

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2018

## Tilaukanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon, kassavirta positiivinen tappiollisesta tuloksesta huolimatta

### Tammi-joulukuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 14 prosenttia 959,7 (1 114,4 1–12/2017) milj. euroon. Liikevaihto laski kaikissa toiminnoissa ja etenkin asuntoliiketoiminnassa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -10,0 (27,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin syyskuussa avautuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. REDIn kustannukset kohosivat vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,1 miljoonaa euroa lisää. Ilman REDIn 40,8 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-joulukuussa ollut 30,8 miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi myös 4 miljoonan euron arvonalennus Kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV Kalusto Oy:n myynnin 14 miljoonan euron myyntivoitto taas pienensi tappiota.
- **Liikevoitto** laski -19,8 (15,3) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -37,3 (4,6) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,56 (0,05) euroa.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 832,0 (1 547,9) milj. euroa. Vuoden aikana tilaukanta vahvistui 18 prosenttia ja uusia tilauksia kirjattiin 1 133 (771) miljoonan euron edestä. Tilaukannasta on myyty 89 prosenttia.
- **Omavaraisuusaste** oli 28,5 (35,5) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 121,1 (105,0) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi ruplan heikentynyt kurssi. Vastaavasti tunnusluvut paranivat vuonna 2018 taseen keventämiseen liittyvien toimenpiteiden ja positiivisen kassavirran johdosta.
- REDI-hankkeen aiheuttaman nettovelkaantumisasteen nousun vuoksi SRV sopi syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton väliaikaisesta kovenanttitason nostosta vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä, mutta vuoden viimeisellä neljänneksellä sitä ei tarvittu.
- Hallitus ehdottaa, ettei **osinkoa** makseta kuluneelta vuodelta (0,06 euroa vuonna 2017).

### Loka-joulukuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 299,8 (339,0 10-12/2017) milj. euroon. Liikevaihtoa supisti lähinnä Suomen liiketoiminnan asuntorakentamisen liikevaihdon lasku.
- **Operatiivinen liikevoitto** laski 1,5 (14,0) milj. euroon. Liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet kustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. REDIn kustannukset kohosivat vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,1 miljoonaa euroa lisää. Operatiivista liikevoittoa heikensi lisäksi 4 miljoonan euron arvonalennus Kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV Kalusto Oy:n myynnin 14 miljoonan euron myyntivoitto vaikutti vuosineljänneksen tulokseen myönteisesti.
- **Liikevoitto** oli 0,1 (11,2) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti kansainvälisen liiketoiminnan ruplan kurssivaikutus -1,4 (-2,8) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -6,2 (9,3) milj. euroa.

- **Tulos per osake** oli -0,08 (0,18) euroa.
- Yhtiö ilmoitti 1. tammikuuta 2019 voimaan astuvasta uudesta segmenttirakenteesta. Rakentamisessa keskityimme tehokkaaseen projektinhallintaan ja projektien läpivientiin sekä laadukkaaseen rakentamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen. Sijoittamisessa kokoamme kaiken kiinteistösijoittamiseen liittyvän osaamisemme yhteen.

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

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- Uusi organisaatio astui voimaan 1.1.2019. Muutoksen seurauksena SRV raportoi vuodesta 2019 alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen.

## Toimenpiteet taloudellisen suorituskyvyn parantamiseksi

- SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. Yhtiö on tehostanut toimintaansa esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.
- Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi eteni. Toteutetuilla toimenpiteillä tasetta vapautettiin koko vuoden aikana yhteensä yli 90 miljoonan euron edestä. Tämä tehtiin pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa hallittiin myös hankkimalla uusia tontteja ulkopuolisiin tonttirahastoihin. Kalustoliiketoiminta myytiin joulukuussa 21 miljoonalla eurolla. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntiprosessi etenee.

## Näkymät vuodelle 2019

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa).

## Toimitusjohtajan katsaus

*Tulosmielessä vuosi 2018 oli meille historian heikoin. Huolimatta vuoden viimeisen neljänneksen lievästä positiivisesta liikevoitosta, jäi koko vuosi kuitenkin tappiolle. Vaikka seulamme uusien projektien valinnassa on tiukka ja kokemuksemme monimuotoisten hankkeiden toteuttajana kasvaa jatkuvasti, alan kova kasvuvauhti on näkynyt kustannuspaineina ja huonona tuloskehityksenä joissakin projekteissamme. Etenkin REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset ja Venäjän geopoliittisen epävarmuuden jatkuminen painoivat SRV:n koko vuoden 2018 tuloksen tappiolle.*

*Alan kovasta kasvusta ja kustannuspaineista huolimatta monet projektimme etenivät hyvin. Esimerkiksi Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala otettiin käyttöön syyskuussa 2018. Tampereen Kansi -hankkeessa rakennustyöt ovat käynnissä kannen tukirakenteiden ja kuorilaatan sekä parkkihallin ja väestönsuojan osalta. Meillä on meneillään myös monia isoja hankkeita koulujen ja sairaalarakentamisen saralla, kuten esimerkiksi Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus, Keski-Suomen Sairaala Nova Jyväskylässä ja HUS:n Siltasairaala Helsingissä.*

*Vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjasimme tilauskantaan uusia tilauksia yhteensä 438 miljoonalla eurolla. Näistä merkittävin oli Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeen aloitus. Tilauskantamme on vahva, 1,8 miljardia euroa, eli 18 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Tilauskannastamme on myyty 89 prosenttia.*

*SRV operoi kauppakeskuksia Venäjällä ja Suomessa. Kauppakeskusrakentaminen muodostaa noin 17 prosenttia liikevaihdostamme. REDIn kauppakeskus aukesi syyskuussa Helsingin Kalasatamassa ja olemme alkutaipaleella panostaneet erityisesti tunnettuuden ja kävijämäärien kasvattamiseen. Kävijämäärät jäivät ensimmäisinä kuukausina hieman tavoitteista, mutta uskomme, että vuosi 2019 tuottaa toivottuja tuloksia. Venäjän Pietarissa sijaitsevan Pearl Plazan kävijämäärä kasvoi 5 prosenttia 9,6 miljoonaan vuonna 2018. Myös myynnin kasvu oli vahvaa. Pearl Plazan kauppakeskus on myyntikunnossa ja selvitämme sen myyntiä parhaillaan.*

*Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi etenee. Vuoden 2018 aikana taseen sidotusta pääomasta vapautettiin yhteensä yli 90 miljoonan euron edestä pienentämällä käyttöpääomaa ja myymällä tontteja. Joulukuussa myimme SRV Kalusto Oy:n osakekannan Ramirent Finland Oy:lle 21 miljoonalla eurolla. Kaupan myötä pystymme luomaan entistä paremmat valmiudet kehittämään työmaidemme kalustonvuokraus- ja rakentamisprosesseja.*

*Uusi Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatiomme on astunut vuoden alussa voimaan. Uskomme, että uusi segmenttijako terävöittää johtamista, tehostaa pääoman hallintaa ja lisää läpinäkyvyyttä. Rakentamisessa keskitymme tehokkaaseen projektinhallintaan ja projektien läpivientiin sekä laadukkaaseen rakentamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen. Sijoittamisessa kokoamme kaiken kiinteistösijoittamiseen liittyvän osaamisemme yhteen. Näin meillä on entistä paremmat valmiudet menestyä kilpailussa ja muuttuvassa markkinatilanteessa.*

*Tavoitteemme vuodelle 2019 ovat selvät: tehokas rakentamisen läpivienti projekteissa, kannattavuuden parantaminen ja taserakenteen edelleen kehittäminen. Uskomme, että vuosi 2019 tulee olemaan tulosmielessä parempi ja operatiivinen tulos sekä kassavirta ovat positiivisia. Arvioimme myös, että kauppakeskustemme vuokratuotot nousevat niin Suomessa kuin Venäjälläkin.*

*Iso kiitos menneestä vuodesta sitoutuneelle henkilöstöllemme ja kaikille yhteistyökumppaneillemme!*

**Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja**

## Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos	muutos, %	10-12/ 2018	10-12/ 2017
Liikevaihto	959,7	1 114,4	-154,7	-13,9	299,8	339,0
Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>	-10,0	27,0	-37,0		1,5	14,0
Operatiivinen liikevoitto, %	-1,0	2,4			0,5	4,1
Liikevoitto	-19,8	15,3	-35,1		0,1	11,2
Liikevoitto, %	-2,1	1,4			0,0	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.**)	-17,5	-10,7	-6,8		-6,3	-1,8
Tulos ennen veroja	-37,3	4,6	-41,9		-6,2	9,3
Katsauskauden tulos	-31,2	5,8			-4,0	11,4
Katsauskauden tulos, %	-3,3	0,5			-1,3	3,4
Tulouttamaton tilauskanta	1 832,0	1 547,9	284,1	18,4		
Uudet sopimukset	1 133,0	771,4	361,5	46,9	438,0	313,0
* <sup>1)</sup> valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	-9,8	-11,7	1,9	-16,3	-1,4	-2,8
** <sup>2)</sup> korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja - kuluissa	-2,2	0,3	-2,5	4	-1,6	-0,3

<sup>1)</sup> Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -9,8 milj. euroa (-11,7), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 0,6 milj. euroa (-2,5).

## Tammi-joulukuu 2018

Konsernin **liikevaihto** laski 14 prosenttia 959,7 (1 114,4 1-12/2017) miljoonaan euroon. Liikevaihto supistui kaikilla toiminta-alueilla ja etenkin asuntoliiketoiminnassa, jossa tuloutettujen asuntojen määrä oli edellisvuotta pienempi. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 523 (825) kappaletta.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -10,0 (27,0) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat. Merkittävin syy tappiolliseen tulokseen on syyskuussa valmistuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset.

REDIn kustannukset kohosivat vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,1 miljoonaa euroa lisää. Ilman REDIn 40,8 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-joulukuussa ollut 30,8 miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi 4 miljoonan euron arvonalennus Kansainvälisessä liiketoiminnassa. Kaluston myynnin 14 miljoonan euron myyntivoitto pienensi tappiota.

Konsernin **liikevoitto** oli Suomen liiketoiminnan ja REDIn kauppakeskuksen korkeiden kustannusten sekä Kansainvälisen liiketoiminnan tappion vetämänä -19,8 (15,3) miljoonaa euroa tappiollinen. Kansainvälisen liiketoiminnan -17,8 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka

osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiössä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 832,0 (1 547,9) miljoonaa euroa. Tilauskanta on kasvanut 18 prosenttia vuoden 2017 lopusta. Tilauskannan myyty osuus oli 89 prosenttia (82).

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 1 133 (771) miljoonan euron edestä, joista merkittävimpiä olivat HUSin Siltasairaala Helsingissä, Tampereen Kansi ja Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -37,3 (4,6) miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,56 (0,05) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 28,5 (35,5) prosenttia ja **konsernin nettovelkaantumisaste** 121,1 (105,0) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

## Segmenttiraportointi uudistuu

SRV:n uusi Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV raportoi kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen (aiemmin kutsuttu nimellä Kiinteistökehitys). Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Vastaavasti Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluu keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

SRV ryhtyi antamaan lisätietoa Rakentaminen- ja Sijoittaminen (aiemmin kutsuttu nimellä Kiinteistökehitys) -liiketoimintojen sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta vuoden 2018 osavuositarkastuksissaan. Raportoimme vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksen uuden segmenttijaon mukaisesti ja julkaisemme vertailutiedot arviolta maaliskuussa 2019.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos	muutos, %
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5		
Korollinen nettovelka	282,8	297,6	-14,8	-5,0
Nettovelkaantumisaste, %	121,1	105,0		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,9	3,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	1,6	7,4		
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-4,9	-4,8		
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5	6,5	1,1
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	284,4	276,6	7,8	2,8
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	326,8	327,9	-1,1	-0,3
Oman pääoman tuotto, %	-12,1	2,0		
Tulos per osake, eur	-0,56	0,05	-0,61	
Oma pääoma per osake, eur	3,21	4,03	-0,82	-20,3
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,70	3,60	-1,90	-52,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,5		

## Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n liiketoimintasegmentit vuonna 2018 olivat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa.

Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostui pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista. SRV myi kalustoliiketoiminnan koko osakekannan Ramirent Finland Oy:lle joulukuussa 21 miljoonalla eurolla. SRV kirjasi kaupasta vuoden viimeiselle neljännekselle 14 miljoonan euron myyntivoiton. SRV solmi pitkäaikaisen sopimuksen kalustonvuokrauksesta Ramirentin kanssa. Sopimus ei muuta nykyistä kustannustasoa.

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos	muutos, %	10-12/ 2018	10-12/ 2017
Suomen liiketoiminta	950,1	1 096,1	-145,9	-13,3	296,3	336,7
Kansainvälinen liiketoiminta	8,0	18,0	-9,9	-55,3	2,7	2,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,5	0,3	1,2	333,3	0,8	0,0
Konserni yhteensä	959,7	1 114,4	-154,7	-13,9	299,8	339,0

<b>Operatiivinen liikevoitto</b> (milj. eur)	<b>1-12/ 2018</b>	1-12/ 2017	muutos	muutos, %	<b>10-12/ 2018</b>	10-12/ 2017
Suomen liiketoiminta	<b>-14,3</b>	38,6	-52,9		<b>-7,2</b>	18,2
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-8,1</b>	-6,7	-1,3		<b>-4,6</b>	-2,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>12,4</b>	-4,8	17,2		<b>13,3</b>	-1,8
Konserni yhteensä	<b>-10,0</b>	27,0	-37,0		<b>1,5</b>	14,0

<b>Operatiivinen liikevoitto</b> (%)	<b>1-12/ 2018</b>	1-12/ 2017			<b>10-12/ 2018</b>	10-12/ 2017
Suomen liiketoiminta	<b>-1,5</b>	3,5			<b>-2,4</b>	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-100,4</b>	-37,4			<b>-172,4</b>	-100,9
Konserni yhteensä	<b>-1,0</b>	2,4			<b>0,5</b>	4,1

<b>Liikevoitto</b> (milj. eur)	<b>1-12/ 2018</b>	1-12/ 2017	muutos	muutos, %	<b>10-12/ 2018</b>	10-12/ 2017
Suomen liiketoiminta	<b>-14,3</b>	38,6	-52,9		<b>-7,2</b>	18,2
Kansainvälinen liiketoiminta <sup>*)</sup>	<b>-17,8</b>	-18,4	0,6		<b>-6,0</b>	-5,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>12,4</b>	-4,8	17,2		<b>13,3</b>	-1,8
Konserni yhteensä <sup>*)</sup>	<b>-19,8</b>	15,3	-35,1		<b>0,1</b>	11,2
<sup>*)</sup> valuuttamuutosten vaikutus	<b>-9,8</b>	-11,7	1,9	-16,3	<b>-1,4</b>	-2,8

<b>Liikevoitto</b> (%)	<b>1-12/ 2018</b>	1-12/ 2017			<b>10-12/ 2018</b>	10-12/ 2017
Suomen liiketoiminta	<b>-1,5</b>	3,5			<b>-2,4</b>	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-222,2</b>	-102,3			<b>-226,8</b>	-222,5
Konserni yhteensä	<b>-2,1</b>	1,4			<b>0,0</b>	3,3

<b>Tilaukanta</b> (milj. eur)	<b>12/2018</b>	12/2017	muutos	muutos, %
Suomen liiketoiminta	<b>1 816,0</b>	1 526,7	289,3	19,0
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>16,0</b>	21,2	-5,3	-24,7
Konserni yhteensä	<b>1 832,0</b>	1 547,9	284,1	18,4
- josta myyty osuus	1 625	1 273	352	27,7
- josta myymätön osuus	207	275	-68	-24,8
- josta myyty osuus, %	89	82		
- josta myymätön osuus, %	11	18		

## Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1–12/ 2018	1–12/ 2017	muutos	muutos, %	10–12/ 2018	10–12/ 2017
Liikevaihto	<b>950,1</b>	1 096,1	-145,9	-13,3	<b>296,3</b>	336,7
- toimitilarakentamisen osuus	<b>661,8</b>	716,1	-54,4	-7,6	<b>182,4</b>	198,6
- asuntorakentamisen osuus	<b>288,4</b>	379,9	-91,5	-24,1	<b>113,9</b>	138,1
Liikevoitto	<b>-14,3</b>	38,6	-52,9		<b>-7,2</b>	18,2
Liikevoitto, %	<b>-1,5</b>	3,5			<b>-2,4</b>	5,4
Tilaukanta	<b>1 816,0</b>	1 526,7	289,3	19,0		
-toimitilarakentamisen osuus	<b>1 233,3</b>	920,3	313,0	34,0		
-asuntorakentamisen osuus	<b>582,7</b>	606,4	-23,7	-3,9		

## Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomi on nousukautensa huipulla ja talouden kasvun odotetaan monissa ennusteissa hidastuvan vuonna 2019. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 2,3–3,0 prosenttia vuonna 2018 ja ennuste on 1,4–2,4 prosenttia vuodelle 2019. Rakentamisen kasvun arvioidaan olleen 2018 noin 3 prosenttia ja polkevan paikallaan 2019. Rakentamisen kasvun hidastuminen uskotaan tuovan toivottua helpotusta rakennuskustannusten nousuun sekä paikoittaiseen työvoimapulaan.

Uudisrakentamisen peruskuvana on yhä myönteinen kolmen ajurin ansiosta. Talouskasvu, kaupungistuminen ja matalat korot ylläpitävät rakentamistarpeita. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2018)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016).

## Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaikkiaan jopa 44 000 asunnon rakentaminen, joka on historiallisestikin korkea luku, ja tänä vuonna asuntoaloituksia arvioidaan olevan noin 39 000 kappaletta. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018)

Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoitaan laskevan hieman 2019. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan pysyvän samalla noin 1,5 prosentin tasolla kuin vuonna 2018. Maa- ja vesirakennusinvestointien arvioidaan supistuvan hieman. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset nousivat 2,5 prosenttia marraskuussa verrattuna vuodentakaiseen. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)



## Asuntorakentaminen

### Tammi-joulukuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** laski 288,4 (379,9) miljoonaan euroon. Tammi-joulukuussa tuloutui 523 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (825). Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 582,7 (606,4) miljoonaa euroa.

### Loka-joulukuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** laski 113,9 (138,1) miljoonaan euroon ja kaudella tuloutui 276 omaperusteista asuntoa (362). Liikevaihto laski, koska asuntoja valmistui ja tuloutui vähemmän kuin vertailujaksolla.

#### ■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti oman kehitystyön kautta toteutettavaan asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 759 (joulukuu 2017: 3 254) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa. Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 863 (joulukuu 2017: 1 072) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa osaltaan tulokseen jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1329 asuntoa (joulukuu 2017: 1 385) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Loka-joulukuussa myytiin sijoittajille omakehitteisistä hankkeista yhteensä 190 asuntoa.

Loka-joulukuussa ei tullut myyntiin uusia kuluttajille suunnatut omaperusteisia asuntokohteita. Loka-joulukuussa myytiin sijoittajalle suunnattu asuntokohde:

- Anna Sahlsteninkatu 10:een rakennetaan Espooseen Leppävaaran palvelujen läheisyyteen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 85 kappaletta. Arvioitu valmistumisaika on alkuvuosi 2020.

Näiden rakenteilla olevien kohteiden lisäksi SRV on solminut NREP:n kanssa yhteistyösopimuksen Vantaan Tikkurilan keskustaan rakennettavasta noin 400 asuntoa käsittävästä vapaarahoitteisesta vuokra- ja omistusasunto hankkeesta. Ensimmäisen vuokratalon rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2019. Joulukuussa SRV ja NREP allekirjoittivat urakkasopimuksen 194 vuokra-asunnon rakentamisesta. Tämän lisäksi SRV ja NREP rakentavat yhdessä noin 250 omaperusteista asuntoa neljässä eri vaiheessa, ensimmäisen vaiheen asunnot tulevat ennakkomarkkinoitiin keväällä 2019.

#### ■ Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa 2018 valmistui kaikkiaan 526 (782) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 71 (68) kappaletta. Asuntomyynti sujuu edelleen hyvin ja vuoden aikana myytiin kaikkiaan omaperusteista 480 asuntoa (983).

## ■ Tuloutuneet asunnot

Vuoden 2018 tammi-joulukuussa tuloutui 523 (825) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 122 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.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos, kpl	10-12/ 2018	10-12/ 2017
Asuntomyynti yhteensä	<b>1 386</b>	1 627	-241	<b>338</b>	253
- omaperusteinen tuotanto	<b>480</b>	983	-503	<b>148</b>	208
- sijoittajamyynni <sup>2)</sup>	<b>906</b>	644	262	<b>190</b>	45
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	<b>317</b>	1 018	-701	<b>0</b>	172
- valmistuneet	<b>526</b>	782	-256	<b>298</b>	319
- tuloutuneet	<b>523</b>	825	-302	<b>276</b>	362
- valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	<b>71</b>	68	3		
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	<b>2 759</b>	3 254	-451		
- urakat <sup>1)</sup>	<b>80</b>	504	-424		
- neuvottelu-urakat <sup>1)</sup>	<b>487</b>	293	238		
- sijoittajamyynni tuotanto <sup>1) 2)</sup>	<b>1 329</b>	1 385	-56		
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	<b>863</b>	1 072	-209		
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	<b>559</b>	602	-43		
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	<b>304</b>	470	-166		
- myydyt kohteet, % <sup>1)</sup>	<b>65</b>	56			
- myymättömät kohteet, % <sup>1)</sup>	<b>35</b>	44			

<sup>1)</sup> kauden lopussa

<sup>2)</sup> sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	12/2018	12/2017	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	<b>213</b>	179	34
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	<b>169</b>	161	8
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	<b>180</b>	241	-60
Valmis, myymätön omaperusteinen	<b>20</b>	25	-6
Asuntorakentaminen yhteensä	<b>583</b>	606	-24

## REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli joulukuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan asuintornin rakentaminen etenee, ja arvioiden mukaan asunnot ovat muuttovalmiita kesä-heinäkuussa 2019.

SRV aloitti REDIn toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin heinäkuussa 2018. Varsinainen aloituspäätös Loiston rakentamisesta tehdään ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32.

REDIn asunnot tuloutuvat asuintornin valmistumisen jälkeen sitä mukaa, kun asunnot on myyty.

### Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumisaika (arvio)*			
REDIn Majakka	Helsinki	106	Q3/2019	282	275	7
Piruetti	Espoo	31	Q1/2019	113	80	33
Neulansilmä	Vantaa	23	Q1/2020	103	38	65
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	22	58
Luxus	Turku	14	Q4/2019	83	62	21
Smokki	Helsinki	13	Q2/2019	32	17	15
Holvi	Jyväskylä	12	Q4/2019	43	19	24
Varikonaarre	Vantaa	9	Q4/2019	46	19	27
Basilika	Kerava	8	Q4/2019	42	1	41

### Projektien arvo yhteensä noin 238 miljoonaa euroa

\* Tilanne 31.12.2018.

### Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste,	Valmistumisaika
			%*	(arvio)*
Wood City	Helsinki	ATT	90	Q1/2019
Aleksinkulma ja -puisto	Kerava	Ilmarinen	87	Q1/2019
Aleksinhuippu	Kerava	LähiTapiola	83	Q1/2019
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	52	Q3/2019
Anna Sahlsteninkatu	Espoo	LähiTapiola	17	Q1/2020
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	15	Q2/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	17	Q3/2020
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	6	Q1/2021

### Projektien arvo yhteensä noin 205 miljoonaa euroa

\*Tilanne 31.12.2018.

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 rakentamisriskin, 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.*

## Toimitilarakentaminen

### Tammi-joulukuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 661,8 (716,1) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** vahvistui 34 prosenttia 1 233,3 (920,3) miljoonaan euroon.

Konsernin liikevaihdosta noin 23 prosenttia muodostuu sairaalarakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla useita suuria sairaalaprosjekteja, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus ja HUS:n Siltasairaala, jonka rakentaminen käynnistyi vuoden 2018 alussa. Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala valmistui huhtikuussa, kaksi kuukautta etuajassa. Uusi lastensairaala otettiin käyttöön syyskuussa 2018.

Kauppakeskusrakentaminen on noin 17 prosenttia konsernin liikevaihdosta. REDIn kauppakeskus valmistui aikataulun mukaisesti ja avajaisia vietettiin 20. syyskuuta. Kauppakeskus Karusellin avajaisia vietettiin marraskuun alussa Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä useita allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin 6 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmilla kustannuksilla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät. SRV ja Senaatti-Kiinteistöt allekirjoittivat elokuussa allianssisopimuksen uuden Hämeenlinnan naisvankilan rakentamisesta. Hankkeen kokonaisarvo on noin 30 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa tai saneeraa parhaillaan kuutta oppilaitosta, kuten Jämsänkosken Yhtenäiskoulua, Kurittulan koulua Maskussa, Jätkäsaaren peruskoulua ja Lauttasaaren koulua Helsingissä. Kirkkonummen kunta valitsi toukokuussa 2018 SRV:n toteuttamaan noin 40 miljoonan euron arvoista Jokirinteen oppimiskeskusta Kirkkonummen Vesitorinmäelle. Hanke toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana ja palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta. Oppimiskeskuksen rakentaminen alkoi maanrakennustöillä syksyllä 2018 ja kokonaisuus valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

Espoon Leppävaarassa aloitetaan Espoon Monikon rakennustyöt vuoden 2019 alussa. Hanke, jonka kokonaisarvo on noin 39 miljoonaa euroa, sisältää vanhan suojellun koulurakennuksen peruskorjauksen ja sen yhteyteen toteutettavan uudisrakennuksen rakentamisen. Kokonaisuudessaan Leppävaaran uusi koulukeskus valmistuu arviolta toukokuussa 2021.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä valmistuivat Aalto-yliopiston käyttöön tulevat tilat Espoon Otaniemessä ja Lappeenrannan yliopiston saneeraus.

### Loka-joulukuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli vuoden viimeisellä neljänneksellä 182,4 (198,6) miljoonaa euroa.

## ■ 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. Uudisrakennuksen ja remontoitavan alan laajuus on yhteensä 75 000 neliömetriä, josta laajennuksen osuus on noin 40 000 neliömetriä.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitetaan keväällä 2019, kun hankkeen lopullinen tavoitekustannus selviää.

## ■ Espoonlahden metroasema

SRV rakentaa Länsimetrolle Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin, hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa. Urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018, rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022. Espoonlahden aseman kilpailutus on länsimetron toisen vaiheen asemista viimeisin.

## ■ REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt saatiin päätökseen aikataulun mukaisesti ja kauppakeskus avattiin 20. syyskuuta. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa sitovasti vuokrattu 90 prosenttia laskettuna vuokrattavasta pinta-alasta. Lisäksi lähes kaikista lopuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. Kävijämäärät ovat ensimmäisten kuukausien ajan olleet noin 20 000 kävijää päivässä.

SRV vahvisti kauppakeskusliiketoimintaansa Suomessa ja aloitti REDIn kauppakeskuksen johtamisen kesäkuussa. SRV:lla on pitkä ja vahva kokemus kauppakeskusten operoinnista, joka perustuu Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten operointiin. Kauppakeskusoperointi on keskitetty yhteen yksikköön, joka vastaa myös REDIn kauppakeskusoperoinnista.

## ■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Topaasi ja Kruunu on toimistotorni, johon rakennetaan 105 asuntoa. Sopimus allekirjoitettiin joulukuussa ja asuntojen esimarkkinointi on käynnissä. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet.

Hankkeen toteutuminen varmistui tammikuussa 2018 ja työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2019–2021. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

## ■ Wood City

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

SRV ja Supercell allekirjoittivat toukokuussa 2018 lopullisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Rakennustyöt on aloitettu pysäköintitalon louhinta- ja maanrakennustöillä. Projekti on kirjattu SRV:n tilauskantaan toukokuussa, ja lopullista kauppahintaa ei julkisteta. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

#### ■ 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 veloitteet 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.

#### Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumis-aika (arvio)
<b>OMAKEHITTEISET</b>					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	52	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	7	Q3/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Kauppa	3	Q3/2021
<b>TOIMITILAURAKAT</b>					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	55	Q3/2020
HKI-Vantaan lentoseman laajennus	Vantaa	250	Kauppa	1	Q1/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	9	Q4/2022
TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	88	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	48	Q1/2020
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	81	Infra	82	Q4/2019
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	2	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	1	Q4/2022
Autokeskus Konala	Helsinki	*	Kauppa	75	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	*	Julkinen	62	Q3/2019
Hotelli Marriot	Tampere	*	Kauppa	32	Q4/2019

Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	12	Q3/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	*	Julkinen	32	Q4/2019

Tilanne 31.12.2018.

\*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

## Kansainvälinen liiketoiminta

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan 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. SRV selvittää parhaillaan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

## Toimintaympäristö

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinta laski voimakkaasti viime vuoden lopulla, mutta on jälleen hieman noussut vuoden vaihteen jälkeen. Inflaatio on pysynyt kurissa. Venäjän bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan olleen 1,5 % vuonna 2018 ja 1,6 % vuonna 2019. Ruplan kurssi on kehittynyt vaihtelevasti ja voimakkaat lyhytaikaiset heilahtelut jatkuvat. Keskeisinä ennuste-riskeinä pysyvät öljynhinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. Valtiontalouden menojen lisäys voi nostaa ennustejaksolla BKT:n kasvutahtia odotetusta. (Lähde: Suomen pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT)

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/2018	1-12/2017	muutos	muutos, %	10-12/2018	10-12/2017
Liikevaihto	8,0	18,0	-9,9	-55,3	2,7	2,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-12,2	-13,0	0,7		-2,4	-1,3
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-10,3	-9,2	-1,2	13,0	-2,4	-0,7
Valuuttasuojaukustannukset	0,6	-2,5	3,1		0,9	-2,1
Operatiivinen liikevoitto	-8,1	-6,7	-1,3		-4,6	-2,3
Operatiivinen liikevoitto, %	-100,4	-37,4			-172,4	-100,9
Liikevoitto *)	-17,8	-18,4	0,6		-6,0	-5,2
Liikevoitto, %	-222,2	-102,3			-226,8	-222,5
Tilaukanta	16,0	21,2	-5,3	-24,7		
*) valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoittoon	-9,8	-11,7	1,9	-16,3	-1,4	-2,8

## Tammi-joulukuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski tammi-joulukuussa 8,0 miljoonaan euroon (18,0). Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on aiemmin muodostunut kauppakeskusten rakentamisesta. Tammi-joulukuun liikevaihdossa näkyvät enää kauppakeskusten viimeistely- ja sisustustyöt sekä Viipurissa sijaitsevien kerrostalojen asuntomyynti.

Kansainvälisen liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -8,1 (-6,7) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoidaan, mutta kauppakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa. Tulosta rasittivat 4 miljoonaneuron arvonalennukset. Arvonalennukset kohdistuivat Virossa sijaitsevaan maa-alueeseen ja Venäjälle tehtyyn kiinteistösijoitukseen.

Kansainvälisen liiketoiminnan liiketappio pieneni -17,8 (-18,4) miljoonaan euroon. Liiketappiota supisti osakkuusyritysten parantunut operatiivinen tulos. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) miljoonaa euroa, joka muodostuu euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä näiden suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyrityksissä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n osuus osakkuusyritysten tuloksista oli -12,2 (-13,0) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos parani kauppakeskusten vuokrausasteiden nousun myötä sekä vertailukautta vähemmän heikentyneen ruplan kurssin seurauksena.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 16,0 (21,2) miljoonaan euroon, koska uusia projekteja ei ole aloitettu.

## Loka-joulukuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan loka-joulukuun liikevaihto kasvoi 2,7 miljoonaan euroon (2,3). Liiketappio oli -6,0 (-5,2) miljoonaa euroa. Liiketappion kasvuun vaikutti valuuttamuutosten nettovaikutus -1,4 miljoonaa euroa (-2,8).

## Kauppakeskukset

### ■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä kasvoi tammi-joulukuussa vertailukauteen nähden noin 5 prosenttia. Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on yhä täyteen vuokrattu. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 12 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2018 aikana kauppakeskuksen vuokrasopimuksista 27 uusittiin ja 14 uutta solmittiin.

SRV kertoi helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä. Prosessi etenee suunnitellusti.

Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.



#### ■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa. Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli vuoden lopussa noussut noin 93 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 92 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa noin 40 prosenttia, kävijöitä oli koko vuoden aikana 8,4 miljoonaa. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

#### ■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 77 prosenttia, jonka lisäksi aiesopimuksia sekä varauksia oli yhden prosentin verran. Liikkeistä oli vuoden lopussa auki 69 prosenttia.

#### ■ Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste pysytteli alkuvuoden tasolla ollen 61 prosenttia.

SRV:llä on lisäksi noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistö-sijoituksia tekevään VTCB-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto neuvottelee parhaillaan sijoituskohteen myymisestä.

### Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Vuokrausaste 9/2018, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 93 Aiesopimukset ja varaukset 1
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 77 Aiesopimukset ja varaukset 1

\*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.

### Rakenteilla olevat kohteet

#### ■ Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittävän Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu joulukuun lopussa 70 asuntoa.

## Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittämiset hankkeet, joista saatava 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 Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta vuonna 2019–2020, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon mennessä.

#### ■ 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, joita SRV parhaillaan toteuttaa.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

#### ■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asutokohteiden 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 kaavaillee 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. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyn asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

### ■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. 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.

Tonttivaranto 31.12.2018	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit</b>				
Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1 000m <sup>2</sup>	135	344	694	1 172
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1 000m <sup>2</sup>	74	242	0	316

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

Tonttivarannon m<sup>2</sup>-määrä kasvoi noin 82 000 m<sup>2</sup> (7,5 %) 31.12.2017 verrattuna.

## Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.12.2018	31.12.2017	Muutos	
				%
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5	-19,5	
Nettovelkaantumisaste, %	121,1	105,0	15,3	
Oma pääoma	233,6	283,4	-17,6	
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5	1,1	
Korollinen nettovelka	282,8	297,6	-5,0	
Korollinen velka	375,9	321,1	17,1	
- josta lyhytaikaista velkaa	91,8	150,3	-38,9	
- josta pitkäaikaista velkaa	284,1	170,8	66,3	
Rahavarat	93,1	23,5		
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	31,5	122,0	-74,2	
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	15,2	18,0	-15,8	

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 139,7 miljoonaa euroa (2017: 163,5) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 46,7 milj. euroa ja kassavaroista 93,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 15 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Maaliskuussa SRV teki vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen joulukuussa 2018 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan haltijoille, jonka perusteella 47,4 miljoonaa euroa saatiin lunastettua ennaikaisesti takaisin. Samanaikaisesti SRV laski liikkeeseen uuden 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on neljä vuotta ja kiinteä vuosikorko 4,875 prosenttia. Laina on listattu Helsingin ja Frankfurtin pörssiin. Uusi laina käytettiin vanhan lainan takaisinmaksamiseen, osin jo maaliskuisen ostotarjouksen yhteydessä, ja osin lainan eräpäivänä joulukuussa 2018.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste ja koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökateen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. REDI-hankkeen aiheuttaman nettovelkaantumisasteen nousun vuoksi SRV sopi syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton nettovelkaantumisaste-kovenanttitason väliaikaisesta nostosta vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä, mutta vuoden viimeisellä neljänneksellä sitä ei tarvittu.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 282,8 (297,6) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 14,8 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 78,3 (56,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 25,5 (-32,5) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -3,1 (-8,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaa heikensi keskeneräisen tuotannon kasvu ja vastaavasti paransi taseen vapauttamisohjelman keventämistoimenpiteet. Tonttivarannon ja käyttöpääoman muutokset vaikuttivat positiivisesti nettorahavirtaan.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -17,5 (-10,7) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -2,2 miljoonaa euroa negatiiviseksi (0,3). Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 1,2 (1,5) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -3,5 (-2,1) miljoonaa euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi kertaluonteisesti 1,9 miljoonaa euron ennaikainen joukkovelkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 67,5 (81,9) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruflan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -12,8 miljoonaa euroa (-8,1) johtuen Venäjän ruflan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -3,5 miljoonan euron (-2,1) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruflan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -10,3 miljoonaa euroa (-9,2), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioihin vaikutti suojauksesta aiheutunut 0,6 (-2,5) miljoonan euron tulosvaikutus.

## Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	31.12.2018	31.12.2017	Osuus konsernin
			henkilöstöstä 31.12.2018, %
Suomen liiketoiminta	841	853	80
Kansainvälinen liiketoiminta	138	156	13
Muut toiminnot	78	99	7
Konserni yhteensä	1057	1108	100

Tammi-joulukuussa 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 129 (1 134) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Suomen liiketoiminnassa työskenteli 841 (853) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 138 (156) henkilöä. Konsernitoiminnoissa, SRV Kalusto Oy:ssä ja SRV Ream Oy:ssa työskenteli 78 (99) henkilöä. Vuoden lopussa SRV Kalusto Oy:n myynnin myötä 33 henkilöä siirtyi Ramirent Finland Oy:n palvelukseen.

## Muutokset johtoryhmässä

Joulukuussa SRV ilmoitti organisaatiomuutoksesta ja sen yhteydessä uudistavansa johtoryhmäänsä 1.1.2019 alkaen. Kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava johtaja Veli-Matti Kullas ja henkilöstöjohtaja Pirjo Ahanen jäivät pois johtoryhmästä. Juha Toimela nimitettiin Rakentaminen-liiketoiminnan johtajaksi. Hän jatkaa varatoimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Jarkko Rantala nimitettiin Sijoittaminen-liiketoiminnan johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

SRV:n viestintä- ja markkinointijohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 4.12.2018 alkaen Maija Karhusaari. Viestintäjohtaja ja johtoryhmän jäsen Päivi Kauhanen ilmoitti syyskuussa jättävänsä tehtävänsä pitkäaikaisen sairauden vuoksi. Vt. viestintäjohtajana toimi Johanna Henttonen.

## Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suhdanteen muutoksen ja kustannuspaineisiin, suuriin toimitilahankkeisiin, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa. Tämän arvioidaan johtavan alihankinnan saatavuuden paranemiseen ja materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineen hellittämiseen ja johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Lisäksi tappiollisen REDIn kauppakeskuksen poistumisen työkannasta arvioidaan pienentävän tulos- ja rahoitusriskiä.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan positiivisen kassavirran ja taseen kevennysohjelman myötä. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 8 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssi heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin miljoona euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muuttui alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä pienensi SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen 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.

## Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

### Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Osingon täsmäytyspäivä oli 22.3.2018, ja osinko maksettiin 29.3.2018.

### Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM **Minna Alitalo**, VTM, eMBA **Juhani Elomaa**, DI **Juhani Hintikka**, VT, oikeustieteen tohtori h.c. **Olli-Pekka Kallasvuo**, DI **Ilpo Kokkila** ja DI **Timo Kokkila**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

## Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.

## Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa.

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 6 049 957 osaketta.

Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistujjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 23.3.2017 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

## SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2018. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiensa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Juhani Elomaa ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo.

## 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 OMX Helsingin pörssissä oli 31.12.2018 1,70 euroa (3,60 euroa 31.12.2017, muutos -53 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,12 euroa ja alin 1,66 euroa. SRV:n osakekohtainen oma

pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,21 euroa. 31.12.2018 osakekannan markkina-arvo oli 101 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 6,6 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 17,3 miljoonaa euroa.

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

## Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista.
- Operatiivinen liikevoittomarginaalin tavoite on 8 prosenttia. Tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuottotavoite on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuottotavoite on vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pyritään pitämään yli 35 prosentissa.
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operointivaiheessa olevista kauppakeskuksista pyritään luopumaan markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

## Näkymät vuodelle 2019

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2019 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruplan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurimmat hankkeista ovat Tampereen Kansi-hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja meneillään olevat sairaalahankkeet.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.



- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa).

## Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2018 ovat 170 668 647,19 euroa, joista tilikauden tulos on 3 368 158,40 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2018 jaeta.

Espoo 5.2.2019

Hallitus

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

### Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, p. 040 733 4173, jp.ojala@srv.fi

Ilkka Pitkänen, CFO, p. 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

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

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-12/ 2018	1-12/ 2017	10-12/ 2018	10-12/ 2017
Liikevaihto	959,7	1 114,4	299,8	339,0
Operatiivinen liikevoitto *) 1)	-10,0	27,0	1,5	14,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta 1)	-1,0	2,4	0,5	4,1
Liikevoitto	-19,8	15,3	0,1	11,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-2,1	1,4	0,0	3,3
Tulos ennen veroja	-37,3	4,6	-6,2	9,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,9	0,4	-2,1	2,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-30,1	6,0	-3,7	11,3
Oman pääoman tuotto, %	-12,1	2,0		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,9	3,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen % <sup>1)</sup>	1,9	7,4		
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys % <sup>1)</sup>	-4,9	-4,8		
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5		
Sijoitettu pääoma, rakentaminen 1)	285,1	276,6		
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys 1)	326,8	327,9		
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5		
Korollinen nettovelka	282,8	297,6		
Velkaantumisaste, %	121,1	105,0		
Tilaukanta	1 832,0	1 547,9		
Uudet sopimukset	1 133,0	771,4	438,0	313,0
Henkilöstö keskimäärin	1 129	1 134		
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,56	0,05	-0,08	0,18
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,56	0,05	-0,08	0,18
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,97	4,78		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,21	4,03		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,06	0,10		
Osinko tuloksesta, %	neg.	209,9		
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,5	2,8		
Hinta/voitto -suhde	neg.	75,6		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	1,70	3,60		
Keskikurssi, euroa	2,63	4,60		
Alin kurssi, euroa	1,66	3,52		
Ylin kurssi, euroa	4,12	5,74		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	101,3	214,5		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	6 580	6 362		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	11,0	10,7		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 540		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 540		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581		
*)Valuuttamuutosten nettovaikutus	-9,8	-11,7	-1,4	-2,8

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## 1) Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettav 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 rakentamisen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuottoerot

SRV:n liiketoiminnat luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta - ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintoa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka johdosta yhtiöstä c perusteltua ryhtyä antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta. Rakentaminen liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen.

Kiinteistökehitys liiketoiminto muodostuu toimitilahankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia valmistumisen jälkeen kun kiinteistö on saavuttanut normaalin käyttöasteen j tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemm aikavälin sijoittajana. Myös tontit, jotka tullaan itse kehittämään ja varsinainen tulonodotus tulee kehittämisen kautta raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Toiminnoille on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Liiketoiminnot yhteensä laskettuna näiden välinen rakentamisen kate-eliminointi huomioiden muodostuu konserni. Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoja. Rakentaminen liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kiertonopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo enemmän ja pidemmäksi aikaa pääomia. Rakentaminen liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kun vastaa kiinteistöliiketoiminnassa tuotot tulevat pääosin vasta kun kohde realisoidaan.

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## Tunnuslukujen laskentakaavat

<b>Velkaantumisaste, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
<b>Sijoitettu pääoma</b>	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
<b>Korollinen nettovelka</b>	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
<b>Osakekohtainen tulos</b>	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
<b>Osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
<b>Osakekohtainen oma pääoma</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
<b>Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
<b>Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)</b>	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
<b>Osinko tuloksesta, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
<b>Efektiivinen osinkotuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
<b>Keskikurssi</b>	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
<b>Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa</b>	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	=	Liikevoitto -/+ osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot -/+ suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

## Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Liikevaihto	299,8	208,4	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7
Liikevoitto	0,1	-5,7	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4	-1,8	-3,8	-5,0	0,0
Tulos ennen veroja	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2	9,3	3,3	-15,3	7,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	1 832,0	1 678,5	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
Uudet sopimukset	438,0	128,3	282,3	284,4	313,0	162,6	140,5	155,4
Tulos/osake, eur	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19	0,18	0,04	-0,26	0,09
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	3,21	3,32	3,52	3,72	4,03	3,88	3,84	4,32
Osakkeen päättöskurssi, eur <sup>1)</sup>	1,70	2,50	2,65	2,90	3,60	4,41	4,99	4,40
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	28,5	28,0	29,7	32,5	35,5	34,0	33,5	36,4
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	282,8	346,5	355,7	355,4	297,6	338,7	310,3	311,0
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	121,1	144,2	140,8	134,3	105,0	123,4	114,4	103,4

<sup>1)</sup> Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	296,3	206,5	233,5	213,9	336,7	263,2	276,9	219,3
- toimitilarakentamisen osuus	182,4	159,1	165,7	154,5	198,6	173,0	180,1	164,4
- asuntorakentamisen osuus	113,9	47,4	67,8	59,3	138,1	90,2	96,8	54,8
Kansainvälinen liiketoiminta	2,7	1,8	1,8	1,7	2,3	4,2	7,0	4,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,8	0,1	0,4	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>299,8</b>	<b>208,4</b>	<b>235,7</b>	<b>215,7</b>	<b>339,0</b>	<b>267,8</b>	<b>283,9</b>	<b>223,7</b>

Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-7,2	-1,8	-1,7	-3,7	18,2	9,7	5,7	5,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,0	-3,7	-2,7	-5,4	-5,2	-2,4	-14,0	3,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,3	-0,2	-1,1	0,4	-1,8	-0,1	-2,1	-0,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>-5,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>-8,8</b>	<b>11,2</b>	<b>7,2</b>	<b>-10,3</b>	<b>7,3</b>

Liikevoitto %	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-2,4	-0,9	-0,7	-1,7	5,4	3,7	2,1	2,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-226,8	-200,7	-148,2	-314,6	-222,5	-57,5	-199,6	71,3
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>3,3</b>

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3
- toimitilarakentamisen osuus	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2	920,3	850,6	950,0	1 057,7
- asuntorakentamisen osuus	582,7	642,2	592,0	568,7	606,4	663,3	620,7	633,7
Kansainvälinen liiketoiminta	16,0	16,9	18,0	19,0	21,2	21,7	23,9	30,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>1 832,0</b>	<b>1 678,5</b>	<b>1 734,6</b>	<b>1 653,0</b>	<b>1 547,9</b>	<b>1 535,7</b>	<b>1 594,6</b>	<b>1 722,0</b>
- iosta mvvty osuus	1 625	1 423	1 493	1 399	1 273	1 251	1 309	1 437
- iosta mvvmätön osuus	207	256	241	254	275	284	286	285
<b>Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)</b>	<b>31.12.18</b>	<b>30.9.18</b>	<b>30.6.18</b>	<b>31.3.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>30.9.17</b>	<b>30.6.17</b>	<b>31.3.17</b>
Urakat ja neuvottelu-urakat	213	210	192	150	179	195	166	196
Rakenteilla, myyty tuotanto	169	196	179	185	161	195	180	164
Rakenteilla, myymätön tuotanto	180	220	199	214	241	241	232	243
Valmis, myymätön tuotanto	20	17	22	20	25	34	43	30
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>583</b>	<b>642</b>	<b>592</b>	<b>569</b>	<b>606</b>	<b>663</b>	<b>621</b>	<b>634</b>
<b>Sijoitettu pääoma (milj. euroa)</b>	<b>31.12.18</b>	<b>30.9.18</b>	<b>30.6.18</b>	<b>31.3.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>30.9.17</b>	<b>30.6.17</b>	<b>31.3.17</b>
Suomen liiketoiminta	323,8	372,4	398,5	388,7	368,4	383,2	347,6	342,9
Kansainvälinen liiketoiminta	213,0	218,8	227,1	231,2	241,7	239,5	241,4	270,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	74,2	72,8	39,4	30,0	-5,6	12,1	28,0	40,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>611,0</b>	<b>664,0</b>	<b>665,0</b>	<b>650,0</b>	<b>604,5</b>	<b>634,9</b>	<b>617,0</b>	<b>653,0</b>
<b>Asuntotuotanto Suomessa (kpl)</b>	<b>10-12/2018</b>	<b>7-9/2018</b>	<b>4-6/2018</b>	<b>1-3/2018</b>	<b>10-12/2017</b>	<b>7-9/2017</b>	<b>4-6/2017</b>	<b>1-3/2017</b>
Asuntomyynti yhteensä	338	310	541	197	253	543	475	356
- Omaperusteinen tuotanto	148	128	75	129	208	249	260	266
- Sijoittajamynti	190	182	466	68	45	294	215	90
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	0	232	42	43	172	248	316	282
- valmistuneet	298	26	141	61	319	200	221	42
- tuloutuneet asunnot	276	45	132	70	362	213	174	76
- valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	71	49	68	59	68	111	124	77
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	2 759	2 927	3 164	3 211	3 254	3 346	3 098	2 894
- urakat <sup>1)</sup>	80	80	504	504	504	424	458	586
- neuvottelu-urakat <sup>1)</sup>	487	293	293	293	293	363	472	164
- sijoittajamynti tuotanto <sup>1)</sup>	1 329	1 393	1 412	1 360	1 385	1 340	997	1 068
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	863	1 161	955	1 054	1 072	1 219	1 171	1 076
- josta myydyt <sup>1)</sup>	559	687	605	661	602	756	720	634
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	304	474	350	393	470	463	451	442

1) kauden lopussa

# Q4

6.2.2019 klo 8.30

## SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2018

- 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

### 1) Tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2018

#### Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän tilinpäätöstiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2017 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2018 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2017 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

#### Muutokset laadintaperiaateissa

##### IFRS 15

SRV on soveltanut 1.1.2018 alkaen IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia. Standardi korvasi tavaroiden ja palveluiden myyntiä koskevan IAS 18:n ja pitkäaikaishankkeita koskevan IAS 11:n.

SRV on soveltanut standardia takautuvasti ja oikaissut vuoden 2017 taloudelliset luvut vertailukelpoisiksi. Omakehitteisten ja –perusteisten kohteiden erillisen rahoituskomponentin käsittelytavan muutos aiheutti -1,7 miljoonan euron suuruisen liikevaihdon vähennyksen ja rahoituserien korkokulujen pienentymisen. Muutoksilla ei ollut vaikutusta avaavaan taseeseen, vertailukauden tilikauden tulokseen tai rahavirtaan. Oikaisu vaikutti seuraaviin keskeisiin tunnuslukuihin:

(milj. euroa)		2017	2017	Oikaisu
		Julkaistu	Oikaistu	
Liikevaihto	milj. euroa	1 116,1	1 114,4	-1,7
Operatiivinen liikevoitto	milj. euroa	28,7	27,0	-1,7
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,6	2,4	-0,2
Liikevoitto	milj. euroa	17,1	15,3	-1,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,5	1,4	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	milj. euroa	-12,4	-10,7	1,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	3,4	3,1	-0,3
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	%	8,1	7,4	-0,7

Uuden standardin peruseriaatteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle – aiemmin myyntituotot kirjattiin, kun tavaraa tai palvelua koskevat riskit ja edut siirtyivät asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehitteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johtamistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä.

Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena.

# Q4

6.2.2019 klo 8.30

Omaperusteisessa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka tai muuttopalvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esim. sanktioista tai tavoitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintana on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti, kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

Myös omakehiteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista, vuokratuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokratuustuloutuksen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Omakehiteisten - ja perusteisten kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavaraohjeissa hankkeissa, joissa saatavaraohjeistuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavaraohje- sekä perustajaurakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni tulee soveltamaan IFRS 15.63 standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

## IFRS 9

SRV on soveltanut 1.1.2018 IFRS 9 alkaen Rahoitusinstrumentit –standardia. Uusi standardi korvasi IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen –standardin.

SRV on oikaissut avaavaan taseeseen 1.1.2018 muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset -1,1 miljoonaa euroa. Oikaisu on tehty oman pääoman sisällä arvomuutosrahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä ja esitetään oman pääoman laskelmassa.

Standardi on muuttanut rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua ja arvostamista, arvonalentumisen määrittämistä sekä suojauslaskennan periaatteita.

Konsernissa rahoitusvaroina olevat velkakirjasijoitukset arvostetaan jaksotettuun hankintameno silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

1.1.2018 alkaen konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintameno tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintameno käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Uusi standardi vaikutti konsernin muiden rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa, joten siihen liittyvillä muutoksilla ei ole ollut vaikutusta.



# Q4

6.2.2019 klo 8.30

Luokittelumuutokset olivat seuraavat 1.1.2018:

	Luokitteluryhmä		Kirjanpito-arvo, 1. tammikuuta 2018		
	Alkuperäinen IAS 39	Uusi IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	Erotus
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	945	945	-
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	66 778	66 778	-
Muut rahoitusvarat	Myytävissä olevat rahoitusvarat	tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	15 991	15 991	-
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	53 447	53 447	-
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkei-	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	36 583	36 583	-
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	6	6	-
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	446	446	-
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	0	0	-
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	23 475	23 475	-
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	170 769	170 769	-
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	6 098	6 098	-
Muut pitkäaikaiset velat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	17 722	17 722	-
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	150 338	150 338	-
Ostovelat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat/velat	79 780	79 780	-

# Q4

6.2.2019 klo 8.30

## Arvonalentumiset

1.1.2018 alkaen rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Myyntisaamisiin tai saamisiin asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin liittyy luottotappioriski. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai instituutionaalisia sijoitusyrityksiä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Konsernin johto on arvioinut, ettei olennaisia odotettuja luottotappioita näihin eriin liittyen ole. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

## IFRS 2

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 2 'Osakeperusteiset maksut' muutos –standardia. Muutetulla standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

## IFRS 16

Vuokrasopimukset –standardi tulee voimaan 1.1.2019 ja vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienet ja lyhytaikaiset, kirjataan taseeseen. Vuokralle ottajan näkökulmasta standardissa on luovuttu nykyisestä jaottelusta operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin, ja sen mukaan käytännössä kaikista vuokrasopimuksista kirjataan omaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka.

Yhtiöllä on standardin käyttöönottoprojekti käynnissä ja yhtiö on arvioinut standardin käyttöönoton määrällisiä vaikutuksia. Standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan, mutta sillä on kuitenkin olennainen vaikutus yhtiön taseeseen kasvattaen sitoutunutta pääomaa ja korollista velkaa. Merkittävin vaikutus syntyy tonttivuokrasopimuksista, joiden osalta vuokravelvoitteet katsauskauden lopussa olivat 169,3 miljoonaa euroa.

Standardilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta yhtiön tulokseen, mutta tuloslaskelman esittämistapa muuttuu siten, että vuokratulu jakautuu poistoihin ja rahoituskuluihin. Lisäksi standardi vaikuttaa rahoituslaskelman esittämistapaan siten, että vuokramaksut esitetään jatkossa pääsääntöisesti rahoituksen rahavirrassa.

Yhtiö tulee soveltamaan standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoinnissaan. Yhtiö tulee huomioimaan raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

## 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 tilinpäätöstiedotetahetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2017 konsernitiilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

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

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2018	10-12/ 2017	muutos, %
Liikevaihto	959,7	1 114,4	-154,7	-13,9	299,8	339,0	-11,6
Liiketoiminnan muut tuotot	16,9	2,4	14,5	592,0	15,2	1,3	1053,4
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	34,5	1,9	32,6	1749,7	-26,1	-15,2	
Aineiden ja palveluiden käyttö	-919,3	-985,6	66,3	-6,7	-257,7	-283,0	-8,9
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-75,5	-77,7	2,2	-2,8	-20,1	-19,5	3,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-13,1	-13,4	0,3		-3,3	-1,5	125,7
Poistot ja arvonalentumiset	-5,3	-5,7	0,4	-7,5	-2,9	-2,8	1,8
Liiketoiminnan muut kulut	-17,7	-21,0	3,2	-15,5	-4,9	-7,3	-33,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>-19,8</b>	<b>15,3</b>	<b>-35,1</b>		<b>0,1</b>	<b>11,2</b>	
Rahoitustuotot	5,5	5,3	0,2	4,1	0,8	1,2	
Rahoituskulut *)	-23,0	-16,0	-7,0	43,8	-7,1	-3,0	136,1
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-17,5</b>	<b>-10,7</b>	<b>-6,8</b>		<b>-6,3</b>	<b>-1,8</b>	
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-37,3</b>	<b>4,6</b>	<b>-41,9</b>		<b>-6,2</b>	<b>9,3</b>	
Tuloverot	6,1	1,2	4,9		2,3	2,0	
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-31,2</b>	<b>5,8</b>	<b>-37,0</b>		<b>-4,0</b>	<b>11,4</b>	
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-30,1	6,0			-3,7	11,3	
Määräysvallattomille omistajille	-1,1	-0,2			-0,3	0,1	
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>	<b>-0,56</b>	<b>0,05</b>			<b>-0,08</b>	<b>0,18</b>	
*) josta korkojohdannaisten osuus	-2,2	0,3			-1,6	-0,3	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	10-12/ 2018	10-12/ 2017
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-31,2</b>	<b>5,8</b>	<b>-4,0</b>	<b>11,4</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>				
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>				
Myytävässä 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	-2,6	-1,1	-0,7	-0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-10,2	-7,0	-3,1	-1,9
<b>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-12,8</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,2</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>-44,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-7,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Jakautuminen:</b>				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-42,9	-2,1	-7,5	9,1
Määräysvallattomille omistajille	-1,1	-0,2	-0,3	0,1

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## 3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.18	31.12.17	muutos, %
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	6,0	11,0	-45,4
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1,6	1,5	3,3
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	180,2	190,5	-5,4
Muut rahoitusvarat	18,3	16,0	14,6
Saamiset	0,7	0,9	-23,0
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	67,3	66,8	0,7
Laskennalliset verosaamiset	18,6	11,7	58,7
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>294,4</b>	<b>300,2</b>	<b>-1,9</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	438,2	418,8	4,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116,8	145,1	-19,5
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	4,6	0,0	
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,1	1,0	-94,3
Rahavarat	93,1	23,5	296,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>652,7</b>	<b>588,4</b>	<b>10,9</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>947,0</b>	<b>888,5</b>	<b>6,6</b>
<b>Konsernitase (milj. euroa)</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>muutos, %</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142,5	141,5	0,7
Muuntoerot	-12,9	-0,1	
Arvonmuutosrahasto	0,0	-1,1	
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0
Kertyneet voittovarot	58,7	96,6	-39,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>236,4</b>	<b>285,0</b>	<b>-17,1</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>69,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>233,6</b>	<b>283,4</b>	<b>-17,6</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	5,1	5,1	-1,1
Varaukset	10,7	8,8	21,6
Korolliset velat	284,1	170,8	66,3
Muut velat	9,0	17,7	-49,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>308,8</b>	<b>202,4</b>	<b>52,6</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	303,9	244,5	24,3
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,1	0,1	-48,4
Varaukset	8,9	7,8	13,8
Korolliset velat	91,8	150,3	-38,9
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>404,6</b>	<b>402,8</b>	<b>0,5</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>713,4</b>	<b>605,1</b>	<b>17,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>947,0</b>	<b>888,5</b>	<b>6,6</b>

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

<b>4) Konsernin rahavirtalaskelma</b> (milj. euroa)	<b>1-12/ 2018</b>	<b>1-12/ 2017</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Myynnistä saadut maksut	977,4	1 082,9
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	2,1	2,4
Maksut liiketoiminnan kuluista	-937,3	-1 098,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<b>42,1</b>	<b>-13,2</b>
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,1	0,4
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18,2	-22,1
Maksetut välittömät verot	1,5	2,4
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>25,5</b>	<b>-32,5</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,5	-3,5
Investoinnit sijoituksiin	-1,9	-2,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	18,6	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-14,2	-0,4
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-5,8	-2,6
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	4,6	0,0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-3,1</b>	<b>-8,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Lainojen nostot	97,6	16,9
Lainojen takaisinmaksut	-86,7	-28,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-3,9
Yhtiölainojen muutos	22,2	14,0
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	22,0	17,5
Maksetut osingot	-3,6	-6,0
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>47,5</b>	<b>10,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>69,9</b>	<b>-30,9</b>
Rahavarat tilikauden alussa	23,5	54,6
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,3	-0,2
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>93,1</b>	<b>23,5</b>

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
<b>1.1-31.12.2018 (milj. euroa)</b>									
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	<b>285,0</b>	-1,6	<b>283,4</b>
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	3,1	141,5	45,0	-0,1	0,0	95,5	<b>285,0</b>	-1,6	<b>283,4</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	0,0	0,0	0,0	-12,8	0,0	-30,1	<b>-42,9</b>	-1,1	<b>-44,0</b>
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	<b>-3,6</b>	0,0	<b>-3,6</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	<b>1,0</b>
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	<b>-3,2</b>	0,0	<b>-3,2</b>
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	<b>236,4</b>	-2,8	<b>233,6</b>
<b>1.1-31.12.2017 (milj. euroa)</b>									
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	<b>297,1</b>	-1,8	<b>295,3</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	0,0	0,0	0,0	-8,1	0,0	6,0	<b>-2,1</b>	-0,2	<b>-2,3</b>
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	<b>-6,0</b>	0,0	<b>-6,0</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	<b>-1,0</b>	0,0	<b>-1,0</b>
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	<b>-3,2</b>	0,0	<b>-3,2</b>
Muu muutos <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	<b>0,2</b>	0,3	<b>0,5</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	<b>285,0</b>	-1,6	<b>283,4</b>

<sup>1)</sup> Muu muutos sisältää hankintamenolaskelman päivityksen.

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.12.18	31.12.17	muutos, %
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>			
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	82,3	70,0	17,6
<b>Muut vastuusitoumukset</b>			
Annetut investointisitoumukset	67,5	81,9	-17,7
Tonttien ostositoumukset	47,8	41,5	15,2
Ehdolliset velat (vuokratontit)	169,3	105,8	59,9

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	12/2018 Käyvät arvot		12/2017 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>				
Valuuttaoptiot	1,4	0,0	0,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	6,7	0,0	6,1
		<b>12/2018</b>		<b>12/2017</b>
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>				
Valuuttaoptiot		83,0		80,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0

## 7) Segmenttiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Suomen Liiketoiminta ja Kansainvälinen Liiketoiminta sekä Muut toiminnot.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2018	1-12/ 2017	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2018	10-12/ 2017
<b>Tietynä ajankohtana tuloutettavat</b>						
Suomen liiketoiminta	137,7	209,2	-71,5	-34,2	75,8	89,9
Kansainvälinen liiketoiminta	1,5	3,2	-1,8	-54,2	0,5	0,6
<b>Ajan kuluessa tuloutettavat</b>						
Suomen liiketoiminta	800,7	877,8			215,0	239,4
Kansainvälinen liiketoiminta	4,1	12,4			1,0	1,2
Muut toiminnot	0,4	0,0			0,2	0,0
<b>Muu liikevaihto</b>						
Suomen liiketoiminta	11,7	9,1	2,6	28,9	5,5	7,5
Kansainvälinen liiketoiminta	2,5	2,3	0,2	7,4	1,1	0,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,1	0,4	0,7	184,6	0,6	0,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>959,7</b>	<b>1 114,4</b>	<b>-154,7</b>	<b>-13,9</b>	<b>299,8</b>	<b>339,0</b>
<b>Liikevoitto</b> (milj. euroa)	<b>1-12/ 2018</b>	<b>1-12/ 2017</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>10-12/ 2018</b>	<b>10-12/ 2017</b>
Suomen liiketoiminta	-14,3	38,6	-52,9		-7,2	18,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-17,8	-18,4	0,6		-6,0	-5,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	-4,8	17,2		13,3	-1,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-19,8</b>	<b>15,3</b>	<b>-35,1</b>		<b>0,1</b>	<b>11,2</b>
<b>Liikevoitto</b> %	<b>1-12/ 2018</b>	<b>1-12/ 2017</b>			<b>10-12/ 2018</b>	<b>10-12/ 2017</b>
Suomen liiketoiminta	-1,5	3,5			-2,4	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-222,2	-102,3			-226,8	-222,5
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,4</b>			<b>0,0</b>	<b>3,3</b>

# Q4

06.02.2019 klo 8.30

<b>Varat</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	620,2	613,4	6,8	1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	231,2	266,5	-35,2	-13,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	95,6	8,7	86,9	997,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>947,0</b>	888,5	58,5	6,6

<b>Velat</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	410,1	386,9	23,2	6,0
Kansainvälinen liiketoiminta	167,0	169,8	-2,8	-1,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	136,3	48,4	87,9	181,5
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>713,4</b>	605,1	108,3	17,9

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	323,8	368,4	-44,6	-12,1
Kansainvälinen liiketoiminta	213,0	241,7	-28,7	-11,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	74,2	-5,6	79,8	
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>611,0</b>	604,5	6,5	1,1

<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	-3,8	11,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,7	-6,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-2,9</b>	3,1

<b>8) Vaihto-omaisuus</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017	muutos, meur
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>145,3</b>	186,3	-41,0
Suomen liiketoiminta	62,8	101,7	-38,9
Kansainvälinen liiketoiminta	82,5	84,6	-2,1
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>261,2</b>	195,3	65,9
Suomen liiketoiminta	261,1	195,3	65,9
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,0	0,1
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet</b>	<b>25,1</b>	29,7	-4,6
Suomen liiketoiminta	22,6	25,0	-2,4
Kansainvälinen liiketoiminta	2,5	4,8	-2,3
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>6,6</b>	7,5	-0,9
Suomen liiketoiminta	6,6	7,5	-0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	0,0	0,0
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>438,2</b>	418,8	19,4
Suomen liiketoiminta	353,1	329,4	23,7
Kansainvälinen liiketoiminta	85,1	89,4	-4,3



# Q4

06.02.2019 klo 8.30

## 9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
<b>31.12.18</b>						
Johd 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
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5</b>	<b>122,2</b>	<b>0,0</b>	<b>4,1</b>	<b>85,3</b>	<b>0,0</b>

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
<b>31.12.17</b>						
Johd ja hallitus	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	150,3	0,1	0,6	18,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	10,1	0,0	3,4	53,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,6</b>	<b>160,4</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>	<b>71,5</b>	<b>0,0</b>