,7	185,0	62,0
Tulos/osake, eur	0,02	0,01	0,03	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,48	4,46	4,45	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	5,89	5,64	4,18	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,3	41,0	40,4	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka ¹⁾	180,7	189,2	185,8	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % ¹⁾	110,1	115,9	115,6	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	66,9	40,2	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	49,9	37,9	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,4	6,2	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,3	2,1	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9

Konserni yhteensä	120,1	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	4,3	3,1	4,6	5,9	6,0	3,7	9,9	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,0	1,0	1,9	0,0	-1,2	0,5	0,9	0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,0	-1,5	-1,9	-2,5	-2,7	10,8	-0,1	1,2
Muut toiminnot	-1,4	-0,7	-1,0	-1,6	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9
Eliminoinnit	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	2,8	1,8	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Liikevoitto (%)	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	6,5	7,7	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,0	2,7	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-58,4	-24,1	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,3	2,1	3,7	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1
Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	255,3	252,0	224,3	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	200,7	186,5	203,3	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	24,6	26,3	30,7	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
Konserni yhteensä	480,6	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
- josta myyty osuus	316	324	303	286	280	279	358	281
- josta myymätön osuus	165	141	155	168	176	176	163	170
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	42,0	61,0	77,0	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,1	123,4	135,9	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	177,1	165,8	152,6	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,7	6,2	-12,2	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	349,9	356,5	353,2	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8
Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	247	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	86	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	64	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	171	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	263	80	118	211	265	251	247	298
- josta myymättömät ¹⁾	231	79	100	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	88,7	116,9	-28,2	-24,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	151,5	158,4	-6,9	-4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	182,5	158,6	23,9	15,0
Muut toiminnot	214,5	185,1	29,4	15,9
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-219,4	-195,2	-24,2	
Konserni yhteensä	417,9	423,8	-6,0	-1,4

Velat (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	55,5	81,7	-26,2	-32,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	132,9	141,5	-8,6	-6,1
Kansainvälinen liiketoiminta	181,7	147,2	34,5	23,4
Muut toiminnot	79,2	65,7	13,5	20,6
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-195,5	-178,9	-16,7	
Konserni yhteensä	253,8	257,2	-3,4	-1,3

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153,0	142,1	10,9
Toimitilaliiketoiminta		27,8	24,6
Asunto- ja alueliiketoiminta		41,4	41,6
Kansainvälinen liiketoiminta		83,6	76,0
Keskeneräiset työt	34,4	100,8	-66,4
Toimitilaliiketoiminta		0,0	30,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		20,4	57,3
Kansainvälinen liiketoiminta		14,0	13,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	86,4	34,0	52,4
Toimitilaliiketoiminta		25,5	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		55,5	30,6
Kansainvälinen liiketoiminta		5,5	3,3
Muu vaihto-omaisuus	17,6	17,9	-0,3
Toimitilaliiketoiminta		5,1	5,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		3,7	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta		9,9	9,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	291,4	294,8	-3,4
Toimitilaliiketoiminta		58,4	59,6
Asunto- ja alueliiketoiminta		121,0	134,0
Kansainvälinen liiketoiminta		112,9	102,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	42,0	63,9	-21,8	-34,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,1	138,9	-15,8	-11,4
Kansainvälinen liiketoiminta	177,1	138,6	38,5	27,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,7	-2,0	9,7	
Konserni yhteensä	349,9	339,4	10,5	3,1

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	208,0	349,1	-141,1	-40,4
Liikevoitto	18,0	27,8	-9,8	-35,4
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	0,9	0,9	-0,1	-5,8
Lyhytaikaiset varat	87,8	116,0	-28,1	-24,3
Varat yhteensä	88,7	116,9	-28,2	-24,1
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	11,0	1,1	9,9	885,1
Lyhytaikaiset velat	44,5	80,6	-36,0	-44,7
Velat yhteensä	55,5	81,7	-26,2	-32,0
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	42,0	63,9	-21,8	-34,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	35,2	60,8		
Tilaukanta kauden lopussa	255,3	265,7	-10,4	-3,9

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	154,1	127,9	26,3	20,5
Liikevoitto	4,9	0,7	4,2	590,1
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	1,4	1,9	-0,5	-25,9
Lyhytaikaiset varat	150,0	156,5	-6,4	-4,1
Varat yhteensä	151,5	158,4	-6,9	-4,4
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	68,2	58,3	9,9	17,0
Lyhytaikaiset velat	64,7	83,2	-18,5	-22,3
Velat yhteensä	132,9	141,5	-8,6	-6,1
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	123,1	138,9	-15,8	-11,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,8	0,7		
Tilaukanta kauden lopussa	200,7	154,0	46,7	30,3

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, milj eur	muutos, %
Liikevaihto	22,9	60,1	-37,2	-61,9
Liikevoitto	-7,9	9,2	-17,1	-185,4
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset varat	25,1	16,2	8,9	54,9
Lyhytaikaiset varat	157,4	142,4	15,0	10,5
Varat yhteensä	182,5	158,6	23,9	15,0
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset velat	18,4	12,7	5,7	45,0
Lyhytaikaiset velat	163,3	134,6	28,8	21,4
Velat yhteensä	181,7	147,2	34,5	23,4
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	177,1	138,6	38,5	27,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-1,5	9,3		
Tilaukanta kauden lopussa	24,6	35,6	-11,0	-31,0

4. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi tammikuussa 55,7 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin tammikuun aikana 38 asuntoa (6 asuntoa 1/2008).

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa-kylpylähotellin rakentamisesta Rauhan alueelle Lappeenrantaan. Kylpylähotellin yhteydessä toimii vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi- jääareena. SRV toimii hankkeessa urakoitsijana ja sijoittajana. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011.

SRV sopi tammikuussa yhteensä 28 000 rakennusoikeusneliön ostamisesta VVO Rakennuttaja Oy:ltä. Kaupassa siirtyvät maa-alueet ovat osin vuokraoikeuksia, osin osto-oikeuksia ja osin suoraa maaomaisuutta. Ne sijaitsevat pääkaupunkiseudulla Helsingin Arabianrannassa, Helsingin Kannelmäessä ja Espoon Matinkylässä ja niihin on kaavoitettu rakennettavaksi kerrostalotuotantoa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen heinäkuussa erääntyvän johdannaissopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle.