

**SRV YHTIÖT OYJ**

**SRV YHTIÖT OYJ-KONSERNI**

**TASEKIRJA**

**Tilinpäätös ja toimintakertomus**

**31.12.2014**

**Y-tunnus 1707186-8**

**Kotipaikka: Espoo**

**SRV Yhtiöt Oyj**  
**SRV Yhtiöt Oyj-konserni**

Sisällysluettelo

**TASEKIRJA 31.12.2014**

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS**

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2-24
IFRS konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	25
Konsernin tase	26
Konsernin rahavirtalaskelma	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	28
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	29-52
Emoyhtiön tulos	53
Emoyhtiön tase	54
Emoyhtiön rahoituslaskelma	55
Emoyhtiön liitetiedot	
Tilinpäätöksen liitetiedot	56
Tuloslaskelman liitetiedot	57
Taseen liitetiedot	58-62
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	63
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista	64

## Hallituksen toimintakertomus 2014

Tilikausi 1.1.–31.12.2014 lyhyesti:

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

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

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

### Yleiskatsaus

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

Konsernin liikevaihto nousi 684,4 milj. euroon (679,4 Me 1-12/2013). Suomen toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi Espoon Perkaalla sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynnin toteuduttua kolmannella vuosineljänneksellä. Suomen kuluttajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto laski valmistuneiden asuntojen määrän (249 asuntoa) pudotessa alle puoleen edellisen vuoden tasosta (539 1-12/2013). Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-12/2013 liikevaihtoa kasvatti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen

55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyymi.

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

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

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

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

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

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

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (104,7 Me). Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (10,0 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti vertailukautena toteutunut Pietarin

Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myynti ja Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Kansainvälinen tilauskanta oli 137,2 milj. euroa (180,1 Me).

Keskeisistä kauppakeskushankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja 97 prosenttia sen tiloista on vuokrattu. Pietarin rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen kaupallisista tiloista yli 50 prosentista on allekirjoitettu vuokrasopimus tai alustava BTS-vuokrasopimus. Moskovan Promenade-kauppakeskuksen sijoittajaratkaisu toteutui ja kohteen rakentaminen on käynnissä. SRV allekirjoitti syyskuussa sijoittajaryhmän kanssa noin 240 milj. euron määräisen aiesopimuksen yhteissijoittamisesta SRV:n Suomen suurhankkeen REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen pääomittamisesta.

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

### Liiketoimintojen avainluvut

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

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

Liikevoitto, (%)	1-12/2014	1-12/2013
Suomen liiketoiminta	<b>4,8</b>	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>1,9</b>	9,5
Konserni yhteensä	<b>3,6</b>	3,9

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

**Liiketoimintojen tuloskehitys**

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

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

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

**Toimitilarakentaminen**

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

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

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

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

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

### **Asuntorakentaminen**

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

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

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

SRV aloitti katsauskauden aikana 330 (202) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Helsingin Oulunkylään rakennetaan 73 asuntoa, Tampereella Pohjolankadulle rakennetaan 92 ja Vuorekseen 56 asuntoa, Pirkkalaan 38 asuntoa, Turun Telakkarantaan 52 asuntoa ja Espoon Soukanniemeen 19 asuntoa. Lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 163 omaperusteisen asunnon aloittamisesta Helsingin Lauttasaareen ja Jätkäsaareen. Nämä kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen käynnistyy.

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

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

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

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyni neuvottelu-urakoina

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

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

### Suomen liiketoiminnan kehittäminen

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

SRV on mukana RYM Energizing Urban Ecosystems (EUE) -tutkimusohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV



on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa eri kohteessa.

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

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

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

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

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

## Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi noin 400 000 m<sup>2</sup> kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest sijoitusyhtiö teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa



2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus avataan kesällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m<sup>2</sup>, josta vuokrattavaa tilaa on noin 77 000 m<sup>2</sup>. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Kauppakeskukseen tulee hypermarketin lisäksi elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Tiloista noin 42 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä 25 prosentista tiloja. Kauppakeskukseen tulee 1 900 autopaikkaa. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on noin 225 milj. euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Syyskuussa allekirjoitettiin Sberbankin kanssa 112,9 milj. euron projektilainasopimus. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo kohteeseen sitoutunut. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi, että SRV sijoittaa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

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

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

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

SRV:n kehittämän Moskovan alueella olevan Promenade-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesäkuussa, kun yhtiön uudeksi osakkaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia. SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. Kohteen vuorattava pinta-ala on noin 26 000 m<sup>2</sup> ja yli 60 prosentin osalta vuokrausneuvottelut ovat

käynnissä tai alustavat vuokrasopimukset jo allekirjoitetut. Kauppakeskus valmistuu alkuvuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 55 milj. euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 milj. euroa ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääoma-sijoituksen lisäksi Sberbankin kanssa joulukuussa allekirjoitetun pankkilainan avulla. SRV allekirjoitti heinäkuussa noin 50 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista. Ruplan devalvoitumisen johdosta rakentamiskustannuksissa on saatu ja tullaan saamaan myös merkittäviä säästöjä ja siten projektinjohtourakkasopimusten arvo tulee laskemaan alkuperäisestä 50 milj. eurosta.

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

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

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

## Viro

Tartossa valmistui 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohde.

## Muut toiminnot

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

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

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

## **REDI – Kalasataman keskus**

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen.

Helsingin rakennusvalvonta on myöntänyt SRV:lle rakennusluvan REDI:n kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle ensimmäiselle asuintornille.

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

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

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

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on noin 480 milj. euroa, josta 50 prosenttia on tarkoitus kattaa sijoittajaryhmän pääomasijoituksin. Viime syksynä allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta SRV on 10.2.2015 allekirjoittanut Ilmarisen, OP-Pohjolan ja Lähitapiolan kanssa noin 240 milj. euron määräisen sopimuksen yhteissijoittamisesta REDI-kauppakeskuksen ja -pysäköintilaitoksen pääomittamista ja toteuttamista varten. Sopimus on ehdollinen projektiluottoa koskevan sopimuksen allekirjoittamiselle. SRV:n omistusosuus kohteesta on 40 prosenttia, jolloin SRV:n osuus pääomasijoituksesta on vajaat 96 milj. euroa.

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

## Konsernin hankekehitys

SRV:n, Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Ensimmäisen vaiheen, joka on noin 20 000 m<sup>2</sup>, suunnittelu on edennyt aikataulun mukaisesti ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2015 keväällä. SRV, SATO ja Varma ostivat 28.11.2014 Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen rakennusluvan varmistuttua alkuvuonna 2015.

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

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

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

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

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



on esitetty noin 22 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan vuoden 2016 aikana.

### **Rahoitus ja taloudellinen asema**

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

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

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 146,1 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 18,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 127,7 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana 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. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 43,5 prosenttia (31.12.2014).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 135,3 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 54,0 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 49,7 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 62,0 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,5 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 23 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

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

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

**Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset**

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

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

**SRV:n konsernirakenne**

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

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

**Henkilöstö**

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 937 (949) henkilöä, joista toimihenkilöitä 722 (700). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 59 (54) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 958 (912) henkilöä, joista emoyhtiössä 58 (55). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 206 (148) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 45 (36) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

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

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

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä, jonka piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.1.2015 aloittava Juha Pekka Ojala. Järjestelmän perusteella Ojalalle annetaan 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 3,1374 euroa osakkeelta tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää, SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kurssikehitykseen perustuvaa hyötyä vastaavan määrän rahaa tai osakkeita tai näiden yhdistelmän. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan näin saadusta, verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin. Näitä osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden saamisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.12.2016 sekä viimeinen alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2020. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää 120 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2014–2022 osakkeina



annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on enintään noin 0,4 milj. euroa. Katsauskauden osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 1,7 milj. euroa (2,4 Me).

### **Rakentamisen näkymät**

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

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

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

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

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

### **Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi**

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta

sekä kasvattaa pääoman sitoutumista hankkeisiin. Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentävät kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttävät erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä mm. sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen ja kiinteistöjen myyntiin. Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainanantokykyä. Ruplan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja alentaa kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. 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 omakehittaisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa.

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

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimukseen, 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 lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakenne- ja sopijapuoliriskit, joista tullaan esittämään tarkempi selvitys vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit 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 tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova 100 milj. euron suuruinen luottolimiittijärjestely, joka erääntyy tammikuussa 2018. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste



raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetilla tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

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

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

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

### **Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset**

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa



vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 20.3.2013 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

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

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

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

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

## **Osakkeet ja omistus**

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2014 yhteensä 5 956 osakkeenomistajaa.

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

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

kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2014 SRV Yhtiöt Oyj hankki 6 000 omaa osakettaan (vuonna 2013 ei hankittu omia osakkeita).

### **Näkymät vuodelle 2015**

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 alkupuoliskon aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

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

### **Voitonkäyttöehdotus**

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

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

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

Espoo 10.02.2015

Hallitus

## KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto	milj. euroa	684,4	679,4	641,6	672,2	484,2
Liikevoitto	milj. euroa	24,9	26,4	6,9	14,1	12,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,6	3,9	1,1	2,1	2,6
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	18,5	22,8	2,8	10,8	7,9
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	2,7	3,4	0,4	1,6	1,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	18,5	22,8	2,8	10,8	7,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,7	3,4	0,4	1,6	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,2	18,3	0,8	5,9	6,4
Oman pääoman tuotto, %	%	6,9	8,4	0,5	3,3	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,4	5,4	2,2	4,5	4,1
Omavaraisuusaste, %	%	43,0	36,4	34,7	31,0	35,2
Tilaukanta	milj. euroa	860,4	825,8	827,8	810,8	594,5
Uudet sopimukset	milj. euroa	700,3	600,7	594,5	811,6	559,9
Henkilöstö keskimäärin		937	949	989	880	794
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	449,8	528,0	513,3	454,0	387,1
Korollinen nettovelka	milj. euroa	206,1	215,8	267,9	271,8	222,8
Velkaantumisaste, %	%	91,6	97,1	126,2	160,2	141,7
Osakekohtainen tulos <sup>2)</sup>	euroa	0,33	0,43	0,02	0,17	0,19
Osakekohtainen tulos (laimennettu) <sup>2)</sup>	euroa	0,33	0,42	0,02	0,17	0,19
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	6,30	6,24	5,88	4,68	4,56
	euroa	5,04	4,97	4,61	4,68	4,56
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)						
Osakekohtainen osinko <sup>1)</sup>	euroa	0,12	0,12	0,06	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	36,4	27,9	300,0	70,6	63,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	%	4,2	3,0	1,8	3,0	1,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		8,6	9,4	163,0	23,5	34,9
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	2,83	4,05	3,26	4,00	6,63
Keskikurssi	euroa	3,81	3,75	3,76	5,88	6,42
Alin kurssi	euroa	2,75	2,95	3,00	3,83	5,50
Ylin kurssi	euroa	4,38	4,72	4,89	7,43	7,14
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	100,7	143,8	115,7	142,0	224,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3 613	3 364	2 937	8 759	12 114
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	10,2	9,5	8,3	25,0	35,7
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 558	35 495	35 499	35 023	33 923
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 583	35 595	35 532	35 023	33 923
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 593	35 495	35 498	35 503	33 901

<sup>1)</sup> Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2014.

<sup>2)</sup> Yhtiö on muuttanut tulos per osake tunnusluvun laskentatapaa. Laskentatavan muutoksesta kerrotaan konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteissa

## TUNNUSLUKUIJEN 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
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma-oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakeman 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



**OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT****Kurssikehitys ja vaihto**

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä

Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV1V) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007

Vuoden 2014 ylin noteeraus oli 4,38 euroa ja alin 2,75 euroa. Vuoden 2014 keskimurssi oli 3,81 euroa

Vuoden lopun päätöskurssi oli 2,83 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 100,7 milj. euroa

Osakkeita vaihdettiin 3,6 milj kappaletta, joka oli 10,2 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2014

Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 13,8 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 31.12.2014 yhteensä

14 118 034 osaketta, joka oli 38,4 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo

Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta sekä SRV Yhtiöt Oyj:n kautta, joka on Ilpo Kokkila

määräysvaltaisesti.

**Osakkeenomistajat 31.12.2014**

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista	
		ja äänistä	
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6	
Kolpi Investments Oy	5 507 379	15,0	
Kokkila Timo	4 522 288	12,3	
SRV Yhtiöt Oyj	1 175 307	3,2	
Fondita Nordic Micro Cap	1 017 821	2,8	
OP-Suomi Pienyhtiöt	865 800	2,4	
Nordea Fennia sijoitusrahasto	759 362	2,1	
OP-Suomi Arvo	700 000	1,9	
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9	
Linnoinen Hannu	629 566	1,7	
Mandatum Life Unit-Linked	500 000	1,4	
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2	
Nieminen Timo	429 234	1,2	
Skandinaviska Enskilda Banken	399 105	1,1	
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	394 000	1,1	
Sundholm Göran	323 906	0,9	
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,8	
Taaleritehdas Arvo Markka sijoitusrahasto	243 600	0,7	
Taaleritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	185 000	0,5	
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	182 338	0,5	
<b>20 suurinta omistajaa yhteensä</b>	<b>28 307 421</b>	<b>77,0</b>	
Hallintarekisteröidyt osakkeet	516 363	1,4	
Muut osakkeenomistajat	7 944 684	21,6	
<b>Osakkeiden lukumäärä yhteensä</b>	<b>36 768 468</b>	<b>100,0</b>	

**Omistusjakauma 31.12.2014**

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-			
		omistajista	Osakkeita	% osakkeista	
1-100	814	13,7	55 282	0,2	
101-500	3 154	53,0	758 825	2,1	
501-1 000	849	14,3	705 591	1,9	
1 001-5 000	875	14,7	2 045 383	5,6	
5 001-10 000	119	2,0	819 481	2,2	
10 001-50 000	102	1,7	1 945 042	5,3	
50 001-100 000	15	0,3	1 077 082	2,9	
100 001-500 000	18	0,3	4 449 547	12,1	
500 000-	10	0,2	24 912 235	67,8	
<b>Yhteensä</b>	<b>5 956</b>	<b>100,0</b>	<b>36 768 468</b>	<b>100,0</b>	
, joista hallintarekisteröityjä	7	0,1	516 363	1,4	

**Osakkeenomistuksen jakauma**

	% osakkeista
Yritykset	23,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1,4
Julkisyhteisöt	5,1
Kotitaloudet	56,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0</b>

**IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS**  
**KONSERNIN TULOSLASKELMA**

<b>1 000 euroa</b>	<b>Liite</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Liikevaihto</b>		<b>684 420</b>	<b>679 396</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 891	4 148
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-54 554	18 709
Aineiden ja palveluiden käyttö		-533 181	-594 827
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-63 174	-63 644
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	17	1 030	-2 027
Poistot ja arvonalentumiset	7	-2 049	-3 092
Liiketoiminnan muut kulut	6	-12 459	-12 281
<b>Liikevoitto</b>		<b>24 924</b>	<b>26 384</b>
Rahoitustuotot	10	2 824	1 805
Rahoituskulut	10	-9 204	-5 391
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<b>-6 380</b>	<b>-3 587</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>18 545</b>	<b>22 797</b>
Tuloverot	11	-3 158	-4 479
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>15 387</b>	<b>18 318</b>
<b>Jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		15 217	18 283
Määräysvallattomille omistajille		170	36
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>	12	0,33	0,43
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos</b>	12	0,33	0,42

**LAAJA TULOSLASKELMA**

<b>1 000 EUROA</b>	<b>Liite</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>15 387</b>	<b>18 318</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>			
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-1 174	0
Muuntoerot		-5 298	-4
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		235	0
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-6 237</b>	<b>-4</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>9 150</b>	<b>18 315</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		8 981	18 279
Määräysvallattomille omistajille		170	36

## IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

## KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2014	2013
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	14	11 335	12 624
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	731	767
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	99 960	67 804
Muut rahoitusvarat	16, 18	9 250	10 805
Saamiset	16, 19	928	5 137
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	29 953	23 750
Laskennalliset verosaamiset	20	6 954	7 498
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>160 845</b>	<b>130 121</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	21	312 765	364 984
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 23	82 587	74 961
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	1 100	1 100
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		321	1 843
Rahavarat	24	18 449	89 982
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>415 221</b>	<b>532 870</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>576 067</b>	<b>662 989</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	25	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	92 267	92 204
Arvonmuutosrahasto	25	-939	0
Muuntoerot	25	-5 317	-19
Muut rahastot		0	0
		0	0
Oman pääoman ehtoinen laina		45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		90 279	81 326
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>224 353</b>	<b>221 574</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>811</b>	<b>641</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>225 164</b>	<b>222 215</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	20	1 548	2 667
Varaukset	26	6 523	3 965
Korolliset velat	16, 27	147 028	179 067
Muut velat	16, 28	39	1 427
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>155 137</b>	<b>187 125</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	16, 28	111 514	118 916
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 717	2 314
Varaukset	26	3 974	5 695
Korolliset velat	16, 27	77 563	126 725
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>195 768</b>	<b>253 649</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>350 905</b>	<b>440 776</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>576 067</b>	<b>662 989</b>

## IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite	2014	2013
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>15 387</b>	<b>18 318</b>
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	2 049	3 092
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	32	1 205	10 483
Rahoitustuotot ja -kulut	10	6 380	3 605
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot		0	-2
Verot	11	3 158	4 479
Oikaisut yhteensä		<b>12 792</b>	<b>21 657</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		-773	18 517
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-8 258	47 741
Vaihto-omaisuuden muutos		50 838	33 223
Osto- ja muiden velkojen muutos		-7 103	-30 428
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		<b>34 705</b>	<b>69 053</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-14 664	-13 982
Saadut korot		226	3 307
Maksetut verot		-1 471	-756
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>46 975</b>	<b>97 598</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-2 538	-2 147
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-121	-312
Investoinnit sijoituksiin		-31 126	-42 705
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		128	283
Sijoitusten myynti		0	170
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-33 657</b>	<b>-44 711</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot		10 697	86 644
Lainojen takaisinmaksut		-10 207	-75 821
Yhtiölainojen muutos		-15 829	-17 017
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos		-65 403	12 374
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		230	0
Maksetut osingot		-4 294	-2 163
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-84 806</b>	<b>4 017</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-71 488</b>	<b>56 903</b>
Rahavarat tilikauden alussa		89 982	33 079
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin		-45	0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>18 449</b>	<b>89 982</b>

# IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1.000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osaake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Muunto- erot	Oman pää- oman ehto- inen laina <sup>2)</sup>	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>3 063</b>	<b>92 204</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>45 000</b>	<b>81 326</b>	<b>221 574</b>	<b>641</b>	<b>222 215</b>
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	15 217	15 217	170	15 387
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
Muuntoerot	0	0	0	-5298	0	0	-5 298	0	-5 298
Myytävässä olevat rahoitusvarat	0	0	-939	0	0	0	-939	0	-939
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-939</b>	<b>-5 298</b>	<b>0</b>	<b>15 217</b>	<b>8 981</b>	<b>170</b>	<b>9 150</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
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
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 262</b>	<b>-6 200</b>	<b>0</b>	<b>-6 200</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>3 063</b>	<b>92 267</b>	<b>-939</b>	<b>-5 317</b>	<b>45 000</b>	<b>90 279</b>	<b>224 353</b>	<b>811</b>	<b>225 164</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	<b>3 063</b>	<b>92 204</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>45 000</b>	<b>68 507</b>	<b>208 758</b>	<b>3 514</b>	<b>212 273</b>
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	18 283	18 283	36	18 318
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
Muuntoerot	0	0	0	-4	0	0	-4	0	-4
Myytävässä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>18 283</b>	<b>18 279</b>	<b>36</b>	<b>18 315</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-2 130	-2 130	0	-2 130
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	2 020	2 020	0	2 020
Omien osakkeiden myynti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 184	-3 184	0	-3 184
Muu muutos <sup>1)</sup>	0	0	0	0	0	-2 170	-2 170	-2 909	-5 079
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 464</b>	<b>-5 464</b>	<b>-2 909</b>	<b>-8 373</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	<b>3 063</b>	<b>92 204</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>45 000</b>	<b>81 326</b>	<b>221 574</b>	<b>641</b>	<b>222 215</b>

<sup>1)</sup> Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 2 909 tuhatta euroa.

<sup>2)</sup> Esittämistavan muutoksesta johtuen oman pääoman ehtoisen lainan pääoman määrä esitetään ilman liikkeeseläskukuluja.

# 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 10.2.2015.

## Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2014 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 hyväksytyt standardit 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 tulosaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaisopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet ja niiden kaavat ovat ennallaan, lukuun ottamatta tulos per osake-tunnuslukua. Yhtiö esittää aikaisemmasta poiketen vain yhden tulos per osake-tunnusluvun, jossa emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvaa tulosta oikaistaan oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistuilla korolla. Vertailukausien tunnuslukuja on oikaistu vastaamaan uutta laadintakäytäntöä. Muutoksella ei yhtiön näkemyksen mukaan ole olennaista vaikutusta tunnuslukuun.

## Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2014 alkaneella tilikaudella:

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös. Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmäntäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt. Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja velvoitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää

yhteisjärjestelyiden raportoinnissapääomaosuusmenetelmää. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä. Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta. Uusi standardi laajensi liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä.
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin. Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 –standardin julkaisemisen seurauksena. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Netotetut rahoitusvarat ja –velat. IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 36 Omaisuuserien arvon alentumisen muutos. Muutos selkiyttää liitetietovaatimuksia koskien omaisuuseriä, joiden kerrytettävissä oleva rahamäärä on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Standardilla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen muutos Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen. Muutoksen mukaan suojauslaskentaa ei tarvitse lopettaa, jos suojaavan sopimuksen vastapuolen vaihtuminen on lainsäädännön pakottama ja sopimuksen ehdot säilyvät muilta osin ennallaan. Standardilla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRIC 21 Julkiset maksut. Tulkinta käsittelee julkisista maksajaosapuolelle mahdollisesti syntyvän velvoitteen kirjanpitokäsittelyä. Tulkinnalla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

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

- Muutos IFRS 11:een, Yhteisjärjestelyt. (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella annetaan uutta ohjeistusta yhteisyritysosuuden hankinnan kirjanpitokäsittelystä, kun se muodostaa liiketoiminnan. Sijoittajan on tällöin sovellettava samoja periaatteita kuin liiketoimintojen yhdistämiseen. Muutosta sovelletaan sekä alkuperäisen osuuden että saman yhteisyrityksen lisäosuuden hankintaan. Aiemmin hankittua osuutta ei kuitenkaan arvosteta uudelleen, kun lisäosuuden hankinta johtaa yhteisen määräysvallan syntymiseen.
- Muutos IAS 16:een, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja muutos IAS 38:aan, Aineettomat hyödykkeet (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella selvennetään, että poistojen laskenta tuottoihin perustuvia menetelmiä käyttäen ei ole asianmukaista, koska tuotot, jotka kertyvät omaisuuserän käyttöä sisältävästä toiminnosta, kuvastavat yleensä muita tekijöitä kuin omaisuuserän ilmentämän taloudellisen hyödyn kuluttamista. Tämä on myös selventänyt, että myyntituottojen ei yleensä katsota olevan asianmukainen perusta määrittäessä aineettoman hyödykkeen ilmentämän taloudellisen hyödyn kuluttamista. Tämä oletus on kumottavissa vain tietyissä tilanteissa. Se voi tapahtua, kun aineeton hyödyke ilmaistaan myyntituottojen määränä tai kun pystytään osoittamaan, että kertyvän tuoton ja taloudellisen hyödyn kuluttamisen välillä on suuri korrelaatio.
- Muutos IFRS 10:een ja IAS 28:aan (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa), Sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välisiä omaisuuserien myyntejä tai niiden antamista. Muutos kohdistuu IFRS 10:n ja IAS 28:n väliseen epäjohdonmukaisuuteen, joka liittyy omaisuuserien myynteihin tai niiden antamiseen panoksena sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä.

- Pääomaosuusmenetelmää koskeva muutos IAS 27:ään, Erillistilinpäätös (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella sallitaan, että yritykset soveltavat erillistilinpäätöksessään pääomaosuusmenetelmää tytär-, yhteis- ja osakkuusyrittysijoituksiin.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset 2012–2014 –pakettiin (1.7.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia seuraaviin standardeihin; IFRS 5, Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot, IFRS 7, Rahoitusinstrumentit, tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: muutoksia on kaksi: hoitopalvelusopimukset ja osavuositilinpäätös, IAS 19, Työsuhde-etuudet ja IAS 34, Osavuositilinpäätökset.
- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (1.1.2017, 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 tulokset.  
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 kyseisiin 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.
- 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 rahoitusvaroille 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 merkittäessä voidaan tehdä peruuttamaton valinta arvomuutosten 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 luottoriskin muutosten kirjaaminen muihin laajan tuloksen eriin, kun on kyse käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista veloista. Suojauksen tehokkuutta koskevat vaatimukset helpottuvat, kun vaatimus täsmällisestä tehokkuustestauksesta poistuu. IFRS 9 edellyttää taloudellista suhdetta suojauskohteen ja suojausinstrumentin välillä ja samaa ”suojausastetta” kuin mitä johto tosiasiallisesti käyttää riskienhallinnassa. Dokumentointia vaaditaan edelleen, mutta se poikkeaa IAS 39:n mukaisesta.

### Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatu- ja periaatteiden 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 vastuuvараuksien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa myös hankkeeseen sisältyvien vuokravastuuvetoitteiden arvioidut toteutumiset. Mikäli arviot hankkeen lopputuloksesta 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-vuotisivastuuvarauksia 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 kokemuseräiseen 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 hankintamenetelmä. Hankintamenoa määritettäessä 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 määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkitystä määrästä. Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään 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 osakkuusyhtiönä, yhteisyhtiönä 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 tulosvaikutteisiksi.

### Osakkuus ja yhteisytykset

Osakkuusyhtiöitä 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 sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni on soveltanut kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia vuoden 2014 alusta lukien. IFRS 11:n mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

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

Osakkuus- ja yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

#### **Toimintavaluutta ja esittämivaluutta**

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyhtiöiden 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 kurssija. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyhtiöiden väliset lainat katsotaan osaksi nettosijoitusta ulkomaiseen tytäryhtyrykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

#### **Tapahtumat ja tase-erät**

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kurssija. 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 valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista. Omaperusteisissa toimitilanhankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti. Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan tosiasiallisesti 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 vuokravastuuvuoroituksen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuvuoroituksen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvuoroituksen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä ”myyntisaamiset ja muut saamiset”. Jos pitkäaikaishankkeista syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”.

Muut kuin pitkäaikaishankkeista saadut tuotot ovat vaihto-omaisuustonttien ja –tonttiyhtiöiden myyntituloja sekä vuokratuottoja.

#### 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 vähennettyinä 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 määrittää. Poistot muista omaisuuseristä lasketaan degressiivisinä jäännösarvopoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot 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.

#### 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 hankintamenosta, 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 hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuseriä, 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 omaisuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuserän käypä arvo myyntikuluilla 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 alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

#### Johdannaisinstrumentit

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenuon, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti. Tilikauden 2014 ja 2013 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa

#### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenuon, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

#### Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaismuotoisia 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. Arvonalentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvonalentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

#### Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, 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 määritettävissä luotettavasti, arvostetaan hankintahintaan. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli myytävissä oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kurssseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskonttatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten 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 arvonalentumistappio.

Myytävissä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liittyvät 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 saadut 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 erinä 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 äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

### **Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat**

Jaksotettuun hankintamenoön 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-osaakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina säilyy konsernin taseessa keskeneräisten asuntojen osalta kohteen luovutushetken 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 tasasuuruusina 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 hankintamenoön 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. Hankintamenoön 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 hankintamenoon 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. Arvonlennus 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 omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuuserän 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 omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisestä 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 omaisuuseräksi, 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, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa 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.

## IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS - LIITETIEDOT

## 1 SEGMENTTITIEDOT

Segmenttiedot 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 liike-toiminnan eriä, joita segmentti käyttää liike-toiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

## Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöllä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

## Suomen liike-toiminta

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Suomen liike-toiminnan 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 kalliiorakentamista. Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajurakinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakinnista.

## Kansainvälinen liike-toiminta

Kansainvälinen liike-toiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Virossa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liike-tilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistö-sijoittajista ja kuluttajista.

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan.

Konsernin liike-toimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liike-toimintasegmenttien jakaamaa. Kansainvälinen liike-toiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Virossa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

## Liiketoiminta-alueellinen informaatio

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

Tilikaudella 2014 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukainen merkittävä yksittäinen asiakas. 2013 näitä ei ollut.

2014 1 000 euroa	Suomen liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
<b>Liikevaihto, ulkoiset</b>	620 799	56 689	6 932	<b>684 420</b>
-toimitilarakentaminen	395 474			
-asuntorakentaminen	232 468			
<b>Liikevaihto, sisäiset</b>	7 073	241	12 559	<b>19 873</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>627 872</b>	<b>56 930</b>	<b>19 490</b>	<b>704 293</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>30 026</b>	<b>1 066</b>	<b>-6 168</b>	<b>24 924</b>
<b>Segmentin varat</b>				
Pitkäaikaiset	18 146	133 863	179 170	<b>331 179</b>
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttilyhtiöt	96 033	66 089	0	<b>162 122</b>
Keskeneräiset työt	77 095	2 275	0	<b>79 371</b>
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	58 229	2 755	0	<b>60 984</b>
Muu vaihto-omaisuus	5 970	4 310	7	<b>10 287</b>
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>237 328</b>	<b>75 430</b>	<b>7</b>	<b>312 765</b>
Muut lyhytaikaiset varat	124 495	16 868	173 523	<b>314 886</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>379 969</b>	<b>226 160</b>	<b>352 701</b>	<b>958 830</b>
<b>Segmentin velat</b>				
Pitkäaikaiset	71 129	4 106	79 989	<b>155 223</b>
Lyhytaikaiset	169 543	151 547	87 019	<b>408 110</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>240 672</b>	<b>155 653</b>	<b>167 008</b>	<b>563 333</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	277 244	202 999		<b>449 756</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,8	1,3		<b>5,4</b>
<b>Tilauskanta</b>	<b>723 200</b>	<b>137 178</b>		<b>860 378</b>
-toimitilarakentaminen	450 060			
-asuntorakentaminen	273 140			
<b>2013 1 000 euroa</b>	<b>Suomen liiketoiminta</b>	<b>Kansainvälinen liiketoiminta</b>	<b>Muut toiminnot</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Liikevaihto, ulkoiset</b>	574 039	104 535	823	<b>679 396</b>
-toimitilarakentaminen	319 249			
-asuntorakentaminen	255 521			
<b>Liikevaihto, sisäiset</b>	730	143	12 215	<b>13 089</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>574 770</b>	<b>104 678</b>	<b>13 038</b>	<b>692 485</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>21 428</b>	<b>9 992</b>	<b>-5 035</b>	<b>26 384</b>
<b>Segmentin varat</b>				
Pitkäaikaiset	13 169	104 403	39 663	<b>157 234</b>
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttilyhtiöt	83 113	68 176	0	<b>151 285</b>
Keskeneräiset työt	87 804	4 335	0	<b>92 139</b>
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	112 886	1 885	0	<b>114 772</b>
Muu vaihto-omaisuus	5 814	960	10	<b>6 788</b>
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>289 617</b>	<b>75 357</b>	<b>10</b>	<b>364 984</b>
Muut lyhytaikaiset varat	80 441	29 324	349 990	<b>459 755</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>383 228</b>	<b>209 083</b>	<b>389 663</b>	<b>981 974</b>
<b>Segmentin velat</b>				
Pitkäaikaiset	90 566	16 228	80 331	<b>187 125</b>
Lyhytaikaiset	236 085	182 734	126 699	<b>545 518</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>326 651</b>	<b>198 962</b>	<b>207 030</b>	<b>732 643</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	274 783	177 859		<b>528 007</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,3	6,3		<b>5,4</b>
<b>Tilauskanta</b>	<b>645 753</b>	<b>180 060</b>		<b>825 813</b>
-toimitilarakentaminen	392 775			
-asuntorakentaminen	252 978			



<b>Liikevaihto</b> <b>1 000 euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Segmenttien liikevaihto	684 802	679 447
Liikevaihto, muut	19 490	13 038
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-19 873	-13 089
<b>Yhteensä</b>	<b>684 420</b>	<b>679 396</b>
<b>Liikevoitto</b> <b>1 000 euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Segmenttien liikevoitto	31 093	31 420
Liikevoitto, muut	-6 168	-5 035
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>24 924</b>	<b>26 384</b>
<b>Varat</b> <b>1 000 euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Segmenttien varat	606 129	592 311
Varat, muut	352 701	389 663
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-382 763	-318 983
<b>Yhteensä</b>	<b>576 067</b>	<b>662 991</b>
<b>Velat</b> <b>1 000 euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Segmenttien velat	396 325	525 613
Velat, muut	167 008	207 030
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-212 429	-291 870
<b>Yhteensä</b>	<b>350 904</b>	<b>440 774</b>
<b>Tilaukanta</b> <b>milj. euroa</b>	<b>2013</b>	
Segmenttien tilaukannat	860	826
<b>Yhteensä</b>	<b>860</b>	<b>826</b>

## 2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

## 3 MYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

## 4 PITKÄAIKAISHANKKEET

<b>2014</b> <b>1 000 euroa</b>	
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

	<b>Yhteensä 2014</b>	<b>Toteutuneet menot ja kirjatut voitot</b>	<b>Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus</b>
<b>Bruttosaamiset asiakkailta</b>	<b>10 685</b>		
Suomen liiketoiminta	10 685	167 159	156 474
Kansainvälinen liiketoiminta	0	4 279	4 279
<b>Bruttovelat asiakkaille 1)</b>	<b>49 223</b>		
Suomen liiketoiminta	47 141	297 352	344 493
Kansainvälinen liiketoiminta	2 082	4 161	6 242

<b>2013</b> <b>1 000 euroa</b>	
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	519 047
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	121 184
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	255 458

	<b>Yhteensä 2013</b>	<b>Toteutuneet menot ja kirjatut voitot</b>	<b>Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus</b>
<b>Bruttosaamiset asiakkailta</b>	<b>1 567</b>		
Suomen liiketoiminta	1 567	63 160	61 593
Kansainvälinen liiketoiminta	0	74 271	74 271
<b>Bruttovelat asiakkaille 1)</b>	<b>50 906</b>		
Suomen liiketoiminta	47 288	203 369	250 657
Kansainvälinen liiketoiminta	3 618	152 577	156 195

1) Bruttosaamiset asiakkailta esitetään liitteessä 23 Myyntisaamiset ja muut saamiset, rivillä Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta. Bruttovelat asiakkaille esitetään liitteessä 28 Muut velat, rivillä Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut

1 000 euroa	2014	2013
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	75	35
Vuokratuotot	4 186	3 265
Muut tuotot	630	849
<b>Yhteensä</b>	<b>4 891</b>	<b>4 148</b>

## 6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2014	2013
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	16
Vuokrat	1 825	1 428
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 806	1 396
Auto- ja matkustuskulut	935	977
Edustus- ja markkinointi	1 013	1 097
Viestintä- ja IT	1 795	1 416
Ulkopuoliset palvelut	1 219	1 051
Muut kiinteät kulut	3 867	4 900
<b>Yhteensä</b>	<b>12 459</b>	<b>12 281</b>

## Tiilitarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2014	2013
Tiilitarkastus	277	270
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	4	9
Muut palvelut	28	49
<b>Yhteensä</b>	<b>309</b>	<b>327</b>

## 7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2014	2013
<b>Poistot</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	131	100
Arvonalemmuksen palautus	-1 100	0
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	585	661
Koneet ja kalusto	2 364	2 301
Muut aineelliset hyödykkeet	68	30
<b>Yhteensä</b>	<b>2 049</b>	<b>3 092</b>

## 8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2014	2013
Palkat ja palkkiot <sup>1)</sup>	50 375	49 842
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	8 516	8 364
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 723	2 395
Muut henkilösivukulut	2 559	3 042
<b>Yhteensä</b>	<b>63 174</b>	<b>63 644</b>

<sup>1)</sup> Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritahtumat. SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

Henkilökunta keskimäärin	2014	2013
Suomen liiketoiminta	658	702
Kansainvälinen liiketoiminta	188	160
Muut	91	87
<b>Yhteensä</b>	<b>937</b>	<b>949</b>

## Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisyksi	<sup>1)</sup> 2009	<sup>2)</sup> 2011	<sup>3)</sup> 2012	<sup>4)</sup> 2014	<sup>5)</sup> 2014	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Työsuhde	
Merkintähinta	4,80	6,81	-	-	3,14	
Osinko-oikaistu merkintähinta 31.12.14	4,80	6,39	-	-	3,14	
Merkintäaika/toteutusajaka	2010-2016	2011-2016	2012-2013	2014-2016	2015-2020	
Kokonais määrä	2 000 000	2 000 000	404 000	588 000	600 000	
Osakepalkkiot 1.1.2013	1 600 000	1 657 000	389 000	-	-	3 646 000
Lisäykset	-	-	-	-	-	-
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	-	-	-	-
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	400 000	438 250	17 000	-	-	855 250
Osakepalkkiot 31.12.2013	1 200 000	1 218 750	372 000	-	-	2 790 750
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
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2013	-	-	-	-	-	-
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2014	-	-	104 232	-	-	104 232

<sup>1)</sup> SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinojelmasta, 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. Tätä aikaisemmin ne käsiteltiin kokonaisuudessaan osakkeina maksettavina. 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 tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa.

<sup>2)</sup> SRV:n hallitus päätti 16.2.2011 uudesta pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Järjestelmä on voimassa vuosina 2011-2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvonnousuun.

Järjestelmä on jatkoa SRV:n vuosien 2008-2010 osakepalkkiojärjestelmälle. Vertailukursseina käytetään tammikuun 2011 volyymipainotettua keskiarvoa, joka oli 6,81 euroa/osake. Vertailukursseista 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.

<sup>4)</sup> 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 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 404 000 kappaletta.

Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. 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 toimisuuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

<sup>4)</sup> 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.

Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,8 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. 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 toimisuuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

<sup>5)</sup> SRV:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Järjestelmä on voimassa vuosina 2014-2020 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. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,4 milj. euroa.

Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374, riskitön korko 0,37 % ja volatiliiteetti 25 prosenttia.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 653 tuhatta euroa (2014) ja 686 tuhatta euroa (2013).

## 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	2014	2013
<b>Rahoitustuotot</b>		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	0
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	2 426	894
Käypäänarvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista varoista ja veloista	383	801
Muut rahoitustuotot	398	913
<b>Yhteensä</b>	<b>3 207</b>	<b>2 608</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Kulut jakotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-6 867	-5 197
Muut rahoituskulut	-1 378	-865
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 245</b>	<b>-6 063</b>
<b>Valuuttakurssivoitot/tappiot</b>		
Valuuttakurssivoitot <sup>1)</sup>	4 032	4 685
Valuuttakurssitappiot	-5 374	-4 817
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 342</b>	<b>-132</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-6 380</b>	<b>-3 587</b>

<sup>1)</sup> Valuuttakurssivoitot ja käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat varat ja velat on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

## 11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa 1 000 euroa	2014	2013
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4 139	5 203
Edellisten tilikausien verot	51	128
Muut tilikauden verot	1	0
Laskennalliset verot	-1 033	-851
<b>Yhteensä</b>	<b>3 158</b>	<b>4 479</b>
Effektiivinen veroaste -%	17,0 %	19,6 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 % vuonna 2014 ja 24,5 % 2013) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys 1 000 euroa	2014	2013
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>18 545</b>	<b>22 797</b>
Verot laskettuna Suomen verokannalla (2014 20% ja 2013 24,5%)	3 709	5 585
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-3	75
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin1)	0	658
Verovapaat tulot	-221	-3 723
Vähennyskelvottomat kulut	786	530
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-798	439
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-109	418
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyt yhtiöt	-206	497
Muut erät	0	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>3 158</b>	<b>4 479</b>

1) 2013 lukuun vaikuttaa yhtiöverokannan muutos Suomessa 24,5%:sta 20,0 %:iin vuonna 2014.

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot 1 000 euroa	2 014			2 013		
	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1 174	-235	939	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 174</b>	<b>-235</b>	<b>939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot 1 000 euroa	2014	2013
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	848	1 043
<b>Yhteensä</b>	<b>848</b>	<b>1 043</b>

## 12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2014	2013
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	15 217	18 283
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	-3 392	-3 184
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	<b>11 825</b>	<b>15 099</b>

Kpl	2014	2013
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 558	35 495
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl	35 583	35 595

Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake <sup>1)</sup>	0,33	0,43
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake <sup>1)</sup>	0,33	0,42

<sup>1)</sup> Oman pääoman ehtoisen lainan koron laskentatavan muutos vaikuttaa vertailuvuoden lukuihin.

## 13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2014 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj.euroa. Vuonna 2013 maksettiin osinkoa 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 milj. euroa. 25.3.2015 kokoukselle ehdotetaan jaettava osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 4,3 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

## 14 AINEELLISET HYÖDYKKEET

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
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>272</b>	<b>10 825</b>	<b>27 116</b>	<b>459</b>	<b>38 672</b>
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
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-6 717</b>	<b>-20 507</b>	<b>-112</b>	<b>-27 336</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>272</b>	<b>4 108</b>	<b>6 609</b>	<b>347</b>	<b>11 335</b>

2013 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 916	23 821	407	35 416
Lisäykset	0	8	1 707	429	2 145
Vähennykset	0	-28	-455	-12	-494
Kurssierot	0	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>272</b>	<b>10 896</b>	<b>25 074</b>	<b>824</b>	<b>37 066</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 486	-16 204	-32	-21 722
Poistot	0	-661	-2 301	-30	-2 992
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	6	263	3	272
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-6 141</b>	<b>-18 242</b>	<b>-58</b>	<b>-24 441</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>272</b>	<b>4 755</b>	<b>6 832</b>	<b>766</b>	<b>12 624</b>

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingisopimuksia vuonna 2014 ja 2013.

## 15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2014 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	728	1 734	880	3 342
Kurssierot	0	0	-42	-42
Lisäykset	7	0	157	164
Vähennykset	0	0	-26	-26
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>735</b>	<b>1 734</b>	<b>969</b>	<b>3 438</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-473	0	-368	-841
Kurssierot	10	10	10	29
Poistot	-5	0	-126	-131
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-481</b>	<b>0</b>	<b>-492</b>	<b>-973</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>254</b>	<b>1 734</b>	<b>477</b>	<b>2 465</b>

2013 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	727	1 734	627	3 089
Lisäykset	1	0	313	314
Vähennykset	0	0	-61	-61
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>728</b>	<b>1 734</b>	<b>880</b>	<b>3 342</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-469	0	-277	-746
Poistot	-4	0	-91	-95
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-473</b>	<b>0</b>	<b>-368</b>	<b>-841</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>255</b>	<b>1 734</b>	<b>512</b>	<b>2 501</b>

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

Liikearvot 1 000 euroa	2014	2013
Suomen liiketoiminta SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
<b>Yhteensä</b>	<b>1 734</b>	<b>1 734</b>

#### Arvonalennustaus

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

SRV:n hallitus on vahvistanut 13.2.2014 konsernin strategian kaudelle 2014-2018. Konsernin strategiset tavoitteet asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategijaksolla kasvuun sijasta kannattavuuden parantamiseen.
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 miljoonaan euroon vuodessa.
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla.
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatartpeet huomoiden.

Tammikuussa 2015 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua.

Keskeiset muuttajat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskontauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmissa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

#### Herkkyysanalyysi

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

## 16 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2014 1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
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
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset	0	43 683	0	0	43 683	43 683	23,29
Saamiset asiakailta 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
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>104 817</b>	<b>9 250</b>	<b>0</b>	<b>114 067</b>	<b>114 067</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat	0	0	0	147 028	147 028	149 561	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	39	39	39	28
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
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
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 629</b>	<b>246 897</b>	<b>249 430</b>	

2013 1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	5 137	0	0	5 137	5 137	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	23 750	0	0	23 750	23 750	22
Muut rahoitusvarat	0	0	10 805	0	10 805	10 805	18
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset	0	39 551	0	0	39 551	39 551	23,29
Saamiset asiakailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	1 567	0	0	1 567	1 567	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	9	0	0	9	9	23
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	1 100	22
Rahavarat	0	89 982	0	0	89 982	89 982	24
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>161 097</b>	<b>10 805</b>	<b>0</b>	<b>171 902</b>	<b>171 902</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat	0	0	0	179 067	179 067	179 067	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	1 427	1 427	1 427	28
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat	0	0	0	126 725	126 725	126 725	27
Johdannaissopimukset	383	0	0	0	383	383	31
Ostovelat	0	0	0	0	26 220	26 220	28
<b>Yhteensä</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 218</b>	<b>333 822</b>	<b>333 822</b>	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainat.

Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättymispäivänä.

Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1 000 euroa	2014	2013
Osuudet osakkuusyrityksissä	72 824	43 523
Osuudet yhteisyrityksissä	27 136	24 281
<b>Yhteensä</b>	<b>99 960</b>	<b>67 804</b>

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

**Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:**

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2 014	2013
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall hankkeeseen. SRV sijoittaa hankkeeseen myös Russian Invest osakkuusyhtiösakkuuden kautta.

**Tiedot konsernin olennaisesta yhteisyrityksestä:**

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2 014	2013
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza hankkeeseen.

Taloudellinen informaatio olennaisesta osakkuus- ja yhteisyrityksessä:	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V	
	2 014	2013	2 014	2013
Rahavarat	-	-	1 731	3 116
Muut lyhytaikaiset varat	90 623	41 069	1 871	5 125
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	<b>90 623</b>	<b>41 069</b>	<b>3 602</b>	<b>8 241</b>
<b>Pitkäaikaiset varat</b>	<b>8 574</b>	<b>0</b>	<b>154 732</b>	<b>152 321</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	<b>8 523</b>	<b>2 318</b>	<b>15 820</b>	<b>22 365</b>
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	95 000	95 000
Pitkäaikaiset velat	35 814	19 000	-	-
<b>Muut pitkäaikaiset velat</b>	<b>35 814</b>	<b>19 000</b>	<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
Liikevaihto	0	0	20 167	5 311
Poistot	-	-	-40	-3
Korkotuotot	-	-	60	0
Korkokulut	-	-	-5 700	-1 624
Tuloverot	-	-	-1 094	406
Tilikauden tulos	-1 096	-420	4 317	-1 586
<b>Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation</b>				
Konsernin omistusosuus %	45	45	50	50
Konsernin osuus nettovaroista	24 687	8 888	23 757	21 599
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 336	0	0
Osakkuusyrityksen tase-arvo konsernin taseessa	40 068	24 224	23 757	21 598

Taloudellinen informaation yhteenveto	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2014	2 013	2014	2 013
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	-1 077	-1 271	696	268
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	32 756	19 299	3 379	2 683

## 18 MUUT RAHOITUSVARAT

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiiksi. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Noteeraamattomien osakkeiden käypä arvo ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2014	2013
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.</b>	<b>10 805</b>	<b>10 917</b>
Lisäykset	0	155 *)
Vähennykset	-317	-267
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-1 174	0
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	-64	0
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>9 250</b>	<b>10 805</b>
Pitkäaikaiset	9 250	10 805
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	9 250	10 805

\*) Esittämistavan muutoksen yhteydessä luokittelu muuttunut 30.12.2014

## 19 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	2014	2013
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	928	5 137
<b>Yhteensä</b>	<b>928</b>	<b>5 137</b>

2014		Kirjattu	Kirjattu muihin	Kurssiero	
1 000 euroa	1.1.	tuloslaskelmaan	laajan tuloksen eriin		31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>					
Vahvistetut tappiot	2 683	692	0	0	3 375
Työsuhde-etuudet	343	-173	0	0	170
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypää arvoon	0	8	235	0	243
Perustajaurakoinnin jakotusero	2 650	184	0	0	2 834
Muut väliaikaiset erot	1 822	-799	0	-691	332
<b>Yhteensä</b>	<b>7 498</b>	<b>-87</b>	<b>235</b>	<b>-691</b>	<b>6 954</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>					
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	160	-160	0	0	0
Muut väliaikaiset erot	2 507	-960	0	0	1 548
<b>Yhteensä</b>	<b>2 667</b>	<b>-1 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 548</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>4 831</b>	<b>1 033</b>	<b>235</b>	<b>-691</b>	<b>5 406</b>

2013		Kirjattu	Kirjattu muihin	Kurssiero	
1 000 euroa	1.1.	tuloslaskelmaan	laajan tuloksen eriin		31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>					
Vahvistetut tappiot	3 872	-1 189	0	0	2 683
Työsuhde-etuudet	698	-355	0	0	343
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	978	-978	0	0	0
Perustajaurakoinnin jakotusero	1 661	989	0	0	2 650
Muut väliaikaiset erot	915	908	0	0	1 822
<b>Yhteensä</b>	<b>8 123</b>	<b>-625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 498</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>					
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	0	160	0	0	160
Muut väliaikaiset erot	4 144	-1 637	0	0	2 507
<b>Yhteensä</b>	<b>4 144</b>	<b>-1 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 667</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>3 979</b>	<b>851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 831</b>

Konsernilla oli 31.12.2014 vahvistettuja tappioita 4 576 tuhatta euroa (7 924 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 voitonjako perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätättävällässä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

## 21 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2014	2013
Aineet ja tarvikkeet	3 380	815
Keskeneräiset työt	79 371	92 139
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	162 122	151 285
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	60 984	114 772
Ennakkomaksut	6 557	5 445
Muu vaihto-omaisuus*	350	529
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>312 765</b>	<b>364 984</b>

\*Muun vaihto-omaisuuden osalta vertailuvuoden tieto on muuttunut 30.12.2014 annetun esittämistapamuutoksen johdosta. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä esitetään pitkäaikaisina varoina. (liite 17)

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1468 (2013 1 979) tuhatta euroa

Käytetty rahoitusmenokerto on 2,80 %.

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2014 ollut 52 310 tuhatta euroa (2013 39 192) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2014 ollut 24 423 tuhatta euroa (2013 74 337 tuhatta euroa)

Tilikaudella 2014 tehtiin arvonalentumisia maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 188 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 298 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2013 maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 1 059 tuhatta euroa.

## 22 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2014	2013
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	23 643	7 902
Lisäykset	6 734	31 288
Vähennykset	-425	-15 440
	<b>29 953</b>	<b>23 750</b>
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	1 100	33 766
Lisäykset	0	1 100
Vähennykset	0	-33 766
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

## 23 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2014	Kirjanpitoarvo 2013
Myyntisaamiset	43 683	39 551
Lainasaamiset	18	9
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	10 685	1 567
Muut siirtosaamiset	24 923	29 735
Muut saamiset	3 277	4 098
<b>Yhteensä</b>	<b>82 587</b>	<b>74 961</b>
Korolliset saamiset	18	9
Korottomat saamiset	82 569	74 952
<b>Yhteensä</b>	<b>82 587</b>	<b>74 961</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Vuonna 2014 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 42 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

1 000 euroa	2014	2013
Rahat ja pankkisaamiset	18 449	89 982
<b>Yhteensä</b>	<b>18 449</b>	<b>89 982</b>

## 25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2013	35 498 195	3 063	92 204
Omien osakkeiden palautuminen	-3 266		0
Omien osakkeiden luovutus	0		0
<b>31.12.2013</b>	<b>35 494 929</b>	<b>3 063</b>	<b>92 204</b>
1.1.2014	35 494 929	3 063	92 204
Omien osakkeiden palautuminen	-6 000		0
Omien osakkeiden luovutus	104 232		63
<b>31.12.2014</b>	<b>35 593 161</b>	<b>3 063</b>	<b>92 267</b>

## Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 593 161 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2014. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 26.3.2014 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 osakeomistajajärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 175 307 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

## Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat 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

Oman 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 velkikirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

## Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettava osinkoa 0,12 euroa per osake.

## 26 VARAUKSET

2014 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 660	0	9 660
Varausten lisäykset	3 526	0	3 526
Käytetyt varaukset	-2 688	0	-2 688
<b>31.12.</b>	<b>10 497</b>	<b>0</b>	<b>10 497</b>
Pitkäaikaiset	6 523	0	6 523
Lyhytaikaiset	3 974	0	3 974
<b>Yhteensä</b>	<b>10 497</b>	<b>0</b>	<b>10 497</b>
2013 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 969	0	9 969
Varausten lisäykset	2 994	0	2 994
Käytetyt varaukset	-4 181	0	-4 181
Käyttämättömien varausten peruutukset	878	0	878
<b>31.12.</b>	<b>9 660</b>	<b>0</b>	<b>9 660</b>
Pitkäaikaiset	3 965	0	3 965
Lyhytaikaiset	5 695	0	5 695
<b>Yhteensä</b>	<b>9 660</b>	<b>0</b>	<b>9 660</b>

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset, asuntorakennustoiminnan 10-vuotisivastuun sekä varaukset riita-asioihin. 10-vuotisivastuun perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

## 27 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2014	Käypä arvo 2014	Kirjanpitoarvo 2013	Käypä arvo 2013
<b>Pitkäaikaiset</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	26 607	26 607	42 701	42 701
Joukkovelkakirjalainat	74 850	77 382	75 000	75 000
Yhtiölainat	45 572	45 572	61 366	61 366
<b>Yhteensä</b>	<b>147 028</b>	<b>149 561</b>	<b>179 067</b>	<b>179 067</b>
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2014	Käypä arvo 2014	Kirjanpitoarvo 2013	Käypä arvo 2013
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	47 873	47 873	31 001	31 001
Yritystodistukset	29 500	29 500	95 500	95 500
Yhtiölainat	190	190	224	224
<b>Yhteensä</b>	<b>77 563</b>	<b>77 563</b>	<b>126 725</b>	<b>126 725</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainat.

Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättymispäivänä.





Likviditeetti- ja jälleenoahotusriskillä 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 kohdemyyntiin, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservyjä hyödyntäen. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Sitova maksuvalmiusluotto 100 milj. euroa uusittiin joulukuussa 2014 ja uusi maksuvalmiuslimiitti erääntyy tammikuussa 2018. Jälleenoahotusriskillä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 146,1 milj. euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 18,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililiittien, sitovien nostamattomien rahoitusliittien ja luottojen määrä 127,7 milj. euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitalokohdeiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 62 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 49,7 milj. euroa. Yhtiön rahoitusoppimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisia kovenanteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustavana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiusliittien nostamaton osuus.

**Rahoitusvelat**

2014 1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	Maturiteetti				
			2015	2016	2017	2018 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	74 850	90 000	3 750	3 750	3 750	78 750	0
Rahalaitoslainat <sup>2)</sup>	74 480	75 313	47 803	11 576	14 263	1 355	317
Yhtiölainat <sup>3)</sup>	45 572	49 636	984	1 027	2 280	2 587	42 759
Yritystodistukset	29 500	29 500	29 500	0	0	0	0
Muut velat	8	8	8	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	22 267	22 267	22 267	0	0	0	0
Sijoituslaitomus <sup>4)</sup>	9 642	9 642	9 642	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>256 318</b>	<b>276 366</b>	<b>113 953</b>	<b>16 352</b>	<b>20 294</b>	<b>82 691</b>	<b>43 076</b>

2013 1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>
Joukkovelkakirjalainat	75 000	93 750
Rahalaitoslainat <sup>2)</sup>	73 702	74 441
Yhtiölainat <sup>3)</sup>	61 366	81 717
Yritystodistukset	95 500	95 500
Muut velat	8	8
Johdannaisvelat	383	383
Ostovelat	26 220	26 220
Sijoituslaitomus <sup>4)</sup>	13 974	13 974
<b>Yhteensä</b>	<b>346 153</b>	<b>385 993</b>

<sup>1)</sup> Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

<sup>2)</sup> Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2015

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

<sup>4)</sup> Taseen ulkopuolinen velka

**Rahoitusreservin nostamaton osuus**

1 000 euroa	31.12.2014	31.12.2013
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	100 000
Sitovat tililuotot	23 300	22 805
Rahat ja pankkisaamiset	18 449	89 982
<b>Yhteensä</b>	<b>141 749</b>	<b>212 787</b>

Lisäksi konsernilla on yhteensä 4,4 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskennäisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

**Luottoriski**

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamiin sekä lainasaamiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisen konsernin yhteistyöpankeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuolin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäättösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä, asunto liiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2014 lopussa asunto liiketoiminnassa on vuokrattu yksi asunto. Vuokralais hankinnassa 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 tilauskannan 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 tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuvelvyydessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteismäärästä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaaja vastaan. Oikeudenkäyntiprosessin lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riittävien tuomioistuinten vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroralato Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroralaton rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti vuonna 2013 Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuin kerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. Tilaaja on esittänyt 3/2014 vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

**Myyntisaamisten erääntymiserittely**

1 000 euroa	2014	2013
Erääntymättömät myyntisaamiset	33 639	24 996
1-30 päivää erääntyneet	2 708	3 064
31-60 päivää erääntyneet	42	68
61-90 päivää erääntyneet	2	229
91-180 päivää erääntyneet	1 055	7 827
181-360 päivää erääntyneet	81	840
Yli 361 päivää erääntyneet	6 154	2 528
<b>Myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>43 683</b>	<b>39 551</b>

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erä. 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 31.12.2014 tai 31.12.2013.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

Milj.Euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>31.12.2014</b>				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	0	0	0
<b>31.12.2013</b>				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	0,4	0	0,4

Myytavissä olevat rahoitusvarat

Milj.Euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>31.12.2014</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,8	8,5	9,3
<b>31.12.2013</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,9	9,9	10,8

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.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja kiinteistösisäisistä sijoituksista (taso 3).

Vertailuvuoden tiedot ovat muuttuneet 30.12.2014 tehdyn luokittelumuutoksen vuoksi.

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	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>8,5</b>

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2013

Milj.Euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2013	9,8
Lisäykset	0,1
Vähennykset	0,0
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>9,9</b>

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöään pääomarakenteensa ylläpitämiseksi.

Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakkoilla vähintään 30 prosentissa.

Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille, vähemmistöille kuuluvan pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2014	2013
Oma pääoma yhteensä	225 164	222 215
Taseen loppusumma	576 067	662 989
- Saadut ennakot	-52 055	-52 217
	<b>524 012</b>	<b>610 772</b>
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>43,0 %</b>	<b>36,4 %</b>

## Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2014	2013
Alle vuoden kuluessa	3 787	1 585
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	9 840	1 246
Yli viiden vuoden kuluessa	12 680	0
<b>Yhteensä</b>	<b>26 307</b>	<b>2 831</b>

Konsernin työsuhteautojen leasingosopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilosopimusten eri ehdot, indeksit, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 174 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2014	2013
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	79 198	96 186

## Muut vastuusitoumukset

1 000 euroa	2014	2013
Annetut investointisitoumukset	9 642	13 974
Tonttisitoumukset	185 793	157 810

<sup>1)</sup> Laskentatapa on oikaistu ja siksi vertailuvuoden tieto on muuttunut.

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiönsä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 271 571 tuhatta euroa (214 314 tuhatta euroa).

## 31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2014		2013	
	Positiiviset	Käyvät arvot	Positiiviset	Negatiiviset
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	0	0	383
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383</b>
<b>1 000 euroa</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>		
<b>Johdannaisopimusten nimellisarvot</b>				
Valuuttatermiinit	0	0		
Koronvaihtosopimukset	0	30 000		
	<b>0</b>	<b>30 000</b>		

Valuuttatermiinejä käytetään tarvittaessa rahoituksen kassavirran suojaamiseen ja niiden käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

## 32 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1 000 euroa	2014	2013
<b>Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>		
Varausten muutos	837	-309
Käypään arvoon arvostukset	298	7 289
Muut	70	3 539
<b>Yhteensä</b>	<b>1 205</b>	<b>10 519</b>

## 33 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
<b>Tytärtyhtiöiden osakkeet</b>			
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
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	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
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

2014	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
<b>1 000 euroa</b>				
Johto ja hallitus	0	0	0	0
Yhteisyritykset	774	0	1 037	0
Osakkuusyhtiöt	40 008	-140	2 557	21
Muu lähipiiri	143	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>40 925</b>	<b>-140</b>	<b>3 595</b>	<b>21</b>

2013	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
<b>1 000 euroa</b>				
Johto ja hallitus	3 005	0	0	0
Yhteisyritykset	57 817	97	5 566	88
Osakkuusyhtiöt	7 843	0	15 911	3 590
Muu lähipiiri	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>68 665</b>	<b>97</b>	<b>21 476</b>	<b>3 677</b>

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja konsernin johtoryhmän jäsenet.

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernintilinpäätökseen sisällytettävien yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista.

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuksien erittely 1 000 euroa	2014	2013
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 770	2 350
Osakeperusteiset maksut	604	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	648	533
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	215	202
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	531	0
<b>Yhteensä</b>	<b>4 768</b>	<b>3 085</b>

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja Eterassa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 23,4% ( 22,7 %) mukaisesti. Vuonna 2014 toimitusjohtajan irtisanoutumisen yhteydessä maksettava erokorvaus on kirjattu kuluksi vuoden 2014 tilinpäätökseen, mutta korvaus maksetaan vasta vuonna 2015.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot 1 000 euroa	2014	2013
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja	761	484
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	284	175
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	69	67
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	58	57
Alitalo Minna	46	45
Hiltunen Arto	45	44
Kokkila Timo	46	45
Kyhälä Risto, 20.3.2013 alkaen	45	33
<b>Hallituksen jäsenet yhteensä</b>	<b>309</b>	<b>289</b>

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

Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2014 noin 224 tuhatta euroa (152 tuhatta euroa).

## 35 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Konsernilla ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

€		2014	2013
<b>LIKEVAIHTO</b>	Liite 1	<b>13 616 861,30</b>	<b>7 706 948,07</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		234 605,00	1 973 617,62
Ostot tilikauden aikana		-6 787 568,03	-662 653,00
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)			
Henkilöstökulut		-5 756 473,68	-5 644 668,47
Henkilösivukulut	Liite 2		
Eläkekulut		-925 097,49	-854 127,14
Muut henkilösivukulut		-231 741,16	-245 411,62
Poistot ja arvonalentumiset	Liite 3		
Suunnitelman mukaiset poistot		-298 411,40	-251 672,70
Liiketoiminnan muut kulut	Liite 4	-6 740 262,79	-6 955 970,60
<b>LIKETAPPIO</b>		<b>-6 888 088,25</b>	<b>-4 933 937,84</b>
Rahoitustuotot ja kulut	Liite 5	-6 192 525,12	-76 104,91
<b>TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>-13 080 613,37</b>	<b>-5 010 042,75</b>
Satunnaiset erät +/-	Liite 6	24 183 000,00	6 780 000,00
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>11 102 386,63</b>	<b>1 769 957,25</b>
Tuloverot	Liite 7	-2 137 723,86	-421 112,08
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>8 964 662,77</b>	<b>1 348 845,17</b>

## EMOYHTIÖN TASE

€		31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	Liite 1	687 502,41	634 306,26
Aineelliset hyödykkeet	Liite 1	784 223,30	794 204,28
<b>Sijoitukset</b>			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	Liite 2	177 285 106,58	34 981 366,87
Muut osakkeet ja osuudet	Liite 2	2 810 241,19	4 218 299,65
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>181 567 073,48</b>	<b>40 628 177,06</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Vaihto-omaisuus		7 000,00	10 000,00
Pitkäaikaiset saamiset	Liite 4	1 140 796,35	245 772,00
Lyhytaikaiset saamiset	Liite 4	162 549 706,90	269 573 804,79
Rahat ja pankkisaamiset		11 452 262,32	80 900 169,58
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>175 149 765,57</b>	<b>350 729 746,37</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>356 716 839,05</b>	<b>391 357 923,43</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	Liite 6	3 062 520,00	3 062 520,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Liite 6	92 266 948,15	92 204 098,26
Edellisten tilikausien voitto	Liite 6	37 392 622,20	39 953 441,45
Tilikauden voitto	Liite 6	8 964 662,77	1 348 845,17
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>141 686 753,12</b>	<b>136 568 904,88</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		<b>1 655 708,00</b>	<b>2 281 437,00</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma	Liite 9	125 034 099,16	126 956 757,06
Lyhytaikainen vieras pääoma	Liite 10	88 340 278,77	125 550 824,49
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>213 374 377,93</b>	<b>252 507 581,55</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>356 716 839,05</b>	<b>391 357 923,43</b>

<b>EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA</b>	<b>2014</b>	<b>2 013</b>
<b>1 000 euroa</b>		
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>8 965</b>	<b>1 349</b>
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	298	252
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1 620	486
Rahoitustuotot ja -kulut	6 193	76
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot	0	2
Verot	2 137	421
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>10 248</b>	<b>1 237</b>
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-559	-2 414
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-49 085	-29 759
Vaihto-omaisuuden muutos	3	-10
Osto- ja muiden velkojen muutos	32 032	8 934
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-17 608</b>	<b>-23 248</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-12 511	-8 218
Saadut korot	5 916	7 109
Saadut osingot	990	65
Maksetut verot	53	1 350
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-3 948</b>	<b>-20 356</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-197	-190
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-144	-219
Investoinnit sijoituksiin	0	-6 511
Sijoitusten myynti	0	152
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-341</b>	<b>-6 768</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Lainojen nostot	0	75 000
Lainojen takaisinmaksut	-1 923	-6 125
Saadut ja maksetut konserniavustukset	6 800	6 408
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-66 000	11 900
Omien osakkeiden hankinta/myynti	230	0
Maksetut osingot	-4 266	-2 163
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-65 159</b>	<b>85 020</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-69 448</b>	<b>57 896</b>
Rahavarat tilikauden alussa	80 900	23 004
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>11 452</b>	<b>80 900</b>



**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT****1. Perustiedot**

SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, kotipaikka Espoo, osoite Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo

**2. Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot**

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

**3. 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 menojäätöspoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

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

Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja.

Tutkimus - ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.

**4. Valuuttamääräisten erien arvostus**

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu Suomen rahan määräisiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

**5. Eläkejärjestelyt**

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

**6. Verot**

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

**7. Vastuositoumukset**

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

## SRV YHTIÖT OYJ

Tuloslaskelman liitetiedot	31.12.2014	31.12.2013
<b>1. Liikevaihto</b>		
Rakennustoiminta	6 787 568	663 658
Muu toiminta	6 829 293	7 043 290
	<hr/>	<hr/>
	13 616 861	7 706 948
<b>Maantieteellinen jakauma</b>		
Suomi	13 616 861	7 706 948
<b>2. Henkilöstöä koskevat erittelyt</b>		
Johdon palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenet	308 500	288 550
Toimitusjohtaja	761 147	483 703
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	59	54
<b>3. Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Muista pitkävaikutteisista menoista	91 152	42 770
Rakennuksista	5 775	6 015
Koneista ja kalustosta	201 485	202 887
Yhteensä	<hr/>	<hr/>
	298 411	251 673
<b>4. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Vuokrat	1 204 947	1 168 936
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	643 951	1 265 408
Auto- ja matkustuskulut	194 902	160 795
Edustus- ja markkinointi	710 543	687 362
Viestintä- ja IT	756 308	711 327
Ulkopuoliset palvelut	587 560	386 969
Muut kiinteät kulut	2 642 052	2 575 174
	<hr/>	<hr/>
	6 740 263	6 955 971
<b>Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot</b>		
Tilintarkastus	51 375	68 000
Veroveuvonta	4 000	7 000
Muut palvelut	21 287	31 000
Yhteensä	<hr/>	<hr/>
	76 662	106 000
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	989 676	65 000
Muilta	0	0
Yhteensä	<hr/>	<hr/>
	989 676	65 000
<b>Korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	5 627 128	6 707 694
Muilta	353 506	396 719
Yhteensä	<hr/>	<hr/>
	5 980 634	7 104 413

**Korkokulut**

Saman konsernin yrityksille	-981 013	-23 160
Muille	-9 039 598	-7 666 835
	<u>-10 020 611</u>	<u>-7 689 995</u>

**Muut rahoituskulut**

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 114 782	0
Muut	-1 027 442	-444 477
	<u>-3 142 224</u>	<u>-444 477</u>

Yhteensä	-6 192 525	-76 105
----------	------------	---------

**6. Satunnaiset erät**

Saadut konserniavustukset	26 283 000	12 700 000
Annetut konserniavustukset	-2 100 000	-5 920 000
	<u>24 183 000</u>	<u>6 780 000</u>

**7. Tuloverot**

Tuloverot satunnaisista eristä	-4 836 600	-1 661 100
Tuloverot tilikaudelta	2 359 592	1 658 264
Laskennallisen veron muutos	336 451	-403 973
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	2 832	-14 303
	<u>-2 137 724</u>	<u>-421 112</u>

**SRV YHTIÖT OYJ****Taseen liitetiedot****31.12.2014****31.12.2013****1. Pysyvien vastaavien muutokset****Aineettomat hyödykkeet:**

## Aineettomat oikeudet

Hankintameno	1.1.	250 000	250 000
Menojäännös	31.12.	250 000	250 000

## Muut pitkävaikutteiset menot

Menojäännös	1.1.	219 684	210 108
Lisäykset		308 967	52 346
Tilikauden poisto		-91 150	-42 770
Menojäännös	31.12.	<u>437 502</u>	<u>219 684</u>

## Keskeneräiset hankinnat

Menojäännös	1.1.	164 622	0
Lisäykset		99 241	164 622
Vähennykset		-263 863	0
Menojäännös	31.12.	<u>0</u>	<u>164 622</u>

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä**

687 502

634 306

**Aineelliset hyödykkeet:**

## Maa- ja vesialueet

Hankintameno	1.1.	41 172	41 172
Menojäännös	31.12.	41 172	41 172

## Rakennukset

Menojäännös	1.1.	144 372	150 388
Tilikauden poisto		-5 775	-6 015
Menojäännös	31.12.	<u>138 597</u>	<u>144 372</u>

Koneet ja kalusto			
Menojäännös	1.1.	608 660	621 433
Lisäykset		197 279	190 114
Vähennykset		0	0
Tilikauden poisto		-201 485	-202 887
Menojäännös	31.12.	604 454	608 660
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>784 223</b>	<b>794 204</b>

## 2. Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet	1.1.	34 981 367	28 531 846
Lisäykset		143 220 000	6 504 521
Vähennykset		-916 260	-55 000
Hankintameno	31.12.	177 285 107	34 981 367

### Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno	1.1.	4 218 300	4 308 917
Lisäykset		0	157 288
Vähennykset		-194 838	0
Arvonalentumiset		-1 213 221	0
Hankintameno	31.12.	2 810 241	4 218 300

**Sijoitukset yhteensä** 180 095 348 39 199 667

## Taseen liitetiedot

**31.12.2014**

**31.12.2013**

## 3. Konserniyritykset

### Kotipaikka

SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Infra Oy	Kerava	100,0	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Investment S.à r.l.	Luxembourg	100,0	100,0
SRV Terbelat Sia *)	Riika	0,0	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	100,0

\*) likvidoitu 10/2014

**4. Pitkäaikaiset saamiset**

Laskennallinen verosaaminen	582 223	245 772
Muut saamiset	558 573	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 140 796</b>	<b>245 772</b>

**Lyhytaikaiset saamiset**

Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	113 431	96 697
Lainasaamiset	10 052 015	10 052 015
Muut saamiset	124 741 710	244 259 141
Siirtosaamiset	26 999 439	13 840 307
<b>Yhteensä</b>	<b>161 906 594</b>	<b>268 248 160</b>

## Ulkopuolisilta

Myyntisaamiset	181 607	236 532
Muut saamiset	325 830	112 936
Siirtosaamiset	135 676	976 177
<b>Yhteensä</b>	<b>643 112</b>	<b>1 325 645</b>

**Lyhytaikaiset saamiset yhteensä**

<b>162 549 707</b>	<b>269 573 805</b>
--------------------	--------------------

**5. Siirtosaamisten olennaiset erät**

Konserniavustukset	26 283 000	12 700 000
Korko- ja rahoitussaamiset	39 733	60 729
Verot	0	167 096
Muut	852 115	1 642 887
<b>Yhteensä</b>	<b>27 174 849</b>	<b>14 570 712</b>

**6. Oman pääoman muutokset**

Osakepääoma 1.1.	3 062 520	3 062 520
Osakepääoma 31.12.	3 062 520	3 062 520

## Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.

Omien osakkeiden myyntivoitto	92 204 098	92 204 098
	62 850	
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>92 266 948</b>	<b>92 204 098</b>

## Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.

Osingonjako	41 302 287	42 083 137
Omien osakkeiden myynti/hankinta	-4 266 098	-2 129 696
Edellisten tilikausien voitto 31.12	356 434	0
<b>Yhteensä</b>	<b>37 392 623</b>	<b>39 953 441</b>

## Tilikauden voitto

	8 964 663	1 348 845
<b>Yhteensä</b>	<b>46 357 285</b>	<b>41 302 287</b>

## Oma pääoma 31.12.

141 686 754	136 568 905
-------------	-------------

**Taseen liitetiedot**

<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
-------------------	-------------------

**7. Laskelma jakokelpoisista varoista**

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 266 948	92 204 098
Voittovarot ed. tilikausilta	41 302 287	42 083 137
Osingonjako	-4 266 098	-2 129 696
Omien osakkeiden myynti	356 434	0
Tilikauden voitto	8 964 663	1 348 845
<b>Yhteensä</b>	<b>138 624 233</b>	<b>133 506 384</b>

<b>8. Varaukset</b>		
Pakolliset varaukset		
Osakepalkkiovaraukset	1 655 708	2 281 437
<b>9. Pitkäaikaiset velat</b>		
Ulkopuolisille		
Joukkovelkakirjalaina	75 000 000	75 000 000
Hybridilaina	45 000 000	45 000 000
Eläkelainat	4 947 849	6 747 853
Muut lainat	0	208 904
Rahalaitoslainat yhteensä	124 947 849	126 956 757
Konserniyhtiöille		
Siirtovelat	86 250	0
<b>Yhteensä</b>	125 034 099	126 956 757
<b>10. Lyhytaikaiset velat</b>		
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	23 701	26 086
Muut velat	51 026 035	24 674 709
Siirtovelat	136 925	9 064
	51 186 660	24 709 859
Ulkopuolisille		
Yritystodistukset	29 500 000	95 500 000
Eläkelainat	1 800 004	1 800 002
Ostovelat	162 363	539 289
Saadut ennakot	1 650	1 100
Muut velat	293 283	347 858
Siirtovelat	5 396 318	2 652 716
	37 153 618	100 840 965
Lyhytaikaiset velat yhteensä	88 340 279	125 550 824
<b>11. Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Palkat sosiaalikuluihin	2 026 141	1 505 662
Korkokulut ja muut rahoituskulut	247 114	585 988
Verot	2 465 158	0
Muut	794 830	570 131
	5 533 243	2 661 780

#### Muut Liitetiedot

#### 12. Leasing - ja vuokrasopimukset

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	131 000	157 802
Myöhemmin maksettavat	130 000	176 237
	261 000	334 039
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 495 000	0
Myöhemmin maksettavat	19 984 000	0
	21 479 000	0

**13. Muut vastuut**

Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	271 571 344	214 314 103
Sijoitussitoumukset	646 000	1 228 000

**14. Johdannaissopimukset**

Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	-	-
-Käypä arvo negatiivinen	0	383 000
Kohde-etuuden arvo	0	30 000 000

## SRV YHTIÖT OYJ

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2015

Ilpo Kokkila  
puheenjohtajaKallasvuo Olli-Pekka  
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo



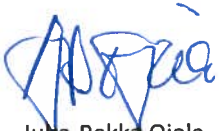
Arto Hiltunen



Timo Kokkila



Risto Kyhälä

Juhani-Pekka Ojala  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2015

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-YhteisöSamuli Perälä  
KHT



**SRV Yhtiöt Oyj**  
**SRV Yhtiöt Oyj-konserni**

**LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA  
 SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA**

**Tilikaudella käytetyt kirjanpitokirjat**

Päiväkirja	ATK-tulosteina
Pääkirja	ATK-tulosteina
Ostoreskontra	ATK-tulosteina
Myyntireskontra	ATK-tulosteina
Lainareskontra	ATK-tulosteina
Palkanlaskenta	ATK-tulosteina
Tase-erittelyt	Excel-taulukkolaskelmina liitteineen
Tasekirja	Sidottuna

**Käytetyt tosittelajit ja säilyttämistapa**

Opus Capita siirto -tositteet	1 Paperitositteina
Ostolaskut	2 Sähköisessä muodossa
Ostosuoritukset	3 Paperitositteina
Myyntilaskut	4 Paperitositteina
Myyntisuoritukset	5 Paperitositteina
Palkkojen kuukausipalkat	7 Paperitositteina
Opus Capita -muistiotositteet	9 Paperitositteina
Muistiotositteet	99 Paperitositteina
Välitilinpäätösviennit	VT Paperitositteina
Verokorjaustositteet	VE Paperitositteina