

SRV – Rakentavasti erilainen



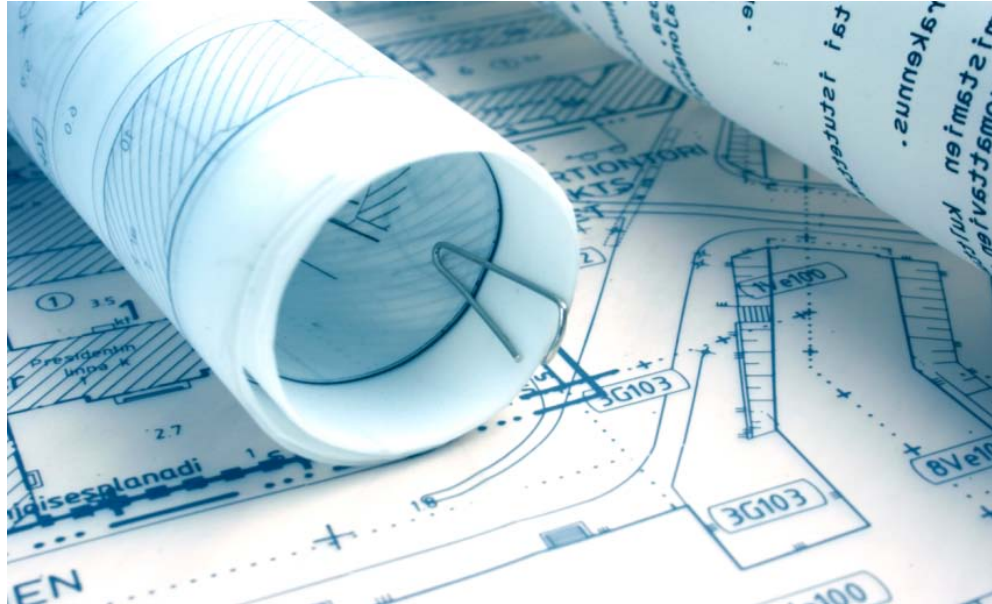
Tilinpäätöskatsaus 1-12/2009

11.2.2010

Hannu Linnoinen
Toimitusjohtaja

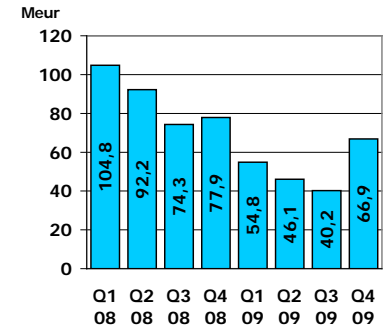
1-12/2009 lyhyesti

• SRV:n liikevaihto	385,0 meur (537,0 Me 1-12/08)
• SRV:n liikevoitto	9,9 meur (32,9 Me)
• Tulos ennen veroja	5,8 meur (23,7 Me)
• Tilauskanta	480,6 meur (455,3 Me)
• Uudet sopimukset	396,1 meur (399,1 Me)
• EPS	0,06 eur (0,43 e)
• Osinkoehdotus	0,12 eur (0,12 e)
• Omavaraisuusaste	41,3% (41,3%)

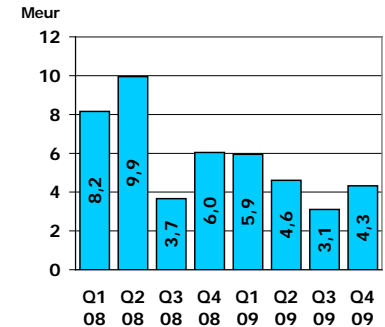


Toimitilaliiketoiminta

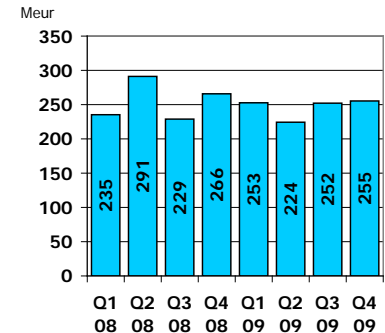
Toimitilaliiketoiminta
Liikevaihto



Liikevoitto



Tilaukanta



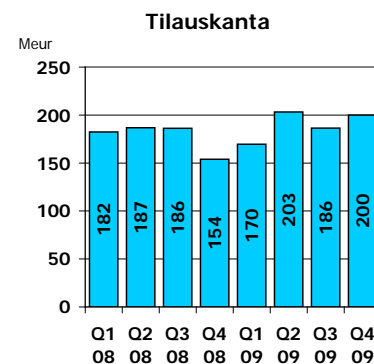
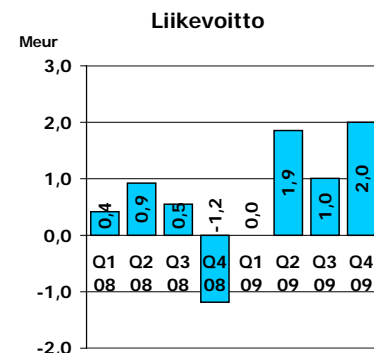
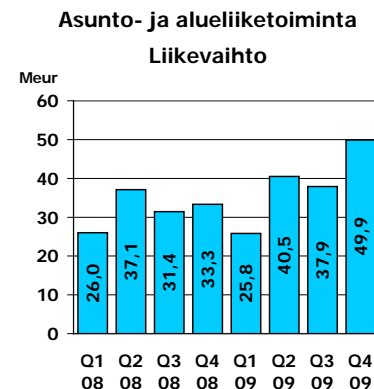
	1-12 2009	1-12 2008	Muutos 1-12 09 vs 1-12 08	10-12 2009	10-12 2008
Liikevaihto, meur	208,0	349,1	-141,1	66,9	77,9
Liikevoitto, meur	18,0	27,8	-9,8	4,3	6,0
Liikevoitto%	8,6%	8,0%		6,5%	7,8%
Tilaukanta, meur	255,3	265,7	-10,4		

- Liikevaihto laski 40 %, liikevoitto laski 35%
 - Stockmannin laskutyöurakoiden volyymistä noin 39 milj. euroa ei kirjaudu liikevaihtoon
 - kannattavuus säilyi hyvällä tasolla, liikevoitto-% 8,6%
- Asiakashankintaan panostettu voimakkaasti
 - SRV:n vahva markkinaosuus toimitilarakentamisessa säilyi
 - uusia urakoita saatiin tammikuussa 55,7 milj. euroa
- Tilaukanta säilyi lähes edellisen vuoden tasolla
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua osa hankkeista edelleen lykkäätynyt, ei uusia omaperusteisia aloituksia
- Kaupan ja logistiikan rakentaminen jatkuu

Asunto- ja alueliiketoiminta

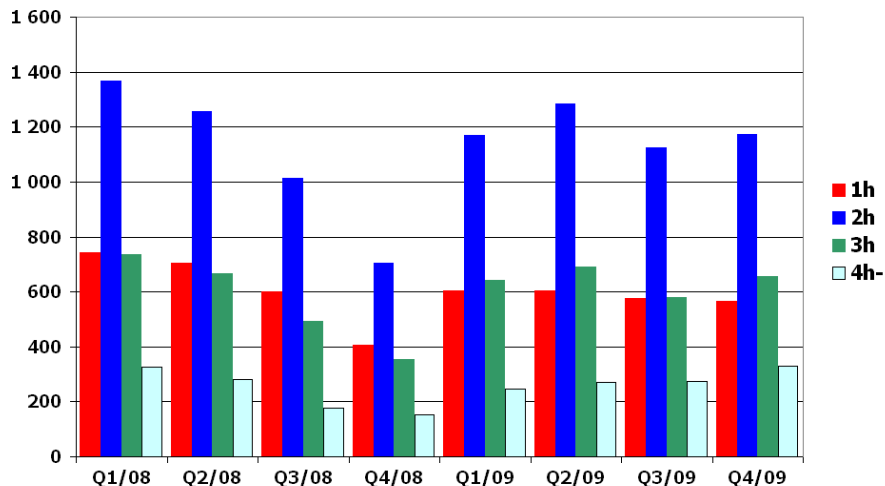
	1-12 2009	1-12 2008	Muutos 1-12 09 vs 1-12 08	10-12 2009	10-12 2008
Liikevaihto, meur	154,1	127,9	+26,3	49,9	33,3
Liikevoitto, meur	4,9	0,7	+4,2	2,0	-1,2
Liikevoitto%	3,2%	0,6%		4,0%	-3,6%
Tilaukanta, meur	200,7	154,0	+46,7		
Myydyt asunnot, kpl omaperusteiset kohteet	207	141	+67	86	13
Myydyt asunnot, kpl neuvottelu-urakat	323	76	+247	0	0

- Liikevaihto kasvoi 18% ja liikevoitto parani selvästi
- Asuntomyynnin elpyminen jatkui, liikevaihto ja liikevoitto paranivat myös viimeisellä vuosineljänneksellä
 - Q4/2009 kuluttajamyynä 86 asuntoa (13 asuntoa Q4/08)
 - 01/2010 kuluttajamyynä 38 asuntoa (6 asuntoa 01/09)
 - v. 2009 kokonaismyynä 530 asuntoa (217 asuntoa 1-12/2008)
- Asiakashankintaan panostettiin voimakkaasti
 - neuvottelu-urakoita saatiin 82,6 milj. euroa
- Tilaukanta kasvoi selvästi vuoden 2008 lopun tasosta
- Loppuvuonna päätettiin aloittaa yhteensä 247 asuntoa
 - rakentamisvalmiita tontteja hankittiin VVO:lta tammikuussa

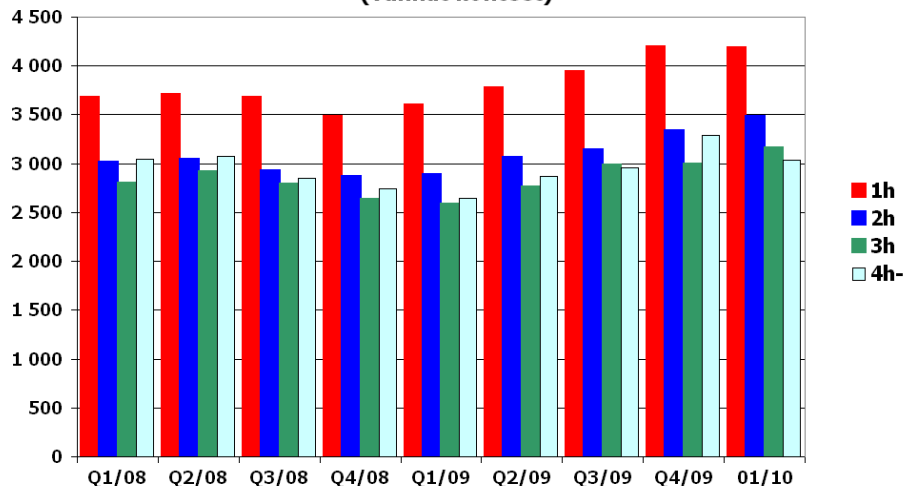


Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat elpyivät

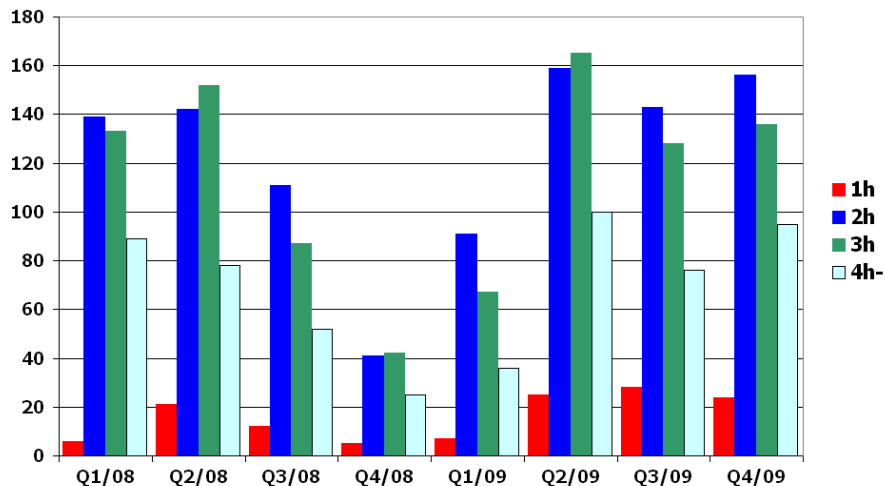
Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, keskihinta eur/m2 (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (uudiskohteet)

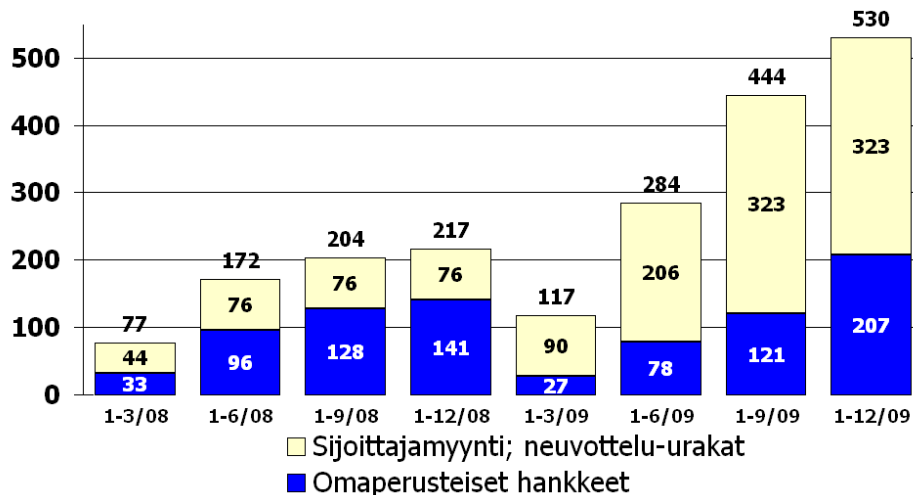


- Asuntokaupan vilkastuminen näkyy uudistuotannon myynnin kasvussa, samalla asuntoaloitusten määrä on kasvanut
- Pienten asuntojen kysyntä on siirtynyt suurempiin asuntoihin
- Perheasuntojen hintakehitys ja kysyntä elpymässä

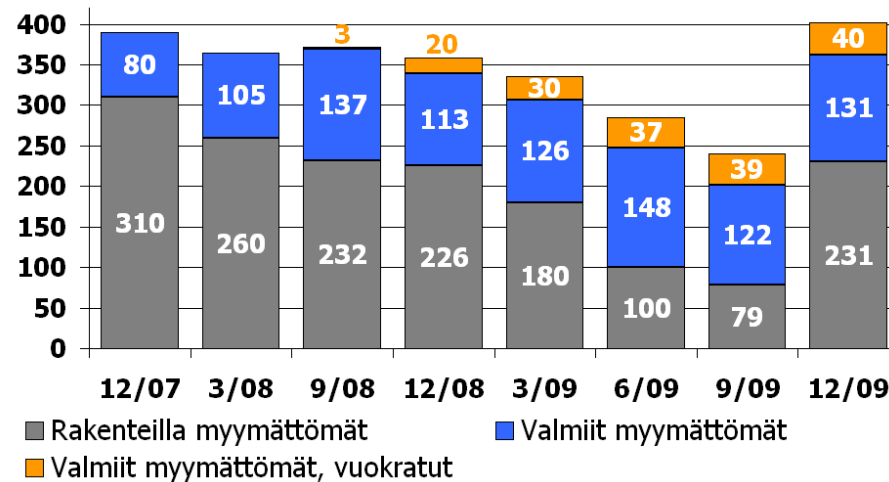
Lähde: Etuovi.com 9.2.2010, toteutuneet asuntokaupat, kerrostaloasunnot, Espoo, Helsinki, Vantaa

Asunto- ja alueliiketoiminta

SRV:n asuntomyynti Suomessa ml. sijoittajamynti



SRV:n myymätön asuntotuotanto Suomessa, asuntoa



Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	10-12/ 2009	7-9/ 2009	4-6/ 2009	1-3/ 2009	10-12/ 2008	7-9/ 2008	4-6/ 2008	1-3/ 2008
Asuntoaloitukset	247	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	86	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	64	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	171	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	263	80	118	211	265	251	247	298
- joista myymättä ¹⁾	231	79	100	180	226	232	227	260

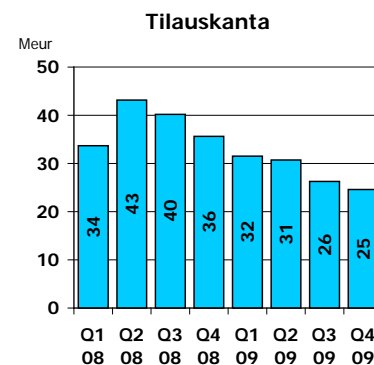
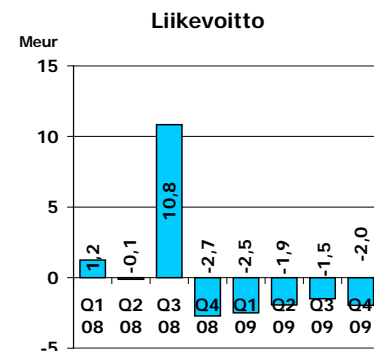
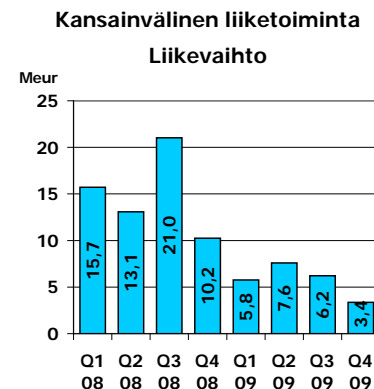
¹⁾ kauden lopussa

Neuvottelu-urakka on tilaajan ja urakoitsijan yhteistyössä toteuttama hanke ilman urakkatarjouskilpailua

Kansainvälinen liiketoiminta

	1-12 2009	1-12 2008	Muutos 1-12 09 vs 1-12 08	10-12 2009	10-12 2008
Liikevaihto, meur	22,9	60,1	-37,2	3,4	10,2
Liikevoitto, meur	-7,9	9,2	-17,1	-2,0	-2,7
Liikevoitto%	-34,4%	15,4%		-58,4%	-26,5%
Tilaukanta, meur	24,6	35,6	-11,0		

- Liikevaihto ja liikevoitto laskivat voimakkaasti
 - v. 2008 hotellimyyntiin vaikutus liikevaihtoon oli 13,3 meur ja liikevoittoon 12,9 meur
 - käynnissä olevien hankkeiden määrä pienentynyt
- Venäjällä omien hankkeiden kehittämistä jatkettu, rahoitus- ja talouskriisi viivästyttänyt käynnissä olevia omia kehityshankkeita
- Baltian liiketoimintavolyymi vähäinen - kiinteitä kustannuksia sopeutettu
- Venäjän markkina on hyvin kiinnostava
 - rakentamisen tarve ennallaan
 - rahastoyhteistyö luo uusia mahdollisuuksia



Venäjän kiinteistörahastohanke

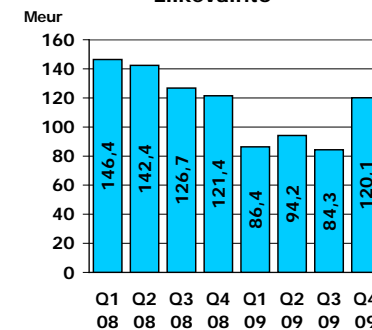
- SRV:n, VTB Capitalin (Venäjän toiseksi suurimman pankin VTB:n sijoitusyhtiö) ja Deutsche Bankin yhteishanke. Sopimus allekirjoitettiin 4.6.2009
- Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin
- SRV:n osuus ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Muut sijoittajat VTB Capital, Deutsche Bank ja eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen sekä Etera
- Rahaston lopullinen kokotavoite vähintään 300 milj. euroa, joka vastaa jopa 1 miljardin euron sijoitusvolyymia
- VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat yhdessä rahaston varainhoitajina
- SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta. Investointikohteiden haku menossa, ei hankkeita nykytilauskannassa

	1-12 2009	1-12 2008	Muutos 1-12 09 vs 1-12 08	10-12 2009	10-12 2008
Liikevaihto, meur	385,0	537,0	-152,0	120,1	121,4
Liikevoitto, meur	9,9	32,9	-23,0	2,8	0,7
Liikevoitto%	2,6%	6,1%		2,3%	0,6%
Rahoitustuotot - ja kulut, meur	-4,2	-9,2	+5,0	-0,5	-3,3
Tulos ennen veroja, meur	5,8	23,7	-17,9	2,3	-2,6
Tilaukanta, meur	480,6	455,3	+25,3		
Uudet sopimukset, meur	396,1	399,1	-3,1	121,1	115,4
Tulos/osake, eur	0,06	0,43	-0,37	0,02	-0,06
Omavaraisuusaste, %	41,3	41,3			

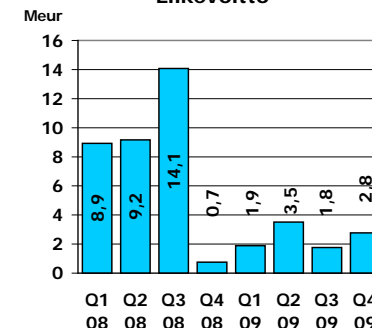
- Vaikeassa markkinatilanteessa tilaukanta kasvoi
 - myyty tilaukanta kasvoi edelleen
 - uusien sopimusten määrä lähes ennallaan
- Liikevaihto ja liikevoitto laskivat
 - osa rakentamisen volyymistä on laskutyötä eikä näy liikevaihtona
- Kiinteiden kustannusten säästöt n. 6 meur

SRV konserni

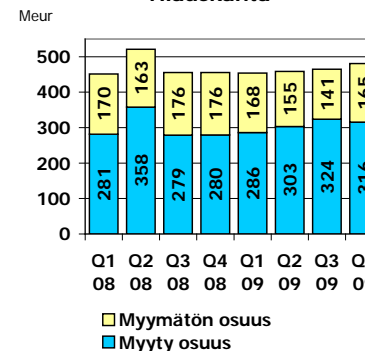
Liikevaihto



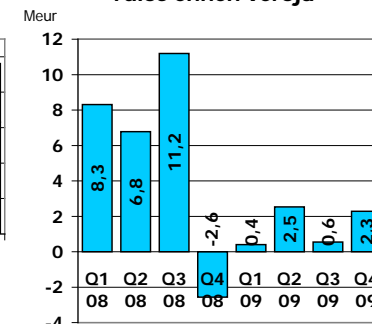
Liikevoitto



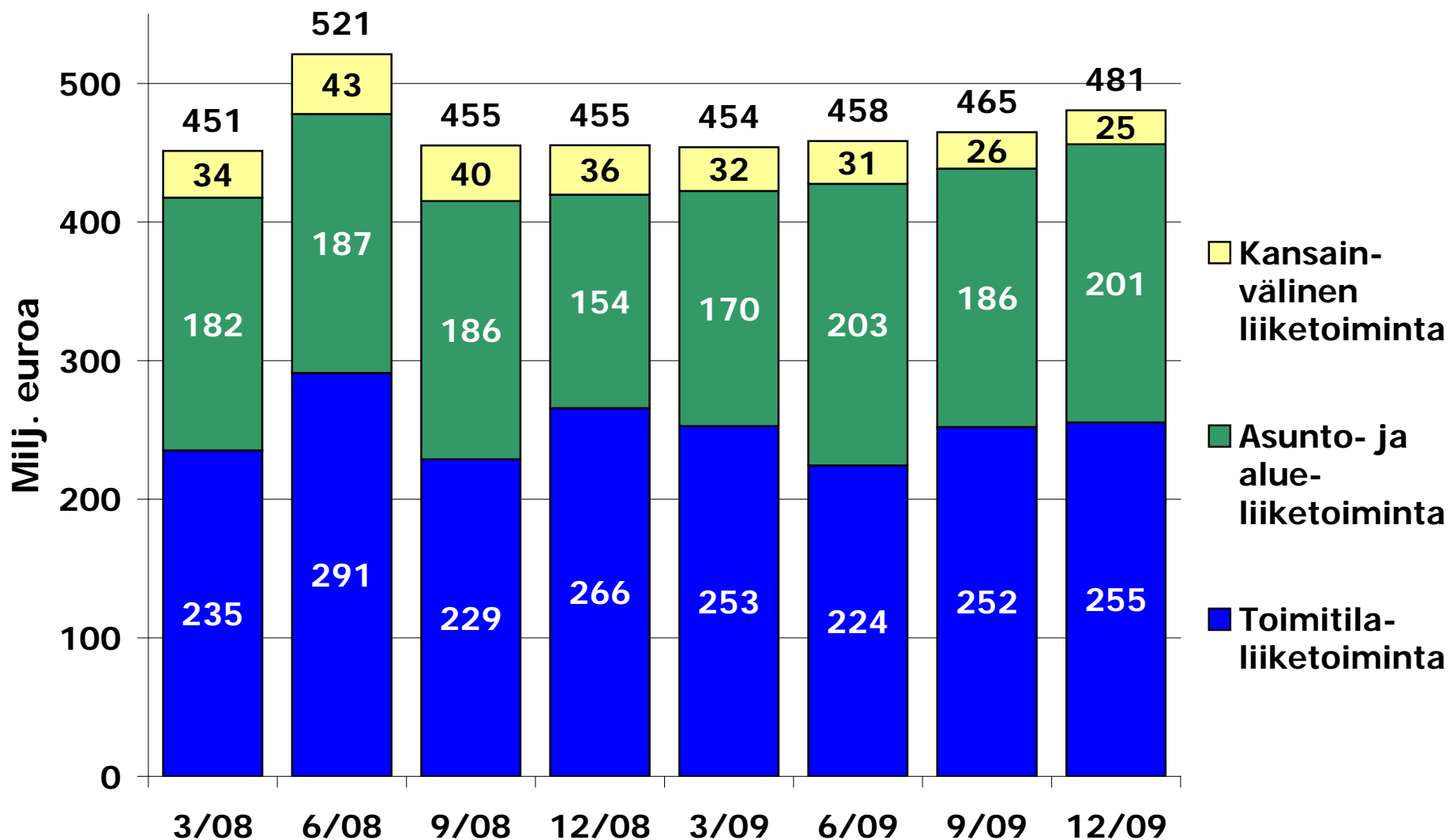
Tilaukanta



Tulos ennen veroja



Tilaukanta



Hankekehitys



Projektijohtototeutus



SRV Malli



Monipuolinen liiketoimintaportfolio

Hankekehittäminen

Toimitilat

- Liiketilat
- Toimistot ja hotellit
- Logistiikkakeskukset



Asunnot

- Keskusta-asunnot
- Rivitalot



Kansainvälinen toiminta

- Liiketilat
- Toimistot ja hotellit
- Logistiikkakeskukset



SRV:n hankkeita piirustuspöydällä

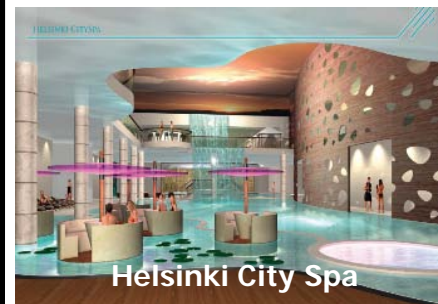
Logistiikka



Toimisto- ja liiketilat



Muut



- Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen arvioidaan olevan selvästi positiivinen

Tilinpäätös 1-12/2009

Taulukot

Konsernin avainluvut

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

Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		IFRS 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Liikevaihto	milj. euroa	385,0	537,0	120,1	121,4
Liikevoitto	milj. euroa	9,9	32,9	2,8	0,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,6	6,1	2,3	0,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	5,8	23,7	2,3	-2,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,5	4,4	1,9	-2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	2,3	15,7	1,0	-2,2
Oman pääoman tuotto	%	1,4	9,4		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	4,7	12,9		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	349,9	339,4		
Omavaraisuusaste	%	41,3	41,3		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	180,7	169,4		
Nettovelkaantumisaste	%	110,1	101,7		
Tilauuskanta	milj. euroa	480,6	455,3		
Uudet sopimukset	milj. euroa	396,1	399,1		
Henkilöstö keskimäärin		776	871		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,7	16,8	1,0	-6,0
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	3,1	0,8	-5,0

Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)

		IFRS 1-12/ 2009	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2008
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,06	0,43	0,02	-0,06
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,48	4,54	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	200,0	27,9	-	-
Efekttiivinen osinkotuotto	%	2,0	3,5	-	-
Hinta/voitto -suhde		98,2	8,1	-	-
Osakkeen kurssikehitys				-	-
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,89	3,47	-	-
Keskikurssi	euroa	4,06	5,05	-	-
Alin kurssi	euroa	2,75	2,82	-	-
Ylin kurssi	euroa	5,97	6,60	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	210,7	125,7	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	8 309	13 543	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	23,1	37,1	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 999	36 526	-	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 768	36 210	-	-

Konsernin tuloslaskelma

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

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

Konsernin tase: Varat

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

Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0
Muuntoerot	-0,1	-0,1	15,2
Arvonmuutosrahasto	-0,1	-0,1	0,0
Kertyneet voittovarot	70,1	74,1	-5,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	160,3	164,3	-2,5
Vähemmistön osuus	3,8	2,3	66,0
Oma pääoma yhteensä	164,1	166,6	-1,5
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0,6	0,3	106,5
Varaukset	4,8	5,6	-14,4
Korolliset velat	97,6	69,7	40,0
Muut velat			
Pitkäaikaiset velat yhteensä	103,0	75,6	36,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	56,2	66,8	-15,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,6	8,0	-67,5
Varaukset	3,8	3,8	0,7
Korolliset velat	88,2	103,1	-14,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	150,8	181,6	-17,0
Velat yhteensä	253,8	257,2	-1,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	417,9	423,8	-1,4

Konsernin oman pääoman muutokset 1-12/2009

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		
Katsauskauden voitto						2,3	2,3		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Omien osakkeiden hankinta						-1,8	-1,8		
Oma pääoma 31.12.2009	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	70,1	160,3	3,8	164,1

Konsernin vaihto-omaisuus

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

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

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

1) kauden lopussa

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	66,9	40,2	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	49,9	37,9	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,4	6,2	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,3	2,1	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	120,1	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4

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

Liikevoitto (%)	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	6,5	7,7	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,0	2,7	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-58,4	-24,1	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,3	2,1	3,7	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1

Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	255,3	252,0	224,3	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	200,7	186,5	203,3	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	24,6	26,3	30,7	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
Konserni yhteensä	480,6	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
- josta myyty osuus	316	324	303	286	280	279	358	281
- josta myymätön osuus	165	141	155	168	176	176	163	170

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	42,0	61,0	77,0	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,1	123,4	135,9	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	177,1	165,8	152,6	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,7	6,2	-12,2	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	349,9	356,5	353,2	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	247	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	86	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	64	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	171	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	263	80	118	211	265	251	247	298
- josta myymättömät ¹⁾	231	79	100	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

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

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

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

Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153,0	142,1	10,9
Toimitilaliiketoiminta	27,8	24,6	3,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	41,4	41,6	-0,1
Kansainvälinen liiketoiminta	83,6	76,0	7,6
Keskeneräiset työt	34,4	100,8	-66,4
Toimitilaliiketoiminta	0,0	30,0	-30,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	20,4	57,3	-36,9
Kansainvälinen liiketoiminta	14,0	13,6	0,4
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	86,4	34,0	52,4
Toimitilaliiketoiminta	25,5	0,0	25,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	55,5	30,6	24,9
Kansainvälinen liiketoiminta	5,5	3,3	2,1
Muu vaihto-omaisuus	17,6	17,9	-0,3
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,7	4,6	-0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	9,9	9,3	0,6
Vaihto-omaisuus yhteensä	291,4	294,8	-3,4
Toimitilaliiketoiminta	58,4	59,6	-1,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	121,0	134,0	-13,1
Kansainvälinen liiketoiminta	112,9	102,1	10,8

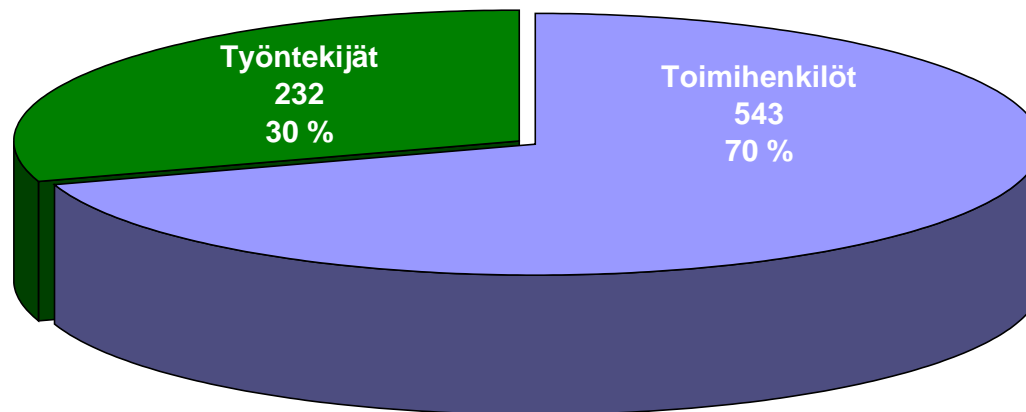
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset

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

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

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

Henkilöstö keskimäärin 1-12/2009



Omistajat 31.12.2009

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeita</u>	<u>% osakkeista ja äänistä</u>
Kokkila Ilpo	13 552 000	36,9 %
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1 %
Heliövaara Eero	1 909 483	5,2 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 430 000	3,9 %
SRV Yhtiöt Oyj	784 438	2,1 %
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9 %
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	662 997	1,8 %
Linnoinen Hannu	615 566	1,7 %
Fondita Nordic Micro Cap	512 000	1,4 %
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2 %
Nieminen Timo	418 266	1,1 %
Sundholm Göran	323 906	0,9 %
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8 %
Alfred Berg Small Cap Finland	281 662	0,8 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	245 000	0,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6 %
SRV Kalusto Oy	215 562	0,6 %
Maa- Ja Vesitekniiikan Tuki Ry.	205 000	0,6 %
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	203 980	0,6 %
Säästöpankki Kotimaa Sijoitusrahasto	150 000	0,4 %
20 suurinta omistajaa yhteensä *)	28 349 989	77,1 %
Hallintarekisteröidyt	673 291	1,8 %
Muut osakkeenomistajat	7 745 188	21,1 %

*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet

Tunnuslukujen laskukaavat

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