

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2019

SRV toteuttaa merkittävän taserakenteen vahvistamisen, isot arvonalennukset johtivat merkittävästi tappiolliseen liikevoittoon, viimeisen neljänneksen kassavirta vahva

Tammi-joulukuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** nousi 10,6 prosenttia 1 060,9 (959,7 1–12/2018) milj. euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi, koska omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän, kaikkiaan 833 (537) kappaletta.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -96,8 (-10,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi erityisesti viimeisellä vuosineljänneksellä REDI-kauppakeskuksen myytäväksi omaisuuseräksi luokittelun aiheuttama arvonalentuminen sekä muut omistuksiin tehdyt arvonalennukset ja kulukirjaukset. Koko vuoden aikana tehdyt operatiiviseen liikevoittoon vaikuttavat arvonalennukset olivat yhteismäärältään 96,5 milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat myös kahden vuonna 2019 valmistuneen kohteen, yhteensä 11,0 milj. euron, kateheikennykset, REDIn Majakan vesivahingosta aiheutuneet 6,0 milj. euron kulukirjaukset sekä yhden Virossa sijaitsevan tontin myynnistä aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio. Operatiivista liikevoittoa paransi Rakentamisen liikevaihdon hienoinen kasvu ja vertailukauteen verrattuna kasvanut tuloutuneiden asuntojen määrä. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat erityisesti REDI-kauppakeskuksen rakentamisen tappiot.
- **Liikevoitto** oli -93,0 (-19,8) milj. euroa. Sijoittaminen-liiketoiminnan -92,5 (-17,5) milj. euron liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 3,8 (-9,8) milj. euroa. Pääosin eikassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Liikevoitto ilman yllä mainittuja arvonalennuksia oli 3,5 (-15,8) milj. euroa.
- **Rakentamisen liikevoitto** oli 7,0 (-13,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin päättyminen, mutta samalla liikevoittoa pienensi erityisesti kahden hankkeen yhteensä 11,0 milj. euron kateheikennykset. Tulokseen sisältyvät myös REDIn Majakan vesivahinkoon tehdyt kulukirjaukset 6,0 milj. euroa ja yhdestä Viron tontista aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio.
- **Tulos ennen veroja** oli -122,4 (-37,3) milj. euroa, johon sisältyi korkojohdannaisen käyvän arvon muutos -2,1 milj. euroa (-0,6). Tulos ennen veroja erään sisältyi arvonalennuksia ja poikkeuksellisia kulueriä yhteensä 107,4 milj. euroa, josta rahoituskuluihin kirjattujen osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten lainasaamisten arvonalennusten ja poikkeuksellisten kuluerien osuus oli 10,8 milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** oli yhteensä -16,7 (22,4) miljoonaa euroa. Rahavirtaa heikensi lähinnä korottomien velkojen pieneminen.
- **Tulos per osake** oli -1,85 (-0,56) euroa.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 344,2 (1 816,0) milj. euroa. Tilaukanta laski tammi-joulukuussa 26,0 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 81,4 prosenttia (88,7). Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 487,6 (1 133,0) milj. euron edestä.
- SRV laski liikkeelle toukokuussa 58,4 miljoonan euron hybridilainan, jolla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin olemassa olevan hybridilainan ja 37,9 miljoonaa euroa velkakirjojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun.
- **Omavaraisuusaste** oli 21,2 (28,5) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 240,3 (121,1) prosenttia. Tehdyt arvonalennukset sekä vuoden alussa voimaan astunut IFRS16:n vaikutus heikensivät ja toisaalta toukokuussa toteutettu lainajärjestely paransi omavaraisuusastetta ja

nettovelkaantumisasastetta. Vertailukelpoinen, ilman IFRS16:n vaikutusta laskettu omavaraisuus oli 26,4 prosenttia (28,5) sekä nettovelkaantumisasaste oli 151,2 (121,1). Yhtiö haki ennakoon tarvittavat hyväksynnät rahoittajapankeilta eikä lainojen kovenanttirikkomuksia tapahtunut.

Loka-joulukuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** loka-joulukuussa oli 403,8 (299,8) milj. euroa. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti asuntorakentamisen liikevaihdon kasvu.
 - **Operatiivinen liikevoitto** oli -87,2 (1,5) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi erityisesti viimeisellä vuosineljänneksellä tehdyt REDI-kauppakeskuksen myytäväksi omaisuuseräksi luokittelun aiheuttama arvonalentuminen sekä muut omistuksiin tehdyt arvonalennukset, yhteismäärältään 92,9 milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto ilman arvonalennuksia oli 5,7 milj. euroa.
 - **Liikevoitto** oli -86,8 (0,1) milj. euroa.
 - **Tulos ennen veroja** oli -97,2 (-6,2) milj. euroa, johon sisältyi korkojohdannaisen käyvän arvon muutos 1,8 milj. euroa (-1,4). Tulos ennen veroja erään sisältyi arvonalennuksia yhteensä 101,2 milj. euroa, josta rahoituskuluihin kirjattujen Venäjän osakkuusyhtiöiden lainasaamisten arvonalennusten osuus oli 8,3 milj. euroa.
 - **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** oli yhteensä 70,2 (63,6) miljoonaa euroa. Rahavirtaa paransi lähinnä vaihto-omaisuuden pieneneminen omaperusteisten kohteiden valmistumisen myötä.
 - **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia viime vuotta vähemmän 142,9 (438,0) milj. eurolla.
- Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Yhtiö julkaisee myös operatiivisen liikevoiton, joka määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- Tänä yhtiö on tiedottanut erillisellä tiedotteella merkittävistä kaupoista, alustavista rahoitussopimuksista sekä aikomuksesta pyytää yhtiökokoukselta antavaltuuksia toteuttaa kaksi erillistä osakeantia kevään 2020 aikana. Suunniteltujen kauppojen johdosta yhtiö luokitteli useita omaisuuseriä myytävänä oleviksi ja kohdisti niihin arvonalentumisia jo vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Mikäli suunnitelma toteutuu suunnitellusti, paranee yhtiön taseasema ja taloudellinen tilanne merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Tällöin yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) paranee nykyisestä arviolta tasolle 35–38 %, velkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) arviolta tasolle 75–85 % ja toimenpiteiden positiivinen kassavirtavaikutus arvioidaan olevan noin 95 miljoonaa euroa.
- SRV allekirjoitti 29. tammikuuta sopimuksen Sagax:n kanssa Lumijälki 2 -hankkeen myynnistä. Logistiikkarakennuksen työt käynnistetään välittömästi ja uudet tilat käyttäjille valmistuvat Vantaan Ylästöön alkuvuodesta 2021. Hankkeen kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Hanke kirjattiin SRV:n tilaukantaan tammikuussa.

Segmenttiraportointi säilyy ennallaan

Vuoden alusta voimaan astuneessa uudessa organisaatorakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Uudet liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit, Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö. Rakentaminen-segmentissä raportoidaan liiketoimintayksiköt Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö. Sijoittaminen-segmentissä raportoidaan Investoinnit liiketoimintayksikkö sisältäen kauppakeskusomistukset ja jäljellä olevat Venäjän tonttisijoitukset.

Tervehdyttämisohjelman toimenpiteet Q4:

- Q3 osavuositarkastuksen julkistamisen yhteydessä SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämisohjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite on varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämisohjelmassa keskitytään organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Osana ohjelmaa yhtiö kävi läpi Suomen henkilöstöä koskevat yhteistoimintaneuvottelut. Yhteistoimintaneuvottelujen tuloksena henkilöstön määrä vähenee enintään 48 henkilöllä, minkä lisäksi toteutetaan lomautuksia ja tehtävien osa-aikaistamisia arviolta 12 henkilötyövuoden edestä. Sopeuttamistoimenpiteiden ja muun poistuman yhteisvaikutus on noin 80 henkilötyövuotta. Arvioitu kustannusvaikutus on 6,0 milj. euron vuotuiset säästöt.
- Valmiita asuntoja on myyty lähinnä sijoittajille nopeutetulla aikataululla. Useasta tontista neuvotellaan parhaillaan ja Virossa yksi tontti on myyty.

Näkymät vuodelle 2020

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2020 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä rullan kurssikehitys.

Suurimmat käynnissä olevista hankkeista ovat Tampereen Kansi ja areena -hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja sairaalahankkeet.

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehittisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 586 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksentekeyttä. Lisäksi vuoden 2019 lopulla toteutettujen tervehdyttämisohjelman toimenpiteiden odotetaan parantavan yhtiön kulurakennetta.
- Konsernin vuoden 2020 liikevaihdon arvioidaan alenevan vuoteen 2019 verrattuna (liikevaihto vuonna 2019: 1 060,9 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2019 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -96,8 milj. euroa).

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2019	1-12 2018	muutos	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Liikevaihto	1 060,9	959,7	101,3	10,6	403,8	299,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-96,8	-10,0	-86,8		-87,2	1,5
Operatiivinen liikevoitto, %	-9,1	-1,0			-21,6	0,5
Liikevoitto ^{*)}	-93,0	-19,8	-73,3		-86,8	0,1
Liikevoitto, %	-8,8	-2,1			-21,5	0,0
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ ^{*)}	-94,3	-19,8	-74,6		-84,6	0,1
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	-8,9	-2,1			-21,0	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ^{**)}	-29,3	-17,5	-11,8		-10,4	-6,3
Tulos ennen veroja	-122,4	-37,3	-85,1		-97,2	-6,2
Katsauskauden tulos	-103,6	-31,2	-72,4		-83,4	-4,0
Katsauskauden tulos, %	-9,8	-3,3			-20,6	-1,3
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	1 344,2	1 816,0	-471,8	-26,0		
Uudet sopimukset	487,6	1 133,0	-645,3	-57,0	142,9	438,0
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	3,8	-9,8	13,5		0,4	-1,4
^{**)} korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-3,7	-2,2	-1,6		1,6	-1,6

1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 3,8 milj. euroa (-9,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen -3,8 milj. euroa (0,6).

2) Luvusta on oikaistu pois IFRS16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos	muutos, %
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	21,2	28,5		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	26,4	28,5		
Korollinen nettovelka ¹⁾	422,0	282,8	139,2	49,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ²⁾	271,9	282,8	-10,9	-3,9
Nettovelkaantumisaste, % ¹⁾	240,3	121,1		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	151,2	121,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-15,2	-2,9		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ²⁾³⁾	-17,5	-2,9		
Sijoitettu pääoma ^{1) 3)}	625,3	611,0	14,4	2,4
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ^{2) 3)}	479,4	611,0	-131,6	-21,5
Oman pääoman tuotto, %	-50,6	-12,1		
Tulos per osake, eur	-1,85	-0,56	-1,29	230,7
Osakekohtainen oma pääoma(ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	1,59	3,21	-1,62	-50,5
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,36	1,70	-0,34	-20,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,6		

- 1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa. Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- 3) Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Toimitusjohtajan katsaus

Tilinpäätöksen yhteydessä julkistimme kokonaisratkaisun, jonka ansiosta SRV pystyy aiempaakin vahvemmin vastaamaan asiakkaidensa tarpeisiin ja toiveisiin sekä kaupungistumisen haasteisiin. Ratkaisun arvioidaan vahvistavan yhtiön taloudellista asemaa merkittävästi ja antavan SRV:lle selkeän uuden alun ja luo vahvan pohjan yhtiön kehittämiseksi.

Sekä tulos- että kannattavuusmielessä vuosi 2019 oli meille suuri pettymys. Vuoden viimeisellä neljänneksellä jouduimme kirjaamaan useamman arvonalentumisen, joista merkittävin oli REDI-kauppakeskuksen arvoon tulevan myynnin johdosta kohdistunut 71,5 miljoonan euron arvonalentuminen. Rakentaminen jatkui pääosin terveenä ja operatiivisen tuloksenteon epäonnistumiset kohdistuivat muutamaan yksittäiseen kohteeseen.

Aloitimme vuoden lopulla tervehdyttämisohjelman, joka keskittyy organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, rahoitusaseman ja suoritustason vahvistamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen. Osana ohjelmaa kerroimme suunnittelevamme omistususuutemme alentamista eri yhteistyöhankeissa. Tervehdyttämisohjelma etenee rivakasti, toimenpiteet on pääosin tehty ja nyt julkaistu kokonaisratkaisu tuo lisää taloudellista voimaa yhtiön suunnan muutokseen.

Viimeisellä vuosineljänneksellä uudistimme organisaatiotamme ja selkiytimme vastuita. Uusi johtoryhmä astui voimaan tämän vuoden alussa.

Rakentaminen jatkui vahvana ja vertailukauteen verrattuna asuntoja valmistui ja tuloutui enemmän. Myös kysyntä on jatkunut pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa hyvänä. Suomen ensimmäinen asuinpilvenpiirtäjä Majakka sai uudet asukkaansa marras-joulukuussa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tuloutui 532 asuntoa, joista pelkästään Majakan tuloutuneita asuntoja oli 275, ja kirjasimme tilauskantaamme uusia hankkeita 121,0 miljoonalla eurolla.

Kuten jo alussa mainitsin, olemme tänään julkaisseet laajan kokonaisratkaisun, joka sisältää monia toimenpiteitä: uusia rahoitusratkaisuja, omaisuuden myyntejä ja uutta pääomaa. Tänään julkaistun ratkaisun ja aiempien vahvuuksien varassa rakentuu kehittyvä, tuloksentekokykyinen yhtiö, joka on kiinnostava kumppani ja sijoituskohde.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja henkilökuntaamme kuluneesta vuodesta. Alkavaan vuoteen lähdemme uusista, vahvistuneista asetelmista.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Markkinat

Maailmantalouden kasvu hidastui vuonna 2019 kauppakonflikteihin liittyvän epävarmuuden takia. Jo tänä vuonna talouden kasvun arvioidaan kuitenkin elpyvän euroalueen sekä monien kehittyvien talouksien vetämänä. (Valtionvarainministeriö 18.12.2019)

Euroalueen näkymiä varjostaa Saksan teollisuuden haavoittunut tilanne. Teollisuuden kyselyindikaattorit ovat varsin alhaalla, mutta loppuvuoden 2019 aikana on tapahtunut hienoista tasaantumista. Euroalueen talouskasvun ennakkoidaan olevan noin yhden prosentin kuluvana vuonna. Suomen talouskasvu jää tulevana vuosina viime vuosia maltillisemmaksi. Talouden arvioidaan kasvaneen 1,6 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2020 talouskasvu hidastuu noin 1,0 prosenttiin. (Valtionvarainministeriö 18.12.2019)

Viime vuonna rakentaminen kääntyi laskuun. Tänä vuonna rakentaminen vähenee edelleen, kun muu talous jatkaa vielä kasvuaan. Vuonna 2019 talonrakennustöiden aloitukset putosivat kahden edellisen vuoden noin 40 miljoonan kuutiometrin tasosta alle 37 miljoonaan kuutioon. Tänä vuonna kuutioita kertynee alle 35 miljoonaa. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kasvukeskuksissa, kuten Tampereella ja Turussa. Asuntorakentamisen ennakkoidaan kuitenkin hiljenevän tänä vuonna. Asuntoaloitukset lähtivät Suomessa laskuun viime vuonna ja tänä vuonna niiden ennustetaan vähenevän edelleen noin 38 000 asunnon tasolta noin 32 000 asuntoon. Asuntorakentamisen hidastumista jarruttaa vilkkaana pysyvä pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen, matala korkotaso sekä edelleen vahvana pysyvä sijoittajien kysyntä (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Toimitilarakentamisessa muut kuin teollisuus ja -varistorakennusten aloitukset vähenevät kuluvana vuonna. Terveystenhuollon rakennusten ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta. Korjausrakentamisen ennakkoidaan kasvavan tänä vuonna tasaista 1,5 %:n vauhtia ja maa- ja vesirakentamisen investointien ennakkoidaan kääntyvän parin prosentin kasvuun. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 0,2 prosenttia vuoden 2018 joulukuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti työpanosten hinnat. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).

Sekä ulkomaisten että kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on edelleen hyvällä tasolla. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymin arvioidaan pysyttelevän muutaman viime vuoden tapaan korkeana. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoitusluokkana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla. (Lähde: KTI:n markkinakatsaus syksy 2019)

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Investointien vähyys ja heikko kulutuskysyntä jarruttavat Venäjän talouskasvua lähivuosinakin. Suomen Pankin BOFIT arvioi Venäjän talouden kasvaneen vuonna 2019 1 % ja kasvavan 1,8 % vuonna 2020. Keskeisinä ennusteriskeinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 3.10.2019).

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV on raportoinut vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuosikatsauksesta alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Vertailutietoina esitettävät luvut julkaistiin erillisenä tiedotteena huhtikuussa 2019.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	1 057,7	955,4	102,3	10,7	403,1	298,4
Sijoittaminen	5,9	4,6	1,3	27,8	1,7	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-0,3	-2,3		-0,9	0,3
Konserni yhteensä	1 060,9	959,7	101,3	10,6	403,8	299,8

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	7,0	-13,4	20,4		3,6	-7,5
Sijoittaminen	-96,3	-7,8	-88,5		-87,9	-4,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	11,1	-18,7		-2,9	13,0
Konserni yhteensä	-96,8	-10,0	-86,8		-87,2	1,5

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-12/ 2019	1-12/ 2018		10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	0,7	-1,4		0,9	-2,5
Sijoittaminen	-	-		-	-
Konserni	-9,1	-1,0		-21,6	0,5

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen ^{*)}	7,0	-13,4	20,4	3,6	-7,5
Sijoittaminen ^{*)}	-92,5	-17,5	-75,0	-87,5	-5,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	11,1	-18,7	-2,9	13,0
Konserni yhteensä ^{*)}	-93,0	-19,8	-73,3	-86,8	0,1
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	3,8	-9,8	13,5	0,4	-1,4

Liikevoitto (%)	1-12/ 2019	1-12/ 2018		10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	0,7	-1,4		0,9	-2,5
Sijoittaminen	-	-		-	-
Konserni	-8,8	-2,1		-21,5	0,0

Sijoitettu pääoma¹⁾ (milj. eur)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos	muutos, %
Rakentaminen	372,9	212,8	160,0	75,2
Sijoittaminen	245,7	337,8	-92,1	-27,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,7	60,3	-53,6	-88,9
Konserni	625,3	611,0	14,4	2,4

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-12/ 2019	1-12/ 2018
Rakentaminen	3,0	-4,6
Sijoittaminen	-32,6	-5,2
Konserni	-15,2	-2,9

- 1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa, koska vuoden 2019 lukuihin sisältyy IFRS 16:n vaikutus. Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Rakentaminen

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omille hankkeille että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyyntistä ja asumisen palveluista sekä elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

Rakentaminen-liiketoiminnan keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osaamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan

SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Rakentaminen (milj. eur)	1–12/ 2019	1–12/ 2018	muutos	muutos, %	10–12/ 2019	10–12/ 2018
Liikevaihto	1 057,7	955,4	102,3	10,7	403,1	298,4
- toimitilarakentamisen osuus	679,7	666,2	13,5	2,0	200,5	183,9
- asuntorakentamisen osuus	377,9	289,1	88,8	30,7	202,6	114,6
Liikevoitto	7,0	-13,4	20,4		3,6	-7,5
Liikevoitto, %	0,7	-1,4			0,9	-2,5
Sijoitettu pääoma ²⁾	372,9	212,8	160,0	75,2		
Sijoitetun pääomantuotto, % ²⁾	3,0	-4,6	7,6			
Tilaukanta ¹⁾	1 344,2	1 816,0	-471,8	-26,0		
-toimitilarakentamisen osuus	861,5	1 233,3	-371,8	-30,1		
-asuntorakentamisen osuus	482,7	582,7	-100,0	-17,2		
Konserni yhteensä ¹⁾	1 344	1 816	-472	-26,0		
- josta myyty osuus	1 094	1 612	-517	-32,1		
- josta myymätön osuus	250	204	45	22,2		
- josta myyty osuus, %	81,4	88,7				
- josta myymätön osuus, %	18,6	11,3				

- 1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.
- 2) Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Tammi-joulukuu 2019

Rakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** nousi 1 057,7 (955,4 1–12/2018) miljoonaan euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 30,7 prosenttia, koska asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi 2,0 prosenttia.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 7,0 (-13,4) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin päättyminen, mutta samalla liikevoittoa pienensi erityisesti kahden hankkeen yhteensä 11,0 milj. euron kateheikennykset. Tulokseen sisältyvät myös REDIn Majakan vesivahinkoon tehdyt kulukirjaukset 6,0 milj. euroa ja yhdestä Viron tontista aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio.

Lisäksi liikevoittoa rasittivat seuraavat maa-alueisiin tehdyt arvonalennukset:

- Venäjän, Viipurissa sijaitsevan Papulan maa-alueen arvonalennus 6,7 milj. euroa (Q4/2019)
- Viron, kahden jo myydyin maa-alueen arvonalennus 0,8 milj. euron (Q1/2019)
- **Arvonalennukset yhteensä 7,5 milj. euroa operatiivisessa liikevoitossa**

Rakentamisen **tilauskanta** oli 1 344,2 (1 816,0) miljoonaa euroa. Vaikka tilauskanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 81 prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin 487,6 (1 133,0) miljoonan euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä REDIn Loisto, Suomalais-venäläinen koulu vuoden toisella vuosineljänneksellä ja Tampereen Wallesmanni, Tampereen Opaali ja Raision tuotantolaitos vuoden kolmannella vuosineljänneksellä sekä Siltasaari 10 ja Kirkkonummen hyvinvointikeskus vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 372,9 (212,8) miljoonaa euroa. IFRS 16:n laskennallinen vaikutus sijoitetun pääoman kasvuun oli 133,3 milj. euroa.

Loka-joulukuu 2019

Rakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** oli 403,1 (298,4 10–12/2018) miljoonaa euroa. **Liikevoitto** oli 3,6 (-7,5) miljoonaa euroa. **Tilauskantaan** kirjattiin uusia sopimuksia loka-joulukuussa 142,9 (438,0) miljoonalla eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-joulukuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** nousi 377,9 (289,1 1–12/2018) miljoonaa euroon. Tammi-joulukuussa tuloutui 833 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (537). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 482,7 (582,7) miljoonaa euroa.

Loka-joulukuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** nousi 202,6 (114,6 10–12/2018) miljoonaa euroon. Loka-joulukuussa tuloutui 532 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (284). Liikevaihto nousi, koska asuntoja valmistui ja tuloutui enemmän kuin vertailujaksolla.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strategisena tavoitteena on ollut kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 142 (joulukuu 2018: 2 759) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Vuoden aikana Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehittäisiä asuntohankkeita sekä asuntojen rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskäsitteitä, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehittäisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 835 (863) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli joulukuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan valmistumista viivästytti helmikuussa 2019 tapahtunut vesivahinko, jonka vuoksi osassa asunnoista jouduttiin kuivattamaan ja uusimaan lattia- ja seinämateriaaleja. Vesivahingosta muodostui SRV:lle noin 10 miljoonan euron ylimääräiset kustannukset, joista vakuutukset kattavat pääosin kaikki välittömät korjauskulut. Viivästymisestä johtuen välilliset kulut, joita vakuutus ei korvaa, tulevat muodostumaan merkittäviksi. Tähän mennessä arvioiduista välillisistä kustannuksista on tehty yhteensä 6,0 miljoonan euron kulukirjaukset. Asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019.

SRV aloitti Kalasataman toisen asuintornin Loiston myynnin helmikuussa 2019. Joulukuun loppuun mennessä oli myyty tai varattu yhteensä 127 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja valmistuu syksyllä 2021.

Neljannen vuosineljänneksen aikana tilauskantaan kirjattiin omaperusteinen asuntokohde Tampereen Pyynikin Pyhäranta (65 asuntoa). Rakentaminen on aloitettu. Asunnot tuloutuvat myynnin valmiusasteen mukaan alkaen vuonna 2020. Tammi-joulukuussa tuli myyntiin uusia kuluttajille suunnattuja omaperusteisia asuntoja yhteensä 780 kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 032 asuntoa (1329) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tilauskantaan kirjattiin OP:lle rakennettava Tammelan Kustaa (62 asuntoa) Tampereelle. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä tilauskantaan kirjattiin Tampereen Tornit Ky:lle rakennettava Tampereen Kannen Opaali, johon tulee 150 asuntoa, toimisto- ja liiketilaa. Elokuussa SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 120 miljoonan euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmistui katsauskauden aikana. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla TA:lle myytiin Oulun Aalto ja Tyrsky, yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi useiden sijoittajamyyntipakettien neuvottelut ovat käynnissä.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa valmistui kaikkiaan 808 (526) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 87 (116) kappaletta, joista Suomessa 76 (71) asuntoa ja Venäjällä 11 (45) asuntoa. Asuntomyynti sujuu kohtalaisesti, mutta hienoista hiljentymistä on havaittu erityisesti pääkaupunkiseudun ja Tampereen ulkopuolella. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 649 omaperusteista asuntoa (494).

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 833 (537) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 225,4 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos, kpl	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Asuntomyynti yhteensä	937	1 400	-463	269	346
- omaperusteinen tuotanto	649	494	155	207	156
- sijoittajamyynti	288	906	-618	62	190
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	780	317	463	65	0
- valmistuneet	808	526	282	539	298
- tuloutuneet	833	537	296	532	284
- valmiit myymättömät	87	116	-29		
Rakenteilla yhteensä	2 142	2 759	-617		
- urakat	80	80	0		
- neuvottelu-urakat	195	487	-292		
- sijoittajamyynti tuotanto	1 032	1 329	-297		
- omaperusteinen tuotanto	835	863	-28		
- myydyt kohteet	371	559	-188		
- myymättömät kohteet	464	304	160		
- myydyt kohteet, %	44	65			
- myymättömät kohteet, %	56	35			

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	12/2019	12/2018	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	154	213	-59
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	79	169	-91
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	220	180	39
Valmis, myymätön omaperusteinen	30	20	11
Asuntorakentaminen yhteensä	483	583	-100

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	62	187
Wallesmanni	Tampere	42	Q4/2020	217	85	132
Neulansilmä	Vantaa	23	Q2/2020	103	60	43
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q4/2020	66	26	40
Fyyri	Oulu	10	Q2/2020	96	96	0

Projektien arvo yhteensä noin 220 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2019.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	52	Q2/2020
Espanranta	Tampere	Tampereen Tornit	57	Q2/2020
Espanhovi	Tampere	Tampereen Tornit	24	Q3/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	55	Q4/2020
Aalto ja Tyrsky	Oulu	TA	46	Q4/2020
Tikkurilan KK	Vantaa	NREP	28	Q1/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	43	Q1/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	5	Q1/2022
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	14	Q1/2021

Projektien arvo yhteensä noin 206 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.12.2019.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-joulukuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 679,7 (666,2 1–12/2018) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** supistui 30,1 prosenttia 861,5 (1 233,3) miljoonaan euroon.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloja ja kouluja, sekä maanalaisia tiloja, kuten Espoonlahden metroasemaa. Kohteet toteutetaan pääsääntöisesti joko allianssihankkeina tai projektinjohtourakoina. Allianssihankkeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankkeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Loka-joulukuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli neljännellä vuosineljänneksellä 200,5 (183,9 10–12/2018) miljoonaa euroa.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Siltasaari 10 peruskorjaus ja uudistustyö

SRV ja kiinteistösijoitusyhtiö Antilooppi allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen Helsingin Hakaniemessä sijaitsevien historiallisten kiinteistöjen, Siltasaarenkatu 6:n ja 8–10:n sekä Paasivuorenkatu 4:n, peruskorjauksesta ja uudistamisesta vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliömetriä, ainutlaatuisiksi kaupunkilaisia ja työntekijöitä palvelevaksi kokonaisuudeksi.

■ Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019, minkä mukaan SRV jatkaa päätoteuttajana hankkeessa.

■ Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018, ja urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

■ Tampereen Kansi ja areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu on hybridirakennus, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asuntoa sisältävä torniosa. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä. Asunnoista oli joulukuun lopussa varattu tai myyty 65 prosenttia. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet, joista kahden ensimmäisen asuintoimiston, Espanrannan ja Espanhovin, rakentaminen on aloitettu.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2019 kirjatusuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 317 miljoonaa euroa. Lisäksi tilauskantaan tullaan kirjaamaan hankkeen 1. vaiheen osalta noin 40 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan 2. vaiheen urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2020–2023. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta on eliminoitu SRV:n omistusosuutta vastaava osuus. Työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Kesän aikana aloitettiin areenan ja ensimmäisen hybridirakennuksen rakentaminen kannen päälle. Tampereen Kannen rakentaminen on alustaviin rakentamisen aikatauluihin nähden hieman myöhässä, mutta viivästymisellä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta valmistumisaikatauluun.

6.2.2020 yhtiö tiedotti erillisellä tiedotteella sopineensa myyvänsä noin 75 %:n osuuden omasta omistusosuudestaan Kansi ja areena –hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostavat 5/6 Ranta-Tampella-asuntohankkeesta. Kauppa laskee SRV:n omistusosuutta hankkeesta, mutta ei muuta SRV:n roolia hankkeen urakoitsijana. Tilinpäätöksessä myytäväksi suunniteltu osuus omistuksesta on siirretty myytävänä olevaksi luokiteltuihin omaisuuseriin.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City -kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuosien 2020–2021 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa Supercellille kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

Uudet hankkeet

Merkittävimmät uudet toimitilarakentamisen urakat olivat loka-joulukuussa tilauskantaan kirjatut Siltasaari 10 ja Kirkkonummen hyvinvointikeskus. Heinä-syyskuussa tilauskantaan kirjattiin Raision tuotantolaitos. Aiempia hankkeita tänä vuonna ovat Urhea-hallin maanrakennusurakka Helsingissä, Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunnelin rakentaminen, Suomalais-venäläisen koulun rakentaminen ja Musiikkikampuksen laajennus Jyväskylään. Lisäksi SRV valittiin rakentamaan Kirkkonummen kirjastorakennus valmiiksi. SRV toteuttaa hankkeen projektinjohtourakkana. Rakennustyöt käynnistettiin uudelleen kesän aikana, ja kirjasto on tarkoitus avata vuoden 2020 aikana.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis- aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	75	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	16	Q3/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	22	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	325	Julkinen	86	Q3/2020
HKI-Vantaan lentoseman laajennus	Vantaa	260	Kauppa	27	Q1/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	35	Q4/2022
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	93	Q1/2020
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	38	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	48	Q4/2020
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	56	Q3/2020
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	23	Julkinen	18	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	30	Q3/2021
Koulukeskus Monikko	Espoo	39	Julkinen	32	Q2/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Kauppa	0	Q3/2021

Tilanne 31.12.2019.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja areena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.

Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmentyvällä

tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Joulukuussa 2018 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Sijoittaminen

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppejen, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	1–12/ 2019	1–12/ 2018	muutos	muutos, %	10–12/ 2019	10–12/ 2018
Liikevaihto	5,9	4,6	1,3	27,8	1,7	1,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2,8	-13,1	15,8		-0,7	-3,3
- josta valuuttavoitot/-tappiot	7,6	-10,3	17,9		0,8	-2,4
Valuuttasuojauksenkustannukset	-3,8	0,6	-4,4		-0,5	0,9
Operatiivinen liikevoitto	-96,3	-7,8	-88,5		-87,9	-4,0
Liikevoitto *)	-92,5	-17,5	-75,0		-87,5	-5,4
Sijoitettu pääoma	245,7	337,8	-92,1	-27,3		
Sijoitetun pääoman tuotto %	-32,6	-5,2	-27,4			
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	3,8	-9,8	13,5		0,4	-1,4

Tammi-joulukuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-joulukuussa 5,9 (4,6 1–12/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. Liikevaihtoa kasvatti REDI-kauppakeskuksen operoinnin alkaminen. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä, esimerkkinä Tampereen Kansi ja areena -hanke.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -96,3 (-7,8) miljoonaa euroa. SRV:n tulokseen sisältyvät osuudet osakkuusyritysten tuloksista sisältävät kohteiden käyttökateen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat vasta käynnistyneiden kauppakeskusten tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Yhtiö totesi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä, ettei sillä ole riittäviä taloudellisia edellytyksiä kehittää kaikkia omaisuuseriään alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Suunnitellun REDI-kauppakeskuksen myynnin johdosta omaisuuserä luokiteltiin myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja siihen kohdistettiin arvonalentuminen. Lisäksi yhtiö totesi eräiden hankkeidensa taloudellisten laskelmien heikentyneen erityisesti Venäjän heikon tilanteen vuoksi. Kirjatut arvonalentumiset heikensivät operatiivista liikevoittoa merkittävästi.

Sijoittaminen-segmentin omaisuuseriin kohdistettiin seuraavat arvonalennukset:

- REDI yhteisyrityssijoituksen arvonalennus 71,5 milj. euroa (Q4/2019)
- Pearl Plaza osakkuusyhtiösijoituksen arvonalennus 6,9 milj. euroa (Q4/2019)
- Venäjän Eurograd maa-alueen arvonalennus 5,9 milj. euroa (Q4/2019)
- Venäjän Mitischin maa-alueen arvonalennus 1,0 milj. euroa (Q4/2019)
- Porvoon Kuninkaanportin liikekiinteistön arvonalennus 1,0 milj. euroa (Q4/2019)
- Etmia-toimistokohteeseen tehty arvonalennus 2,3 milj. euroa (Q3/2019)
- VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvä kulukirjaus 0,6 milj. euroa (Q1/2019)
- **Arvonalennukset yhteensä 89,2 milj. euroa operatiivisessa liikevoitossa.** Pearl Plazaan ja REDI-sijoituksiin tehtyt arvonalennukset liittyvät niiden oletettuun taikka tiedossa olevaan myyntihintaan.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -92,5 (-17,5) miljoonaa euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 3,8 (-9,8) miljoonaa euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi. Eikassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Sijoitettu pääoma oli 245,7 (337,8) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät edellä eritellyt arvonalennukset -89,2 milj. euroa sekä rahoituskustannuksiin kirjatut rahoitussaamisten arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät -10,8 milj. euroa. Sijoitettuun pääomaan vaikuttivat vuoden aikana sijoitetut lisäpääomat Tampereen Kansi ja areena -hankkeeseen sekä Okhta Mallin pysäköintilaitoksen investointeihin. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin vahvistuminen. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 92,1 milj. euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -32,6 prosenttia (-5,2). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

SRV on osainvestoijana neljässä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton.

Loka-joulukuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli loka-joulukuussa 1,7 (1,0 10–12/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. **Operatiivinen liikevoitto** oli -87,9 (-4,0) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.2019	31.12.2018
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	24,6	118,4
Okhta Mall, kauppakeskus	88,6	78,4
Pearl Plaza, kauppakeskus	25,3	25,3
Tampereen Kansi ja areena	25,8	13,8
4Daily, kauppakeskus	7,0	10,9
Kehitettävät tontit ja muut omistukset	74,4	91,0
Yhteensä	245,7	337,8

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulosoikeuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista. Sijoitettu pääoma sisältää myös myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

Helsingin Kalasatamassa sijaitseva REDI-kauppakeskus avasi ovensa syyskuussa 2018. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 88 prosenttia. Kauppakeskuksen 200 liikkeestä oli joulukuun lopussa auki noin 86 prosenttia. Merkittävimmät uudet vuokralaiset kauppakeskuksessa ovat XXL, joka avasi huhtikuussa, ja Terveystalo, joka avasi elokuussa. Uusi kauppakeskusjohto aloitti työnsä helmikuussa. Kävijämäärät ja myynti kehittyivät positiivisesti markkinoinnin ja erilaisten tapahtumien johdosta.

SRV:n omistusosuus hankkeesta on 40 prosenttia, mutta REDIn osakassopimukseen liittyy tuotonjakoa koskevia ehtoja, joiden seurauksena SRV:n saama jako-osuus kohteen lopullisista tuotoista (sisältäen kassavirrat omistusaikalta sekä realisointituotot) voi vaihdella 10–50 prosentin välillä. Lopullinen tuotonjako selviää vasta kun kohde on kehitetty valmiiksi, myyty ja tuotot siten kokonaisuudessaan selvillä (arviolta aikaisintaan vuoden 2023 alkupuolella).

SRV on 6. helmikuuta ilmoittanut suunnitelmistaan oman omistusosuutensa myymisestä kanssasijoittajille. SRV luopuu REDIn omistusosuudesta ennenaikaisesti ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, ja tästä syystä myyntihinta heijastaa ennenaikaisen luovutuksen mukaista alhaisempaa arvoa. Tilinpäätöksessä REDI-omistus on luokiteltu IFRS 5-standardin mukaisesti myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja se on arvostettu todennäköiseen myyntihintaan vähennettynä myynnin kuluilla. Arvioituun todennäköiseen myyntihintaan sisältyy mahdollinen lisäkauppahinta, joka on arvostettu yhtiön parhaan arvion mukaan sen todennäköiseen toteutumisarvoon.

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi–joulukuussa kehittyivät 5 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 5 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

Pearl Plazan myyntiprosessi on edennyt. SRV tiedotti 12.4.2019 käyvänsä neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä venäläiselle Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. 7.6.2019 osapuolet allekirjoittivat kauppaan liittyvän yhteistyösopimuksen Pietarin kansainvälisen talousfoorumin yhteydessä. Sopimus vahvistaa osapuolten aikeen toteuttaa Pearl Plaza -kauppakeskuksen kauppa. Toteutuessaan kaupalla ei ole merkittävää tulosvaikutusta yhtiölle, mutta kaupassa vapautuva pääoma pienentää SRV:n sidottua pääomaa.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta on luokiteltu 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettu todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidetään todennäköisenä. Kaupan toteutuessa rakentamiseen liittyvä omistusosuutta vastaava kate-eliminointi tuloutettaisiin ja tällä olisi positiivinen vaikutus yhtiön tulokseen.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noussut noin 97 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 93 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-joulukuussa 19 prosenttia ja kävijämäärät 10 prosenttia. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen käynnistyi vuoden viimeisellä neljänneksellä. Rakentamisen arvo on noin 20 miljoonaa euroa. Rakennusurakka on lisätty SRV:n Rakentaminen-segmentin tilauskantaan vuoden viimeisen neljänneksen aikana.

SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen vapauttaa Okhta Cityn tontin jatkokehittämiselle.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 76 prosenttia. Katsauskauden aikana lopetettiin yksi päivittäistavarakauppasopimus ja tehtiin uudet sopimukset kahdelle pienemmälle päivittäistavara- ja kodinkoneliikkeelle. Vaihdoilla pystytään vastaamaan paremmin asiakkaiden kysyntään ja uusien potentiaalisten vuokralaisten kiinnostus on kasvanut merkittävästi. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 35 prosenttia ja myynti 17 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sitä myöden kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II-tontit 4Dailyn vieressä, jotka mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. Vuoden toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II-tontin osan myynnistä. Rakentamisen aloittaminen on ehdollinen rakennusluvan saamiselle, ja sen ennustetaan alkavan 2020. Urakan arvo kirjataan SRV:n tilauskantaan, kun rakentamisen aloitus varmistuu.

4Dailyyn kohdistui 5,9 milj. euron rahoituskuluihin kohdistettu rahoitussaatavien arvonalennus vuoden viimeisellä neljänneksellä.

■ Muut kohteet

SRV toimii osasijoittajana Tampereen Kansi ja areena -hankkeessa. SRV:llä on 20 prosentin osuus areenasta ja 33,3 prosentin osuus muista Tampereen Kannen kohteista. Katsauskauden jälkeen yhtiö ilmoitti suunnitelmistaan myydä 75 prosenttia omistusosuudestaan kanssasijoittajilleen ja tältä osin omaisuuserä on luokiteltu tilinpäätöksessä myytävänä olevaksi ja arvostettu todennäköiseen myyntihintaan.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste oli joulukuun lopussa 81 prosenttia. Alhaisesta vuokrausasteesta johtuen Etmian lainanhoitokyky on heikko. Tilanteen parantamiseksi tehdyt tervehdyttämistoimenpiteet eivät vuoden aikana tuottaneet tulosta. SRV alaskirjasi sijoituksensa arvon, 2,3 milj. euroa sekä rahoitussääntönsä arvon, 1,5 milj. euroa sekä sovitun lisäsuoritusvelvoitteen 2,4 milj. euroa. Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä ei löytynyt ratkaisua yhtiön toiminnan tervehdyttämiseksi. Yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tulee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön.

SRV:llä oli noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTBC-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto myi sijoituksensa huhtikuussa 2019. Rahasto purkautui vuoden lopussa, ja SRV sai jako-osana rahaston purkautumisen yhteydessä noin 6 miljoonaa euroa vuoden toisella vuosineljänneksellä. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kirjattiin noin 0,6 milj. euron arvonalentuminen sijoituksen tasearvoon.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II-tontit Mytichissa ja 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

Merkittävimmät valmiit sijoituskohteet 31.12.2019

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2019, %	Tavoiteltu myynti- ajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokra- sopimukset 100	2019 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokra- sopimukset 97	2021 –
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokra- sopimukset 83	2022 –
REDI, kauppakeskus, Helsinki	SRV 40 Ilmarinen 32 LähiTapiola 15 OP Ryhmä 13	Syyskuu 2018	Bruttopinta-ala 110 650 Vuokrattava pinta-ala 64 000	Sitovat vuokra- sopimukset 88	– **

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

** SRV suunnittelee oman omistusosuutensa myyntiä kanssasijoittajille jo vuonna 2020, kuten tiedotteessa edellä on kerrottu.

Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista tavoiteltava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden maanalaista metroasemaa. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan

asemakaavan, mutta siitä on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua, arviolta vuonna 2020–2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon yhteydessä.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lippulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa, ja puistokannen viimeistelytyöt saatiin valmiiksi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Osana hankkeen kokonaistoteutusta SRV osti kahden asuintornin tontit 29.10.2019 Espoon kaupungilta. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuoressa sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Kohteelle saatiin joulukuussa 2019 poikkeamapäätös, joka mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen sijoittamisen A-torniin. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut

kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

Tonttivaranto 31.12.2019	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	135	308	522	965
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	61	251	0	312

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.12.2019	31.12.2018	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	21,2	28,5	-25,7
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	26,4	28,5	-7,6
Nettovelkaantumisaste, %	240,3	121,1	98,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	151,2	121,1	24,9
Oma pääoma	175,6	233,6	-24,8
Sijoitettu pääoma	625,3	611,0	2,4
Korollinen nettovelka	422,0	282,8	49,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	271,9	282,8	-3,9
Korollinen velka	449,7	375,9	19,7
- josta lyhytaikaista velkaa	25,6	91,8	-72,1
- josta pitkäaikaista velkaa	424,1	284,1	49,3
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	299,6	375,9	-20,3

Rahavarat	27,7	93,1	-70,2
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	10,0	31,5	-68,3
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	2,3	15,2	-84,8

- 1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 40,0 miljoonaa euroa (139,7 12/2018) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 12,3 milj. euroa ja kassavaroista 27,7 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 14 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 16.6.2021 erääntyvä 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita. Joulukuun lopussa yhtiö sopi yhdessä syndikaattipankkien kanssa valmiusluoton käytön rajoituksesta siten, että valmiusluottoa voidaan käyttää vain 70 miljoonaa euroa yritystodistusten jälleenrahoittamiseen. Tätä ylittävää määrää ei voida nostaa ilman erillistä syndikaattipankkien yksimielistä lupaa. Joulukuun lopussa valmiusluottoa oli nostettuna 60 miljoonaa euroa.

Toukokuussa SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron 12 prosentin kiinteäkorkoisen hybridilainan. Hybridilainalla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin 45 miljoonan euron 8,750 prosentin hybridilainan sekä 37,9 miljoonaa euroa 23.3.2021 erääntyvien 100 miljoonan euron 6,875 prosentin velkakirjojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Uudella hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa neljän (4) vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä. Lainajärjestelyllä parannettiin yhtiön pääomarakennetta ja taloudellista asemaa sekä pidennettiin lainojen maturiteettiä.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimilikviditeetti ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökäteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleen laskentaperiaatteiden perusteella. Siten juuri voimaan astuneella IFRS 16 -standardilla ei ole vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan.

Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata (standstill). Järjestely on voimassa uuden, valmiuslimiitin korvaavan lainasopimuksen allekirjoittamiseen saakka. Syndikaattipankit ovat tehneet luottopäätökset uuden lainan myöntämiseksi. Lopullisen lainasopimuksen viimeistely on käynnissä ja yhtiö tiedottaa erikseen lopullisen lainasopimuksen allekirjoittamisesta. Kaikkien muiden keskeisten lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2019.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 422,0 (282,8) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 139,2 miljoonaa euroa, josta IFRS 16 aiheuttaman vuokravelan osuus oli 150,1 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka laski 10,9 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 50,4 (78,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -10,7 (25,5) miljoonaa euroa ja investointien rahavirta -5,9 (-3,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirtaa heikensi lähinnä korottomien velkojen pieneneminen. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti positiivisesti 539 asunnon valmistuminen vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asunnot ovat valtaosin myyty.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -29,3 (-17,5) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen -3,7 miljoonaa euron tulosvaikutus (-2,2), johon sisältyi markkina-arvonmuutos ja maksetut korkokulut. Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,7 (1,2) miljoonaa euroa. Valuuttakurssivoitot rahoituskuluissa olivat 4,3 (-3,5) miljoonaa euroa. IFRS 16:n muutoksen vaikutus rahoituskuluissa oli -6,5 milj. euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi -0,7 (-1,9) milj. euron ennaikainen velkakirjojen takaisinlunastus.

Nettorahoituskuluihin sisältyvät myös seuraavat Venäjän osakkuusyhtiöiden lainasaamisiin tehtyt arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät:

- Venäjän yhteisyritys MMSGn korko- ja lainasaamisten arvonalennus 1,7 milj. euroa sekä lisäsuoritevelvoite 2,4 milj. euroa (Q4/2019)
- Venäjän osakkuusyrittäjä Promenadin korko- ja lainasaamisen arvonalennus 5,9 milj. euron (Q4/2019)
- Suomen yhteisyritys REDIn lainasaamisen arvonalennus 0,8 milj. euroa (Q2/2019)
- **Korko- ja lainasaamisten arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät yhteensä 10,8 milj. euroa rahoituskuluissa**

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 51,7 (67,5) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi ja areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 11,5 miljoonaa euroa (-12,8) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 4,3 (-3,5) miljoonan euron valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 7,6 miljoonaa euroa (-10,3), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssivoittoja pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -3,8 (0,6) miljoonan euron tulosvaikutus.

6. helmikuuta 2020 yhtiö on tiedottanut erillisellä tiedotteella merkittävistä kaupoista, alustavista rahoitussopimuksista sekä aikomuksesta pyytää yhtiökokoukselta antivaltuuksia toteuttaa kaksi erillistä osakeantia keväen 2020 aikana. Yhtiö on sopinut nykyisen 100 miljoonan euron valmiusluoton korvaamisesta kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella valmiusluotolla. Yhtiön käytössä oleva 60 miljoonan euron valmiusluotto korvautuu uudella saman suuruisella valmiusluotolla, josta 20 miljoonaa euroa lyhennetään tammikuussa 2021 ja loput 40 miljoonaa euroa maksetaan takaisin tammikuussa 2022. Nostamatonta 40 miljoonan euron valmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Yhtiön hallitus tulee lisäksi pyytämään varsinaiselta yhtiökokoukselta valtuuksia toteuttaa nykyisten hybridilainojen konvertointi omaksi pääomaksi sekä toteuttaa erillinen, noin 50 miljoonan euron suuruinen, osakepääoman korotus. Osakkeenomistajilta, jotka edustavat vähintään 60 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänivallasta, on saatu sitoumukset kannattaa antivaltuuksien myöntämistä yhtiökokouksessa. Yhtiö on lisäksi saanut sitoumukset yhteensä 51 miljoonan euron arvosta omistavien hybridihaltijoiden aikomuksesta osallistua hybridien konvertointiin omaksi pääomaksi sekä 40 miljoonan euron ennakositoumukset osallistua erilliseen osakeantiin.

Mikäli tässä tiedotteessa esitetyt suunnitellut toimenpiteet toteutuvat suunnitellusti, odotetaan yhtiön taseaseman, liiditeetin ja taloudellisen tilanteen paranevan merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Tällöin yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) paranee nykyisestä arviolta

tasolle 35–38 %, velkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) arviolta tasolle 75–85 % ja toimenpiteiden positiivinen kassavirtavaikutus arvioidaan olevan noin 95 miljoonaa euroa.

Toimenpiteiden jälkeen yhtiöllä on mahdollisuus kehittää toimintaansa pitkäjänteisellä tavalla.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	31.12.2019	31.12.2018	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2019, %
Rakentaminen	836	906	80
Sijoittaminen	132	85	13
Muut toiminnot	76	66	7
Konserni yhteensä	1 044	1 057	100

Tammi-joulukuussa 2019 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 080 (1 129 1–12/2018) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 867 (915) henkilöä ja Sijoittamisessa 139 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 74 (68) henkilöä.

SRV Keski-Suomen ja SRV Pirkanmaan toiminta yhdistettiin 1.5.2019 alkaen uudeksi kokonaisuudeksi SRV Sisä-Suomeksi. Uudella alueyksiköllä on edelleen toimistot sekä Jyväskylässä että Tampereella, ja rakennusprojektien toiminta tulee jatkumaan ennallaan. Organisaatiomuutoksen myötä SRV on kilpailukykyisempi, ja se mahdollistaa uusien hankkeiden kehittämisen ja rakennusprojektien hankkimisen laajemmalta alueelta.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 25.6.2019 SRV Yhtiöiden toimitusjohtajaksi DI Saku Sipolan, 50. Hän aloitti tehtävässä 1.9.2019. Sipola siirtyi tehtävään SATO Oyj:stä, jonka toimitusjohtajana hän toimi vuosina 2015–2019.

SRV Yhtiöt Oyj uudisti organisaatorakenteensa ja johtoryhmänsä 1.1.2020 alkaen. Muutos on osa 31.10.2019 julkaistua tervehdyttämisohjelmaa. Uudessa organisaatorakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit sekä Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö.

SRV:n johtoryhmän kokoonpano on 1.1.2020 alkaen seuraava:

- Saku Sipola, toimitusjohtaja
- Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Strateginen hankekehitys
- Juha Toimela, varatoimitusjohtaja, Toimitilat, alueyksiköt ja infra
- Kim Jolkkonen, johtaja, Asunnot
- Jarkko Rantala, johtaja, Investoinnit
- Jussi Tuisku, johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta
- Ilkka Pitkänen, talous- ja rahoitusjohtaja
- Johanna Metsä-Tokila, lakiasiainjohtaja
- Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja
- Antti Nummi, johtaja, Liiketoiminnan kehitys
- Kimmo Kurki, johtaja, Sisäiset palvelut

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Vuoden 2019 vastaavat selvitykset annetaan 2. maaliskuuta 2020 yhtiön julkaistessa vuoden 2019 tilinpäätöksen.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, lyhyen ajan likviditeetin riittävyyteen sekä Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa vähenemisen suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvn paranemiseen. Pitkäaikaisten hankintasopimusten johdosta panoshintojen lasku voi näkyä kuitenkin vasta viiveellä SRV:n tuloksen paranemisena.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhdistettynä yhtiön heikkenevään tuloskehitykseen yhtiöllä on ollut vaikeuksia emittoida yritystodistuksia, jonka vuoksi yhtiö on joutunut nostamaan 60 miljoonaa euroa olemassa olevasta 100 miljoonan euron valmiusluotosta. Samasta syystä valmiusluoton sekä joidenkin rahoitus- ja takauslimiittien määrä on vähentynyt tai niiden käyttöön on tullut rajoitteita. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä jonka aikana niitä ei testata (standstill). Edellä mainitut seikat ovat pienentäneet yhtiön rahoitusreservejä ja vaikuttaneet yhtiön rahoituksen saatavuuteen. Yhtiö ennakoi lisäksi, että vuoden 2020 aikana uusia RS-lainoja nostetaan korkeintaan vähäinen määrä, ja uusien hankkeiden rahoitus pyritään varmistamaan hyödyntäen yhtiön yleisiä rahoitusreservejä sekä kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saadun limiitin puitteissa, joka on tilinpäätöshetkellä käytössä kokonaisuudessaan.

SRV:n rahoitusaseman arvioidaan lievästi paranevan positiivisen kassavirran ja taseen sidotun pääoman pienenemisen myötä, mikäli yhtiö saa rahoituksen suunniteltuihin rakennushankkeisiin. Mikäli tänään julkistetut merkittävät myynnit ja muut omaa pääomaa parantavat toimenpiteet toteutuvat suunnitellusti, paranee yhtiön taseasema, likviditeetti ja taloudellinen tilanne merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintamenopohjaista arvoa taseessa. Yhtiö teki päätöksen luopua REDI-kauppakeskuksen omistusosuudesta ennen aikaisesta ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, tästä syystä myyntihinta heijastaa ennen aikaisesta luovutushetkeä ja yhtiö teki arvonalennuksen todennäköiseen myyntihintaan. Yhtiö kirjasi tämän arvonalennuksena 2019 tilinpäätökseen.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointitietokellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -9,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,2 miljoonaa euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liikeluokituksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2019. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 19.3.2019. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Toimitusjohtajan monivuotinen kannustinjärjestelmä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä 25.6.2019. Järjestelmän piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.9.2019 aloittanut Saku Sipola. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Pörssitiedote ja kannustinjärjestelmän kuvaus ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2019 1,36 euroa (1,70 euroa 31.12.2018, muutos -20,0 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 2,19 euroa ja alin 1,25 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 1,59 euroa. 31.12.2019 osakekannan markkina-arvo oli 81,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 14,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 22,0 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiö päivittää strategiaansa vuoden 2020 aikana ja tulee julkistamaan pidemmän ajan taloudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä.

Näkymät vuodelle 2020

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2020 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys.

Suurimmat käynnissä olevista hankkeista ovat Tampereen Kansi ja areena -hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja sairaalahankkeet.

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehitteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 586 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksentekeyttä. Lisäksi vuoden 2019 lopulla toteutettujen tervehdyttämisohjelman toimenpiteiden odotetaan parantavan yhtiön kulurakennetta.
- Konsernin vuoden 2020 liikevaihdon arvioidaan alenevan vuoteen 2019 verrattuna (liikevaihto vuonna 2019: 1 060,9 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2019 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -96,8 milj. euroa).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2019 ovat 149 250 195,52 euroa, joista tilikauden tulos on -21 418 550,34 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2019 jaeta.

Espoo 6.2.2020

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuosikatsaustiedotteesta

Osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2018 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 6.2.2020 klo 8.45 alkaen webcastina. Webcastia voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2020 ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen 29.4.2020. Hiljaisen jakson aikana 31.3.–29.4. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

Saku Sipola, toimitusjohtaja, p. 040 551 5953, saku.sipola@srv.fi

Ilkka Pitkänen, talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 045 218 3772, maija.karhusaari@srv.fi

Q4

6.2.2020 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-12/ 2019	1-12/ 2018	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Liikevaihto	1 060,9	959,7	403,8	299,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-96,8	-10,0	-87,2	1,5
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-9,1	-1,0	-21,6	0,5
Liikevoitto	-93,0	-19,8	-86,8	0,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-8,8	-2,1	-21,5	0,0
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-94,3	-19,8	-84,6	0,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-8,9	-2,1	-21,0	0,0
Tulos ennen veroja	-122,4	-37,3	-97,2	-6,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-11,5	-3,9	-24,1	-2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-104,4	-30,1	-83,3	-3,7
Oman pääoman tuotto, %	-50,6	-12,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	-15,2	-2,9		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4)}	-17,5	-2,9		
Sijoitettu pääoma ⁴⁾	625,3	611,0		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{2) 4)}	479,4	611,0		
Omavaraisuusaste, %	21,2	28,5		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	26,4	28,5		
Korollinen nettovelka	422,0	282,8		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	271,9	282,8		
Nettovelkaantumisaste, %	240,3	121,1		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	151,2	121,1		
Tilaukanta ³⁾	1 344,2	1 816,0		
Uudet sopimukset	487,6	1 133,0	142,9	438,0
Henkilöstö keskimäärin	1 080	1 129		
Osakekohtainen tulos, euroa	-1,85	-0,56	-1,43	-0,08
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-1,85	-0,56	-1,43	-0,08
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,98	3,97		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	1,59	3,21		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,06		
Osinko tuloksesta, %	0,0	neg.		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	3,5		
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	1,36	1,70		
Keskikurssi, euroa	1,36	2,63		
Alin kurssi, euroa	1,25	1,66		
Ylin kurssi, euroa	2,19	4,12		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	81,0	101,3		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	14 412	6 580		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	24,2	11,0		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 581		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 581		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581		

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruflan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 3,8 milj. euroa (-9,8), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli -3,7 milj. euroa (-2,2).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.
- ⁴⁾ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiäinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Liikevaihto	403,8	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto	-86,8	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4
Tulos ennen veroja	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
Uudet sopimukset	142,9	123,3	71,7	149,7	438,0	128,3	282,3	284,4
Tulos/osake, eur	-1,43	-0,22	-0,18	-0,02	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19
Oma pääoma/osake, eur	1,59	2,97	3,15	3,28	3,21	3,32	3,52	3,72
Osakkeen päättöskurssi, eur	1,36	1,44	1,62	1,70	1,70	2,50	2,65	2,90
Omavaraisuusaste, %	21,2	27,2	28,5	24,4	28,5	28,0	29,7	32,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	26,4	33,3	35,1	29,7	28,5	28,0	29,7	32,5
Korollinen nettovelka	422,0	513,2	480,2	490,8	282,8	346,5	355,7	355,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	271,9	339,7	306,6	317,3	282,8	346,5	355,7	355,4
Nettovelkaantumisaste, %	240,3	199,1	178,9	205,8	121,1	144,2	140,8	134,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	151,2	131,4	114,0	132,7	121,1	144,2	140,8	134,3
Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	403,1	226,0	206,7	221,9	298,4	207,6	234,6	214,8
- toimitilarakentamisen osuus	200,5	171,2	163,1	144,9	183,9	160,2	166,7	155,5
- asuntorakentamisen osuus	202,6	54,7	43,6	77,0	114,6	47,4	67,8	59,3
Sijoittaminen	1,7	1,4	1,5	1,3	1,0	1,2	1,2	1,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6	0,3	-0,4	0,0	-0,3
Konserni yhteensä	403,8	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	3,6	-3,4	2,0	4,8	-7,5	-1,6	-1,1	-3,2
Sijoittaminen	-87,5	-3,1	-1,9	0,1	-5,4	-3,7	-2,9	-5,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,9	0,2	-3,2	-1,6	13,0	-0,4	-1,5	0,0
Konserni yhteensä	-86,8	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Liikevoitto %	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	0,9	-1,5	1,0	2,2	-2,5	-0,8	-0,5	-1,5
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-21,5	-2,8	-1,5	1,5	0,0	-2,7	-2,3	-4,1

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
- toimitilarakentamisen osuus	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2
- asuntorakentamisen osuus	482,7	653,8	600,4	624,1	582,7	642,2	592,0	568,7
Konserni yhteensä ¹⁾	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
- josta myyty osuus	1 094	1 311	1 402	1 496	1 612	1 409	1 480	1 384
- josta myymätön osuus	250	281	265	286	204	253	237	250

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään

Tilaukanta, asuntorakentaminen konserni yht. (milj. euroa)	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Urakat ja neuvottelu-urakat	154	191	168	181	213	210	192	150
Rakenteilla, myyty tuotanto	79	182	167	157	169	196	179	185
Rakenteilla, myymätön tuotanto	220	261	244	253	180	220	199	214
Valmis, myymätön tuotanto	30	21	22	33	20	17	22	20
Asuntorakentaminen yhteensä	483	654	600	624	583	642	592	569

Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Rakentaminen liiketoiminta	372,9	462,6	448,1	385,0	212,8	286,0	321,8	316,7
Sijoittaminen liiketoiminta	245,7	331,5	330,3	353,5	337,8	331,7	328,3	327,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,7	1,0	-4,6	53,4	60,3	46,3	14,9	5,5
Konserni yhteensä	625,3	795,1	773,8	791,9	611,0	664,0	665,0	650,0

¹⁾ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Asuntotuotanto konserni yht. (kpl)	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Asuntomyynti yhteensä	269	326	139	203	346	315	541	198
-Omaperusteinen tuotanto	207	166	73	203	156	133	75	130
-Sijoittajamynti	62	160	66	0	190	182	466	68
Omaperusteinen tuotanto								
-asuntoaloitukset	65	283	8	424	0	232	42	43
-valmistuneet	539	85	0	184	298	26	141	61
-tuloutuneet asunnot	532	98	42	161	284	49	133	71
-valmiit myymättömät	87	84	97	139	116	102	126	117
Rakenteilla yhteensä	2 142	2 773	2 388	2 549	2 759	2 927	3 164	3 211
- urakat	80	80	80	80	80	80	504	504
- neuvottelu-urakat	195	195	195	195	487	293	293	293
- sijoittajamynti tuotanto	1 032	1 189	1 002	1 171	1 329	1 393	1 412	1 360
- omaperusteinen tuotanto	835	1 309	1 111	1 103	863	1 161	955	1 054
-josta myydyt	371	700	632	600	559	687	605	661
-josta myymättömät	464	609	479	503	304	474	350	393

Q4

6.2.2020 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2019

- 1) Laadintaperiaatteet
- 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 3) Konsernitase
- 4) Konsernin rahavirtalaskelma
- 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Segmenttitiedot
- 8) Vaihto-omaisuus
- 9) Lähipiiritapahtumat
- 10) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

1) Tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2019

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän tilinpäätöstiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2018 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2019 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2018 laatimisperiaatteissa mainittu IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaatteissa

Uudet liiketoiminta-alueet

SRV otti käyttöön uudet liiketoiminta-alueet 1.1.2019 alkaen. SRV raportoi kaksi segmenttiä: Rakentaminen ja Sijoittaminen, jotka näkyvät talousraportoinnissa ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 23.4.2019 julkaistusta tiedotteesta.

Rahavirtalaskelma

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa saatujen ennakojen osalta. Saadun ennakot esitetään maksut liiketoiminnan kulujen sijasta myynnistä saatujen maksujen erässä. Tilinpäätöstiedotteen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

IFRS16

SRV soveltaa 1.1.2019 alkaen IFRS16 Vuokrasopimukset standardia.

SRV vuokralle ottajana

IFRS 16 standardi edellyttää eräin poikkeuksin kaikkien vuokrasopimusten merkitsemistä vuokralle ottajan taseeseen käyttöoikeusomaisuuseränä ja vuokrasopimusvelkana. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai sopimuksiin, joissa on jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määritettäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäänösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

SRV käyttää kirjaamista koskevia helpotuksia, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen.

Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset ovat tyypillisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Tällaiset vuokrasopimukset oikeuttavat SRV konsernin yleensä päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset kestävät tyypillisesti alle 12 kuukautta, jolloin käytetään lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta.

Tontinvuokrasopimukset

SRV esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Vuokratonttiin liittyvän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat tilinpäätöstiedotehetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2018 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut on pyöristetty miljooniin euroihin, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018	muutos, %
Liikevaihto	1 060,9	959,7	101,3	10,6	403,8	299,8	34,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	16,9	-16,3	-96,3	-0,3	15,2	
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-79,8	34,5	-114,3		-103,0	-26,1	295,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	-897,2	-919,3	22,1	-2,4	-282,5	-257,7	9,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-73,1	-75,5	2,4	-3,2	-19,4	-20,1	-3,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	2,8	-13,1	15,8		-0,7	-3,3	
Poistot ja arvonalentumiset ²⁾	-90,0	-5,3	-84,8	1603,6	-80,5	-2,9	2676,9
Liiketoiminnan muut kulut	-17,3	-17,7	0,4	-2,5	-4,2	-4,9	-13,6
Liikevoitto ²⁾	-93,0	-19,8	-73,3		-86,8	0,1	
Rahoitustuotot	8,4	5,5	2,9	52,3	1,2	0,8	40,5
Rahoituskulut ^{1) 3)}	-37,7	-23,0	-14,7	63,9	-11,5	-7,1	61,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ³⁾	-29,3	-17,5	-11,8	67,5	-10,4	-6,3	64,3
Tulos ennen veroja	-122,4	-37,3	-85,1	228,2	-97,2	-6,2	1463,6
Tuloverot	18,7	6,1	12,7	209,5	13,8	2,3	515,0
Katsauskauden tulos	-103,6	-31,2	-72,4	231,9	-83,4	-4,0	
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-104,4	-30,1			-83,3	-3,7	
Määräysvallattomille omistajille	0,7	-1,1			-0,1	-0,3	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-1,85	-0,56			-1,43	-0,08	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-1,85	-0,56			-1,43	-0,08	
¹⁾ josta korkojohdannaisten osuus	-3,7	-2,2			1,6	-1,6	
²⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus poistoista ja vuokrista	-6,0	0,0	-6,0		-1,4	0,0	
³⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus rahoituskuluista	-6,5	0,0	-6,5		-1,5	0,0	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Katsauskauden tulos	-103,6	-31,2	-83,4	-4,0
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0	0,0	0,0
Muuntoerot	2,4	-2,6	0,3	-0,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	9,1	-10,2	0,9	-3,1
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	11,5	-12,8	1,2	-3,8
Katsauskauden laaja tulos	-92,1	-44,0	-82,2	-7,8
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-92,9	-42,9	-82,1	-7,5
Määräysvallattomille omistajille	0,7	-1,1	-0,1	-0,3

Q4

6.2.2020 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.19	31.12.18	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	5,5	6,0	-9,5
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	12,0	0,0	
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1,5	1,6	-3,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	59,5	180,2	-67,0
Muut rahoitusvarat	11,9	18,3	-35,3
Saamiset	15,9	0,7	2 080,1
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	44,0	67,3	-34,6
Laskennalliset verosaamiset	36,4	18,6	96,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	188,3	294,4	-36,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	372,1	438,2	-15,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	136,9	0,0	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	118,7	116,8	1,6
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,1	4,6	-98,7
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	0,1	231,2
Rahavarat	27,7	93,1	-70,2
Myyttävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	69,3	0,0	
Lyhytaikaiset varat yhteensä	725,0	652,7	11,1
VARAT YHTEENSÄ	913,3	947,0	-3,6
Konsernitase (milj. euroa)	31.12.19	31.12.18	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142,5	142,5	0,0
Muuntoerot	-1,4	-12,9	
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	
Oman pääoman ehtoinen laina	82,9	45,0	84,2
Kertyneet voittovarot	-49,5	58,7	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	177,6	236,4	-24,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2,0	-2,8	-27,2
Oma pääoma yhteensä	175,6	233,6	-24,8
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	2,4	5,1	-51,9
Varaukset	10,9	10,7	2,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	276,5	284,1	-2,7
Korolliset vuokravelat ¹⁾	147,7	0,0	
Muut velat	20,9	9,0	132,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	458,3	308,8	48,4
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	244,3	303,9	-19,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,7	0,1	1 128,0
Varaukset	8,8	8,9	-1,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	23,2	91,8	-74,8
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,5	0,0	
Lyhytaikaiset velat yhteensä	279,4	404,6	-30,9
Velat yhteensä	737,7	713,4	3,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	913,3	947,0	-3,6

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2019	1-12/ 2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut ¹⁾	1 061,8	986,1
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,6	2,1
Maksut liiketoiminnan kuluista ^{1) 2)}	-1 043,6	-946,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	18,8	42,1
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,3	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ²⁾	-29,3	-18,2
Maksetut välittömät verot	-0,5	1,5
Liiketoiminnan rahavirta	-10,7	25,5
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,0	-4,5
Investoinnit sijoituksiin	0,1	-1,9
Sijoitusten luovutustulot	0,0	0,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	5,5	18,6
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-16,0	-14,2
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	1,0	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-6,0	-5,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	26,5	4,6
Myönnettyt lainat muille	-15,7	0,0
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,7	0,0
Investointien rahavirta	-5,9	-3,1
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-16,7	22,4
Rahoituksen rahavirta:		
Lainojen nostot	65,0	97,6
Lainojen takaisinmaksut	-41,7	-86,7
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	58,4	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-20,5	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1,1	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-4,2	-3,9
Yhtiölainojen muutos	-27,8	22,2
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-73,3	22,0
Maksetut osingot	0,0	-3,6
Lainojen maksut vuokravelat ²⁾	-3,9	0,0
Rahoituksen rahavirta	-49,2	47,5
Rahavarojen muutos	-65,9	69,9
Rahavarat tilikauden alussa	93,1	23,5
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,6	-0,3
Rahavarat tilikauden lopussa	27,7	93,1

¹⁾ Vuoden 2018 vertailutietojen esitämistapaa on muutettu 'myynnistä saatujen maksujen' ja 'maksut liiketoiminnan kuluista' osalta.

Saadut ennakot esitetään jatkossa myynnissä saatujen maksujen erässä.

²⁾ IFRS16 vuokrasopimus -standardin vuoksi 1.1.2019 alkaen vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'. Vuoden 2018 vertailulukuja ei ole oikaistu IFRS16 standardin mukaiseksi.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.12.2019 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	-104,4	-92,9	0,8	-92,0
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
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
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	-20,5	0,0	0,0	-3,4	-23,9	0,0	-23,9
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	-0,5	57,9	0,0	57,9
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2019	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
1.1-31.12.2018 (milj. euroa)									
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 1.1.2018	3,1	141,5	45,0	-0,1	0,0	95,5	285,0	-1,6	283,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-12,8	0,0	-30,1	-42,9	-1,1	-44,0
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
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
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2018	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6

Q4

6.2.2020 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.12.19	31.12.18	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	61,6	82,3	-25,1
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	51,7	67,5	-23,4
Tonttien ostositoumukset	47,3	47,8	-1,1

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	12/2019 Käyvät arvot		12/2018 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot	0,0	0,4	1,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	8,8	0,0	6,7
Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2019		12/2018	
Valuuttaoptiot		50,0		83,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen sekä Muut toiminnot ja eliminoinnit.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat						
Rakentaminen	214,6	139,2	75,4	54,2	139,9	76,3
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat						
Rakentaminen	831,9	802,6	29,3	3,7	258,0	215,7
Sijoittaminen	4,0	2,8	1,2	40,6	1,2	0,6
Muu liikevaihto						
Rakentaminen	11,2	13,6	-2,4	-17,6	5,2	6,4
Sijoittaminen	1,9	1,8	0,1	7,0	0,5	0,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-0,3	-2,3		-0,9	0,3
Konserni yhteensä	1 060,9	959,7	101,3	10,6	403,8	299,8
Liikevoitto (milj. euroa)	1-12/ 2019	1-12/ 2018	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	7,0	-13,4	20,4		3,6	-7,5
Sijoittaminen	-92,5	-17,5	-75,0		-87,5	-5,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	11,1	-18,7		-2,9	13,0
Konserni yhteensä	-93,0	-19,8	-73,3		-86,8	0,1
Liikevoitto %	1-12/ 2019	1-12/ 2018			10-12/ 2019	10-12/ 2018
Rakentaminen	0,7	-1,4			0,9	-2,5
Sijoittaminen ²⁾	-	-			-	-
Konserni	-8,8	-2,1			-21,5	0,0

²⁾ Sijoittamisen-liiketoiminnan liikevoittoprosenttia ei ole tarkoituksenmukaista esittää, koska tulot eivät pääsääntöisesti kerry liikevaihdon kautta.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

Varat ¹⁾ (milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	622,2	508,7	113,5	22,3
Sijoittaminen	252,2	343,6	-91,4	-26,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	38,9	94,8	-55,8	
Konserni yhteensä	913,3	947,0	-33,7	-3,6
Korottomat velat ¹⁾ (milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	248,7	295,8	-47,2	-15,9
Sijoittaminen	6,2	5,8	0,5	8,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	32,2	34,5	-2,3	-6,6
Konserni yhteensä	287,1	336,1	-49,0	-14,6
Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	372,9	212,8	160,0	75,2
Sijoittaminen	245,7	337,8	-92,1	-27,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,7	60,3	-53,6	-88,9
Konserni yhteensä	625,3	611,0	14,4	2,4
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ (milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018	muutos, meur	
Rakentaminen	8,9	-11,7	20,5	
Sijoittaminen	-95,1	-17,6	-77,5	
Konserni	-94,0	-17,7	-76,3	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	31.12.2019	31.12.2018		
Rakentaminen	3,0	-4,6		
Sijoittaminen	-32,6	-5,2		
Konserni	-15,2	-2,9		

¹⁾ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

8) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018	muutos, meur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	147,1	145,3	1,8
Rakentaminen	86,1	82,1	4,0
Sijoittaminen	61,0	63,2	-2,2
Keskeneräiset työt	186,2	261,2	-75,0
Rakentaminen	190,2	261,2	-71,0
Rakentaminen, käyttöoikeusomaisuuserä	-4,0	0,0	-4,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	33,8	25,1	8,7
Rakentaminen	30,5	20,7	9,8
Sijoittaminen	3,3	4,4	-1,1
Muu vaihto-omaisuus	142,0	6,6	135,4
Rakentaminen	1,1	6,6	-5,5
Rakentaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	135,6	0,0	135,6
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0
Sijoittaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	1,3	0,0	1,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	509,0	438,2	70,8
Rakentaminen	307,8	370,6	-62,8
Rakentaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	135,6	0,0	135,6
Sijoittaminen	64,3	67,6	-3,3
Sijoittaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	1,3	0,0	1,3

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q4

6.2.2020 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.19						
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	66,8	0,0	0,5	9,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	2,5	56,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	70,7	0,0	3,0	65,8	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.18						
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	119,3	0,0	0,8	32,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	2,9	0,0	3,3	52,9	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,5	122,2	0,0	4,1	85,3	0,0

10) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

(milj. euroa)	31.12.2019	31.12.2018
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	66,8	0,0
Laina- ja rahoitussuamiset osakkuus- /yhteisyrityksiltä	2,5	0,0
Konserni yhteensä	69,3	0,0

SRV:n hallitus on päättänyt luokitella sijoittaminen-liiketoiminnan REDI ja Pearl Plaza kauppakeskusten sekä Tampereen Kansi ja areena osakkuus- ja yhteisyrityssijoituksensa myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. Osakkuusyhtiösijoituksia ja laina- ja rahoitussuamisia on myytävänä olevana yhteensä 69,3 milj. euroa. Erät on arvostettu todennäköiseen myyntihintaan vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla. Tämän johdosta omaisuuseriin tehtiin arvonalentumiskirjaus 78,4 milj. euroa, joka esitetään tuloslaskelman rivillä poistot ja arvonalentumiset.