

VAHVA KEHITYS SUOMESSA JATKUI: SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2014

Tilikausi 1.1.–31.12.2014 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 684,4 milj. euroa (679,4 Me 12/2013), muutos +0,7 %
- Liikevoitto oli 24,9 milj. euroa (26,4 Me), muutos -5,5 %
- Tulos ennen veroja oli 18,5 milj. euroa (22,8 Me), muutos -18,7 %
- Tulos per osake oli 0,33 euroa (0,43 eur)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 860,4 milj. euroa (825,8 Me), muutos +4,2 %
- Omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (36,4 %)
- Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Neljäs vuosineljännes 1.10.–31.12.2014 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 193,8 milj. euroa (171,6 Me 10-12/2013)
- Liikevoitto oli 9,6 milj. euroa (4,6 Me)
- Tulos ennen veroja oli 7,2 milj. euroa (3,6 Me)
- Tulos per osake oli 0,13 euroa (0,02 eur)

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta konsernin vuoden 2015 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 Me 1-12/2014). Tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 milj. euroa (18,5 Me 1-12/2014).

Hallitus vahvisti liiketoimintasegmentti Kotimaan liiketoiminta uudeksi nimeksi Suomen liiketoiminta liiketoiminnan sisällön pysyessä täysin ennallaan.

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

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala

SRV:n suoritus viime vuodelta oli kilpailutilanteeseen nähden tyydyttävä ja kannattavuuskehityksemme nouseva huolimatta toimialan heikkenevistä näkymistä ja ruplan kurssikehityksestä. Konsernin euromääräinen tuloskehitys parani jokaisella neljänneksellä, rahoitusasemamme vahvistui ja omavaraisuutemme nousi 43 prosenttiin.

Suomen liiketoiminnassa, joka edustaa yli 90 prosenttia konsernin liikevaihdosta, kannattavuuskehitys oli selvästi parempaan päin. Liikevaihdon noustessa Suomen liiketoiminnoissa yhdeksän prosenttia kannattavuus parani 40 prosenttia. Liikevoittoprosentti oli liki viisi prosenttia ja viimeisellä neljänneksellä lähes kuusi, mikä on koko konsernin liikevoittoprosentin tavoitetasolla. Taustalla on mittava määrä toimenpiteitä, joilla omaa tehokkuutta on parannettu ja kustannustasoa on saatu painetuksi alemmas. Useassa projektissa kustannussäästöistä ovat hyötäneet myös asiakkaat.

Suomen liikevaihdosta lähes kaksi kolmannesta tulee toimitilahankkeista ja runsas kolmannes kertyy asunohankkeista. Toimitiloja on rakennettu erityisesti julkiselle sektorille, missä muun muassa sairaalat ovat olleet keskeisessä roolissa. Näistä Espoon Jorviin rakennettava päivystyslisärakennuksen uudisrakennus ja Helsingin Meilahteen rakennettava Uusi Lastensairaala

sekä TAYS:in lisärakentamisprojekti ovat hyviä esimerkkejä vaativista sairaalarakennusprojekteista. Tilauskanta kasvoi vuoden takaisesta neljä prosenttia, mikä on hieno saavutus vallitsevassa markkinatilanteessa.

Asuntorakentamisessa olemme kasvattaneet uusia aloituksia ennakkomarkkinoinnin kysynnän perusteella vuoden loppua kohden parin vuoden takaisen notkahduksen jäljiltä. Asuntosijoitusrahastoille ja muille instituutiosijoittajille tehdyt kohteet ovat kannatelleet asuntokysyntää myös rospuuttoaikana. Keski- ja hyvätuloisten vuokra-asuminen hyvillä paikoilla ja hyvien yhteyksien äärellä on muodostumassa enenevässä määrin omistusasumisen markkinaa täydentäväksi kysynnäksi.

Pääosin Venäjän-toiminnoista muodostuvaa kansainvälistä liiketoimintaamme varjosti viime vuonna Ukrainan kriisi seuraamuksineen. Tästä huolimatta kansainvälisen liiketoiminnan kannattavuus kehittyi myönteisesti erityisesti loppuvuoden aikana. Keskeisimmät haasteet ovat olleet rahoituksen saatavuus ja ruplan heikkenemisestä aiheutunut kuluttajien ostovoiman lasku. Viime keväänä neuvotteluvaiheessa olleen Okhta Mall -kauppakeskuksen euromääräinen rahoitus saatiin järjestetyksi syksyyn mennessä kilpailukykyisillä ehdoilla. Ruplan halpenemisen myönteinen vaikutus on näkynyt rakennuskustannusten laskuna. Huolimatta yleisestä kuluttajaluottamuksen heikkenemisestä Venäjällä puolitoista vuotta sitten avattu Pearl Plaza -kauppakeskuksemme Pietarissa on takonut jatkuvasti uusia kävijäennätyksiä.

Lähdemme tähän vuoteen innostuneina, sillä uskomme Helsingin Kalasatamaan valmistellun ja kaavavalituksen viivästyttämän REDI-hankkeen käynnistyvän tänä keväänä. Viime vuoden merkkipaalu hankkeessa oli kotimaisen sijoittajaryhmän kokoaminen. REDI käynnistyy kauppakeskuksen rakentamisella ja jatkuu asuintorneihin, joista ensimmäiset valmistuvat yhdessä kauppakeskuksen kanssa vuonna 2018. Espoossa lähtee liikkeelle Niittykummun metrokeskushanke, johon niin ikään tulee kaupallisia palveluja ja asumista. Lisäksi pyrimme käynnistämään Wood City -puukorttelihankkeen Helsingin Jätkäsaarella.

Mittavat hankkeemme tulevat vaatimaan meiltä merkittäviä ponnistuksia osaamisen ja taloudellisten resurssien muodossa. Toimintamallimme mukaisesti olemme rakentaneet eri osa-alueille yhteistyökumppaniverkostoja, joiden avulla yhdessä omien osaajiemme kanssa viemme hankkeitamme vaihe vaiheelta eteenpäin. Olen toiveikas alkaneen vuoden osalta. Taloudelliset tunnuslukumme ovat hyvällä mallilla ja tilauskirjamme on terveessä hapessa.

SRV YHTIÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2014

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Liikevaihto	684,4	679,4	5,0	0,7	193,8	171,6
Liikevoitto	24,9	26,4	-1,5	-5,5	9,6	4,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-6,4	-3,6	-2,8		-2,4	-1,0
Tulos ennen veroja	18,5	22,8	-4,3	-18,7	7,2	3,6
Tulouttamaton tilauskanta	860,4	825,8	34,6	4,2		
Uudet sopimukset	700,3	600,7	99,6	16,6	108,0	68,3
Liikevoitto, %	3,6	3,9			5,0	2,7
Katsauskauden voitto, %	2,2	2,7			2,7	0,9
Omavaraisuusaste, %	43,0	36,4				
Korollinen nettovelka	206,1	215,8	-9,7	-4,5		
Velkaantumisaste, %	91,6	97,1				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,4				
Oman pääoman tuotto, %	6,9	8,4				
Tulos per osake, eur ¹	0,33	0,43	-0,09	-21,8	0,13	0,02
Oma pääoma per osake, eur	5,04	4,97	0,07	1,4		
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,83	4,05	-1,22	-30,1		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,6	35,5		0,2		

1) Yhtiö on muuttanut tulos per osake tunnusluvun laskentatapaa. Laskentatavan muutoksesta kerrotaan osavuositarkastuksen laadintaperiaatteissa.

Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta kasvoi 860,4 milj. euroon (825,8 Me 12/2013) uusien urakkasopimusten kasvun ansiosta. Tilauskannan myyty osuus on 85 prosenttia, yhteensä 729 milj. euroa. Tilauskannan myymätön osuus laski 132 milj. euroon (208 Me 12/2013). Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 700,3 milj. euroon (600,7 Me 12/2013).

Konsernin liikevaihto nousi 684,4 milj. euroon (679,4 Me 1-12/2013). Suomen toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi Espoon Perkkaalla sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynnin toteuduttua kolmannella vuosineljänneksellä. Suomen kuluttajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto laski valmistuneiden asuntojen määrän (249 asuntoa) pudotessa alle puoleen edellisen vuoden tasosta (539 1-12/2013). Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-12/2013 liikevaihtoa kasvatti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyymi.

Konsernin liikevoitto oli 24,9 milj. euroa (26,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,6 prosenttia (3,9 %). Suomen liiketoiminnan liikevoitto parani selvästi. Konsernin liikevoitto laski, sillä vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen

yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut kasvoivat 6,4 milj. euroon (3,6 Me). Katsauskauden korkokuluja kasvatti joulukuussa 2013 liikkeeseenlaskettu kiinteäkorkoinen jvk-laina. Vertailukauden rahoitustuottoja kasvattivat korkotuotot SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II:lta, joka Q2/2013 jälleenrahoitti SRV:lta otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Katsauskauden rahoitustuottoja kasvatti kolmannella vuosineljänneksellä kirjattu Moskovan Promenade hankkeeseen liittyvät 1,5 milj. euron korkotuoton oikaisu.

Konsernin tulos ennen veroja oli 18,5 milj. euroa (22,8 Me). Vertailukauden 1-12/2013 tulosta paransi Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto, Okhta Mall -omistuksen 8,3 milj. euron määräinen käyvän arvon muutos sekä osakkuusyhtiö Etmia II:lta saadut rahoitustuotot. Katsauskauden voitto oli 15,4 (18,3) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä 3,2 milj. euroa (4,5 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,33 (0,43) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste parani 43,0 prosenttiin (36,4 % 31.12.2013) positiivisen tuloksen sekä Derby kaupan johdosta pienentyneen sitoutuneen pääoman vuoksi.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 627,9 milj. euroa (574,8 Me 1-12/2013). Liikevoitto parani 30,0 milj. euroon (21,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (3,7%). Kannattavuuden myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon negatiivisesti vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatauluskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Suomen tilauskanta kasvoi 723 milj. euroon (646 Me). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen ja omakehitteisen tuotannon sekä neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 756 asuntoa (701 1-12/2013). SRV:llä oli rakenteilla 1 625 asuntoa (1 054 31.12.2013), joista 330 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 87 prosenttia ja 80 prosenttia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asunnoista 62 prosenttia (68 %) on SRV:n kehittämää tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (104,7 Me). Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (10,0 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti vertailukautena toteutunut Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myynti ja Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Kansainvälinen tilauskanta oli 137,2 milj. euroa (180,1 Me).

Konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 193,8 milj. euroa (171,6 Me) ja liikevoitto 9,6 milj. euroa (4,6 Me). Sekä Suomen että kansainvälisen liiketoiminnan kannattavuuden paraneminen jatkui vuosineljänneksen aikana.

Keskeisistä kauppakeskushankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja 97 prosenttia sen tiloista on vuokrattu. Pietarin

rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen kaupallisista tiloista yli 50 prosentista on allekirjoitettu vuokrasopimus tai alustava BTS-vuokrasopimus. Moskovan Promenade-kauppakeskuksen sijoittajaratkaisu toteutui ja kohteen rakentaminen on käynnissä. SRV allekirjoitti syyskuussa sijoittajaryhmän kanssa noin 240 milj. euron määräisen aiesopimuksen yhteissijoittamisesta SRV:n Suomen suurhankkeen REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen pääomittamisesta.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehitteisen toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Suomen liiketoiminta	627,9	574,8	53,1	9,2	176,0	155,8
Kansainvälinen liiketoiminta	56,9	104,7	-47,7	-45,6	17,8	15,7
Muut toiminnot	19,5	13,0	6,5	49,5	4,2	3,8
Eliminoinnit	-19,9	-13,1	-6,8		-4,1	-3,8
Konserni yhteensä	684,4	679,4	5,0	0,7	193,8	171,6

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Suomen liiketoiminta	30,0	21,4	8,6	40,1	10,2	8,0
Kansainvälinen liiketoiminta	1,1	10,0	-8,9	-89,3	1,8	-1,7
Muut toiminnot	-6,2	-5,0	-1,1		-2,4	-1,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	24,9	26,4	-1,5	-5,5	9,6	4,6

Liikevoitto, (%)	1-12/2014	1-12/2013	10-12/2014	10-12/2013
Suomen liiketoiminta	4,8	3,7	5,8	5,1
Kansainvälinen liiketoiminta	1,9	9,5	10,1	-10,7
Konserni yhteensä	3,6	3,9	5,0	2,7

Tilaukanta (milj. eur)	12/2014	12/2013	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	723,2	645,8	77,4	12,0
Kansainvälinen liiketoiminta	137,2	180,1	-42,9	-23,8
Konserni yhteensä	860,4	825,8	34,6	4,2
- josta myyty osuus	729	618	111	17,9
- josta myymätön osuus	132	208	-76	-36,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Liikevaihto	627,9	574,8	53,1	9,2	176,0	155,8
- toimitilarakentamisen osuus	395,5	319,2	76,2	23,9	99,1	89,1
- asuntorakentamisen osuus	232,5	255,5	-23,1	-9,0	76,9	66,8
Liikevoitto	30,0	21,4	8,6	40,1	10,2	8,0
Liikevoitto, %	4,8	3,7			5,8	5,1
Tilaukanta	723,2	645,8	77,4	12,0		
- toimitilarakentamisen osuus	450,1	392,8	57,3	14,6		
- asuntorakentamisen osuus	273,1	253,0	20,2	8,0		

Hallitus vahvisti liiketoimintasegmentti Kotimaan liiketoiminta uudeksi nimeksi Suomen liiketoiminta liiketoiminnan sisällön pysyessä täysin ennallaan. Suomen liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Suomen liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamisen.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 627,9 milj. euroa (574,8 Me 1-12/2013) ja sen osuus oli 92 prosenttia konsernin liikevaihdosta (85 %). Liikevoitto oli 30,0 milj. euroa (21,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (3,7 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti Espoon Perkaalla sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynti kolmannella vuosineljänneksellä. Kuluttajille suunnatun omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihto laski valmistuneiden asuntojen määrän pudottua selvästi vertailukauden tasosta. Liikevoiton kasvuun vaikutti parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Suomen rakentamisen suhteellista kannattavuutta heikensi matalakatteisen Derbyn myynti. Tilaukanta nousi 723,2 milj. euroon (645,8 Me 12/2013) toimitilarakentamisen neuvottelu-urakointisopimusten kasvun johdosta.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 176,0 milj. euroa (155,8 Me 10-12/2013) ja liikevoitto 10,2 milj. euroa (8,0 Me). Liikevaihdon nousuun vaikutti urakkatilaukannan kasvanut volyymi. Liikevoiton kasvuun vaikutti käynnissä olevien ja vuoden aikana valmistuneiden urakkakohteiden parantunut kannattavuustaso.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 395,5 milj. euroa (319,2 Me). Tilaukanta oli 450,1 milj. euroa (392,8 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Sokotelille rakennettu Tampereen Tornihotelli, Äänekosken terveyskeskus, Joutsenoon ja Kyröön rakennetut päiväkodit, Vaasaan rakennettu Biltema, Oulun Postikeskuksen laajennus ja Päijänne-tunneliin liittyvä Pitkäkosken alavesisäiliö. Tampereella valmistuivat Kotilinnan säätiölle rakennettu Tampereen Pispan palvelukeskus sekä Hervantaan rakennettu Ammattiopiston ja lukion laajennus. Lounais-Suomessa saatiin päätökseen tuotannolliseen käyttöön rakennetut Grene Noromaan tuotantohalli Paimioissa sekä Orionille ja Sandvikille rakennetut tilat Turussa. Saneerauskohteista valmistuivat Presidentinlinnan saneeraus, Helsingin Yliopistolle urakoitu Chemicum C-osa, Brondankulman saneerauksen toinen vaihe, kauppakeskus Merituulen uudistaminen Espoossa ja VTT:n tilaama uusiutuvan energian

tutkimukseen käytettävän tilan saneeraus. Omakehitteisistä urakoista valmistui HUS-Logistics:lle Vantaan Pressin alueelle rakennettu logistiikkakeskus.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 427,9 milj. euron arvosta. Merkittävimmät niistä olivat Helsingin Meilahteen tulevan Uuden Lastensairaalan rakentamisen noin 81 milj. euron, Lähitapiolalle rakennettavan Espoon Tapiolan kaupunkikeskuksen 1-vaiheen noin 110 milj. euron, Tapiolan keskuspysäköinti Oy:lle rakennettavan Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen noin 40 milj. euron, Finavialle Helsinki-Vantaan lentoasemalle rakennettavan pysäköintihallin laajennuksen noin 30 milj. euron sekä Senaatille allianssihankeena toteutettavan Joensuun Oikeus- ja poliisitalon noin 30 milj. euron sopimukset. Lisäksi solmittiin mm. urakkasopimukset Länsimetron kanssa Koivusaaren metroaseman rakentamisesta, Jyväskylän Yliopiston kanssa C-rakennuksen saneeruksesta, Senaatin kanssa allianssihankeena Espooseen rakennettavasta VTT:n Ydinturvallisuustalosta, ET-hoivakiinteistöille sekä YH:lle palvelutalojen rakentamisesta Turkuun, kansainvälisen koulun Fistan rakentamisesta Tampereelle ja Onervamäen koulun sekä Huhtasuon hoivakodin rakentamisesta Jyväskylään.

Omakehitteisenä urakkana aloitettiin noin 30 000 kerrosneliömetrin laajuinen logistiikkakeskuksen rakentaminen Tuusulaan. Hankkeessa rakennuttajana ja sijoittajana toimii Ilmarinen ja käyttäjäksi tiloihin tulee pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Stockmann. Hankkeen rakennustyöt valmistuvat vuoden 2015 aikana.

Neljännän vuosineljänneksen aikana SRV myi täyteen vuokratun ja katsausvuoden aikana valmistuneen 4700 kerrosneliömetrin suuruisen logistiikkakiinteistön Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Keravalla.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 232,5 milj. euroa (255,5 Me). Tilauskanta oli 273,1 milj. euroa (253,0 Me).

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistui Satolle Kalasatamassa 133 asuntoa ja Vantaan Kilterissä 67 asuntoa, VVO:lle Vantaan Pähkinärinteessä 114 asuntoa, Espoon Nihtisillassa 88 asuntoa, Espoon Suurpellossa 58 asuntoa ja Tampereella Nuolialantielle 34 asuntoa, Joensuussa Opiskelija-asunnoille 79 asuntoa ja YH:lle Turkuun 16 asuntoa. RS-kohteissa alkuvuoden aikana valmistui 249 (539) omaperusteista asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 114,0 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 732 asunnon rakentamisesta. Saton kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Töölöön, ATT:n kanssa 93 asunnon rakentamisesta Helsingin Pukinmäkeen ja Joensuussa rakennetaan 94 opiskelija-asuntoa Opiskelija-asunnot Oy:lle. Ulkopuolisille rakennuttajille myytyjä omakehitteisiä kohteita rakennetaan Espoon Suurpeltoon (129 asuntoa), Espoon Nihtisillan (88 asuntoa), Vantaan Keimolaan (84 asuntoa), Kirkkonummen Sarfvikiin (76 asuntoa), Jyväskylän Seppälään (54 asuntoa) ja Tampereen Pohjolankadulle (37 asuntoa).

SRV aloitti katsauskauden aikana 330 (202) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Helsingin Oulunkylään rakennetaan 73 asuntoa, Tampereella Pohjolankadulle rakennetaan 92 ja Vuorekseen 56 asuntoa, Pirkkalaan 38 asuntoa, Turun Telakkarantaan 52 asuntoa ja Espoon Soukanniemeen 19 asuntoa. Lisäksi SRV on tehnyt

aloituspäätöksen 163 omaperusteisen asunnon aloittamisesta Helsingin Lauttasaareen ja Jätkäsaareen. Nämä kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen käynnistyy.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 756 asuntoa (701). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 288 asuntoa (297) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 468 (404) asuntoa. Neljännellä vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 206 asuntoa (117).

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1625 (1054) asuntoa, joista 87 prosenttia (1 406 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 330 (249) asuntoa, joista 219 (178) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 183 (182). Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Rakennusaikataulun mukaan 2015 ensimmäisenä vuosineljänneksenä ei valmistu RS-järjestelmän piiriin kuuluvia asuntoja.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, kpl	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Asuntomyynti yhteensä	756	701	55	206	117
- omaperusteinen tuotanto	288	297	-9	122	29
- sijoittajamyyni ²⁾	468	404	64	84	88
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	330	202	128	197	0
- valmistuneet	249	539	-290	63	151
- valmiit myymättömät ¹⁾	183	182	1		
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 625	1 054	571		
- urakat ¹⁾	625	334	291		
- sijoittajamyyni tuotanto ¹⁾²⁾	670	471	199		
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	330	249	81		
- myydyt kohteet ¹⁾	111	71	40		
- myymättömät kohteet ¹⁾	219	178	41		

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 273 milj. euroa (253 Me 12/2013). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 122 milj. euroa (122 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 45 prosenttia (48 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 150 milj. euroa (136 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	122	0
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	28	14	14
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	59	60	-2
Valmis, myymätön omaperusteinen	65	57	8
Asuntorakentaminen yhteensä	273	253	20

Suomen liiketoiminnan kehittäminen

Keväällä päättyneen RYM PRE –tutkimusohjelman jälkeen SRV jatkoi edelleen voimakkaasti tietomalliprosessin kehittämistä. Mallintamisen avulla tuetaan suunnittelun onnistumista, rakennushankkeen etenemistä sekä osapuolten välistä yhteistoimintaa.

SRV on mukana RYM Energizing Urban Ecosystems (EUE) -tutkimusohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa eri kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu kehittämällä edelleen yrityksen omaa Verkostorekisteriä mm. urakoitsijan tietojen, kulunvalvontaliittymän, veronumeron tarkistuksen sekä verottajan raportoinnin osalta. Hankintajärjestelmä, tilaajavastuu- sekä työntekijä/yritysrekisteri on integroitu ja tämä mahdollistaa tilaajavastuuelvoitteen ajantasaisen hallinnan ja valvonnan. Lisäksi järjestetään yrityksen sisäisiä harmaan talouden torjuntapäiviä.

SRV on sitoutunut jatkuvaan työturvallisuuden parantamiseen Nolla tapaturmaa –foorumin jäsenenä. Työturvallisuuden tasoa parantamaan on kehitetty mobiilitiedotus- ja mobiilimittausjärjestelmä, joka mahdollistaa esimerkiksi valokuvien ja paikkatiedon liittämisen helposti yhteiseen järjestelmään.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/2014	10-12/2013
Liikevaihto	56,9	104,7	-47,7	-45,6	17,8	15,7
Liikevoitto	1,1	10,0	-8,9	-89,3	1,8	-1,7
Liikevoitto, %	1,9	9,5			10,1	-10,7
Tilaukanta	137,2	180,1	-42,9	-23,8		

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (104,7 Me) ja sen osuus oli 8 prosenttia konsernin liikevaihdosta (15 %). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta. Vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi ja Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti. Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (10,0 Me). SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Promenade-hankkeen käynnistymiseen liittyen katsauskauden liikevoittoa paransi 1,1 milj. euron suuruinen arvonalennusten palauttaminen. Tilaukanta oli 137,2 milj. euroa (180,1 Me).

Neljannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 17,8 milj. euroa (15,7 Me 10-12/2013) ja liikevoitto 1,8 milj. euroa (-1,7 Me).

Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi noin 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest sijoitusyhtiö teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa 2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus avataan kesällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 77 000 m². Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Kauppakeskukseen tulee hypermarketin lisäksi elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Tiloista noin 42 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä 25 prosentista tiloja. Kauppakeskukseen tulee 1 900 autopaikkaa. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on noin 225 milj. euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Syyskuussa allekirjoitettiin Sberbankin kanssa 112,9 milj. euron projektilainasopimus. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo kohteeseen sitoutunut. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi, että SRV sijoittaa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

Russia Invest-sijoitusyhtiön 95,5 milj. euron sijoituskapasiteetista noin 70 milj. euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Ukrainan kriisin johdosta uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2015 aikana. SRV:n omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. Kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi ja nousi uuteen ennätykseen 670 000 kävijään joulukuussa 2014. SRV vastaa Pearl Plaza-kauppakeskuksen operoinnista. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 23 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella kiinalaisesta pankista. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. Tiloista on vuokrattu noin 98 prosenttia ja viimeisistä vapaista tiloista käydään jatkuvasti neuvotteluita. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen ja kohteen rakennussuunnittelu on käynnistetty. Alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2015 aikana. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella olevan Promenade-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesäkuussa, kun yhtiön uudeksi osakkaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia. SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. Kohteen vuorattava pinta-ala on noin 26 000 m² ja yli 60 prosentin osalta vuokrausneuvottelut ovat käynnissä tai alustavat vuokrasopimukset jo allekirjoitetut. Kauppakeskus valmistuu alkuvuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 55 milj. euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 milj. euroa ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääoma-sijoituksen lisäksi Sberbankin kanssa joulukuussa allekirjoitetun pankkilainan avulla. SRV allekirjoitti heinäkuussa noin 50 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista. Ruplan devalvoitumisen johdosta rakentamiskustannuksissa on saatu ja tullaan saamaan myös merkittäviä säästöjä ja siten projektinjohtourakkasopimusten arvo tulee laskemaan alkuperäisestä 50 milj. eurosta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulot olivat noin 4,1 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 2 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2015 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu. Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 5 asuntoa (17, 1-12/2013). Kauden lopussa oli myymättä 1 valmis asunto (6). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon rakentaminen on keskeytetty ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

Viro

Tartossa valmistui 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohde.

Muut toiminnot

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Liikevaihto	19,5	13,0	6,5	49,5	4,2	3,8
Liikevoitto	-6,2	-5,0	-1,1		-2,4	-1,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 19,5 milj. euroa (13,0 Me) ja liikevoitto -6,2 milj. euroa (-5,0 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,2 milj. euroa (2,6 Me).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 4,2 milj. euroa (3,8 Me 10-12/2013) ja liikevoitto -2,4 milj. euroa (-1,7 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin neljännän vuosineljänneksen aikana kuluksi 0,5 milj. euroa (0,9 Me).

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen. Helsingin rakennusvalvonta on myöntänyt SRV:lle rakennusluvan REDI:n kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle ensimmäiselle asuintornille.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–35 kerrosta ja korkein niistä on 132 metriä. Torneihin on suunnitteilla 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 neliometriä, 10 000 neliometrin toimistotilat ja 10 000 neliometrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 neliometrin kauppakeskus REDI ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille erillisen, noin 18 000 neliometrin sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain valmiiksi markkinatilanne huomioiden 2020-luvun alkupuolella. Keskuksen yhteyteen toteutettavat Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. Kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². Nykysuunnitelmien perusteella kauppakeskus avautuu kokonaisuudessaan syksyllä 2018. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

Kauppakeskuksen vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Lopullisia ja alustavia vuokrasopimuksia on tähän mennessä allekirjoitettu yli 20 prosenttia. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu noin 70 prosenttia.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on noin 480 milj. euroa, josta 50 prosenttia on tarkoitus kattaa sijoittajaryhmän pääomasijoituksin. Viime syksynä allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta SRV on 10.2.2015 allekirjoittanut Ilmarisen, OP-Pohjolan ja Lähitapiolan

kanssa noin 240 milj. euron määräisen sopimuksen yhteissijoittamisesta REDI-kauppakeskuksen ja -pysäköintilaitoksen pääomittamista ja toteuttamista varten. Sopimus on ehdollinen projektiluottoa koskevan sopimuksen allekirjoittamiselle. SRV:n omistusosuus kohteesta on 40 prosenttia, jolloin SRV:n osuus pääomasijoituksesta on vajaat 96 milj. euroa.

Noin 50 prosentin osuus kokonaisinvestoinnista, rahoitetaan projektiluotoilla joiden rahoitusneuvottelut ovat käynnissä ja lopullinen rahoitussopimus arvioidaan allekirjoitettavan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa perustettavan yhteisyrityksen kanssa noin 400 milj. euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta sekä käynnistää kohteen rakentaminen toisen vuosineljänneksen alkupuolella.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Ensimmäisen vaiheen, joka on noin 20 000 m², suunnittelu on edennyt aikataulun mukaisesti ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2015 keväällä. SRV, SATO ja Varma ostivat 28.11.2014 Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen rakennusluvan varmistuttua alkuvuonna 2015.

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaehdotuksen syyskuussa. Kohteen maankäyttöneuvottelut Espoon kaupungin kanssa ovat edenneet syksyn aikana. Tavoitteena on saada asemakaava Espoon kaupunginvaltuuston käsittelyyn alkuvuonna 2015. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 100 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen on aloitettu pysäköintilaitoksen osalta. Asuinrakennusten rakentaminen aloitetaan vuoden 2015 kevään aikana rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVOn rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinrakennusta, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen kulutuksen seurantaan ja raportointiin, joka mahdollistaa asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevaan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihankke Wood City. Hanke koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 20 000 kerrosneliometriä. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto (ATT) toteuttaa kortteliin kaksi asuinkerrostaloa, yhteensä noin 8 000 kerrosneliometriä. Korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014. ATT:n järjestämässä korttelin asuinkerrostalojen suunnittelu- ja rakennus -hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen kevään 2015 aikana. Toimistorakentamisen rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus ja kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Kehä I:n yleissuunnitelma tuli lainvoimaiseksi vuoden 2014 lopulla ja sen tiesuunnitelma on asetettiin nähtäville. Tiesuunnitelma etenee Espoon kaupungin ja valtion hyväksyntäkäsittelyyn kevään 2015 aikana. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan WP Carey Inc:n kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on keväällä 2014 ratkennun arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus, jonka perusteella tontille on suunniteltu uutta asuntorakennusoikeutta noin 50 000 kerrosneliometriä. Saneerattavien rakennusosien laajuudeksi on esitetty noin 22 000 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan vuoden 2016 aikana.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 47,0 milj. euroa (97,6 Me 1-12/2013) ja investointien nettorahavirta oli -33,7 milj. euroa (-44,7 Me 1-12/2013). Katsauskauden liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti positiivisesti Espoon Perkkäällä sijaitsevan Derby Business Park –toimistokohteen myynti. Vertailukauden liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti ja lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin investoinnit ovat lähinnä investointeja Venäjän kiinteistöhankeisiin ja koneisiin ja laitteisiin. Konsernin vaihto-omaisuus oli 312,8 milj. euroa (365,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 162,1 milj. euroa (151,3 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 449,8 milj. euroa (528,0 Me).

Joulukuussa 2014 SRV Yhtiöt Oyj on allekirjoittanut pitkäaikaisen sitovan 100 milj. euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Laina korvaa vuonna 2012 solmitun syndikoidun luottolimiitin. Laina oli katsauskauden loppuessa nostamaton ja uusi lainajärjestely erääntyy tammikuussa 2018.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 146,1 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 18,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 127,7 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 43,5 prosenttia (31.12.2014).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 135,3 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 54,0 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 49,7 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohterahoitusten määrä on yhteensä 62,0 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin

asuntokohde arvoltaan 0,5 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 23 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 9,6 milj. euroa (14 Me).

Omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (36,4 %) ja velkaantumisaste 91,6 prosenttia (97,1%). Konsernin oma pääoma oli 225,2 milj. euroa (222,2 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 206,1 milj. euroa (215,8 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 18,4 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,4 prosenttia (5,4 %) ja oman pääoman tuotto 6,9 prosenttia (8,4 %).

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2014	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	260 022	381 227	701 000	1 342 249
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	120 400	175 950	52 000	348 350

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

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista Suomen rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Suomen liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 937 (949) henkilöä, joista toimihenkilöitä 722 (700). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 59 (54) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 958 (912) henkilöä, joista emoyhtiössä 58 (55). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 206 (148) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 45 (36) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen

kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on henkilöstön osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen sekä varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio. Vuoden 2014 aikana on jatkettu systemaattista panostusta sopimustekniikan sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan koulutukseen. Johtamisen ja vuorovaikutustaitojen kehittämiseksi aloitettiin laaja 360-palauteohjelma, johon osallistui kevään aikana 120 esimiestä ja asiantuntijaa ja syksyn aikana 80 työmaaorganisaation avainhenkilöä. Työhyvinvointiin panostettiin mm. järjestämällä henkilöstölle SRV:n KUNNONpäivät Salmisaaren liikuntakeskuksessa Helsingissä. Työkyvyttömyysriskien hallintaa on tehostettu kehittämällä muun muassa varhaisen tuen prosesseja ja yhteistyötä työterveyshuollon sekä eläke- ja tapaturmavakuutusyhtiöiden kanssa.

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014, %
Suomen liiketoiminta	655	670	68
Kansainvälinen liiketoiminta	212	156	22
Muut toiminnot	91	86	10
Konserni yhteensä	958	912	100

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson v. 2014-2016 avainmittareina ovat konsernin kumulatiivinen liikevoittoprosentti ja oman pääoman tuotto. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2014-2016. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2017 saakka ja vähintään puolet 31.12.2018 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle. Mittareiden täyttyessä palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 588 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana v. 2014-2018 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 milj. euroa lisätynä rahana maksettavalla määrällä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä, jonka piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.1.2015 aloittava Juha Pekka Ojala. Järjestelmän perusteella Ojalalle annetaan 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 3,1374 euroa osakkeelta tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää, SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kurssikehitykseen perustuvaa hyötyä vastaavan määrän rahaa tai osakkeita tai näiden yhdistelmän. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan näin saadusta, verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin. Näitä osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden saamisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.12.2016 sekä viimeinen alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2020. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää

120 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2014–2022 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on enintään noin 0,4 milj. euroa.

Katsauskauden osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 1,7 milj. euroa (2,4 Me).

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat lievästi optimistisia Yhdysvaltojen, Ison-Britannian ja Kiinan johtaessa hidasta elpymistä. Suomen talouden paranemisesta on olemassa vain vähän merkkejä. Vuoden 2014 BKT:n kasvun arvioidaan jääneen lähelle 0-tasoa. Ennusteet tämän vuoden kehitykselle ovat lievästi positiivisia. Rakentamisessa jatkuu heikko suhdannetilanne. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuneen vuonna 2014 noin 3 prosenttia ja täksi vuodeksi ennakoitaan vielä 0 – 1 prosentin laskua. Rakennuskustannusten nousu on maltillista.

Huono taloustilanne ja kuluttajien epävarmuus ovat vaikuttaneet asuntotuotantoon hiljentävästi. Vuonna 2014 aloitettiin arviolta noin 24 500 asuntoa ja tänä vuonna asuntoaloitusten ennustetaan olevan likimain samalla tasolla. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentyntä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa asuntorahastojen sekä muiden sijoittajien kanssa. Asuntokysyntään liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Toimitilarakentamisen aloituksissa arvioidaan vuoden 2014 osalta päädyttävän kokonaisuudessaan aikaisempaa vuotta alemmalle tasolle. Talouskasvun hitaus on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Julkisten palvelurakennusten aloitukset laskivat edellisvuodesta. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Toimitilarakentamisen aloitusten ennustetaan tänä vuonna kääntyvän alhaisesta tasostaan selvään kasvuun.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan melko tasaisesti noin 2,5 prosenttia vuodessa. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän BKT:n kasvun hidastuminen on jatkunut. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan lasku ovat tuoneet merkittäviä vaikeuksia taloudelle. Investointien sekä vähittäiskaupan kasvu ovat pysähdyksissä. Vuoden 2014 BKT:n kasvun arvioidaan jääneen nollassa. Vuoteen 2015 liittyy suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta ennustetaan jo selvää supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta sekä kasvattaa pääoman sitoutumista hankkeisiin. Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa

ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentävät kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttävät erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä mm. sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen ja kiinteistöjen myyntiin. Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainanantokykyä. Ruflan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja alentaa kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. Öljyn hinnanlasku heikentää Venäjän valtiontaloutta. Lisäksi kriisillä on vaikutuksia Venäjän merkittävien kauppakumppaneiden talouksiin.

Kiristynyt pankkisäätely vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista, rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskiertoisten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus ja verotuksen kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskitekijöitä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu. Sijoittajille suunnatun omakehitteisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen säätely on kasvanut, mikä edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on hidastunut ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen

saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli urakkaa koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi SRV joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti vuonna 2013 Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ttä vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. Tilaaja on esittänyt maaliskuussa 2014 vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoona. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakenne- ja sopijapuoliriskit, joista tullaan esittämään tarkempi selvitys vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova 100 milj. euron suuruinen luottolimiittijärjestely, joka erääntyy tammikuussa 2018. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa

julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöön. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 milj. euron kotimaisen hybridilainan (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäisen lunastusajankohdan jälkeen.

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Tietoja riskeistä ja riskienhallinnasta on myös tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2014. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuori, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Samuli Perälä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 20.3.2013 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2014. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajana toimii Olli-Pekka Kallasvuo.

SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja, CFO Hannu Linnoinen jäi 1.12.2014 sairauslomalle. Linnoisen tehtäviä hoitaa hänen sairauslomansa aikana KTM Ilkka Pitkänen, joka aloitti SRV:n palveluksessa samasta ajakohdasta lukien.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 9.12.2014 SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajaksi rakennusinsinööri Juha Pekka Ojalan 1.1.2015 alkaen. Ojala siirtyi tehtävään SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajan tehtävästä. Aikaisempi toimitusjohtaja, KTM Jukka Hienonen jätti tehtävänsä omasta aloitteestaan.

Katsauskauden jälkeen 13.1.2015 SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Suomen liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi diplomi-insinööri, MBA Juha Toimelan. Samassa yhteydessä rakennusinsinööri Antero Nuutinen nimitettiin SRV Rakennus Oy:n varatoimitusjohtajaksi vastuualueenaan asunnot ja alueyksiköt. Sekä Toimela että Nuutinen ovat tehtävissään SRV Yhtiöt -konsernin johtoryhmän jäseniä.

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 31.12.2014 yhteensä 5 956 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 2,83 euroa (4,05 euroa 31.12.2013, muutos -30,1 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,38 euroa ja alin 2,75 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 5,04 euroa (4,97 eur 31.12.2013). Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 6,2 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin -35,7 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 100,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 13,8 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 175 307 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 11.02.2015 konsernin hallussa oli 1 175 307 osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2014 SRV Yhtiöt Oyj hankki 6 000 omaa osakettaan (vuonna 2013 ei hankittu omia osakkeita).

Näkymät vuodelle 2015

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-

kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 alkupuoliskon aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 Me 1-12/2014) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (18,5 Me 1-12/2014).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitontjakokelpoiset varat 31.12.2014 ovat	138 624 233,12 euroa
joista tilikauden voitto on	8 964 662,77 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitontjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	134 212 016,96 euroa

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

Espoo 10.02.2015

Hallitus

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

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Ilkka Pitkänen, CFO +358 (201) 455 200, +358 (40) 6670906

Taneli Hassinen, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 208, +358 (40) 504 3321

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		1-12/ 2014	1-12/ 2013	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Liikevaihto	milj. euroa	684,4	679,4	193,8	171,6
Liikevoitto	milj. euroa	24,9	26,4	9,6	4,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,6	3,9	5,0	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	18,5	22,8	7,2	3,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,7	3,4	3,7	2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,2	18,3	5,3	1,5
Oman pääoman tuotto	%	6,9	8,4		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	5,4	5,4		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	449,8	528,0		
Omavaraisuusaste	%	43,0	36,4		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	206,1	215,8		
Velkaantumisaste	%	91,6	97,1		
Tilaukanta	milj. euroa	860,4	825,8		
Uudet sopimukset	milj. euroa	700,3	600,7		
Henkilöstö keskimäärin		937	949		
Osakekohtainen tulos	euroa	0,33	0,43	0,13	0,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,33	0,42	0,12	0,02
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	6,30	6,24		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	euroa	5,04	4,97		
Osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,12		
Osinko tuloksesta	%	36,1	28,2		
Efektiiivinen osinkotuotto	%	4,2	3,0		
Hinta/voitto -suhde		8,5	9,5		
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa	euroa	2,83	4,05		
Keskikurssi	euroa	3,81	3,75		
Alin kurssi	euroa	2,75	2,95		
Ylin kurssi	euroa	4,38	4,72		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	100,7	143,8		
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3 613	3 364		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	10,2	9,5		
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000	35 558	35 495		
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000	35 583	35 595		
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 593	35 495		

1) Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2014

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
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
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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 katsauskauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöstiedote 1.1. - 31.12.2014: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Tilinpäätöskatsaus 1.1. - 31.12.2014

Tämä osavuositiedote on laadittu IAS 34, Osavuositiedot -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositiedon laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2013 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2014 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2013 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

SRV on muuttanut osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa konsernitaseessa. Yhtiö esittää jatkossa pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset omana eräänä pitkäaikaisissa varoissa. Aikaisemmin nämä on esitetty joko vaihto-omaisuutena tai pitkäaikaisina muina rahoitusvaroina riippuen sijoituksen luonteesta. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä olivat 67,8 milj. euroa 31.12.2013 ja 31,5 milj. euroa 31.12.2012. Luokittelun muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen, taseen loppusummaan tai yhtiön tilinpäätöksessä esittämiin tunnuslukuihin. Luokittelumuutos aiheuttaa rahavirtalaskelmassa muutoksen vain liiketoiminnan nettorahavirran ja investointien nettorahavirran välillä. Vertailukausien oikaistut luvut on esitetty 30.12.2014 annetussa tiedotteessa.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet ja niiden kaavat ovat ennallaan, lukuun ottamatta tulos per osake-tunnuslukua. Yhtiö esittää aikaisemmasta poiketen vain yhden tulos per osake-tunnusluvun, jossa emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvaa tulosta oikaistaan oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistuilla korolla. Vertailukausien tunnuslukuja on oikaistu vastaamaan uutta laadintakäytäntöä. Muutoksella ei yhtiön näkemyksen mukaan ole olennaista vaikutusta tunnuslukuun. Tiedotteen luvut on pyöristetty miljooniin euroihin, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta.

Osavuositiedot esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV:n raportointisegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Segmenttien luvut esitetään IFRS 8 -standardin mukaisesti noudattaen konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-12/ 2014	1-12/ 2013	muutos, milj eur	muutos, %	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Liikevaihto	684,4	679,4	5,0	0,7	193,8	171,6
Liiketoiminnan muut tuotot	4,9	4,1	0,7	17,9	0,5	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-54,6	18,7	-73,3		-8,7	-1,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-533,1	-594,8	61,7	-10,4	-155,8	-145,2
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-63,2	-63,6	0,5	-0,7	-17,0	-16,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	1,0	-2,0	3,1		0,8	-1,0
Poistot ja arvonalentumiset	-2,0	-3,1	1,0	-33,7	-0,2	-0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-12,5	-12,3	-0,2	1,5	-3,8	-3,5
Liikevoitto	24,9	26,4	-1,4	-5,5	9,6	4,6
Rahoitustuotot	2,8	1,8	1,0	56,5	0,6	-0,4
Rahoituskulut	-9,3	-5,4	-3,9	72,0	-3,0	-0,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,4	-3,6	-2,8	77,9	-2,4	-1,0
Voitto ennen veroja	18,5	22,8	-4,3	-18,7	7,2	3,6
Tuloverot	-3,2	-4,5	1,3	-29,5	-1,9	-2,1
Katsauskauden voitto	15,4	18,3	-2,9	-16,0	5,3	1,5
Jakautuminen						
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	15,2	18,3			5,3	1,5
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0			0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,33	0,43			0,13	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,33	0,42			0,13	0,02
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-12/ 2014	1-12/ 2013	10-12/ 2014	10-12/ 2013
Katsauskauden voitto			15,4	18,3	5,3	1,5
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Myytavissä olevat rahoitusvarat			-1,2	0,0	-1,2	0,0
muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,2	0,0	0,2	0,0
Muuntoerot			-5,3	0,0	-0,4	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			-6,2	0,0	-1,4	0,0
Katsauskauden laaja tulos			9,1	18,3	4,0	1,5
Jakautuminen						
Osakkeenomistajille kuuluva osuus			9,0	18,3	4,0	1,5
Määräysvallattomille omistajille			0,2	0,0	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.14	31.12.13	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	11,3	12,6	-10,2
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,8	-4,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	100,0	67,8	47,4
Muut rahoitusvarat	9,2	10,8	-14,4
Saamiset	0,9	5,1	-81,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	30,0	23,8	26,1
Laskennalliset verosaamiset	7,0	7,5	-7,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	160,8	130,1	23,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	312,8	365,0	-14,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	82,6	75,0	10,2
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,3	1,8	-82,5
Rahavarat	18,4	90,0	-79,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	415,2	532,9	-22,1
VARAT YHTEENSÄ	576,1	663,0	-13,1

Konsernin tase (milj. euroa)	31.12.14	31.12.13	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,3	92,2	0,1
Muuntoerot	-5,3	0,0	
Arvonmuutosrahasto	-0,9	0,0	
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0
Kertyneet voittovarot	90,3	81,3	11,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	224,4	221,6	1,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,6	26,4
Oma pääoma yhteensä	225,2	222,2	1,3
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1,5	2,7	-42,0
Varaukset	6,5	4,0	64,5
Korolliset velat	147,0	179,1	-17,9
Muut velat	0,0	1,4	-97,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä	155,1	187,1	-17,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	111,5	118,9	-6,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,7	2,3	17,4
Varaukset	4,0	5,7	-30,2
Korolliset velat	77,6	126,7	-38,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	195,8	253,6	-22,8
Velat yhteensä	350,9	440,8	-20,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	576,1	663,0	-13,1

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/2014	1-12/2013
Liiketoiminnan rahavirrat		
Katsauskauden voitto	15,4	18,3
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	2,0	3,1
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,2	10,5
Rahoitustuotot ja -kulut	6,4	3,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot	0,0	0,0
Verot	3,2	4,5
Oikaisut yhteensä	12,8	21,7
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-0,8	18,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-8,3	47,7
Vaihto-omaisuuden muutos	50,8	33,2
Osto- ja muiden velkojen muutos	-7,1	-30,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	34,7	69,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-14,7	-14,0
Saadut korot	0,2	3,3
Maksetut verot	-1,5	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	47,0	97,6
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-2,5	-2,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-31,1	-42,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,3
Sijoitusten myynti	0,0	0,2
Investointien nettorahavirta	-33,7	-44,7
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	10,7	86,6
Lainojen takaisinmaksut	-10,2	-75,8
Yhtiölainojen muutos	-15,8	-17,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-65,4	12,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,2	0,0
Maksetut osingot	-4,3	-2,2
Rahoituksen nettorahavirta	-84,8	4,0
Rahavarojen muutos	-71,5	56,9
Rahavarat tilikauden alussa	90,0	33,1
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	18,4	90,0

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-5,3	-0,9	15,2	9,0	0,2	9,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	0,0	1,3	1,3	0,0	1,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	-3,4
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2014	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2013 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	68,5	208,8	3,5	212,3
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,3	18,3	0,0	18,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	2,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina ²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	-2,9	-5,1
Oma pääoma 31.12.2013	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2

1) Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 2,9 Me

2) Esittämistavan muutoksesta johtuen oman pääoman ehtoisen lainan pääoman määrä esitetään ilman liikkeeseenlaskukuluja.

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	79,2	212,4	-62,7
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0	
Annetut investointisitoumukset	9,6	14,0	-31,0
Tonttien ostitoumukset	185,8	157,8	17,7

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	12/2014		12/2013	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,4
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit		12/2014		12/2013
Koronvaihtosopimukset		0,0		0,0
		0,0		30,0

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Liikevaihto	193,8	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4
Liikevoitto	9,6	6,0	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5
Voitto ennen veroja	7,2	5,7	3,4	2,2	3,6	5,2	13,3	0,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	860,4	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
Uudet sopimukset	108,0	90,3	317,3	184,7	68,3	107,9	384,5	40,0
Tulos/osake, eur	0,13	0,14	0,05	0,01	0,02	0,07	0,35	-0,02
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	5,04	5,13	4,97	4,87	4,97	4,94	4,85	4,48
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	2,83	3,67	4,13	3,76	4,05	4,41	3,28	3,36
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	43,0	38,9	38,4	39,0	36,4	39,3	35,2	34,3
Korollinen nettovelka ¹⁾	206,1	255,1	252,7	225,3	215,8	227,1	245,0	277,7
Velkaantumisaste, % ¹⁾	91,6	111,6	113,4	103,0	97,1	102,8	112,5	135,6

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Suomen liiketoiminta	176,0	196,5	131,0	124,4	155,8	155,0	128,9	135,0
- toimitilarakentamisen osuus	99,1	144,9	82,5	69,0	89,1	88,1	74,6	67,5
- asuntorakentamisen osuus	76,9	51,7	48,5	55,4	66,8	66,9	54,3	67,5
Kansainvälinen liiketoiminta	17,8	12,6	12,4	14,2	15,7	15,1	50,4	23,5
Muut toiminnot	4,2	5,0	5,4	4,9	3,8	2,9	3,0	3,3
Eliminoinnit	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4
Konserni yhteensä	193,8	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4

Liikevoitto (milj. eur)	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Suomen liiketoiminta	10,2	6,2	7,0	6,6	8,0	7,3	2,7	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	1,8	0,2	-0,4	-0,6	-1,7	0,2	12,3	-0,8
Muut toiminnot	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6	-1,7	-0,6	-1,3	-1,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	9,6	6,0	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Liikevoitto (%)	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Suomen liiketoiminta	5,8	3,1	5,4	5,3	5,1	4,7	2,1	2,5
Kansainvälinen liiketoiminta	10,1	1,6	-2,9	-4,0	-10,7	1,1	24,5	-3,6
Konserni yhteensä	5,0	2,9	3,4	3,2	2,7	4,0	7,6	0,8
Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Suomen liiketoiminta	723,2	777,8	920,0	721,5	645,8	727,8	771,6	686,9
- toimitilarakentamisen osuus	450,1	505,6	633,1	477,2	392,8	451,1	458,7	389,9
- asuntorakentamisen osuus	273,1	272,3	286,9	244,2	253,0	276,6	312,9	296,9
Kansainvälinen liiketoiminta	137,2	166,2	126,9	158,8	180,1	183,7	187,6	39,8
Konserni yhteensä	860,4	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
- josta myyty osuus	729	817	873	698	618	704	746	532
- josta myymätön osuus	132	127	174	182	208	207	213	194
Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	146	179	130	122	119	121	120
Rakenteilla, myyty tuotanto	28	16	14	13	14	31	52	56
Rakenteilla myymätön tuotanto	59	41	26	27	60	87	117	99
Valmis myymätön tuotanto	65	69	68	74	57	40	24	21
Asuntorakentaminen yhteensä	273	272	287	244	253	277	313	297
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Suomen liiketoiminta	277,2	298,9	303,1	275,3	274,8	286,5	291,2	292,7
Kansainvälinen liiketoiminta	203,0	208,5	192,8	181,7	177,9	171,7	179,0	195,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-30,5	-2,2	-3,6	10,7	75,4	8,7	40,6	10,5
Konserni yhteensä	449,8	505,1	492,3	467,7	528,0	466,9	510,9	498,6
Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuntomyynti yhteensä	206	102	288	160	117	183	178	223
- omaperusteinen tuotanto	122	65	29	72	29	69	64	135
- sijoittajamyyn ²⁾	84	37	259	88	88	114	114	88
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	197	111	0	22	0	25	142	35
- valmistuneet	63	86	0	100	151	175	109	104
- valmiit myymättömät	183	194	173	198	182	128	89	75
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 625	1 612	1 638	1 185	1 054	1 398	1 525	1 633
- urakat ¹⁾	625	649	649	455	334	550	560	795
- sijoittajamyyn ¹⁾²⁾	670	767	818	559	471	448	415	321
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	330	196	171	171	249	400	550	517
- josta myydyt ¹⁾	111	63	63	59	71	139	206	237
- josta myymättömät ¹⁾	219	133	108	112	178	261	344	280

 1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyn¹⁾ti, neuvottelu-urakoina

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	380,0	383,2	-3,3	-0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	226,2	209,1	17,1	8,2
Muut toiminnot	352,7	389,7	-37,0	-9,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-382,8	-319,0	-63,8	
Konserni yhteensä	576,1	663,0	-86,9	-13,1
Velat (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	240,7	326,7	-86,0	-26,3
Kansainvälinen liiketoiminta	155,7	199,0	-43,3	-21,8
Muut toiminnot	167,0	207,0	-40,0	-19,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-212,4	-291,9	79,4	
Konserni yhteensä	350,9	440,8	-89,9	-20,4
Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	277,2	274,8	2,5	0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	203,0	177,9	25,1	14,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-30,5	75,4	-105,9	-140,5
Konserni yhteensä	449,8	528,0	-78,3	-14,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	1-12/14	1-12/13		
Suomen liiketoiminta	10,8	7,3		
Kansainvälinen liiketoiminta	1,3	6,3		
Konserni yhteensä	5,4	5,4		
Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.12.14	31.12.13	muutos, milj. eur	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	162,1	151,3	10,8	
Suomen liiketoiminta	96,0	83,1	12,9	
Kansainvälinen liiketoiminta	66,1	68,2	-2,1	
Keskeneräiset työt	79,4	92,1	-12,8	
Suomen liiketoiminta	77,1	87,8	-10,7	
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	4,3	-2,1	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	61,0	114,8	-53,8	
Suomen liiketoiminta	58,2	112,9	-54,7	
Kansainvälinen liiketoiminta	2,8	1,9	0,9	
Muu vaihto-omaisuus	10,3	6,8	3,5	
Suomen liiketoiminta	6,0	5,8	0,2	
Kansainvälinen liiketoiminta	4,3	1,0	3,3	
Vaihto-omaisuus yhteensä	312,8	365,0	-52,2	
Suomen liiketoiminta	237,3	289,6	-52,3	
Kansainvälinen liiketoiminta	75,4	75,4	0,1	

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
31.12.2014					
Johto ja hallitus	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	40,0	-0,1	2,6	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,7	40,9	-0,1	3,6	0,0
31.12.2013					
Johto ja hallitus	2,6	3,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	57,8	0,1	5,6	0,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	7,8	0,0	15,9	3,6
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	68,7	0,1	21,5	3,7