

SRV

TILINPÄÄTÖS 2015



SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	15
Tunnuslukujen laskentakaavat	16
Osakkeet ja osakkeenomistajat	17
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2015	18
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	18
Konsernin tase	19
Konsernin rahavirtalaskelma	20
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	21
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	22
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2015	49
Emoyhtiön tuloslaskelma	49
Emoyhtiön tase	49
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	50
Emoyhtiön liitetiedot	51
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	56
Tilintarkastuskertomus	57
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)	58
Tietoa osakkeenomistajille	61

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2015. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2015 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2015

Tilikausi 1.1.-31.12.2015 lyhyesti:

- › Liikevaihto oli 719,1 (684,4 1-12/2014) milj. euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus.
- › Liikevoitto oli edellisvuoden tasolla 24,4 (24,9).
- › Tulos ennen veroja oli 17,6 (18,5) milj. euroa. Tulokseen sisältyy heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -3,3 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- › Tulos per osake oli 0,25 (0,30) euroa.
- › Tilauskanta kauden lopussa oli 1 583,4 (860,4) milj. euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyskorkeaksi lähinnä REDIn ja muutaman muun suurhankkeen aloituksen myötä.
- › Omavaraisuusaste oli 42,5 (43,0) prosenttia ja velkaantumisaste 83,3 prosenttia (91,6).
- › Ehdotettu osinko 0,10 euroa (0,07).

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. euroa)	1-12/2015	1-12/2014	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	719,1	684,4	34,6	5,1
Liikevoitto	24,4	24,9	-0,5	-1,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-6,8	-6,4	-0,5	
Tulos ennen veroja	17,6	18,5	-0,9	-5,1
Tulouttamaton tilauskanta	1 583,4	860,4	723,0	84,0
Uudet sopimukset	1 393,5	700,3	693,2	99,0
Liikevoitto, %	3,4	3,6		
Tilikauden voitto, %	1,9	2,2		
Omavaraisuusaste, %	42,5	43,0		
Korollinen nettovelka	230,8	206,1	24,7	12,0
Velkaantumisaste, %	83,3	91,6		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,9	5,4		
Oman pääoman tuotto, %	5,6	6,9		
Tulos per osake, eur ¹	0,25	0,30	-0,05	-16,3
Oma pääoma per osake, eur ¹	3,90	4,51	-0,61	-13,5
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,10	2,83	0,27	9,5
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ¹	42,6	39,8		

¹ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta oli tilikauden lopussa 1 583,4 (860,4) milj. euroa uusien urakkasopimusten ansiosta, joista suurimmat olivat Kalasataman REDI-hanke, Niittykummun metrokeskus, Helsingin kaupunginteatterin peruskorjaus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajenus ja Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus sekä HKScanin tehdasinvestointi. Tilauskannan myyty osuus on 80 prosenttia, yhteensä 1 261 milj. euroa. Konsernin uusien tilausten määrä kasvoi 1 393,5 (700,3) milj. euroon.

Konsernin liikevaihto kasvoi 719,1 (684,4) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui myös jo ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus. Liikevaihtoa heikensi asuntotuotannon liikevaihdon lasku. Vertailukauden 2014 liikevaihto sisälsi Espoon Perkaalla sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin.

Konsernin liikevoitto oli 24,4 (24,9) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 3,4 (3,6) prosenttia. Liikevoittoa paransi loppuvuonna valmistuneet omaperusteisen asuntotuotannon kohteet sekä projektien kannattavuuden parantuminen. Liikevoittoa pienensi matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvu. Useat suurhankkeet, kuten Kalasataman REDI ja Niittykummun metrokeskus, lähtivät käyntiin vuonna 2015 ja niiden rakentamisesta aiheutuvien kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa. Vertailukauden 2014 liikevoittoon sisältyi vuokratuottoja kolmannella neljänneksellä myydyistä Derby-toimitilasta.

Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa alentaa kolmen kauppakeskushankkeen (Okhta Mall, Daily ja REDI) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutusaiakataulun mukainen tuloutuminen ja jatkuvasti, valmistusasteen mukaan tuloutuvan tilauskannan muodostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut olivat -6,8 (-6,4) milj. euroa. Nettorahoituskulut paranivat yleisen korkotason laskun, korkotuottojen kasvun, ruplan aiheuttamien kurssierojen sekä 1,4 milj. euron tuloutuneen luottotappiovarauksen vuoksi. Nettorahoituskuluja heikensi nettovelan kasvun lisäksi heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -3,3 milj. euron suuruinen käypään arvoon arvostus.

Konsernin tulos ennen veroja oli 17,6 (18,5) milj. euroa. Tilikauden voitto oli 14,0 (15,4) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä -3,6 (-3,2) milj. euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,25 (0,30) euroa. Ennätysuudesta tilauskannasta ja REDI-hankeeseen tehtävistä suurista investoinneista huolimatta konsernin omavaraisuusaste pysyi samalla tasolla urakoinnin positiivisen rahavirran ja tilikaudella tehdyn osakeannin ansiosta ollen 42,5 (43,0) prosenttia.

Liiketoimintojen avainluvut**Liikevaihto**

(milj. euroa)	1-12/2015	1-12/2014	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	654,1	627,9	26,2	4,2
Kansainvälinen liiketoiminta	65,1	56,9	8,2	14,4
Muut toiminnot	14,4	19,5	-5,1	-26,0
Eliminoinnit	-14,6	-19,9	5,3	
Konserni yhteensä	719,1	684,4	34,6	5,1

Liikevoitto

(milj. euroa)	1-12/2015	1-12/2014	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	28,9	30,0	-1,2	-3,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,1	1,1	-1,2	-110,3
Muut toiminnot	-4,3	-6,2	1,9	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
Konserni yhteensä	24,4	24,9	-0,5	-1,9

Liikevoitto

%	1-12/2015	1-12/2014
Suomen liiketoiminta	4,4	4,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,2	1,9
Konserni yhteensä	3,4	3,6

Tilaukanta

(milj. euroa)	2015	2014	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 506,2	723,2	783,0	108,3
Kansainvälinen liiketoiminta	77,1	137,2	-60,0	-43,8
Konserni yhteensä	1 583,4	860,4	723,0	84,0
- josta myyty osuus	1 261	729	533	73,1
- josta myymätön osuus	322	132	190	144,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, erityis-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa.

Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun, SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Suomen liiketoiminta

(milj. euroa)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	654,1	627,9	26,2	4,2
Toimitilarakentamisen osuus	434,0	395,5	38,5	9,7
Asuntorakentamisen osuus	220,1	232,5	-12,4	-5,3
Liikevoitto	28,9	30,0	-1,2	-3,9
Liikevoitto, %	4,4	4,8		
Tilaukanta	1 506,2	723,2	783,0	108,3
Toimitilarakentamisen osuus	952,3	450,1	502,2	111,6
Asuntorakentamisen osuus	554,0	273,1	280,9	102,8

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 654,1 (627,9) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 91 (92) prosenttia. Liikevaihdon kasvuun vaikutti urakoinnin tilaukannan ja liikevaihdon kasvu sekä erityisesti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennustöiden aloitus. Tällöin liikevaihtoon kirjautui myös jo ennen REDIn urakkasopimuksen allekirjoittamista tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. SRV eliminoi tuloutettavasta katteesta oman, 40 prosentin omistusosuutta vastaavan osuuden. Tämä osuus tuloutuu vasta, kun kohde myydään.

Suomen liiketoiminnan liikevoitto oli 28,9 (30,0) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 4,4 (4,8) prosenttia. Liikevoittoa paransi omaperusteisen asuntotuotannon loppuvuonna valmistuneet kohteet sekä projektien kannattavuuden parantuminen. Liikevoittoa pienensi matalakatteisen toimitilarakoinnin osuuden kasvu. Useat suurhankkeet, kuten REDI ja Niittykummun metrokeskus, lähitivät käyntiin vuonna 2015, ja niiden rakentamisesta aiheutuvien kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa.

Suomen liiketoiminnan tilaukanta nousi 1 506,2 (723,2) milj. euroon. Tilikauden aikana aloitettiin useita merkittäviä rakennusprojekteja, kuten REDI, Niittykummun metrokeskus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajennushanke sekä Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus. Vuonna 2015 aloitettiin myös yhteensä 1 516 uuden asunnon rakentaminen. SRV:llä oli vuoden 2015 lopussa käynnissä yhteensä noin 70 työmaata.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 434,0 (395,5) milj. euroa. Tilauskanta oli 952,3 (450,1) milj. euroa. Tilauskannan kasvusta huolimatta uusien urakoiden kilpailutilanne jatkui haasteellisena.

Pääkaupunkiseudulla valmistuivat vuoden aikana Opinmäen kampuksen tilat Espoon Suurpellossa, Jorvin sairaalan päivystylisärakennus niin ikään Espoossa ja Stockmannin logistiikkakeskus Tuusulassa. Helsingin Meilahteen HUS:lle rakennetut Huslab laboratorio- ja toimitilat valmistuivat elokuussa lähes kaksi kuukautta etujassa.

Muualla maassa valmistuivat vuoden aikana teknillisen yliopiston Kampusareena Tampereella, Liipolan Monitoimitalo Lahdessa, Ilmariselle rakennettu Kauppurienkadun lääkäri- ja kauppa-keskus Oulussa sekä ET-hoivakiinteistöille rakennettu palvelutalo Turussa.

SRV:n toteuttama Länsimetron Koivusaaren metroasema -hanke, jossa työt jatkuvat vielä 2016 vuoden alkupuoliskolla, valittiin Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa Vuoden Työmaaksi 2015. Raati kiitti sopimus- ja rakenneteknisesti vaativan kohteen hyvin johdettua tuotannonohjausta, sekä aikaa säästäviä innovatiivisia teknisiä ratkaisuja.

Vuoden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 894 milj. euron arvosta. Merkittävin oli REDIn kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden kanssa solmittu yhteensä 390 milj. euron urakkasopimus. Pysäköintilaitoksen vuokraamisesta tehtiin sopimus Q-Parkin kanssa joulukuussa. SRV rakentaa REDIn naapuriin omakehitteisenä hankeena myös terveys- ja hyvinvointikeskuksen, joka myytiin saksalaisen Deka Immobilienin hallinnoimalle erikoisrahastolle elokuussa. Keskukseen tulee noin 18 000 neliometriä vuokrattavaa tilaa. Keskus valmistuu vuoden 2017 loppupuolella.

Espoon Niittykumpuun toteutettava SRV:n ja SATOn yhteinen metrokeskushanke etenee, ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2017 alkupuolella. SRV vastaa omakehitteisessä hankkeessa kaikkiaan 5 400 neliötä vuokrattavaa tilaa sisältävän kauppakeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Kauppakeskus myytiin sijoittajalle vuonna 2015. Tiloista noin 90 prosenttia on jo vuokrattu. Metrokeskuksen yhteyteen rakennetaan kaksi asuintornia, joista Espoon korkein asuinrakennus, 24-kerroksinen torni on SRV:n omaperusteinen hanke ja 12-kerroksinen torni urakoidaan Satolle. Samaan yhteyteen tien toiselle puolelle urakoidaan Varmalle ja Satolle kohteet sekä yksi oma asuntokohde. Nämä kaikki huomioiden kohteeseen tulee kokonaisuudessaan noin 400 asuntoa.

Heinäkuussa allekirjoitettiin kokonaisarvoltaan 171 milj. euron projektihoitourakkasopimus Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennuksista sekä pysäköintilaitoksesta. Rakennukset valmistuvat vaiheittain vuosien 2017–2019 aikana.

Pienemmistä toimitilanhankkeista mainittakoon Helsingin Tilakeskuksen kanssa allekirjoitettu urakkasopimus Teollisuuskatu 23:n uusista ja laajennettavista tiloista opetusvirastolle ja Stadin ammattiopistolle. SRV toimii myös Helsingin kaupunginteatterin ja Helsingin naistenklinikan saneerausten projektihoitourakoitsijana, ja Vantaalle SRV rakentaa Fazerin uuden vierailukeskuksen. Oulussa SRV urakoi MVH-hoivakiinteistöille Villa Sulka -nimisen hoivarakennuksen ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirille välinehuollon väistötiloja. Joulukuussa solmittiin HKScanin kanssa urakkasopimus, jonka mukaan SRV rakentaa broilerituotteisiin keskittyvän tuotantolaitoksen Raumalle.

SRV tiedotti elokuussa lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektihoitoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vas-

taavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom Overseasin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa rakentamisen projektihoitajana myöhemmin täsmentyvällä tavalla. Hanke merkitään tilauskantaan vasta, kun lopulliset projektihoitosopimukset on allekirjoitettu. Neuvotteluita käytiin aktiivisesti osapuolten kanssa pitkin syksyä, ja ne jatkuvat edelleen.

Asuntorakentaminen

Omaperusteisella asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynnin että rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Omakehitteisellä asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin ja tällainen hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 220,1 (232,5) milj. euroa. Tilauskanta oli 554,0 (273,1) milj. euroa. Liikevaihto pieneni, koska omakehitteisiä asuntokohteita tuloutui valmiusasteen mukaisesti vertailukautta vähemmän. Tilauskanta vahvistui viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Valmistuneista asunnoista suurimpia kokonaisuuksia olivat LähiTapiolalle ja Ice Capitalille tammi-toukokuun aikana valmistuneet Vantaan Pähkinärinteeseen 114 asuntoa ja Espoon Nihtisillan 176 asuntoa. Satolle valmistui Espoon Suurpellossa sijaitseva 113 asunnon kohde sekä Helsingin Töölössä 77 asunnon kohde. Helsingissä valmistuivat lisäksi Auratumille Unioninkadulla rakennetut 39 asuntoa ja Pukinmäessä sijaitseva Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston ATT:n 93 asunnon puukerrostalokohde. Kirkkonummen Sarfvikissa valmistui LähiTapiolalle rakennettu 76 asunnon ja Jyväskylän Seppälässä 54 asunnon kohde. Joensuussa Opiskelija-Asunnoille valmistui 39 asuntoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia yhteistyökumppaneiden kanssa 134 milj. euron arvosta. SATOlle rakennetaan 156 asuntoa Espoon Niittykumpuun ja 46 asuntoa Helsingin Etu-Töölöön. Varmalle rakennetaan Niittykumpuun 62 asuntoa, Lojo Petter -säätöille 42 asuntoa Lohjalle, YH:lle 83 Tampereelle ja Tampereen vuokralosäätöille Tampereen Atalaan 37 asuntoa. Joulukuussa allekirjoitettiin LähiTapiolan ja Elon kanssa sopimukset 190 asunnon rakentamisesta Vantaan Tikkurilaan sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT:n kanssa urakkasopimus 98 asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaaren WoodCity-puutalokortteliin.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen aloitettiin alkuvuodesta 2015 pysäköintilaitoksen ja neljän asuintalon osalta. Hankkeen laajuus on 70 asuntoa eli noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista asuinkerrostaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on ollut monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille tarjotaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen sekä asuntojen energiankulutuksen seurantaan ja raportointiin, mikä mahdollistaa asukkaille energiankäytön optimoinnin ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV on aloittanut vuoden 2015 aikana 802 (330) omaperusteisen, RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Niistä 200 asuntoa rakennetaan Espoon Niittykummussa sijaitsevaan

Espoon korkeimpaan asuintaloon Niittyhuippuun, 85 Espoon Pohjois-Tapiolan Taitajaan, 33 Helsingin Talin Sandraan, 66 Helsingin Lauttasaaren Kvartoon, 83 Vantaan Tikkurilan Carinaan ja 54 Vantaan Rajakylän Neulaseen. Lisäksi Helsingissä Airut-korttelissa aloitettiin 143 asunnon myynti ja rakentaminen, joista 91 toteutetaan Hitas-asuntoina. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella aloitettiin Tampereen Lapintiellä 60 asunnon, Kaarinan keskustassa 42 asunnon ja Joensuun keskustassa 36 asunnon myynti ja rakentaminen. Tilikaudella aloitetut kohteet valmistuvat vuoden 2016 lopussa tai vuoden 2017 aikana.

Vuoden 2015 aikana SRV solmi myös urakkasopimukset REDIn kahdeksan torniyrityksen kanssa tornien jalustaosien rakentamisesta. Tornien jalustaosat nostetaan REDI kauppakeskuksen katon yläpuoliseen korkeuteen kauppakeskuksen ja parkin rakentamisen kanssa. Näiden urakkasopimusten arvo oli yhteensä 117,6 milj. euroa, ja se sisältyy asuntorakentamisen tilauskannan arvoon, koska vuosina 2018–2023 valmistuvat tornit tulevat pääosin asutokäyttöön.

Jo allekirjoitettujen sopimusten lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 245 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 100 asuntoa toteutuu SRV:n rakentaessa Oulun korkeimman asuinrakennuksen Toppilansalmeen. Yli 50 metriin kurkottavan, 16-kerroksisen Satamarannan Maston rakentaminen alkoi rakennusluvan saamisen jälkeen loppuvuodesta 2015 ja tornitalo valmistuu keväällä 2017. Loput 145 asuntoa rakennetaan Jyväskylään ja Vantaalle.

Omaperusteisten asuntojen kuluttajamyynti kasvoi moninkertaiseksi vuoteen 2014 verrattuna. Vuonna 2015 myytiin kaikkiaan 646 asuntoa kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 288 asuntoa. Uusia omaperusteisia asuntoja valmistui 247 (249). Sen sijaan valmistusasteen mukaan tuloutettavien omekehitteisten asuntojen sijoittajamyynti jäi viime vuodesta ollen 227 asuntoa (468).

Kaikkiaan tilikauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 849 (1 625) asuntoa, joista 76 prosenttia (1 398 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia, eli omaperusteisia asuntoja, oli rakenteilla 885 (330) kappaletta, joista 451 (219) asuntoa oli myymättä. Valmiiden, myynnissä olevien asuntojen määrä lähes puolittui vuodentakaisesta ja oli 107 asuntoa (183).

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä asunnoista pääosa valmistuu nykyisen rakentamisaikataulun mukaan toisella vuosipuoliskolla.

Asuntotuotanto Suomessa

asuntoa	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	873	756	117
Omaperusteinen tuotanto	646	288	358
Sijoittajamyynti ²	227	468	-241
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	802	330	472
Valmistuneet	247	249	-2
Valmiit myymättömät ¹	107	183	-76
Rakenteilla yhteensä ¹	1 849	1 625	224
Urakat ¹	487	625	-138
Sijoittajamynti tuotanto ^{1,2}	477	670	-193
Omaperusteinen tuotanto ¹	885	330	555
Myydyt kohteet ¹	434	111	323
Myymättömät kohteet ¹	451	219	232

¹ Kauden lopussa.

² Sijoittajamyynti neuvottelu-urakoina.

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 554 (273) milj. euroa. Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 132 (122) milj. euroa, ja sen osuus asuntorakentamisen tilauskannasta oli 24 (45) prosenttia. Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 246 (150) milj. euroa. Valmis myymätön tilauskanta oli 39 (65) milj. euroa.

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	132	122	10
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	114	28	86
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	269	59	211
Valmis, myymätön omaperusteinen	39	65	-25
Asuntorakentaminen yhteensä	554	273	281

REDI-hanke

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasatamassa etenee suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen louhintatyöt ovat edenneet loppuvaiheeseen, ja samalla perustus- ja runkotyöt ovat alkaneet suunnitelman mukaisesti. REDI:n yhteyteen toteutettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen louhintatyöt on saatu päätökseen. Heinäkuussa aloitettua pohjarakennustöistä myös suurin osa on saatu valmiiksi ja runkotyöt ovat käynnissä.

Kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien lisäksi SRV on käynnistänyt myös muun REDI-hankkeeseen liittyvän infran rakentamisen. SRV:n suunnitelmissa on rakentaa kauppakeskuksen päälle kuusi asuintornia sekä toimisto- ja hotellitornit. Asuintorneihin tulee arviolta yhteensä 1 200 asuntoa, joista valtaosa suunnataan kuluttajamarkkinoille. Kahden ensimmäisen asuintornin

rakentamisen arvioidaan alkavan tämän vuoden aikana, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen tornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen tornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Lopullinen rakentamispäätös ensimmäisen asuintornin, Majakan osalta tullaan tekemään viimeistään tämän vuoden loka-kuussa, heti kun tarvittavat yhtiöjärjestykseen ja RS-rahoitukseen liittyvät yksityiskohdat ovat valmiita.

REDI-hankkeen toteutuminen varmistui maaliskuussa 2015, kun kauppakeskuksen- ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 milj. euron projektiluottoa koskeva sopimus REDI-kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta toteuttavien projektiyhtiöiden ja pankkisyndikaatin välillä. Lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 milj. euron vakuudettoman projektiluoton projektiyhtiöille.

Kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden omistus jakautuu siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-Pohjola-ryhmän ja ryhmän hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja pysäköintilaitososakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä.

REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen konsortion omistamien kauppakeskus- ja pysäköintikiinteistöyhtiöiden sekä Helsingin kaupungin välillä allekirjoitettiin 15. joulukuuta 2015 sopimukset, jotka koskevat kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen tarvitsemien kiinteistöjen ja käyttöoikeusalueiden luovutusta, maanalaisten alueiden maanvuokraa sekä alueiden hallinnanjojoja. Sopimuskokonaisuus on arvoltaan lähes 40 miljoonaa euroa.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on 480 milj. euroa, josta 240 milj. euroa rahoitetaan omistajien pääomasijoituksilla. Loput investoinnista katetaan projektiluotoilla. Yhteensä noin 64 000 neliötä vuokrattavaa tilaa käsittävän kauppakeskuksen ja lähes 2 000 autopaikan pysäköintilaitoksen on määrä avautua syksyllä 2018. Pysäköintilaitoksen vuokraamisesta tehtiin sopimus Q-Parkin kanssa joulukuussa. Kauppakeskuksen vuokrattavasta tilasta noin 32 prosentista on tehty lopullinen tai alustava vuokrasopimus. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

REDI-hankkeen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkina-tilanteesta riippuen. Kauppakeskuksen, pysäköintilaitoksen ja tornien rakentamisen liikevaihdon vuosina 2015–2023 arvioidaan nousevan yhteensä yli miljardiin euroon.

Liiketoiminnan kehittäminen

SRV jatkoi edelleen voimakkaasti tietomalliprosessin kehittämistä. Mallintamisen avulla tuetaan suunnittelun onnistumista, rakennushankkeen etenemistä sekä osapuolten välistä yhteistoimintaa. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisuun ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa eri kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu kehittämällä edelleen yrityksen omaa Verkostorekisteriä muun muassa urakoitsijan tietojen, kulunvalvontaliittymän, veronumeron tarkistuksen sekä verottajan raportoinnin osalta.

Kansainvälinen liiketoiminta

(milj. euroa)	1–12/ 2015	1–12/ 2014	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	65,1	56,9	8,2	14,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,2	1,0	-0,8	-81,4
Liikevoitto	-0,1	1,1	-1,2	-110,3
Liikevoitto, %	-0,2	1,9		
Tilaukanta	77,1	137,2	-60,0	-43,8

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 65,1 (56,9) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 9 (8) prosenttia. Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall - ja Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli -0,1 (1,1) milj. euroa. Liikevoiton lievä heikkeneminen johtui pääosin osakkuus- sekä yhteisyritysten heikentyneistä tuloksista ja käyttöomaisuuden poistojen alkamisesta valmiissa kohteissa.

Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa alentaa Okhta Mall- ja Daily-kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Uusia tilauksia saatiin 2,3 (48,9) milj. euron arvosta. Tilaukanta oli 77,1 (137,2) milj. euroa.

Venäjä

Rakenteilla olevat hankkeet

Aivan Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentaminen etenee suunnitellusti, ja kauppakeskus avataan yleisölle tämän vuoden elokuussa. Kauppakeskukseen tulee vuokrattavaa liiketilaa noin 78 000 neliötä ja kokonaispinta-ala on 144 000 neliötä. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista pysäköintikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Hypermarketin lisäksi kauppakeskukseen tulee elokuvateatteri, ravintolamaailma, kuntosali, lapsille tarkoitettu elämyspuisto ja runsaasti erilaisia erikoisliikkeitä.

Kauppakeskuksen vuokraus jatkuu ja lopullisia vuokrasopimuksia oli allekirjoitettuna tammi-kuun lopussa noin 32 prosenttia tiloista ja varattuna on noin 33 prosenttia tiloista. Kevään kuluessa käynnistyvät pienten galleriatilojen neuvottelut täydellä vauhdilla, kun ankkurivuokralaisten ja miniankkurivuokralaisten sopimukset on allekirjoitettu. Kauppakeskuksen stabiloitu vuosivuokratuottojen tavoitetaso on yli 30 milj. euroa, ja investoinnin nykybudjetti on yhteensä noin 205 milj. euroa.

SRV on kehittänyt Pietarin Okhtan alueella yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen käsittävää Okhta City -suurprojektiä usean vuoden ajan. Alueelle on suunniteltu rakennettavan noin 400 000 neliön kokonaisuus, joka käsittää muun muassa kauppakeskuksen, asuntoja,

toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistaman Russia Invest -sijoitusyhtiön tehtyä investointipäätöksen Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Russia Invest omistaa kauppakeskushankkeesta 55 prosenttia ja SRV 45 prosenttia. Suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin 27 prosentin omistusosuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -hankkeen varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2013. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Kohteen ulkopuolisena rahoittajana toimii Sberbank 90 milj. euron projektilainalla. Pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut kohteeseen. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittavansa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

Venäjän talouteen liittyvän epävarmuuden takia Russia Invest -sijoitusyhtiö, jossa SRV on osakkaana, ei ole tekemässä lähiaikoina merkittäviä sijoituksia uusiin kohteisiin. SRV omistaa yhtiöstä 27 prosenttia.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella sijaitsevan Daily-kauppakeskushankkeen rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2014, ja kauppakeskus valmistuu syksyllä 2016. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 neliötä, ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 29 prosentin osalta. Vuokrausneuvottelut jatkuvat edelleen ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu lopullisten lisäksi yli 24 prosentin osalta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa, ja hankkeen kokonaisinvestointi on noin 61 milj. euroa.

SRV:n kokonaisomistus Daily-kauppakeskushankkeesta on 20 prosenttia. SRV:n jo tehty kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 12 milj. euroa. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääomasijoituksen lisäksi Sberbankin myöntämällä projektilainalla. Ruplan heikkenemisestä johtuen kohteen investointibudjetti on pienentynyt ja siten myös SRV:n projektinjohtosopimusten arvo on pienentynyt noin 30 milj. euroon. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

Heinäkuussa 2015 SRV solmi operointisopimuksen Venäjän Kaliningradissa sijaitsevan kaupakeskus Megan kanssa. Sopimus on kestoaltaan viisi vuotta. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on yli 100 000 neliötä, ja se sisältää kaupallisten tilojen ohella myös toimistoja.

Valmistuneet vuokrattavat kohteet

Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärät ja myynti ovat kasvaneet jatkuvasti. Pari vuotta toiminnassa olleen ja täyteen vuokratun kauppakeskuksen kävijämäärä kohosi vuonna 2015 yli 7,5 miljoonaan kävijään, joka on 1,1 miljoonaa kävijää edellisvuotta enemmän. Samoin kauppakeskuksen myynti kasvoi vuonna 2015 yli 25 prosenttia.

Pearl Plazan suosiosta kertoo myös sille vuoden 2015 aikana myönnetty lukuisat palkinnot ja tunnustukset, kuten huhtikuussa Moskovassa pidetyssä REX-näyttelyssä luovutettu vuoden 2015 Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto Venäjällä. Kesäkuussa Pearl Plaza sai Golden

Brick Award 2015-kunniakirjan, jota pidetään Venäjän arvostetuimpana kiinteistöalan palkintona. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

SRV vastaa kokonaisinvestoinniltaan noin 140 milj. euron suuruisen, SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskuksen operoinnista. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja sijoitus projektiin noin 24 milj. euroa. Kohteen pankkirahoitus järjesteltiin uudestaan marraskuussa 2015 ja Pearl Plaza -yhtiö allekirjoitti 95 milj. euron lainan Bank of Chinan kanssa. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen. Alustavia vuokravaruksia on tehty yli 50 prosentista toisen vaiheen tiloista. Lopullinen investointipäätös odottaa markkinoiden vakiintumista ja liikennejärjestelyjen kuntoon saantia niin, että viikonloppujen autoruuhkat saadaan hallintaan. Alustavien suunnitelmien mukaan toisen vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2017 aikana. Päätöstä rakentamisesta ei ole tehty.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimistokokonaisuuden toimistotilat on vuokrattu noin 83 prosenttisesti. Kohteen vuokratulot täyteen vuokrattuna ovat noin 4 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 3 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2016 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu.

Viipurin Papulan asuntokohteesta ei myyty asuntoja tilikauden aikana (5). Tilikauden lopussa oli myymättä kaksi valmista asuntoa (2), ja kahden seuraavan talon, yhteensä 110 asunnon, rakentamista jatketaan.

Viro

Tartossa vuonna 2014 valmistuneesta 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohteesta myytiin tilikaudella 27 asuntoa. Myymättömiä asuntoja on 7 kappaletta. Rakenteilla ei ole yhtään asuntoa.

Muut toiminnot

Muut toiminnot

(milj. euroa)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	14,4	19,5	-5,1	-26,0
Liikevoitto	-4,3	-6,2	1,9	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 14,4 (19,5) milj. euroa ja liikevoitto -4,3 (-6,2) milj. euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Tilikaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,9 (2,2) milj. euroa.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehitys-hanke eteni ja kaava tuli lainvoimaiseksi. Purkutyöt alueella käynnistyivät joulukuussa ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2016 aikana. Hankkeen kokonaislaajuus on lähes 2 000 asuntoa, sisältäen noin 100 000 kerrosneliömetriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on lähes 27 000 kerrosneliömetriä.

SRV:n ja Stora Enson Helsingin Jätkäsaaren suunnitteleman, teollisen puurakentamisen esimerkkihankkeen Wood Cityn korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014 ja kortteliin suunniteltu toimistorakennus sai rakennusluvan elokuussa 2015. Noin 20 000 kerrosneliömetrin kortteli koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Lisäksi Helsingin asunto-tuotantotoimisto ATT toteuttaa kortteliin kaksi asuinkeuhkaloa joissa on yhteensä 98 asuntoa. Joulukuussa 2015 SRV teki ATT:n kanssa urakkasopimuksen asuntorakentamisesta. Vuokraus- ja sijoittajaneuvotteluita toimistorakentamisen osalta jatketaan ja rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliömetriä eli 1 150 asuntoa koostuen neljästä tornitalosta. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Lopullista päätöstä tornien rakentamisesta ei ole vielä tehty. SRV:llä on ollut vuodesta 2008 suunnitteluvaraus tonteille, ja neuvottelut osapuolien kanssa asuintornien tonttien kaupasta jatkuvat edelleen. Päätöksiä mahdollisista tonttikaupoista tehtäen vuoden 2016 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Koko hankkeen osalta tavoitteena on kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 alkupuolella ja ensimmäisen tornitalon rakentamisen aloittaminen vuoden 2018 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty ja aluetta koskeva asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2015. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on ollut arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan tammikuussa 2015 hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontille osoitetaan uutta asuntorakennusoikeutta noin 46 000 kerrosneliömetriä eli noin 736 asuntoa. Saneerattavien rakennusosien laajuus on noin 22 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa, ja sen odotetaan tulevan voimaan vuoden 2016 aikana.

SRV on mukana kehittämässä Keravan keskusta-alueella rakentamalla kävelykadun varseen tämänhetkisten suunnitelmien mukaan viisi asuinkeuhkaloa sekä liikekeskuksen. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja hankesopimus allekirjoitettiin lokakuussa ja hankkeen rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2016. Kohteet valmistuvat liukuvasti vuosien 2018–2022 aikana. Liikekeskuksen käyttäjä- ja sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä. Liikekeskuksen päävuokralainen on Ruokakesko.

SRV on myös mukana kehittämässä tulevaisuuden yrityskampus konseptia Vantaankoskelle yhdessä Sanoman ja Vantaan kaupungin kanssa. Keväällä 2016 ratkaistavassa, uudenaimisessa avoimessa kilpailussa haetaan konsepti-idea Vantaankosken alueelle tulevalle tulevaisuuden yrityskampukselle. Alue sijaitsee Kehäradan varressa, Kehä III:n ja Tampereen moottoritien risteyskohdassa. Alueella on tällä hetkellä noin 3 600 työpaikkaa ja määrän uskotaan kasvavan tulevaisuudessa.

SRV jätti joulukuussa Helsingin kaupungille ehdotuksen koskien Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan, varastona toimivan Bunkkerin uudistamisesta. Tavoitteena on toteuttaa alueelle uusi 13-kerroksinen maamerkki, missä yhdistyvät monipuoliset liikuntatilat, uimahalli ja reilut 300 asuntoa. Tehty ehdotus oli jatkoa Helsingin kaupungin keväällä järjestämään kilpailuun, missä kaupunki etsi Bunkkerille ostajaa toteuttamaan rakennukseen alueen koululaisia, asukkaita sekä liikuntaseuroja palvelevat liikuntatilat ja uimahallin. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan liikuntatilat kohteen kehittäjältä yli 20 vuodeksi. Bunkkerin toteutus etenee seuraavaksi lopulliseen tarjousvaiheeseen. Hanketta on käsitelty vuoden 2016 alussa liikuntalautakunnassa ja tontin asemakaavamutosta kaupunkisuunnittelulautakunnassa, ja käsittely jatkuu myöhemmin alkuvuodesta kiinteistöalautakunnassa. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus aloittaa kesällä 2017.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 49,7 (47,0) milj. euroa ja investointien nettorahavirta oli -118,5 (-33,7) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat positiivisesti erityisesti REDI-hankkeen urakkalaskutuksen rahavirrat sekä kasvaneen asuntorakentamisen asiakassuoritukset. Investointien nettorahavirtoihin vaikuttivat sijoitukset REDlin ja Venäjän Okhta Mall -hankkeen projektiyhtiöihin. Konsernin vaihto-omaisuus oli 336,6 (312,8) milj. euroa, josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 187,5 (162,1) milj. euroa. Konsernin sijoitettu pääoma oli 543,0 (449,8) milj. euroa.

SRV rahoitti investointeja ja lainojen takaisinmaksua liiketoiminnan kassavirran lisäksi uusien lainojen ja lyhytaikaisten yritystodistusten nostoilla sekä loppukesän osakeannilla. Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 175,3 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 35 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 140,3 milj. euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatulo-tukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevia rahavaroja ja talletuksia, kommittoituja limiittejä ja nostamattomia lainoja, joissa maturiteetti ylittää 12 kk, sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamattomia osuutta. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 44,2 prosenttia 31.12.2015.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 137,6 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 227,0 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 147,3 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,2 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 24,2 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2,8 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 47,6 (9,6) milj. euroa. Sijoitussitoumusten kasvu johtuu SRV:n päätöksestä lähteä mukaan Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sijoittajana. Sijoitukset Fennovoima-hankkeeseen tehdään vuosittain takapainotteisesti vuoteen 2024 asti.

Kolmannen vuosineljänneksen alussa tehtiin kaksi kymmenvuotista, yhteensä 100 miljoonan euron nimellisarvoista koronvaihotosopimusta, joiden tarkoituksena on suojata osittain pitkäai-

kaisten korollisten velkojen korkojen nousulta. Tilikauden rahoituskuluihin sisältyy korkosuojien käyvän arvon muutos -3,3 milj. euroa.

Kolmannen neljänneksen aikana toteutettu merkintäoikeusanti paransi rahoituksen nettokasvavirtaa ja osakeannin nettotuotto oli 48,6 milj. euroa. Osakeanti vahvisti huomattavasti konsernin omavaraisuusastetta.

Omavaraisuusaste oli 42,5 (43,0 %) prosenttia ja velkaantumisaste 83,3 (91,6 %) prosenttia. Konsernin oma pääoma oli 277,2 (225,2) milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 230,8 (206,1) milj. euroa. Konsernin rahavarat tilikauden lopussa olivat 35,0 (18,4) milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,9 (5,4) prosenttia ja oman pääoman tuotto 5,6 (6,9) prosenttia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasisitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2015	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasisitoumukset				
Rakennusoikeus ¹ , m ²	175 000	389 138	704 264	1 268 402
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , m ²	144 000	226 000	0	370 000

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

Rakentamattomien maa-alueiden ja hankintasisitoumuksien neliömäärä pieneni vuoden 2015 aikana 5,5 prosenttia johtuen REDI hankkeen aloittamisesta ja kehityssopimusten neliömäärä kasvoi 6,2 prosenttia johtuen uusista suunnitteluvarauksista Espoossa ja Helsingissä.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä kasvoi vuoden 2015 aikana ollen keskimäärin 1 008 (937) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 785 (722). Merkittävä osa kasvusta johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resursoinnista. Suomen liiketoiminnan kasvuun on vaikuttanut lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen eteneminen. Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 60 (59) toimihenkilöä. Tilikauden lopussa konsernin palveluksessa oli 1 046 (958) henkilöä, joista emoyhtiössä oli 56 (58). SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 31 (45) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

Syksyn aikana on jatkettu SRV STEP Academyn toimintaa valmentavaan johtamiseen keskittyvillä esimies- ja asiantuntijakoulutuksilla. SRV:n arvoihin perustuvan, yrityskulttuuria tukevan ja liiketoimintastrategian toteuttamisen mahdollistavan toiminta- ja johtamiskulttuurin toteutus- ja viestintävaihe saatiin päätökseen vuoden 2015 osalta. Työ jatkuu vuonna 2016 osana strategisia

kehitysohjelmia. Lisäksi sosiaalisen median työkaluja hyödyntävä ja työhyvinvointia edistävä Kunnan Rakentajat -kampanja saatiin päätökseen syksyn aikana. Uusia kampanjoita käynnistettiin vuoden 2016 alussa.

SRV valittiin helmikuussa 2016 Corporate Spirit Oy:n vuonna 2015 toteuttamassa henkilöstökyselyssä Suomen 11. Innostavimmaksi työpaikaksi.

Henkilöstö segmenteittäin

	31.12.2015	31.12.2014	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2015, %
Suomen liiketoiminta	721	655	69
Kansainvälinen liiketoiminta	235	212	22
Muut toiminnot	90	91	9
Konserni yhteensä	1 046	958	100

Yksityiskohtaisia tietoja johdon palkkauksesta ja kannustinjärjestelmistä on annettu vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä Palkka- ja palkkioselvityksessä 31.12.2015.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Kiinan talous on edelleen kasvussa ja länsimaiden talouden piristyminen etenee Yhdysvaltojen johdolla. Euroopan alueella elpyminen on hitaampaa. Arviot Suomen vuoden 2015 talouskasvusta ovat lähellä nollaa, mutta kasvun ennustetaan käynnistyvän tänä vuonna. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan myös lähtevän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista.

Tuoreen VTT:n raportin mukaan kaupungistumiskehitys ja maahanmuutto lisäävät tulevina vuosina asuntojen tarvetta Suomen kasvavissa keskuksissa jopa lähes 29 000 uuden asunnon verran vuosittain. Helsingin seudulla tämä tarkoittaa seuraavien 25 vuoden aikana 50 prosenttia lisää asuntoja sen nykyiseen asuntokantaan verrattuna.

Asuntorakentamisen aloitusmäärät ovat piristyneet hieman alhaisista lukemistaan, mutta aloitusten ei kuitenkaan ennusteta lisääntyvän tänä vuonna. Vuokra-asuntoja rakennetaan ja pienemmät kerrostaloasunnot myyvät kasvukeskuksissa, mutta niiden ulkopuolella kaupankäynti on hiljaisempaa. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan tänä vuonna vähenevän kokonaisuudessaan hieman viime vuoden suurten hankkeiden käynnistysten jälkeen. Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla, ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Julkisten palvelurakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten aloitusten arvioidaan pysyvän lähellä viime vuoden tasoa.

Korjausrakentamisen odotetaan lisääntyvän edelleen melko tasaisesti noin 2,0 - 2,5 prosenttia vuodessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen sekä väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Ukrainan kriisin vaikutukset sekä öljyn alhainen hinta ja heikko ruplan kurssi ovat tuoneet vaikeuksia Venäjän taloudelle. Tulevaisuuteen liittyy edelleen suuria epävarmuuksia. Venäjän vuoden 2016 kokonaistalouden kasvun arvioidaan olevan lähellä nollatasoa, mutta tilanne voi heikentyä vielä merkittävästi öljyn hinnan pysyessä alhaisella tasolla tai mahdollisesti laskiessa edelleen. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta sekä kasvattaa pääoman sitoutumista hankkeisiin. Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentävät kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttävät erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

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

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

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

Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus ja verotuksen kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskitekijöitä

ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu. Sijoittajille suunnatun omakehitteisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

Projekteissa on merkittäviä rakentamisen toteutukseen, aliorakointiin ja hankintoihin liittyviä riskejä, joiden hallinta korostaa systemaattisen toiminnan suunnittelun, ohjauksen ja valvonnan tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavaa henkilöstöä sekä ammattitaitoista toteutuksen yhteistyökumppaniverkostoa. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliorakointisijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen säätely lisääntyy, mikä edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on maltillista ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikeista. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli urakkaa koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi SRV joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy mm. erimielisyyksiä lisä- ja muutostöitä koskevasta maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeudenkäynnin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen nk. Diakonissalaitoksen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti myös Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:tta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. euroa (alv 0 %). Tilaaja on esittänyt maaliskuussa 2014 vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankkeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikeisiin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa sekä aikaisemmin

Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösjoihtajien kanssa projektirahoituksella. Projektij- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanra- kenne- ja sopijapuoliriskit, joista tullaan esittämään tarkempi selvitys vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tilluotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova 100 milj. euron suuruinen luottolimiittijärjes- tely, joka erääntyy tammikuussa 2018. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimuseh- toja. Taloudellisena sopimusehtona on minimilikviditeetti ja omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmak- suaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. SRV vahvisti syk- syllä 2015 omaa pääomarakennettaan noin 50 miljoonan euron osakeannilla. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hank- keiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähin- tään 35 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 milj. euron kotimaisen hybridilainan (oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäi- sen lunastusajankohdan jälkeen.

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

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

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana aloitti 1.1.2015 rakennusinsinööri Juha Pekka Ojala. Ojala siir- tyi tehtävään SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajan tehtävästä.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2015. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2015. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka loppuu vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Samuli Perälä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestä- mässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mai- nitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omis- tusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vasti- keena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuu- kautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 26.3.2014 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista. Vuonna 2015 yhtiö on hankkinut yhteensä 3 810 omaa osakettaan. Omien osakkeiden hankkiminen on perustunut konsernin avainhenkilöille suunnattujen osakepalkkiojärjestelmien ehtoihin.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 25.3.2015. SRV Yhtiöt Oyj:n hal- lituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohta- jaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkit- semisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Päivi Kauhasen 23.4.2015 konsernin viestintäjohtajaksi ja johdoryhmän jäseneksi. Viestintäjohtaja Taneli Hassinen siirtyi pois konsernin palveluksesta 31.7.2015.

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 22.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta siten, että hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta yhdessä tai useammassa erässä, yhteensä enintään 27 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää yhtiön rahoitustarpeen turvaamiseksi ja taserakenteen vahvistamiseksi. Valtuutuksen perusteella hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Osakkeiden antaminen voi myös tapahtua osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2016 asti eikä se kumoa 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamaa valtuutusta, joka on voimassa 15.3.2016 saakka ja jonka nojalla voidaan antaa enintään 3 676 846 yhtiön osaketta. Jälkimmäisen valtuutuksen nojalla yhtiö on antanut konsernin avainhenkilöille suunnattujen palkitsemisjärjestelmien perusteella 5 000 omaa osakettaan.

Hallitus on edellä selostetun valtuutuksen nojalla päättänyt 18.8.2015 laskea liikkeeseen enintään 23 731 107 SRV Yhtiöt Oyj:n uutta osaketta. Uudet osakkeet on tarjottu merkittäväksi osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen täsmäytyspäivänä 20.8.2015 osaksluetteloon merkityille osakkeenomistajille. Osakkeenomistajat ovat voineet merkitä merkintäetuoikeutensa perusteella kaksi (2) uutta osaketta jokaista omistamaansa kolmea osaketta kohden merkintähintaan 2,11 euroa osakkeelta. Merkintähinta on kirjattu kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeiden merkintäaika on päättynyt 8.9.2015 ja hallitus on hyväksynyt osakemerkinnät 14.9.2015. Uudet osakkeet tuottavat oikeuden mahdolliseen osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä muut osakasoikeudet osakkeiden rekisteröimisestä kaupparekisteriin 14.9.2015 lukien.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 17.12.2015 yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien muutoksista syyskuussa 2015 toteutuneen osakeannin seurauksena. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että osakepalkkiojärjestelmien piirissä olevien järjestelmän perusteella mahdollisen edun arvo pysyy muuttumattomana.

Tilikauden jälkeen 22.1.2016 SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vakinaisti kauppatieteiden maisteri Ilkka Pitkäsen aseman yhtiön talous- ja rahoitusjohtajana (CFO) ja konsernin johdoryhmän jäsenenä. Pitkänen on jo hoitanut tehtävää 1.12.2014 alkaen edellisen talous- ja rahoitusasioista vastanneen varatoimitusjohtaja Hannu Linnoisen jäätyä sairauslomalle. Hannu Linnoinen jatkaa SRV:n palveluksessa 31.7.2016 asti erikseen sovituissa johdon tehtävissä.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2015 yhteensä 6 556 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 3,10 euroa (2,83 euroa 31.12.2014). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 3,42 euroa ja alin 2,36 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli tilikauden lopussa 3,90 (4,51) euroa. Vertailuluvut ovat ajalta ennen osakeantia. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos

vuoden 2015 aikana oli +9,8 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokka-indeksin +18,2 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 183,9 milj. euroa ilman SRV Yhtiöt Oyj:n omistamia omia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin aikana 11,5 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 36,6 milj. euroa. SRV Yhtiöt Oyj omisti 1 174 117 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2015 SRV Yhtiöt Oyj on hankkinut 3 810 (6 000) omaa osakettaan ja luovuttanut 5 000 omaa osakettaan.

SRV Yhtiöt Oyj:n syyskuussa päätökseen saadussa osakeannissa merkittiin yhteensä 27 182 182 osaketta, joka vastaa 114,5 prosenttia osakeannissa tarjotuista 23 731 107 osakkeesta. Merkintäoikeuksien perusteella merkittiin yhteensä 23 292 610 osaketta, joka vastaa 98,2 prosenttia kaikista tarjottavista osakkeista, ja ilman merkintäoikeuksia tapahtuneessa toissijaisessa merkinnässä merkittiin yhteensä 3 889 572 osaketta, joka vastaa 16,4 prosenttia kaikista tarjottavista osakkeista. Tarjottavien osakkeiden merkintähinta oli 2,11 euroa tarjottavalta osakkeelta, ja SRV keräsi osakeannilla noin 48,5 miljoonan euron nettovarot. Osakeannin seurauksena SRV:n osakkeiden kokonaismäärä nousi 60 499 575 osakkeeseen.

SRV:n strategia 2016-2020 ja taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus hyväksyi 17.2.2016 pidetyssä kokouksessa SRV:n vuosille 2016-2020 asetettavat taloudelliset tavoitteet sekä päivitetyn vision, kolme strategista päämäärää sekä kuusi strategista kehitysohjelmaa, joihin keskittymällä SRV varmistaa vision toteutumisen vuoteen 2020 mennessä. SRV:n uudistettu visio on: SRV luo parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana. Tähän visioon päästään, kun kolme strategista päämäärää ovat toteutuneet: Alan paras kannattavuus, Alan paras asiakaskokemus ja Alan houkuttelevin työpaikka. Vuoden 2016 aikana strategiassa keskitytään strategian jalkautuksen ohella kannattavuuden parantamiseen, ylivoimaisen asiakaskokemuksen luomiseen sekä vastuullisuuden toimintamallin ja raportoinnin kehittämiseen.

Konsernin taloudelliset strategiatavoitteet 2016-2020:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30-50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatärpeet huomioiden

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

Edellä mainitut strategian taloudelliset tavoitteet vastaavat elokuussa 2015 vuosille 2015-2019 asetettuja tavoitteita.

Näkymät vuodelle 2016

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2016 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa 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. Suurin hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 milj. euroa ja liikevoitto 24,4 milj. euroa). Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla. Kasvavan tilauskannan vaatiman lisärahoituksen vuoksi rahoituskustannukset kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2015 ovat	181 253 044,13 euroa
joista tilikauden tappio on	3 172 825,44 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta eli	6 049 957,50 euroa
Omaan pääomaan jätetään	175 203 086,63 euroa

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

Espoo 17.2.2016

Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2015	2014	2013	2012	2011
Liikevaihto	milj. euroa	719,1	684,4	679,4	641,6	672,2
Liikevoitto	milj. euroa	24,4	24,9	26,4	6,9	14,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,4	3,6	3,9	1,1	2,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	17,6	18,5	22,8	2,8	10,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,4	2,7	3,4	0,4	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	14,0	15,2	18,3	0,8	5,9
Oman pääoman tuotto, %	%	5,6	6,9	8,4	0,5	3,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,9	5,4	5,4	2,2	4,5
Omavaraisuusaste, %	%	42,5	43,0	36,4	34,7	31,0
Tilauskanta	milj. euroa	1 583,4	860,4	825,8	827,8	810,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	1 393,5	700,3	600,7	594,5	811,6
Henkilöstö keskimäärin		1 008	937	949	989	880
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	543,0	449,8	528,0	513,3	454,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	230,8	206,1	215,8	267,9	271,8
Velkaantumisaste, %	%	83,3	91,6	97,1	126,2	160,2
Osakekohtainen tulos ²	euroa	0,25	0,30	0,38	0,02	0,17
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ²	euroa	0,25	0,30	0,38	0,02	0,17
Osakekohtainen oma pääoma ²	euroa	4,66	5,64	5,58	5,88	4,68
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ²	euroa	3,90	4,51	4,45	4,61	4,68
Osakekohtainen osinko ^{1,2}	euroa	0,10	0,07	0,07	0,06	0,12
Osinko tuloksesta, % ²	%	40,2	23,5	18,4	300,0	70,6
Efektiiivinen osinkotuotto, % ²	%	3,2	2,6	1,8	1,8	3,0
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku) ²		12,5	9,5	10,6	163,0	23,5
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,10	2,83	4,05	3,26	4,00
Keskikurssi	euroa	2,94	3,81	3,75	3,76	5,88
Alin kurssi	euroa	2,36	2,75	2,95	3,00	3,83
Ylin kurssi	euroa	3,42	4,38	4,72	4,89	7,43
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	183,9	112,7	160,8	115,7	142,0
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	11 463	3 613	3 364	2 937	8 759
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	26,9	9,1	8,5	8,3	25,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ²	1 000	42 616	39 771	39 701	35 499	35 023
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ²	1 000	42 648	39 799	39 813	35 532	35 023
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ²	1 000	59 325	39 810	39 700	35 498	35 503

¹ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2015.² Vertailutiedot 2013 ja 2014 ovat osakeantioikaistuja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakekohtainen tulos ¹	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ¹	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma ¹	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ¹	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku) ¹	=		$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, % ¹	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, % ¹	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana

¹ Vertailukausien tiedot on osakeantioikaistu.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2015 ylin noteeraus oli 3,42 euroa ja alin 2,36 euroa. Vuoden 2015 keskipurssi oli 2,94 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,10 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 183,9 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 11,5 milj. kappaletta, joka oli 26,9 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2015. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 36,6 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia antaa optioita tai muita erityisiä oikeuksia osakkeisiin. Hallituksella on valtuudet päättää osakeannista ja hankkia sekä luovuttaa omia osakkeita (liite 25).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2015 yhteensä 21 605 964 osaketta, joka oli 35,7 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2015

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	12 988 844	21,5
Kolpi Investments Oy	11 505 457	19,0
Kokkila Timo	7 617 216	12,6
Tiiviste-Group Oy	5 980 821	9,9
OP-Suomi Arvo	1 321 147	2,2
OP-Suomi Pienyhtiöt	1 312 993	2,2
SRV Yhtiöt Oyj	1 174 117	1,9
Valtion Eläkerahasto	1 170 000	1,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	716 666	1,2
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	656 666	1,1
Nieminen Timo	655 390	1,1
Sundholm Göran	539 842	0,9
Taaleritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	500 000	0,8
Skandinaviska Enskilda Banken	420 671	0,7
Taaleritehdas Arvo Markka sijoitusrahasto	406 000	0,7
4capes Oy	404 775	0,7
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,5
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	303 896	0,5
Tukinvest Oy	225 000	0,4
Ojala Juha Pekka	201 182	0,3
20 suurinta omistajaa yhteensä	48 408 686	80,0
Hallintarekisteröidyt osakkeet	670 432	1,1
Muut osakkeenomistajat	11 420 457	18,9
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	60 499 575	100,0

Omistusjakauma 31.12.2015 Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	669	10,2	39 817	0,1
101-500	3 012	45,9	802 853	1,3
501-1 000	1 055	16,1	821 599	1,4
1 001-5 000	1 404	21,4	3 181 859	5,3
5 001-10 000	219	3,3	1 563 499	2,6
10 001-50 000	153	2,3	3 150 275	5,2
50 001-100 000	13	0,2	865 866	1,4
100 001-500 000	19	0,3	4 434 648	7,3
500 000-	12	0,2	45 639 159	75,4
Yhteensä	6 556	100,0	60 499 575	100,0
joista hallintarekisteröityjä	8	0,1	670 432	1,1

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	36,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,7
Julkisyhteisöt	4,7
Kotitaloudet	51,5
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
	100,0

IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2015	2014
Liikevaihto		719 064	684 420
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1 810	4 891
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		24 659	-54 554
Aineiden ja palveluiden käyttö		-639 081	-533 181
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-64 628	-63 174
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	17	-62	1 030
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 477	-2 049
Liiketoiminnan muut kulut	6	-13 838	-12 459
Liikevoitto		24 445	24 924
Rahoitustuotot	10	4 985	2 824
Rahoituskulut	10	-11 833	-9 204
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6 848	-6 380
Voitto ennen veroja		17 598	18 545
Tuloverot	11	-3 612	-3 158
Tilikauden voitto		13 985	15 387
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		13 984	15 217
Määräysvallattomille omistajille		1	170
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos			
	12	0,25	0,30
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos			
	12	0,25	0,30

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2015	2014
Tilikauden voitto		13 985	15 387
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytävissä olevat rahoitusvarat		-528	-1 174
Muuntoerot		-1 566	-5 298
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		-347	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		106	235
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-2 336	-6 237
Tilikauden laaja tulos yhteensä		11 650	9 150
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		11 649	8 981
Määräysvallattomille omistajille		1	170

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2015	2014
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	10 688	11 335
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	1 859	731
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	206 647	99 960
Muut rahoitusvarat	16, 18	11 741	9 250
Saamiset	16, 19	656	928
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	31 240	29 953
Laskennalliset verosaamiset	20	7 298	6 954
Pitkäaikaiset varat yhteensä		271 863	160 845
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	21	336 573	312 765
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 23	111 947	82 587
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	5 600	1 100
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 611	321
Rahavarat	24	35 026	18 449
Lyhytaikaiset varat yhteensä		490 757	415 221
VARAT YHTEENSÄ		762 620	576 067

1 000 euroa	Liite	2015	2014
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	25	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	141 185	92 267
Arvonmuutosrahasto	25	-1 362	-939
Muuntoerot	25	-7 230	-5 317
Muut rahastot		0	0
Oman pääoman ehtoinen laina		45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		95 719	90 279
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		276 376	224 353
Määräysvallattomien omistajien osuus		812	811
Oma pääoma yhteensä		277 189	225 164
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	2 344	1 548
Varaukset	26	6 297	6 523
Korolliset velat	16, 27	163 198	147 028
Muut velat	16, 28	3 988	39
Pitkäaikaiset velat yhteensä		175 827	155 137
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 28	201 374	111 514
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		822	2 717
Varaukset	26	4 779	3 974
Korolliset velat	16, 27	102 629	77 563
Lyhytaikaiset velat yhteensä		309 604	195 768
Velat yhteensä		485 431	350 905
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		762 620	576 067

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		13 985	15 387
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	3 477	2 049
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	32	1 581	1 205
Rahoitustuotot ja -kulut	10	6 848	6 380
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot		0	0
Verot	11	3 612	3 158
Oikaisut yhteensä		15 518	12 792
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		-1 018	-773
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-29 308	-8 258
Vaihto-omaisuuden muutos		-24 559	50 838
Osto- ja muiden velkojen muutos		95 110	-7 103
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		40 224	34 705
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-14 747	-14 664
Saadut korot		16	226
Maksetut verot		-5 327	-1 471
Liiketoiminnan nettorahavirta		49 669	46 975

1 000 euroa	Liite	2015	2014
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-2 392	-2 538
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-1 561	-121
Investoinnit sijoituksiin		-110 115	-31 126
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		22	128
Sijoitusten myynti		0	0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos		-4 500	0
Investointien nettorahavirta		-118 546	-33 657
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		29 614	10 697
Lainojen takaisinmaksut		-58 195	-10 207
Yhtiölainojen muutos		13 148	-15 829
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos		56 629	-65 403
Nettotuotot osakeannista		48 562	0
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		0	230
Maksetut osingot		-4 306	-4 294
Rahoituksen nettorahavirta		85 452	-84 806
Rahavarojen muutos		16 576	-71 488
Rahavarat tilikauden alussa		18 449	89 982
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin		1	-45
Rahavarat tilikauden lopussa		35 026	18 449

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	3 063	92 267	-939	-5 317	45 000	90 279	224 353	811	225 164
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	13 984	13 984	1	13 985
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	-1 565	0	0	-1 565	0	-1 565
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-347	0	0	-347	0	-347
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	-423	0	0	0	-423	0	-423
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-423	-1 913	0	13 984	11 649	1	11 650
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-4 306	-4 306	0	-4 306
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	-499	-499	0	-499
Omien osakkeiden myynti ¹	0	356	0	0	0	-356	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeanti	0	50 073	0	0	0	0	50 073	0	50 073
Osakeantiin liittyvät transaktiokustannukset	0	-1 511	0	0	0	0	-1 511	0	-1 511
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 383	-3 383	0	-3 383
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	48 919	0	0	0	-8 544	40 374	0	40 374
Oma pääoma 31.12.2015	3 063	141 185	-1 362	-7 230	45 000	95 719	276 376	812	277 189
Oma pääoma 1.1.2014	3 063	92 204	0	-19	45 000	81 326	221 574	641	222 215
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	15 217	15 217	170	15 387
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	-5 298	0	0	-5 298	0	-5 298
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	-939	0	0	0	-939	0	-939
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-939	-5 298	0	15 217	8 981	170	9 150
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-4 294	-4 294	0	-4 294
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	1 257	1 257	0	1 257
Omien osakkeiden myynti	0	63	0	0	0	167	230	0	230
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 392	-3 392	0	-3 392
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	63	0	0	0	-6 262	-6 200	0	-6 200
Oma pääoma 31.12.2014	3 063	92 267	-939	-5 317	45 000	90 279	224 353	811	225 164

¹ Omien osakkeiden myynti sisältää sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä tehdyn siirron.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; Suomen liiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy. Suomen liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 17.2.2016.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2015 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä käteisarvoina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2016 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (sulussa voimaantulopäivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset 2012–2014-pakettiin (1.1.2016). Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia seuraaviin standardeihin; IFRS 5, Myytävänä olevat pitkä-

aikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot, IFRS 7, Rahoitusinstrumentit, tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: muutoksia on kaksi: hoitopalvelusopimukset ja osavuositilinpäätös, IAS 19, Työsuhde-etuudet ja IAS 34, Osavuosikatsaukset. Konsernin johto on selvittämässä tulevien standardien, muutosten ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 15 "Myyntituotot asiakassopimuksista" (1.1.2018, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Kyseessä on uusi, yhteen sovitettu tulouttamista koskeva standardi. Se korvaa IAS 11:n "Pitkäaikaishankkeet", IAS 18:n "Tuotot" sekä niihin liittyvät tulkinnat.

Myyntituotot kirjataan, kun asiakas saa määräysvallan tavaraan tai palveluun. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

IFRS 15:n peruseriaatteena on, että myyntituotto kirjataan tavalla, joka kuvaa luvattujen tavaroiden tai palvelujen luovuttamista asiakkaalle, ja kirjattava määrä kuvastaa sitä rahamäärää, johon yritys odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. Myyntituotot kirjataan tämän periaatteen mukaisesti seuraavia vaiheita noudattaen:

- Vaihe 1: tunnistetaan asiakassopimus (tai -sopimukset)
- Vaihe 2: tunnistetaan sopimukseen sisältyvät suoritevelvoitteet
- Vaihe 3: määritetään transaktiohintaa
- Vaihe 4: transaktiohintaa kohdistetaan sopimukseen sisältyville suoritevelvoitteille
- Vaihe 5: kirjataan myyntituotto, kun (tai sitä mukaa kuin) suoritevelvoite täytetään.

IFRS 15 sisältää myös johdonmukaiset liitetietovaatimukset, joiden tuloksena tilinpäätöksen käyttäjät saavat kattavat tiedot yrityksen asiakassopimuksista aiheutuvien rahavirtojen luonteesta, määrästä, ajoituksesta ja epävarmuudesta. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikututusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit" (1.1.2018, ei vielä hyväksytty EU:ssa), IFRS 9:n kokonainen versio korvaa suurimman osan IAS 39:ään sisältyvästä ohjeistuksesta. Eri arvostusperusteet on säilytetty, mutta niitä on yksinkertaistettu määräämällä rahoitusvaroilta kolme pääasiallista arvostusryhmää: jaksotettu hankintameno, käypä arvo muiden laajan tuloksen erien kautta ja käypä arvo tulosvaikutteisesti. Luokittelu riippuu yhteisön liiketoimintamallista ja rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteisten rahavirtojen ominaispiirteistä. Osakesijoitukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti, joskin niitä alun perin kirjanpitoon merkitäessä voidaan tehdä peruuttamaton valinta arvonnmuutosten kirjaamisesta muihin laajan tuloksen eriin. IAS 39:n mukainen toteutuneisiin arvonalentumistappioihin perustuva malli korvautuu uudella odotettuihin tappioihin perustuvalla mallilla.

Rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostukseen ei tullut muita muutoksia kuin oman luotto-riskin muutosten kirjaaminen muihin laajan tuloksen eriin, kun on kyse käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista veloista. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.

- IAS 1:een ”Tilinpäätöksen esittäminen”, (1.1.2016), tehdyt muutokset liittyvät esitettäviä tietoja koskevaan IASB:n hankkeeseen (Disclosure Initiative), jossa selvitetään, miten tilinpäätöstä voitaisiin kehittää. Muutoksella selkeytetään useita asioita, mm:
 - Olennaisuus – tietoja ei saa yhdistää eikä erotella siten, että hyödyllinen informaatio hämärtyy. Silloin kun erät ovat olennaisia, on annettava:
 - Riittävästi tietoa niiden vaikutuksesta taloudelliseen asemaan tai tulokseen.
 - Erittelyt ja välisummat – IAS 1:n mukaisia tilinpäätöseriä voi olla tarpeen eritellä, jos tällä on merkitystä yrityksen taloudellisen aseman tai tuloksen ymmärtämisen kannalta. Myös välisummien käyttämisestä annetaan uutta ohjeistusta.
 - Liitetiedot – liitetietoja ei tarvitse esittää tietyssä järjestyksessä.
 - Pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävistä sijoituksista johtuvat muut laajan tuloksen erät – osuus pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävistä sijoituksista johtuvista muista laajan tuloksen eristä ryhmitellään sen mukaan, siirretäänkö erät myöhemmin tulosvaikutteiseksi. Kumpikin ryhmä esitetään omana eränään muissa laajan tuloksen erissä.
 Siirtymäsääntöjen mukaan näistä muutoksista ei tarvitse esittää IAS 8:n edellyttämiä tietoja, jotka koskevat uusien standardien tai laatimisperiaatteiden käyttöönottoa. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikututusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 16 ”Vuokrasopimukset” (1.1.2019) standardin mukaan vuokralle ottajien on kirjattava lähes kaikista vuokrasopimuksista taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta koskeva omaisuuserä. Konsernin johto on selvittämässä voimaantulevan standardin vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvaukusten laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tulotus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa myös mahdollisesti hankkeeseen sisältyvien vuokravastuuvuoroitoiden arviointi toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo ja ne aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvauksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio vaateen täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä edellyttää konsernin johdon harkintaa, joka perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemukseräiseen tietoon.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämisestä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä, erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti tytäryrityksillä on kerrytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käyttämättömät verotukseen liittyvät hyvitykset voidaan hyödyntää.

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kaikki sellaiset yritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta yrityksessä, jos se olemalla osallisena siinä altistuu sen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yritystä koskevaa valtaansa. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenetelmällä. Hankintamenoa määrittäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastikkeeksi annetut varat ja vastuulle otetut velat sekä hankinnasta välittömästi johtuneet menot. Hankitut, yksilöitävissä olevat varat ja velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin, riippumatta mahdollisen määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvästä arvosta, kirjataan liikearvoksi. Liikearvoista ei kirjata poistoja vaan liikearvoille suoritetaan vuosittain arvonalentumistestaus. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä konsernin sisäisistä liiketapahtumista syntyneet realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankintakohtaisesti joko käypään arvoon tai määrän, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkitystä määrästä. Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränä konsernin omassa pääomassa.

Tytäryhtiöiden määräysvallattomien omistajien osuuksista aiheutuvat tappiot kohdistetaan määräysvallattomien omistajien osuuksiin, vaikka sen tuloksena määräysvallattomien omistajien osuudet olisivat negatiivisia.

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyri-tyksenä, yhteisyriksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteiksi.

Osakkuus ja yhteisytykset

Osakkuusyriytyksiä ovat kaikki yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Yleensä tämä perustuu osakeomistukseen, joka tuottaa 20–50% äänivallasta.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimuksen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisytytys. Yhteisytytys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velotteita. Konserni on soveltanut kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia vuoden 2014 alusta lukien. IFRS 11:n mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisytytyksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisytytyksiä.

Osakkuus- ja yhteisytytykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteisytytyksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisytytysten velotteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisytytyssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisytytyksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisytytyksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa.

Osakkuus- ja yhteisytytysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita. Konsernin laatimisperiaatteiden mukaisesti konsernin johto arvioi valmistuneen omaisuuserän poistoajankohdan aloittamista kahden vuoden kuluessa, jolloin arvioidaan mm. myynnin todennäköisyyttä, vuokrausastetta ja muita huomioitavia määrittelykriteereitä.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämivaluutta

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyrityöiden toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin esittämivaluutta.

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyhtiöiden väliset lainat katsotaan osaksi nettosijoitusta ulkomaiseen tytärytytykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytärytytytys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kurssia. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset monetaariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

Omaperusteiset asunohankkeet tuloutetaan aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeesta tuloutuu valmistushetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti. Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan tosiasia-

allisesti siirtyvän hankkeen myynnin myötä ostajataholle. Tuloutuva suhteellinen osuus saadaan rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulona saatavasta kokonaisvalmistusasteesta. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajataholle rakentamisen aikana, niin hanke tuloutetaan, kun se on valmis ja riskit sekä edut ovat siirtyneet.

Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Rakentamisen ja vuokratuulivoitteen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikais-hankkeena. Vuokratuulivoitteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokratuulivoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakkoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Jos pitkäaikais-hankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä ”myyntisaamiset ja muut saamiset”. Jos pitkäaikais-hankkeista syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”. Muut kuin pitkäaikais-hankkeista saadut tuotot ovat vaihto-omaisuustonttien ja -tonttiyhtiöiden myyntituloja sekä vuokratuottoja.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistussuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakkoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana konsernin rahoitusmenokertoimen mukaan ja tuloutetaan kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin tutkimus- ja kehittämismenot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta.

Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määrittellä. Poistot muista omaisuuseristä lasketaan degressiivisinä jäännösarvopoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintameno kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset ja rakennelmat: jäännösarvopoisto 4–7 % tai tasapoistot ennakkoidulle taloudelliselle pitoajalle.
- Koneet ja kalusto: jäännösarvopoisto 25 %.
- Muut aineelliset hyödykkeet: tasapoisto 3–5 vuotta.

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikaistaan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton vaikutusaika, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikululla vähennettynä tai käyttöarvo.

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat ja jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkupe- räisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkupe- räisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä ja johdannaiset kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopi- musperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviltä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täy- tetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaisinstrumentit luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojastransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukai- sesti. Tilikauden 2015 ja 2014 aikana konserni ei soveltanut johdannaisinstrumentteihin IAS 39 -standardin mukaista suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kir- jattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenuon, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumentit teh- dään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Rahoitusvarat tai velat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisältyvät taseessa myyntisaamisten ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenuon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvon alentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perus- teltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin.

Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velal- lisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvon alentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nyky- arvon erotus.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuulu- viksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusva- roihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita. Sijoitukset sellaisiin noteeraamattomiin osakkeisiin, joiden käypä arvo ei ole määritet- tävissä luotettavasti, arvostetaan hankintahintaan. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli myytävissä oleville rahoitusvaroille ei ole noteerattuja kursseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viime- aikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltais- ten instrumenttien arvostukset.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman erässä Arvonmuutosrahasto, verovaikutus huomioon ottaen. Kertyneet käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteisiksi luokittelun muutoksista johtuvina oikaisuna silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvon alentumistappio.

Myytävissä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liitty- vät riskit ja edut. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, lyhytaikaisista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Pankeista saa- dut tililuotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erii parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysoikeutta yhtiökokouksessa.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot

jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Pitkäaikaishankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina säilyy konsernin taseessa keskeneräisten asuntojen osalta kohteen luovutushetkeen saakka. Valmiiden asuntojen osalta laina poistuu kohteen myynnin yhteydessä, kun ostaja ottaa vastatakseen velan.

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet konsernille, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muun vuokrasopimuksen perusteella määräytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintamenuon sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot.

Erä "Maa-alueet ja tonttiyhtiöt" koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenuon aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohottavan maa-alueen tai tontin arvoa.

Erä "Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet" koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

Erä "Ennakkomaksut" sisältää vaihto-omaisuudesta ennakkoon maksetut erät.

Erä "Muu vaihto-omaisuus" koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenuon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonalennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoidulla myyntihetkellä.

Ulkopuoliselle suoritettavat vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuus-erän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut

eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuus-erän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuus-erien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla. Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetkellä käyttäen Black&Scholes-arvostusmenetelmää ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan ja maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuus-eräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

SRV ja sen konserniyhtiöt ovat osapuolina useissa tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvissa oikeudenkäynneissä tai muissa menettelyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on olemassa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköinen ja veloitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemukseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemukseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako kirjataan tilinpäätökseen, kun yhtiön osakkeenomistajat ovat hyväksyneet sen yhtiökokouksessa.

1 Segmenttitiedot

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta noudattaen. Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan. Segmenttien varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Suomen liiketoiminta

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Suomen liiketoiminnan tuotevalikoimiin kuuluu asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, infra-, logistiikka- ja kalliorakentamista. Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Virossa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Lisäksi toimintaan kuuluu kauppakeskusten väliaikainen omistaminen ja operointi. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista. Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan. Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii konsernin toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2015 ja 2014 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukainen merkittävä yksittäinen asiakas.

2015

1 000 euroa	Suomen liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	653 578	64 878	607	719 064
Toimitilarakentaminen	433 968			
Asuntorakentaminen	220 098			
Liikevaihto, sisäiset	487	246	13 817	14 550
Yhteensä	654 065	65 124	14 425	733 614
Liikevoitto	28 866	-110	-4 310	24 445
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	116 547	143 110	182 198	441 856
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	116 652	67 980	0	184 633
Keskeneräiset työt	99 432	2 418	0	101 850
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	37 602	500	0	38 103
Muu vaihto-omaisuus	6 913	5 071	5	11 988
Vaihto-omaisuus yhteensä	260 600	75 969	5	336 573
Muut lyhytaikaiset varat	126 312	26 679	241 936	394 926
Yhteensä	503 459	245 758	424 139	1 173 356
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	87 532	6 914	81 402	175 848
Lyhytaikaiset	266 320	167 568	116 460	550 348
Yhteensä	353 852	174 482	197 862	726 195
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	315 412	216 681		543 015
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,8	2,1		5,9
Tilaukanta	1 506 246	77 132		1 583 378
Toimitilarakentaminen	952 255			
Asuntorakentaminen	553 991			

2014

1 000 euroa	Suomen liiketoiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	620 799	56 689	6 932	684 420
Toimitilarakentaminen	395 474			
Asuntorakentaminen	232 468			
Liikevaihto, sisäiset	7 073	241	12 559	19 873
Yhteensä	627 872	56 930	19 490	704 293
Liikevoitto	30 026	1 066	-6 168	24 924
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	18 146	133 863	179 170	331 179
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	96 033	66 089	0	162 122
Keskeneräiset työt	77 095	2 275	0	79 371
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	58 229	2 755	0	60 984
Muu vaihto-omaisuus	5 970	4 310	7	10 287
Vaihto-omaisuus yhteensä	237 328	75 430	7	312 765
Muut lyhytaikaiset varat	124 495	16 868	173 523	314 886
Yhteensä	379 969	226 160	352 701	958 830
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	71 129	4 106	79 989	155 223
Lyhytaikaiset	169 543	151 547	87 019	408 110
Yhteensä	240 672	155 653	167 008	563 333
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	277 244	202 999		449 756
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,8	1,3		5,4
Tilaukanta	723 200	137 178		860 378
Toimitilarakentaminen	450 060			
Asuntorakentaminen	273 140			

Liikevaihto

1 000 euroa	2015	2014
Segmenttien liikevaihto	719 189	684 802
Liikevaihto, muut	14 425	19 490
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-14 550	-19 873
Yhteensä	719 064	684 420

Liikevoitto

1 000 euroa	2015	2014
Segmenttien liikevoitto	28 756	31 093
Liikevoitto, muut	-4 310	-6 168
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
Yhteensä	24 445	24 924

Varat

1 000 euroa	2015	2014
Segmenttien varat	749 216	606 129
Varat, muut	424 139	352 701
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-410 738	-382 763
Yhteensä	762 617	576 067

Velat

1 000 euroa	2015	2014
Segmenttien velat	528 334	396 325
Velat, muut	197 862	167 008
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-240 765	-212 429
Yhteensä	485 431	350 904

Tilaukanta

milj. euroa	2015	2014
Segmenttien tilaukannat	1 583	860
Yhteensä	1 583	860

2 Hankitut liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 Myyty liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 Pitkäaikaishankkeet

2015

1 000 euroa	
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	619 489
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	93 016
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	553 330

1 000 euroa	Yhteensä 2015	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta¹	28 050		
Suomen liiketoiminta	26 518	191 708	165 190
Kansainvälinen liiketoiminta	1 531	15 215	13 683
Bruttovelat asiakkaille¹	104 131		
Suomen liiketoiminta	99 018	392 835	491 853
Kansainvälinen liiketoiminta	5 113	13 597	18 710

2014

1 000 euroa	
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	541 162
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	136 643
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	501 055

1 000 euroa	Yhteensä 2014	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta¹	10 685		
Suomen liiketoiminta	10 685	167 159	156 474
Kansainvälinen liiketoiminta	0	4 279	4 279
Bruttovelat asiakkaille¹	49 223		
Suomen liiketoiminta	47 141	297 352	344 493
Kansainvälinen liiketoiminta	2 082	4 161	6 242

¹ Bruttosaamiset asiakkailta esitetään liitteessä 23 Myyntisaamiset ja muut saamiset, rivillä Siirtosaamiset pitkäaikais-hankkeista asiakkailta.

Bruttovelat asiakkaille esitetään liitteessä 28 Muut velat, rivillä Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut.

5 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2015	2014
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	32	75
Vuokratuotot	1 542	4 186
Muut tuotot	236	630
Yhteensä	1 810	4 891

6 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2015	2014
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	0
Vuokrat	2 779	1 825
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 865	1 806
Auto- ja matkustuskulut	954	935
Edustus ja markkinointi	1 002	1 013
Viestintä ja IT	1 856	1 795
Ulkopuoliset palvelut	1 253	1 219
Muut kiinteät kulut	4 129	3 867
Yhteensä	13 838	12 459

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2015	2014
Tilintarkastus	294	277
Todistukset ja lausunnot	4	0
Veroneuvonta	7	4
Muut palvelut	141	28
Yhteensä	446	309

7 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2015	2014
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	403	131
Arvonalennuksen palautus	0	-1 100
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	724	585
Koneet ja kalusto	2 250	2 364
Muut aineelliset hyödykkeet	99	68
Yhteensä	3 477	2 049

8 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2015	2014
Palkat ja palkkiot ¹	52 985	50 375
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	9 497	8 516
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	-939	1 723
Muut henkilösivukulut	3 087	2 559
Yhteensä	64 628	63 174

¹ Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat. SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

Henkilökunta keskimäärin	2015	2014
Suomen liiketoiminta	690	658
Kansainvälinen liiketoiminta	224	188
Muut	94	91
Yhteensä	1 008	937

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämivuosi	2009 ¹	2011 ²	2012 ³	2014 ⁴	2014 ⁵	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhte	Työsuhte	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Työsuhte	
Merkintähinta	4,80	6,81	-	-	3,14	
Osinko- ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.2015 ¹	4,00	4,69	-	-	2,61	
Merkintäaika/toteutusaika	2010–2016	2011–2016	2012–2013	2014–2016	2015–2020	
Kokonaismäärä*	2 000 000	2 000 000	404 000	588 000	720 000	
Osakepalkkiot 1.1.2014	1 200 000	1 218 750	372 000	-	-	2 790 750
Lisäykset	-	-	-	553 000	600 000	1 153 000
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	104 232	-	-	104 232
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	400 000	447 750	267 768	-	-	1 115 518
Osakepalkkiot 31.12.2014	800 000	771 000	0	553 000	600 000	2 724 000
Osakepalkkiot 1.1.2015	800 000	771 000	0	553 000	600 000	2 724 000
Lisäykset	-	-	-	138 740	120 000	258 740
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	-	5 000	-	5 000
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	800 000	771 000	-	384 028	-	1 955 028
Osakepalkkiot 31.12.2015	0	0	0	302 712	720 000	1 022 712
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2014	-	-	104 232	-	-	104 232
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2015	-	-	-	5 000	-	5 000

¹ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on päättänyt vuoden 2010 aikana, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikuttavasti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

² SRV:n hallitus päätti 16.2.2011 uudesta pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvon nousuun. Järjestelmä on jatkoa SRV:n vuosien 2008–2010 osakepalkkiojärjestelmälle. Vertailukurssina käytetään tammikuun 2011 volyymipainotettua kesikurssia, joka oli alkuperäinen 6,81 euroa/osake. Vertailukurssista vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Palkkio-oikeuksia annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 2 miljoonaa kappaletta. Mahdollinen palkkio maksetaan puoliksi osakkeina ja puoliksi rahana. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Kannustinjärjestelmä arvostettiin käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 %:ia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,0 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

³ SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2012–2013 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liike-toimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 404 000 kappaletta. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black&Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 % ja volatiliiteetti 37 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Sitouttamisaika on päättynyt 2015 loppuun mennessä. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,4 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

⁴ SRV:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2014–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 588 000 kappaletta. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black&Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 4,00 euroa, riskitön korko 0,86 % ja volatiliiteetti 32 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,5 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

⁵ SRV:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2014–2022 ja osakepalkkion määrä perustuu yhtiön osakkeen hintakehitykseen. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black&Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: alkuperäinen osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374, riskitön korko 0,37 % ja volatiliiteetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,5 milj. euroa.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 408 tuhatta euroa (2015) ja 653 tuhatta euroa (2014).

* SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 17.12.2015 yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien muutoksista syyskuussa 2015 toteutuneen osakeannin seurauksena. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että osakepalkkiojärjestelmien piirissä olevien järjestelmän perusteella saaman edun arvo pysyy muuttumattomana.

9 Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin tutkimus- ja kehitysmenot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden rakentamisen aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

10 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2015	2014
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3 569	2 426
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavista varoista ja veloista ¹	0	383
Muut rahoitustuotot	153	398
Yhteensä	3 723	3 207
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista	-6 110	-6 867
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavista varoista ja veloista	-3 323	-
Muut rahoituskulut	-2 399	-1 378
Yhteensä	-11 833	-8 245
Valuuttakurssivoitot/tappiot		
Valuuttakurssivoitot	2 280	3 019
Valuuttakurssitappiot	-1 018	-4 361
Yhteensä	1 262	-1 342
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-6 848	-6 380

¹ Vertailukauden käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat varat ja velat on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

11 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2015	2014
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2 832	4 139
Edellisten tilikausien verot	185	51
Muut tilikauden verot	0	1
Laskennalliset verot	595	-1 033
Yhteensä	3 612	3 158
Efektiiivinen veroaste -%	20,5 %	17,0 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 % vuonna 2015 ja 2014) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2015	2014
Voitto ennen veroja	17 598	18 545
Verot laskettuna Suomen verokannalla (2015 20 % ja 2014 20 %)	3 520	3 709
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-4	-3
Verovapaat tulot	-216	-221
Vähennyskelvottomat kulut	549	786
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-433	-798
Verot aikaisemmilta tilikausilta	185	-109
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyt yhtiöt	13	-206
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	3 612	3 158

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

1 000 euroa	2015			2014		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Myytävässä olevat rahoitusvarat	528	-106	423	1 174	-235	939
Yhteensä	528	-106	423	1 174	-235	939

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2015	2014
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	846	848
Yhteensä	846	848

12 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2015	2014
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	13 984	15 217
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	-3 383	-3 392
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	10 602	11 825
Kpl	2015	2014
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl ¹	42 616	39 771
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl ¹	42 648	39 799
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,25	0,30
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake¹	0,25	0,30

¹ Osakeantioikaistun painotetun keskimääräisen osakemäärän mukainen, vertailutiedot oikaistu vastaavasti.

14 Aineelliset hyödykkeet

2015

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 825	27 116	459	38 672
Lisäykset	0	0	2 348	173	2 522
Vähennykset	0	0	-22	-3	-25
Siirto erien välillä	0	0	3	0	3
Kurssierot	-1	-65	-37	-7	-110
Hankintameno 31.12.	271	10 760	29 409	622	41 062
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-6 717	-20 507	-112	-27 336
Poistot	0	-724	-2 250	-99	-3 073
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	11	-2	9
Kurssierot	0	5	38	0	43
Siirto erien välillä	0	0	-14	-3	-16
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-7 437	-22 721	-216	-30 374
Kirjanpitoarvo 31.12.	271	3 323	6 687	407	10 688

13 Osakekohtainen osinko

Vuonna 2015 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj. euroa (osakeantioikaistu osinko 0,07 euroa osakkeelta). Vuonna 2014 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj. euroa. 22.3.2016 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 5,9 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

2014

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 896	25 074	824	37 066
Lisäykset	0	0	2 255	149	2 404
Vähennykset	0	-11	-80	-355	-447
Siirto erien välillä	0	0	15	0	15
Kurssierot	0	-61	-147	-158	-366
Hankintameno 31.12.	272	10 825	27 116	459	38 672
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-6 141	-18 242	-58	-24 441
Poistot	0	-585	-2 364	-68	-3 018
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	13	-1	12
Kurssierot	0	10	103	17	129
Siirto erien välillä	0	0	-19	-1	-18
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 717	-20 507	-112	-27 336
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	4 108	6 609	347	11 335

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2015 ja 2014.

15 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

2015

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	734	1 734	978	3 446
Kurssierot	18	0	-7	11
Lisäykset	7	0	1 561	1 568
Vähennykset	0	0	-30	-30
Hankintameno 31.12.	759	1 734	2 502	4 995
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-481	0	-492	-973
Kurssierot	-20	0	-5	-25
Poistot	-2	0	-402	-403
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-503	0	-898	-1 402
Kirjanpitoarvo 31.12.	256	1 734	1 603	3 593

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmentille ja rahavirtaa tuottavalle yksikölle seuraavasti:

Liikearvot

1 000 euroa	2015	2014
Suomen liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonalennustestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiakauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin.

SRV:n hallitus on vahvistanut 5.8.2015 konsernin strategian kaudelle 2015–2019. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua.
- Liikevoittomarginaali nousee 8 prosenttiin.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentin tasolla.
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomoiden.

2014

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	728	1 734	880	3 342
Kurssierot	0	0	-33	-33
Lisäykset	7	0	157	164
Vähennykset	0	0	-26	-26
Hankintameno 31.12.	735	1 734	977	3 446
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-473	0	-368	-841
Kurssierot	-3	0	-6	-9
Poistot	-5	0	-126	-131
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-481	0	-500	-981
Kirjanpitoarvo 31.12.	254	1 734	477	2 465

Joulukuussa 2015 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi liikearvoa sisältävässä kassavirtaa tuottavassa yksikössä. Arvonalentumistestauksen perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyyshanalyysi

Tehtyjen herkkyyshanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonalentumisiin rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvosta.

16 Rahoitusvarat ja velat arvostusryhmittäin

2015

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	656	0	0	656	656	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 240	0	0	31 240	31 240	22
Muut rahoitusvarat	0	0	11 741	0	11 741	11 741	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	43 187	0	0	43 187	43 187	23, 29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	28 049	0	0	28 049	28 049	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	21	0	0	21	21	23
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	5 600	0	0	5 600	5 600	22
Rahavarat	0	35 026	0	0	35 026	35 026	24
Yhteensä	0	143 779	11 741	0	155 520	155 520	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	163 198	163 198	165 547	27
Johdannaissopimukset	3 323	0	0	0	3 323	3 323	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	3 988	3 988	9 888	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	102 629	102 629	102 629	27
Ostovelat	0	0	0	0	44 210	44 210	28
Yhteensä	3 323	0	0	269 814	317 347	325 597	

2014

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	928	0	0	928	928	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	29 953	0	0	29 953	29 953	22
Muut rahoitusvarat	0	0	9 250	0	9 250	9 250	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	43 683	0	0	43 683	43 683	23, 29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	10 685	0	0	10 685	10 685	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	18	0	0	18	18	23
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	1 100	22
Rahavarat	0	18 449	0	0	18 449	18 449	24
Yhteensä	0	104 817	9 250	0	114 067	114 067	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	147 028	147 028	149 561	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	39	39	39	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	77 563	77 563	77 563	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	31
Ostovelat	0	0	0	0	22 267	22 267	28
Yhteensä	0	0	0	224 629	246 897	249 430	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättymispäivänä. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2015	2014
Osuudet osakkuusyrityksissä	81 089	72 824
Osuudet yhteisyrityksissä	125 558	27 136
Yhteensä	206 647	99 960

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksiin ovat sijoituksia kansainvälisiin rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa.

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

	Jupiter Realty 1 B.V.		Netherland Pearl Plaza B.V.		REDI	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Rahavarat	-	-	2 427	1 731	9 512	-
Muut lyhytaikaiset varat	28 604	90 623	3 981	1 871	9 057	-
Lyhytaikaiset varat	28 604	90 623	6 408	3 602	18 569	-
Pitkäaikaiset varat	128 497	8 574	153 197	154 732	157 298	-
Lyhytaikaiset velat	6 522	8 523	16 222	15 820	5 230	-
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	95 000	95 000	21 855	-
Pitkäaikaiset velat	82 272	35 814	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	82 272	35 814	95 000	95 000	21 855	-
Liikevaihto	0	0	17 223	20 167	0	-
Poistot	-	-	-1 538	-40	0	-
Korkotuotot	-	-	55	60	3	-
Korkokulut	-	-	-5 660	-5 700	-32	-
Tuloverot	-	-	-1 479	-1 094	157	-
Tilikauden tulos	-1 553	-1 096	790	4 317	-629	-
Osakkuus- ja yhteisyritysten taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:						
Konsernin omistusosuus %	45	45	50	50	40	-
Konsernin osuus nettovaroista	30 738	24 687	24 191	23 757	59 870	-
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-	-	-
Etapainotteinen osuus sijoituksista osakkuusyritykseen ¹	-	-	-	-	37 885	-
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	46 119	40 068	24 191	23 757	97 755	-

¹ SRV:n oman pääoman ehtoinen sijoitus on etapainotteinen suhteessa muiden oman pääoman ehtoisten sijoittajien sijoituksiin.

Taloudellinen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2015	2014	2015	2014
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	263	-1 332	233	696
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	34 970	32 756	3 612	3 379

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2015	2014
Jupiter Realty 1 B.V.	Hollanti	45	45

Osakkuusyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall hankkeeseen. SRV sijoittaa hankkeeseen myös Russian Invest osakkuusyrityksen kautta.

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2015	2014
Netherland Pearl Plaza B.V.	Hollanti	50	50
KSK REDI Ky	Suomi	40	-
KSK Parking 1 Ky	Suomi	40	-

Netherland Pearl Plaza B.V. yhteisyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza hankkeeseen. REDI yhteisyritykset sijoittavat Helsingin Kalasatamaan rakennettaviin kauppakeskukseen ja pysäköintilaitokseen.

18 Muut rahoitusvarat

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on eritelty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2015	2014
Myytavissä olevat rahoitusvarat 1.1.	9 250	10 805
Lisäykset	3 046	0
Vähennykset	-26	-317
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-528	-1 174
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0	-64
Myytavissä olevat rahoitusvarat 31.12.	11 741	9 250
Pitkäaikaiset	11 741	9 250
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	11 741	9 250

19 Saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2015	2014
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	656	928
Yhteensä	656	928

20 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2015

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos-laskel-maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Vahvistetut tappiot	3 375	-685	0	0	2 690
Työsuhde-etuudet	170	-155	0	0	15
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	243	0	106	0	349
Perustajaurakoinnin jaksotusero	2 834	-597	0	0	2 237
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0	665	0	0	665
Muut väliaikaiset erot	332	995	0	17	1 344
Yhteensä	6 954	222	106	17	7 298
Laskennalliset verovelat					
Vieraan pääoman menot	1 070	187	0	0	1 257
Muut väliaikaiset erot	477	629	0	-20	1 087
Yhteensä	1 548	816	0	-20	2 344
Laskennalliset verot, netto	5 406	-595	106	37	4 954

2014

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos-laskel-maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Vahvistetut tappiot	2 683	692	0	0	3 375
Työsuhde-etuudet	343	-173	0	0	170
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	0	8	235	0	243
Perustajaurakoinnin jaksotusero	2 650	184	0	0	2 834
Muut väliaikaiset erot	1 822	-799	0	-691	332
Yhteensä	7 498	-87	235	-691	6 954
Laskennalliset verovelat					
Vieraan pääoman menot	978	92	0	0	1 070
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	160	-160	0	0	0
Muut väliaikaiset erot	1 529	-1 052	0	0	477
Yhteensä	2 667	-1 120	0	0	1 548
Laskennalliset verot, netto	4 831	1 033	235	-691	5 406

Konsernilla oli 31.12.2015 vahvistettuja tappioita 4 369 tuhatta euroa (4 576 tuhatta euroa), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätäntävällässä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

21 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2015	2014
Aineet ja tarvikkeet	2 226	3 380
Keskeneräiset työt	101 850	79 371
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	187 472	162 122
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	38 103	60 984
Ennakkomaksut	6 550	6 557
Muu vaihto-omaisuus	373	350
Vaihto-omaisuus yhteensä	336 573	312 765

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 643 tuhatta euroa (2014 1 468 tuhatta euroa). Rahoitusmenokerroin oli 2,4 %.

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2015 ollut 31 280 tuhatta euroa (2014 52 310 tuhatta euroa) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2015 86 981 tuhatta euroa (2014 24 423 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2015 tehtiin arvonalentumisia valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 269 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2014 tehtiin arvonalentumisia maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 188 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 298 tuhatta euroa.

22 Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2015	2014
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	29 953	23 643
Lisäykset	3 672	6 734
Vähennykset	-2 385	-425
	31 240	29 953
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	1 100	1 100
Lisäykset	4 500	0
Vähennykset	0	0
	5 600	1 100

23 Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2015	2014
Myyntisaamiset	43 187	43 683
Lainasaamiset	21	18
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	28 049	10 685
Muut siirtosaamiset	37 758	24 923
Muut saamiset	2 931	3 277
Yhteensä	111 947	82 587
Korolliset saamiset	21	18
Korottomat saamiset	111 925	82 568
Yhteensä	111 947	82 587

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Vuonna 2015 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 43 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

24 Rahavarat

1 000 euroa	2015	2014
Rahat ja pankkisaamiset	35 026	18 449
Yhteensä	35 026	18 449

25 Oma pääoma

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2014	35 494 929	3 063	92 204
Omien osakkeiden palautuminen	-6 000		0
Omien osakkeiden luovutus	104 232		63
31.12.2014	35 593 161	3 063	92 267
1.1.2015	35 593 161	3 063	92 267
Omien osakkeiden palautuminen	-3 810		0
Omien osakkeiden luovutus	5 000		356
Osakeanti	23 731 107		48 562
31.12.2015	59 325 458	3 063	141 185

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 59 325 458 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2015. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 25.3.2015 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan ostaa enintään 3 676 846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Valtuutus sisältää oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Yhtiön hankkimia omia osakkeita voidaan käyttää osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 174 117 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat vähennettynä osakeantiin liittyvät transaktiokustannukset sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää myös osakkeiden merkintähinnat mm. omien osakkeiden luovutusten yhteydessä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi siltä osin kuin tytäryhtiöiden toimintavaluutta ei ole euro.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen kertyneet muutokset.

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2012 nostettua hybridilainaa 45,0 miljoonaa euroa. Lainan kuponkikorko on 9,5 prosenttia vuodessa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa per osake.

26 Varaukset

2015

1 000 euroa	Takuu varaukset	10-vuotis vastuuvaraus	Muut pitkäaikais-hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	6 169	4 057	271	0	10 497
Kurssierot	0	0	-22	0	-22
Varausten lisäykset	2 432	821	156	0	3 409
Käytetyt varaukset	-2 674	-8	-124	0	-2 806
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	5 926	4 871	280	0	11 076
Pitkäaikaiset					6 297
Lyhytaikaiset					4 779
Yhteensä					11 076

2014

1 000 euroa	Takuu varaukset	10-vuotis vastuuvaraus	Muut pitkäaikais-hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	5 500	3 803	356	0	9 660
Kurssierot	-97	0	-6	0	-103
Varausten lisäykset	2 879	377	390	0	3 646
Käytetyt varaukset	-2 113	-123	-469	0	-2 705
31.12.	6 169	4 057	271	0	10 497
Pitkäaikaiset					6 523
Lyhytaikaiset					3 974
Yhteensä					10 497

Muut pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät varaukset riia-asioihin ja muut pitkäaikaishankkeisiin liittyvät varaukset. 10-vuotisivastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

27 Korolliset velat

1 000 euroa	Kirjanpito-		Kirjanpito-	
	arvo	Käypä arvo	arvo	Käypä arvo
	2015	2015	2014	2014
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	29 452	29 452	26 607	26 607
Joukkovelkakirjalainat	74 887	77 349	74 850	77 382
Yhtiölainat	58 858	58 858	45 572	45 572
Yhteensä	163 198	165 660	147 028	149 561
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	16 579	16 579	47 873	47 873
Yritystodistukset	86 000	86 000	29 500	29 500
Yhtiölainat	50	50	190	190
Yhteensä	102 629	102 629	77 563	77 563

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättämispäivänä. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia.

28 Muut velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2015	2014
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisten arvostusvelka	3 323	-
Muut velat	664	39
Yhteensä	3 988	39
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	44 210	22 267
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	104 130	49 223
Muut ennakkomaksut	6 473	2 801
Muut lyhytaikaiset velat	27 761	18 920
Siirtovelat	18 800	18 303
Yhteensä	201 374	111 514
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulut	10 133	9 327
Korko- ja muut rahoitusvelat	262	252
Projektien kustannusjaksotukset	7 560	6 510
Muut siirtovelat	845	2 214
Yhteensä	18 800	18 303

29 Rahoitusriskien hallinta

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, valuuttakurssi-, likviditeetti- ja luottoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Rahoitusriskien hallinta toteutetaan hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikka päivitetään aina tarvittaessa vastaamaan muuttunutta markkinatilannetta. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoite on pienentää epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset aiheuttavat konsernin taloudelliselle tulokselle.

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyistä ja pitkäaikaisista lainoista sekä rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälle-rahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painoitettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 2,4 %. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä ja keskimääräisen korkosidonaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 55 %. Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälle-päin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj solmi heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta joiden yhteinen pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkaa heinäkuussa 2016 ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2015 ja 2014. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 8,3 milj. euroa korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -9,6 milj. euroa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Herkkyysanalyysin rahoitusvelkoihin sisältyy taseen ulkopuoliset pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 33,4 milj. euroa. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut vaihtuvakorkoisia rahoitussaamisia. Herkkyysanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset joiden koronvaihto alkaa seuraavan 12 kk:n aikana.

2015

1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keski- maturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹ Korkokulut ja tuotot		2014 Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys EUR
				-1%	+1%		
Vaihtuvakorkoiset velat	-132 618	1,72 %	2,7	1 105	-1 105	-121 613	-994
Johdannaiset	100 000	-0,06 % ²	6,4	-449	449	0	0
Saamiset	0	0,00 %	0	0	0	0	0
	-32 618			656	-656		

¹ Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

² Koronvaihtosopimusten ensimmäinen koron määräytyminen tapahtuu Heinäkuussa 2016. Korkoherkkyyttä varten on käytetty tilinpäätöshetken markkinaennustetta kolmen ja kahdeksantoista kuukauden Euribor-koroille per koronmääräytymispäivä.

Koronvaihtosopimuksen alkaessa heinäkuussa on korkovaikutus seuraavalle 12 kuukaudelle laskettu viideltä kuukaudelta.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävin valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2015 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Valuuttariskin hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariski syntyy ruplapolitioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei ole euro. Valuuttariskiksi voidaan myös laskea Venäjän projektirahoituksen vakuutena toimivien kohteiden vakuusarvon muutokset, jotka johtuvat ruplan arvon muutoksesta. Projektin vakuusarvon lasku voi johtaa tarpeeseen lisätä kohteeseen lisävakuuksia tai vaihtoehtoisesti uudelleen neuvotella lainan ehtoja ja määrää.

Konsernin herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Herkkyyksianalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuutoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaissuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojastransaktioiden nettovaikutus. Herkkyyksianalysissä on huomioitu vain tilinpäätöshetkellä taseessa olevat rahoituserät. Tämän johdosta siinä ei ole huomioitu esimerkiksi ennustettuja tulevia todennäköisiä myyntejä tai ostoja joihin mahdollinen suojaus olisi voinut kohdistua tai joilla olisi voinut olla riskiä neutraalivaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/- 10 % valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

1 000 euroa	2015 RUB	2014 RUB
Transaktioriski ¹	-4 332	-1 593
Translaatoriski	22 309	22 735
Vaikutus tulokseen		
Euron 10% vahvistuminen	394	145
Euron 10% heikentyminen	-481	-177
Vaikutus omaan pääomaan ²		
Euron 10% vahvistuminen	-2 028	-2 067
Euron 10% heikentyminen	2 479	2 526

¹ Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänpäin tulevaa valuuttavirtaa.

² Suora vaikutus, ei ole huomioitu tuloksen kautta omaan pääomaan tulevaa vaikutusta.

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (23,3 milj. euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Kohdekohtaisia saatavia myydään myös rahoituslaitoksille osana likviditeetin hallintaa. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 175,4 milj. euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 35,0 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 140,3 milj. euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 147,3 milj. euroa. SRV arvioi,

että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 227 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti kovenantti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta

osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat, joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

Rahoitusvelat

2015

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2016	2017	2018	2019	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	74 887	86 250	3 750	3 750	78 750	0	0
Rahalaitoslainat ²	46 031	56 134	22 987	23 445	9 702	0	0
Yhtiölainat ³	58 858	77 237	907	1 407	1 537	1 699	71 687
Yritystodistukset	86 000	86 000	86 000	0	0	0	0
Muut velat	2	2	2	0	0	0	0
Johdannaisvelat ⁴	3 324	3 324	672	1 367	1 117	800	-631
Ostovelat	44 210	44 210	44 210	0	0	0	0
Sijoitussitoumus ⁵	47 614	47 614	17 634	2 125	2 293	2 482	23 080
Yhteensä	360 926	400 771	176 162	32 094	93 399	4 981	94 136

2014

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2015	2016	2017	2018	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	74 850	90 000	3 750	3 750	3 750	78 750	0
Rahalaitoslainat ²	74 480	75 313	47 803	11 576	14 263	1 355	317
Yhtiölainat ³	45 572	49 636	984	1 027	2 280	2 587	42 759
Yritystodistukset	29 500	29 500	29 500	0	0	0	0
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	8	8	8	0	0	0	0
Johdannaisvelat ⁴	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	22 267	22 267	22 267	0	0	0	0
Sijoitussitoumus ⁵	9 642	9 642	9 642	0	0	0	0
Yhteensä	256 318	276 366	113 953	16 352	20 294	82 691	43 076

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

² Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2016.

³ Yhtiölainojen pääoman takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon myyntihetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä korkovastuu on laskettu kohteen luovutushetken asti täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.

⁴ Markkina-arvo sekä sopimusvastuut perustuvat tilinpäätöshetken markkinaennusteisiin. Ennusteen mukaan SRV vastaanottaa 2020 jälkeen positiivista (netto) korkotuottoa korkojohdannaisista.

⁵ Taseen ulkopuolinen sitoumus.

Rahavarat ja rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2015	31.12.2014
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	100 000
Sitovat tilluotot	22 100	23 300
Rahat ja pankkisaamiset	35 026	18 449
Yhteensä	157 126	141 749

Lisäksi konsernilla on yhteensä 18,2 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2015 lopussa asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu yksi asunto. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet.

Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauksen kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvon alentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy mm. erimielisyyksiä lisä- ja muutostöitä koskevasta maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeudenkäynnin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen nk. Diakonissalaitoksen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti myös Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aika-

taulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. euroa (alv 0 %). Tilaaja on esittänyt maaliskuussa 2014 vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2015	2014
Erääntymättömät myyntisaamiset	32 224	33 639
1-30 päivää erääntyneet	4 009	2 708
31-60 päivää erääntyneet	27	42
61-90 päivää erääntyneet	124	2
91-180 päivää erääntyneet	86	1 055
181-360 päivää erääntyneet	462	81
Yli 361 päivää erääntyneet ¹	6 253	6 154
Myyntisaamiset yhteensä	43 187	43 683

¹ Sisältää riitatapausten myyntisaatavia, joista erittelyä kohdassa luottoriski.

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eräiä. Myyntisaamiset eivät sisällä luottotappiovarauksia.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat**

Yhtiöllä ei ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja 31.12.2015 tai 31.12.2014.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2015				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	3,3	0	3,3
31.12.2014				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	0	0	0

Myytävässä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2015				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	11,3	11,7
31.12.2014				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	8,7	9,3

Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, jolloin käyvät arvot perustuvat suoraan markkinahintaan.

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu hankintamenoön, välittäjien antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

Noteeraamaattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja kiinteistösisijoitusrahastoihin ja niihin liittyviin hankkeisiin tehdyistä sijoituksista (taso 3).

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2015

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2015	8,7
Lisäykset	3,0
Vähennykset	0,0
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-0,5
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Yhteensä	11,3

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2014

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2014	9,9
Lisäykset	0,0
Vähennykset	0,0
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-1,2
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Yhteensä	8,7

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 35 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille, vähemmistölle kuuluvan pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2015	2014
Oma pääoma yhteensä	277 189	225 164
Taseen loppusumma	762 620	576 067
Saadut ennakot	-110 624	-52 055
	651 996	524 012
Omavaraisuusaste, %	42,5 %	43,0 %

30 Muut vuokrasopimukset ja vastuusitoumukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2015	2014
Alle vuoden kuluessa	3 047	3 787
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	9 023	9 840
Yli viiden vuoden kuluessa	11 102	12 680
Yhteensä	23 171	26 307

Konsernin työsuhdeautojen leasingosopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 162 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2015	2014
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	90 356	79 198
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	47 614	9 642
Tonttisitoumukset	161 848	185 793

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 301 783 tuhatta euroa (271 571 tuhatta euroa).

31 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2015		2014	
Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Koronvaihtosopimukset	0	3 323	0	0
Yhteensä	0	3 323	0	0

1 000 euroa	2015	2014
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset	100 000	0
Yhteensä	100 000	0

32 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

1 000 euroa	2015	2014
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Varausten muutos	580	837
Käypään arvoon arvostukset	106	298
Muut	895	70
Yhteensä	1 581	1 205

33 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytärtyhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Investments S.à r.l	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Voima Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00
OOO SRV 360	Pietari	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

34 Lähipiiritapahtumat

2015

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	5 300	0	0	0
Yhteisyritykset	113 878	0	143	6 403	1
Osakkuusyhtiöt	49 803	184	3 123	34 810	5 112
Muu lähipiiri	0	2	0	0	0
Yhteensä	163 681	5 486	3 266	41 213	5 113

2014

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	774	0	159	2 296	0
Osakkuusyhtiöt	40 151	140	2 095	34 072	21
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	40 925	140	2 254	36 368	21

Yhtiö on tarkentanut osakkuus- ja yhteisyrityksille annettujen lainasaamisten esittämistapaa lähipiiritiedoissa. Vertailukauden lukuja on oikaistu vastaavasti. Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja konsernin johtoryhmän jäsenet. Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista. Tavarointa ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin. Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Konserniyhtiöiden väliset tapahtumat on eliminoitu konsernitilinpäätöksestä, joten tytäryritysten luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2015	2014
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 652	2 770
Osakeperusteiset maksut	0	604
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	664	648
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	127	215
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	54	531
Yhteensä	3 497	4 768

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja Eterassa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,5% (23,4 %) mukaisesti. Vuonna 2014 toimitusjohtajan irtisanomisen yhteydessä maksettava erokorvaus on kirjattu kuluksi vuoden 2014 tilinpäätökseen, mutta korvaus maksettiin vasta vuonna 2015.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2015	2014
Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, 1.1.2015 alkaen	428	0
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja, 31.12.2014 saakka	531	761
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	212	284
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	74	69
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	63	58
Alitalo Minna	49	46
Hiltunen Arto	49	45
Kokkila Timo	50	46
Kyhälä Risto	49	45
Hallituksen jäsenet yhteensä	333	309

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2015 noin 150 tuhatta euroa (224 tuhatta euroa).

35 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat:

Konsernilla ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2015	2014
Liikevaihto	1	8 319	13 617
Liiketoiminnan muut tuotot		351	235
Ostot tilikauden aikana		-433	-6 788
Henkilöstökulut		-5 774	-5 732
Henkilösivukulut	2		
Eläkekulut		-1 044	-925
Muut henkilösivukulut		-283	-232
Poistot ja arvonalentumiset	3		
Suunnitelman mukaiset poistot		-304	-298
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 294	-6 765
Liiketappio		-5 462	-6 888
Rahoitustuotot ja -kulut	5	-10 993	-6 193
Tappio ennen satunnaisia eriä		-16 455	-13 081
Satunnaiset erät +/-	6	12 875	24 183
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-3 580	11 102
Tuloverot	7	407	-2 138
Tilikauden voitto		-3 173	8 965

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	Liite	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	8	732	688
Aineelliset hyödykkeet	8	693	784
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9	176 925	177 285
Muut osakkeet ja osuudet	9	2 306	2 810
Pysyvät vastaavat yhteensä		180 656	181 567
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		5	7
Pitkäaikaiset saamiset	11	1 404	1 141
Lyhytaikaiset saamiset	11	221 808	162 550
Rahat ja pankkisaamiset		24 525	11 452
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		247 742	175 150
VASTAAVAA YHTEENSÄ		428 399	356 717
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	142 696	92 267
Edellisten tilikausien voitto	13	41 730	37 393
Tilikauden voitto	13	-3 173	8 965
Oma pääoma yhteensä		184 316	141 687
Pakolliset varaukset	15	245	1 656
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	123 169	125 034
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	120 669	88 340
Vieras pääoma yhteensä		243 838	213 374
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		428 399	356 717

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	-3 173	8 965
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	304	298
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-3 602	1 620
Rahoitustuotot ja -kulut	10 993	6 193
Verot	-407	2 137
Oikaisut yhteensä	7 287	10 248
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	6 122	-559
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-11 046	-25 475
Konsernitilien muutos	-74 291	-23 610
Vaihto-omaisuuden muutos	2	3
Osto- ja muiden velkojen muutos	-22 278	32 032
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-101 490	-17 608
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-10 941	-12 511
Saadut korot	4 454	5 916
Saadut osingot	65	990
Maksetut verot	-4 482	53
Liiketoiminnan nettorahavirta	-108 279	-3 948

1 000 euroa	2015	2014
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-87	-197
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-170	-144
Investoinnit sijoituksiin	-3 075	0
Investointien nettorahavirta	-3 332	-341
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	0	0
Lainojen takaisinmaksut	-1 800	-1 923
Saadut ja maksetut konserniavustukset	24 183	6 800
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	56 500	-66 000
Nettotuotot osakeannista	50 073	-
Omien osakkeiden hankinta/myynti	0	230
Maksetut osingot	-4 271	-4 266
Rahoituksen nettorahavirta	124 684	-65 159
Rahavarojen muutos	13 073	-69 448
Rahavarat tilikauden alussa	11 452	80 900
Rahavarat tilikauden lopussa	24 525	11 452

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Laadintaperiaatteet:

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Espoo ja osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo.

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen (FAS=Finnish Accounting Standards) tilinpäätös-säännösten mukaisesti.

Pysyvät vastaavat

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu alkuperäisten hankinta-arvojen ja taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistot on kirjattu menojäännöspoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- rakennukset ja rakennelmat menojäännöspoisto 4–7 %
- koneet ja kalusto menojäännöspoisto 25%
- muut pitkävaikutteiset menot tasapoisto 3–5 vuotta

Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.

Valuuttamääräisten erien arvostus

Ulkomääräisten saamiset ja velat on muutettu Suomen rahan määräisiksi tilinpäätös-päivän kurssiin.

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutus-yhtiössä.

Verot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikau-sien verojen oikaisu. Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpää-töksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Koronvaihtosopimukset arvostetaan tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Vertailukauden tilinpäätöshetkellä ei ollut avoimia positioita joten edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia. Koronvaihtosopimukseen liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslas-kelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

Tuloslaskelman liitetiedot

1 Liikevaihto

1 000 euroa	2015	2014
Rakennustoiminta	433	6 788
Muu toiminta	7 887	6 829
Yhteensä	8 319	13 617
Maantieteellinen jakauma		
Suomi	8 319	13 617

2 Henkilöstöä koskevat erittelyt

1 000 euroa	2015	2014
Johdon palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenet	333	309
Toimitusjohtaja	428	761
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	60	59

3 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2015	2014
Muista pitkävaikutteisista menoista	126	91
Rakennuksista ja rakennelmista	6	6
Koneista ja kalustosta	173	201
Yhteensä	304	298

4 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2015	2014
Vuokrat	1 329	1 205
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	654	668
Auto- ja matkustuskulut	201	195
Edustus- ja markkinointi	673	711
Viestintä- ja IT	735	756
Ulkopuoliset palvelut	767	588
Muut kiinteät kulut	1 935	2 642
Yhteensä	6 294	6 765

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2015	2014
Tilintarkastus	75	51
Veroveuvonta	0	4
Muut palvelut	141	21
Yhteensä	216	77

5 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2015	2014
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	65	990
Yhteensä	65	990

1 000 euroa	2015	2014
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	4 559	5 627
Muilta	135	354
Yhteensä	4 694	5 981

1 000 euroa	2015	2014
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-35	-981
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-3 323	0
Muille	-9 096	-9 040
Yhteensä	-12 455	-10 021

1 000 euroa	2015	2014
Muut rahoituskulut		
Muut rahoituskulut	-2 769	-2 115
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-528	-1 027
Yhteensä	-3 297	-3 142

1 000 euroa	2015	2014
Yhteensä	-10 993	-6 193

6 Satunnaiset erät

1 000 euroa	2015	2014
Saadut konserniavustukset	14 655	26 283
Annetut konserniavustukset	-1 780	-2 100
Yhteensä	12 875	24 183

7 Tuloverot

1 000 euroa	2015	2014
Tuloverot satunnaisista eristä	-2 575	-4 837
Tuloverot tilikaudelta	2 473	2 360
Laskennallisen veron muutos	509	336
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	0	3
Yhteensä	407	-2 138

Taseen liitetiedot

8 Pysyvien vastaavien muutokset

1 000 euroa		2015	2014
Aineettomat hyödykkeet:			
Aineettomat oikeudet			
Hankintameno	1.1.	250	250
Menojäännös	31.12.	250	250
Muut pitkävaikutteiset menot			
Menojäännös	1.1.	438	220
Lisäykset		311	309
Tilikauden poisto		-126	-91
Menojäännös	31.12.	312	438
Keskeneräiset hankinnat			
Menojäännös	1.1.	0	165
Lisäykset		170	99
Vähennykset		0	-264
Menojäännös	31.12.	170	0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä			
		732	688
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa- ja vesialueet			
Hankintameno	1.1.	41	41
Menojäännös	31.12.	41	41
Rakennukset			
Menojäännös	1.1.	139	144
Tilikauden poisto		-6	-6
Menojäännös	31.12.	133	139
Koneet ja kalusto			
Menojäännös	1.1.	604	609
Lisäykset		87	197
Vähennykset		0	0
Tilikauden poisto		-173	-201
Menojäännös	31.12.	519	604
Aineelliset hyödykkeet yhteensä			
		693	784

9 Sijoitukset

1 000 euroa		2015	2014
Tytäryhtiöosakkeet	1.1.	177 285	34 981
Lisäykset		43	143 220
Vähennykset		-403	-916
Hankintameno	31.12.	176 925	177 285
Muut osakkeet ja osuudet			
Hankintameno	1.1.	2 810	4 218
Lisäykset		126	0
Vähennykset		-101	-195
Arvon alentumiset		-528	-1 213
Hankintameno	31.12.	2 306	2 810
Sijoitukset yhteensä		179 231	180 095

10 Konserniyritykset

	Kotipaikka	2015	2014
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Infra Oy	Kerava	100,0	100,0
SRV Voima Oy	Espoo	100,0	-
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Investment S.à r.l.	Luxembourg	100,0	100,0
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,0	100,0
Porvoon Puunrakennus*	Porvoo	-	100,0

* Likvidoitu 6/2015.

11 Pitkäaikaiset saamiset

1 000 euroa	2015	2014
Laskennallinen verosaaminen	1 091	582
Muut saamiset	313	559
Yhteensä	1 404	1 141
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	178	113
Lainasaamiset	4 175	10 052
Muut saamiset	199 031	124 742
Siirtosaamiset	15 238	26 999
Yhteensä	218 622	161 907
Ulkopuolisilta		
Myyntisaamiset	312	182
Muut saamiset	287	326
Siirtosaamiset	2 587	136
Yhteensä	3 186	643
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	221 808	162 550

12 Siirtosaamisten olennaiset erät

1 000 euroa	2015	2014
Konserniavustukset	14 655	26 283
Korko- ja rahoitussaamiset	29	40
Verot	1 915	0
Muut	1 226	1 434
Yhteensä	17 826	27 757

13 Oman pääoman muutokset

1 000 euroa	2015	2014
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 267	92 204
Osakeanti	50 073	-
Omien osakkeiden myyntivoitto	356	63
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	142 696	92 267
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	46 357	41 302
Osingonjako	-4 271	-4 266
Omien osakkeiden myynti/hankinta	-356	356
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	41 730	37 393
Tilikauden voitto	-3 173	8 965
Oma pääoma 31.12.	184 316	141 687

14 Laskelma jakokelpoisista varoista

1 000 euroa	2015	2014
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142 696	92 267
Voittovarot ed. tilikausilta	46 357	41 302
Osingonjako	-4 271	-4 266
Omien osakkeiden myynti	-356	356
Tilikauden voitto	-3 173	8 965
Yhteensä	181 253	138 624

15 Varaukset

1 000 euroa	2015	2014
Pakolliset varaukset		
Osakepalkkiovaraukset	245	1 656

16 Pitkäaikaiset velat

1 000 euroa	2015	2014
Ulkopuolisille		
Joukkovelkakirjalaina	75 000	75 000
Hybridilaina	45 000	45 000
Eläkelainat	3 148	4 948
Rahalaitoslainat yhteensä	123 148	124 948
Konserniyhtiöille		
Muut velat	21	86
Yhteensä	123 169	125 034

17 Lyhytaikaiset velat

1 000 euroa	2015	2014
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	14	24
Siirtovelat	66	137
Koronvaihtosopimuksen arvostusvelka	3 323	-
Muut velat	23 646	51 026
Yhteensä	27 050	51 187
Ulkopuolisille		
Yritystodistukset	86 000	29 500
Eläkelainat	1 800	1 800
Ostovelat	244	162
Saadut ennakot	1	2
Muut velat	270	293
Siirtovelat	5 303	5 396
Yhteensä	93 619	37 154
Lyhytaikaiset velat yhteensä	120 669	88 340

18 Siirtovelkojen olennaiset erät

1 000 euroa	2015	2014
Palkat sosiaalikuluihin	1 571	2 026
Korkokulut ja muut rahoituskulut	3 553	247
Verot	2	2 465
Muut	243	795
Yhteensä	5 369	5 533

Muut liitetiedot

19 Leasing- ja vuokrasopimukset

1 000 euroa	2015	2014
Alle vuoden kuluessa maksettavat	140	131
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa maksettavat	186	130
	326	261
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 491	1 495
Myöhemmin maksettavat	18 503	19 984
Yhteensä	19 995	21 479

20 Muut vastuut

1 000 euroa	2015	2014
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	301 783	271 571
Sijoitusittoumukset	32 614	646

21 Johdannaisopimukset

Johdannaiset sisältävät vain koronvaihtosopimuksia joilla vaihdetaan rahalaitoslainojen vaihtuva korko kiinteäksi. Koronvaihtosopimukset on määriteltä noin 10 vuodeksi. Koronvaihto alkaa heinäkuussa 2016 ja sopimukset eräännyvät vuonna 2025.

1 000 euroa	2015	2014
Koronvaihtosopimukset:		
Käypä arvo positiivinen	-	-
Käypä arvo negatiivinen	3 323	-
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	-

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET, TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 17. päivänä 2016

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Risto Kyhälä

Juha-Pekka Ojala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 25. päivänä 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-Yhteisö

Samuli Perälä
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja

arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Samuli Perälä
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014
Suomen liiketoiminta	212,8	137,3	146,9	157,1	176,0	196,5	131,0	124,4
Toimitilarakentamisen osuus	119,8	105,6	94,5	114,0	99,1	144,9	82,5	69,0
Asuntorakentamisen osuus	92,9	31,7	52,4	43,1	76,9	51,7	48,5	55,4
Kansainvälinen liiketoiminta	13,8	17,9	17,6	15,9	17,8	12,6	12,4	14,2
Muut toiminnot	3,7	3,5	3,4	3,8	4,2	5,0	5,4	4,9
Eliminoinnit	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9
Konserni yhteensä	226,6	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014
Suomen liiketoiminta	18,3	4,9	2,4	3,3	10,2	6,2	7,0	6,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,6	-0,3	0,1	0,7	1,8	0,2	-0,4	-0,6
Muut toiminnot	-0,7	-0,5	-1,6	-1,5	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	17,0	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014
Suomen liiketoiminta	8,6	3,5	1,6	2,1	5,8	3,1	5,4	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,0	-1,7	0,5	4,1	10,1	1,6	-2,9	-4,0
Konserni yhteensä	7,5	2,6	0,5	1,5	5,0	2,9	3,4	3,2

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2015	IFRS 30.9.2015	IFRS 30.6.2015	IFRS 31.3.2015	IFRS 31.12.2014	IFRS 30.9.2014	IFRS 30.6.2014	IFRS 31.3.2014
Suomen liiketoiminta	1 506,2	1 431,7	1 159,3	1 062,9	723,2	777,8	920,0	721,5
Toimitilarakentamisen osuus	952,3	1 023,6	806,9	801,1	450,1	505,6	633,1	477,2
Asuntorakentamisen osuus	554,0	408,1	352,4	261,8	273,1	272,3	286,9	244,2
Kansainvälinen liiketoiminta	77,1	85,7	99,5	116,9	137,2	166,2	126,9	158,8
Konserni yhteensä	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
josta myyty osuus	1 261	1 295	1 074	1 037	729	817	873	698
josta myymätön osuus	322	222	185	142	132	127	174	182

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014
Liikevaihto	226,6	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto	17,0	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,1	-4,0	-1,5	0,8	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3
Tulos ennen veroja	14,9	0,1	-0,7	3,3	7,2	5,7	3,4	2,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
Uudet sopimukset	286,9	389,9	227,6	489,1	108,0	90,3	317,3	184,7
Tulos/osake, eur ²	0,27	-0,03	-0,04	0,05	0,11	0,13	0,05	0,01
Oma pääoma/osake, eur ^{1,2}	3,90	3,80	4,51	4,53	4,51	4,59	4,45	4,36
Osakkeen päättökursssi, eur ¹	3,10	2,53	3,71	3,39	2,83	3,67	4,13	3,76
Omavaraisuusaste, % ¹	42,5	41,6	36,3	39,8	43,0	38,9	38,4	39,0
Korollinen nettovelka ¹	230,8	248,3	251,0	228,5	206,1	255,1	252,7	225,3
Velkaantumisaste, % ¹	83,3	91,5	111,4	101,0	91,6	111,6	113,4	103,0

¹ Kauden lopussa.² Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.**Sijoitettu pääoma**

milj. euroa	IFRS 31.12.2015	IFRS 30.9.2015	IFRS 30.6.2015	IFRS 31.3.2015	IFRS 31.12.2014	IFRS 30.9.2014	IFRS 30.6.2014	IFRS 31.3.2014
Suomen liiketoiminta	315,4	326,3	290,8	273,3	277,2	298,9	303,1	275,3
Kansainvälinen liiketoiminta	216,7	214,6	217,7	211,3	203,0	208,5	192,8	181,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	10,9	6,8	-1,7	-15,5	-30,5	-2,2	-3,6	10,7
Konserni yhteensä	543,0	547,7	506,8	469,1	449,8	505,1	492,3	467,7

Asuntotuotanto Suomessa

kpl	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Asuntomyynti	397	166	236	74	206	102	288	160
Omaperusteinen tuotanto	207	129	236	74	122	65	29	72
Sijoittajamyyntituotanto ²	190	37	0	0	84	37	259	88
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	116	244	376	66	197	111	0	22
Valmistuneet	225	0	22	0	63	86	0	100
Valmiit myymättömät ¹	107	110	126	152	183	194	173	198
Rakenteilla ¹	1 849	1 855	1 628	1 356	1 625	1 612	1 638	1 185
urakat	487	498	498	492	625	649	649	455
sijoittajamynty tuotanto	477	363	380	468	670	767	818	559
omaperusteiset kohteet ¹	885	994	750	396	330	196	171	171
josta myyty ¹	434	455	342	154	111	63	63	59
josta myymättömät ¹	451	539	408	242	219	133	108	112

¹ Kauden lopussa.² Sijoittajamyyntiä, neuvottelu-urakoina.**Tilaukanta, asuntorakentaminen**

kpl, Suomessa	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014
Urakat ja neuvottelu-urakat	132	83	88	88	122	146	179	130
Rakenteilla myyty	114	117	86	39	28	16	14	13
Rakenteilla myymätön	269	166	131	79	59	41	26	27
Valmis myymätön	39	42	47	56	65	69	68	74
Asuntorakentaminen yhteensä	554	408	352	262	273	272	287	244

TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

Osakkeen perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä Keskisuurissa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRVIV. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

Taloudellisten tiedotteiden julkaisuajat vuonna 2016

Tilinpäätöstiedote 2015: 18.2.2016

Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2016: 4.5.2016

Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2016: 21.7.2016

Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2016: 3.11.2016

Vuosikertomus 2015 julkaistaan yhtiön internetsivuilla viikolla 8.

Varsinainen yhtiökokous järjestetään 22.3.2016.

Hiljaiset jaksot

SRV Yhtiöt Oyj ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä eikä tapaa pääoma-markkinoiden edustajia kahden viikon aikana ennen tilinpäätöstiedotteen tai osavuositarkastusten julkistamista.

Sijoittajasuhteiden yhteyshenkilöt

CFO

Ilkka Pitkänen

Puhelin: 040 667 0906

Sähköposti: ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintäjohtaja

Päivi Kauhanen

Puhelin: 050 598 9560

Sähköposti: paivi.kauhanen@srv.fi

Julkaisujen tilaukset

SRV:n vuosikertomuksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata SRV:n internetsivuilta www.srv.fi/sijoittajat tai sähköpostitse investor.relations@srv.fi.