

SRV

TILINPÄÄTÖS
2016



Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus.....	3
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	16
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	17
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	18
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2016.....	19
Konsernin tuloslaskelma ja laajatuloslaskelma.....	19
Konsernin tase.....	20
Konsernin rahavirtalaskelma.....	21
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta.....	22
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	23
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2016.....	51
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	51
Emoyhtiön tase.....	51
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	52
Emoyhtiön liitetiedot.....	53
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	59
Tilintarkastuskertomus.....	60
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton).....	64
Tietoa osakkeenomistajille.....	66

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2016. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2016 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

Hallituksen toimintakertomus 2016

TILIKAUSI 1.1.-31.12.2016 LYHYESTI:

- Liikevaihto kasvoi 884,1 (719,1 1-12/2015) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvattivat erityisesti toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa sekä kasvukeskuksiin valmistuneet omaperusteiset asunnot, joita tuloutui yhteensä 499 (323) kappaletta. Omaperusteisten asuntojen vaikutus liikevaihtoon oli 144 (90) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 27,7 (24,4) milj. euroon ensisijaisesti Suomen liiketoiminnan parantuneiden katteiden vuoksi. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) milj. euroon.
- Tulos ennen veroja oli 16,4 (17,6) milj. euroa. Tulosta rasitti osaltaan kymmenvuotisen korkosuojan -4,7 (-3,3) milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,15 (0,25) euroa.
- Tilaukset vuoden lopussa oli 1 758,5 (1 583,4) milj. euroa. Suurimpia vuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen Sairaala Nova, Kehä I:n tunnelihanke ja Tapiolan keskustan laajentamisen toisen vaiheen urakkasopimus.
- Omavaraisuusaste oli 38,3 (42,5) prosenttia ja velkaantumisaste 83,4 (83,3) prosenttia, ja säilyivät siten hyvällä tasolla.

KONSERNIN AVAINLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos	muutos, %
Liikevaihto	884,1	719,1	165,1	23,0
Liikevoitto	27,7	24,4	3,2	13,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ¹	-11,3	-6,8	-4,5	
Tulos ennen veroja	16,4	17,6	-1,2	-7,1
Tulouttamaton tilaukset	1 758,5	1 583,4	175,1	11,1
Uudet sopimukset	1 013,1	1 393,5	-380,4	-27,3
Liikevoitto, %	3,1	3,4		
Katsauskauden voitto	13,9	14,0	-0,1	-0,9
Katsauskauden voitto, %	1,6	1,9		
¹ josta korkojohdannaisen osuus	-4,7	-3,3	-1,4	

YLEISKATSAUS

Konsernin tilaukset nousi 1 758,5 (1 583,4) miljoonaan euroon (kasvu 11,1 %). Suurimpia vuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen uusi keskus-sairaala, Sairaala Nova, Kehä I:n tunnelihanke, Tapiolan keskustan laajentamisen toisen vaiheen urakkasopimus ja Aalto-yliopiston uuden kampusrakennuksen sekä Metrokeskuksen liiketilöiden rakentaminen Espoon Otaniemeen. Tilaukset kasvoivat erityisesti Suomen liiketoiminnissa, ja kasvu painottui vuoden toiseen neljännekseen. Loka-joulukuussa ei kerrottu merkittävistä uusista tilauksista lukuun ottamatta Keravan Aleksintorin sopimusta.

Konsernin liikevaihto kasvoi 23 prosenttia ollen 884,1 (719,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvattivat toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa sekä erityisesti loppuvuonna valmistuneet ja myydyt omaperusteiset asunnot. Suuret keväällä sovitut toimitilahankkeet ovat edenneet rakennusvaiheeseen ja kasvat-

tavat siten liikevaihtoa. Liikevaihdon kasvussa näkyy myös se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui kaikkiaan 499 (323) kappaletta.

Konsernin liikevoitto kasvoi 27,7 (24,4) miljoonaan euroon ensisijaisesti SRV:n Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneen kannattavuuden vuoksi. Liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä joidenkin päättyneiden hankkeiden jälkiselvittelystä aiheutuneet kulut. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi ruplan kurssi nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille annetut määräaikaisten vuokra-alennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja tehty 2,5 miljoonan euron arvonalennus.

Konsernin tulos ennen veroja oli 16,4 (17,6) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -4,7 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos	muutos, %
Omavaraisuusaste, %	38,3	42,5		
Korollinen nettovelka	246,3	230,8	15,5	6,7
Velkaantumisaste, %	83,4	83,3		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,1	5,9		
Oman pääoman tuotto, %	5,0	5,6		
Tulos per osake, eur ¹	0,15	0,25	-0,10	-40,6
Oma pääoma per osake, eur ¹	4,25	3,90	0,35	9,0
Osakekurssi kauden lopussa, eur	5,43	3,10	2,33	75,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ¹	59,3	42,6		

¹ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Liiketoimintojen avainluvut**LIIKEVAIHTO**

milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos	muutos, %
Suomen liiketoiminta	832,2	654,1	178,1	27,2
Kansainvälinen liiketoiminta	52,4	65,1	-12,8	-19,6
Muut toiminnot	15,9	14,4	1,5	10,5
Eliminoinnit	-16,3	-14,6	-1,8	
Konserni yhteensä	884,1	719,1	165,1	23,0

LIIKEVOITTO

milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos	muutos, %
Suomen liiketoiminta	38,3	28,9	9,4	32,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,2	-0,1	-4,0	
Muut toiminnot	-6,4	-4,3	-2,1	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
Konserni yhteensä	27,7	24,4	3,2	13,2

LIIKEVOITTO

%	1-12/2016	1-12/2015
Suomen liiketoiminta	4,6	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,9	-0,2
Konserni yhteensä	3,1	3,4

TILAUSKANTA

milj. euroa	12/2016	12/2015	muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 726,1	1 506,2	14,6
Kansainvälinen liiketoiminta	32,4	77,1	-58,1
Konserni yhteensä	1 758,5	1 583,4	11,1
josta myyty osuus	1 482	1 261	17,5
josta myymätön osuus	276	322	-14,2

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,15 (0,25) euroa. Osakekohtaiseen tulokseen vaikuttivat osakemäärän suhteellinen kasvu osakeannin johdosta sekä hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutuksen mukainen tulouttaminen ja jatkuvasti valmiusasteen mukaan tuloutuva matalakatteisempi urakointi sekä toiminnan hankekehitysalue.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,3 (42,5 12/2015) prosenttia ja velkaantumisaste 83,4 (83,3 12/2015) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokset johtuivat korollisen velan kasvusta. Nettovelkojen määrä oli 246,3 (230,8) miljoonaa euroa ja rahavarojen määrä 54,6 (35,0) miljoonaa euroa.

LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

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

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

SUOMEN LIIKETOIMINTA**Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö**

Euroopan talous jatkaa hidasta elpymistä, mutta merkittävät poliittiset epävarmuus-tekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella lisäävät Euroopan ja Suomen talousriskejä. Suomen talouskasvun ennustetaan jatkuvan maltillisena. Rakentamisen arvioidaan kasvaneen vuonna 2016 poikkeuksellisen jyrkästi, noin 6–7 prosenttia. Uudisrakentaminen on ollut vilkasta kaikilla sektoreilla. Tänä vuonna kasvun ennustetaan kuitenkin hidastuvan selkeästi alemmalle tasolle, noin 1–2 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2016.) Rakennusteollisuus julkistaa seuraavaan katsauksensa helmikuussa 2017.

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä sekä asunto- että toimitilarakentamisen tarvetta kasvukeskuksissa, missä SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. (Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016.)

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt edelleen muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta kohtuullisen hyvällä tasolla. Asuntotuotanto painottuu edelleen pieniin vapaarahoitteisiin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna asuntoaloitusten arvioidaan kasvaneen merkittävästi noin 36 000 asuntoon. Tänä vuonna aloitusten ennakoidaan alenevan noin 34 000 asunnon tasolle. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016.)

Toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat viime vuonna kaikilla pääsektoreilla, mutta määrien arvioidaan vähenevän tänä vuonna teollisuus- ja varastorakennuksia lukuun ottamatta. Korjausrakentamisen sekä maa- ja vesirakentamisen investointien kasvun ennustetaan vuonna 2017 jäävän noin 1,5 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016.)

SRV:n strategisena tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuutta. Kannattavuustavoitteisiin päästään oman toiminnan tehostamisen lisäksi valikoimalla entistä tarkemmin tulevat hankkeet niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

ASUNTORAKENTAMINEN

Suomen asuntorakentamisen liikevaihto oli 272,7 (220,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea omaperusteisten asuntojen tuloutuminen. Suomen asuntorakentamisen tilauskanta kasvoi 562,6 (554,0) miljoonaa euroon. Asuntorakentamisen tilauskantaa nostivat erityisesti kasvanut sijoittajamyynä ja REDIn tornien jalustojen rakentaminen.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 696 (1 849) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Omaperusteisia asuntoja on rakenteilla 836 (885) kappaletta (12/2016).

Sijoittajille on rakenteilla 978 (477) asuntoa (12/2016). Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa tehtiin kesäkuussa urak-

kasopimus Vantaan ja Espoon Suurpeltoon rakennettavista kohteista sekä syyskuussa Helsingin Jätkäsaareen rakennettavasta kohteesta. Sopimus on osa maaliskuussa 2016 solmittua puitesopimusta kaikkiaan 500 asunnon sijoittajakaupasta. Muita merkittäviä sijoittajille rakennettavia kohteita ovat Elolle ja LähiTapiolalle rakennettavat asunnot Vantaan Tikkurilassa sekä Helsingin asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettava Wood City Helsingissä.

SRV myi joulukuussa Keravan keskustaan toteutettavan Aleksintorin korttelin uudiskohteen Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiölle Eteralle. Kauppakeskus Karusellista, 140 asunnosta sekä yhteisestä pysäköintilaitoksesta koostuvan kaupan kokonaisarvo oli yli 50 miljoonaa euroa.

Valmistuneet asunnot

Tilikautena valmistui kaikkiaan 503 (247) omaperusteista asuntoa. Myymättömiä, valmiita asuntoja on tällä hetkellä jäljellä 111 (107). Tilikautena myytiin yhteensä 1 260 (873) asuntoa.

Tilikautena valmistui kaikkiaan 503 omaperusteista, RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä pääosa valmistui loppuvuodesta ja aivan erityisesti joulukuussa, jolloin valmistui yhteensä 247 asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tilikautena tuloutui 499 (323) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 144 (90) miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Pääosa SRV:n

Asuntotuotanto Suomessa

asuntoa	1-12/2016	1-12/2015	muutos, kpl
Asuntomyynä yhteensä	1 260	873	387
Omaperusteinen tuotanto	509	646	-137
Sijoittajamyynä ²	751	227	524
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	454	802	-348
Valmistuneet	503	247	256
Tuloutuneet	499	323	176
Valmiit myymättömät ¹	111	107	4
Rakenteilla yhteensä ¹	2 696	1 849	847
Urakat ¹	441	59	382
Neuvottelu-urakat ¹	441	428	13
Sijoittajamyynä tuotanto ^{1,2}	978	477	501
Omaperusteinen tuotanto ¹	836	885	-49
Myydyt kohteet ¹	444	434	10
Myymättömät kohteet ¹	392	451	-59
Myydyt kohteet, % ¹	53	49	
Myymättömät kohteet, % ¹	47	51	

¹ Kauden lopussa.

² Sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina.

Tilaiskanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos, kpl
Urakat ja neuvottelu-urakat	193	132	61
Rakenteilla, myynä omaperusteinen	105	114	-9
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	222	269	-47
Valmis, myymätön omaperusteinen	43	39	3
Asuntorakentaminen yhteensä	563	554	9

rakenteilla olleista asunnoista valmistui loppuvuonna, ja koska ne oli jo myyty, valtaosa niistä myös tuloutui joulukuussa.

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi vuoden 2016 tammikuussa ennätystahdilla. Joulukuun lopussa Majakan 283 asunnosta yli 90 prosenttia oli varattu (246) tai niistä oli nimivaraus (18 asuntoa).

Majakan julkisivujen lupaprosessi on edennyt arvioitua hitaammin, minkä vuoksi Majakan myynä on siirtynyt myöhemmäksi. Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluvirasto hyväksyi Majakan julkisivut katsauskauden jälkeen tammikuussa, joten asuntojen myynä käynnistyy helmikuussa 2017.

Majakan torniosan rakentaminen alkaa tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Majakan asuntojen valmistuminen tarkentuu sen jälkeen, kun tornin rakentaminen on aloitettu. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019.

REDIn asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty. Majakan asuintornin asunnot kirjataan tilauskantaan, kun lopullinen rakentamispäätös on tehty ja myynti alkaa. Tämänhetkisen arvion mukaan kirjaus tehdään vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Vaikka muut REDIn asuintornit valmistuvat myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Majakan jalustaosa koskeva urakkasopimus allekirjoitettiin jo 2015, joten asuintornin jalustaosa on jo tilauskannassa.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. euroa		Valmistus-aika (arvio) ¹	Asunnot, kpl	Myyty, kpl ¹	Myyntissä, kpl ¹
	Valmiusaste, % ¹	% ¹				
Niittyhuippu, Espoo	57	58	Q4/2017	200	142	58
Satamarannan Masto, Oulu	21	55	Q3/2017	100	47	53
Försti, Helsinki	23	70	Q2/2017	52	24	28
Mantteli, Helsinki	16	65	Q1/2017	55	55	0
Niittyheinä, Espoo	16	59	Q1/2017	59	0	59

¹ Tilanne 31.12.2016.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	SRV, urakan arvo, milj. euroa	Valmiusaste, % ¹	Valmistusaika (arvio) ¹
Wood City, Helsinki, ATT	2	16	Q1/2018
Vantaan Celica, LähiTapiola	2	72	Q2/2017
Vantaan Verso, Elo	2	79	Q1/2017
Espoon Niittytori, SATO	2	78	Q2/2017
Suurpellon Puistokatu, Espoo	2	28	Q1/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	2	7	Q2/2018
Keravan Ormo, Ilmarinen	2	13	Q2/2018
Vantaan Hernetie, OP	2	13	Q2/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	2	14	Q3/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto	2	0	Q1/2019
Suurpellon Puistokatu, Espoo, TA	2	6	Q3/2018
Projektien arvo yhteensä noin 210 miljoonaa euroa			

¹ Tilanne 31.12.2016.

² Yksittäisten urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

Marraskuussa 2016 Helsingin käräjäoikeus antoi tuomion Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:n ja SRV:n välisessä riidassa. Kiinteistöyhtiö velvoitettiin maksamaan SRV:lle maksamattomia urakkaeriä sekä tilaajan hyväksymiä lisä- ja muutostöitä viivästyskorkoineen.

TOIMITILARAKENTAMINEN

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 559,5 (434,0) miljoonaa euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyskelliseen 1 163,5 (952,3) miljoonaan euroon erityisesti useiden tammi-syyskuun aikana allekirjoitettujen uusien sopimusten ansiosta. Viimeisen vuosineljänneksen aikana ei tullut merkittäviä uusia tilauksia Keravan Aleksintornin sopimuksen lisäksi.

SRV:n toimitilarakentamisen tilauskanta pyritään kasvattamaan strategian mukaisesti siten, että tilauskannan keskimääräinen kate paranee.

Tilauskanta nostivat erityisesti sairaalahankkeet, allianssiurakat ja infrarakentaminen. SRV vahvisti entisestään asemaansa rakentamisen isojen kärkihankkeiden toteuttajana, kun se valittiin kesäkuussa Keski-Suomen Sairaala Novan projektinjohtourakoitsijaksi. Urakan kokonaisarvo on noin 290 miljoonaa euroa. Sopimus on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yhtiön omia pääomia. Sairaalan rakentaminen on aloitettu, joten urakka näkyy jo SRV:n liikevaihdossa. Liikevaihdossa näkyvät myös parhaillaan rakenteilla olevat muut suuret sairaalaprojektit, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke, Helsingissä sijaitsevat Uusi Lastensairaala sekä Naistenklinikan peruskorjaus ja Helsingin Kalasatamaan rakennettava terveyden ja hyvinvoinnin keskus.

Liikevaihtoa kasvattivat myös peruskorjaus- ja saneeraushankkeet, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja Helsingin kaupunginteatterin saneeraus.

SRV:n infrarakentaminen vahvisti asemiaan kesän ja alkusyksyn aikana. SRV valittiin kesäkuussa Espoon Keilaniemeen tehtävän Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle

rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisäksi myös REDIn kauppakeskuksen alle rakennettavan kallioiparkin ja pysäköintihallin louhinta sekä Länsimetrolle toteutettava Kaitaan metrotunnelin louhinta-urakka.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä viisi allianssihanketta, joiden liikevaihto on noin viidenneksen koko toimitilarakentamisen liikevaihdosta. Allianssihankkeissa on lisäänsaintamahdollisuudet normaalin tuloutuksen lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäänsaintaa, jos kohde valmistuu tavoitehintaa halvemmalla, aikataulu alitetaan ja laadulliset kriteerit täyttyvät.

Tilikauden liikevaihdon kasvussa näkyvät myös omakehittiset kauppakeskushankkeet. SRV rakentaa parhaillaan REDIn kauppakeskusta sekä Niittykummun kauppakeskusta.

REDI

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehittäinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokrausneuvottelut ovat käynnissä, ja vuokraus etenee suunnitellusti. Tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattuna joko sitovin tai aiesopimuksin yhteensä noin 50 prosenttia (47 % 9/2016). Kauppakeskuksen päivittäistavarakaupan suuret liiketilat on vuokrattu K-Supermarketille ja Lidlille. Lisäksi kauppakeskuksen kaikki ravintolatilat on vuokrattu.

Niittykummun metrokeskus

SRV kehittää Espoon Niittykummun metrokeskuksesta alueen uutta keskusta, joka koostuu useasta asuintalosta, kauppakeskuksesta ja metroasemasta. Ensimmäisen vaiheen, eli kauppakeskus Niityn ja sen yhteyteen rakennettavan kahden kerrostalon valmistuminen tulee myöhästymään alkuperäisestä aikatau-

lusta Länsimetron viivästyneen aikataulun sekä rakentamisen perustuvaiheen haasteiden vuoksi. Metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan kesällä 2017, kun alkuperäinen aikatauluarvio oli lokakuu 2016. Metrokeskukseen rakennettavan uuden kauppakeskus Niityn kaikki liiketilat on vuokrattu.

Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta

vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa rakentamisen projektinjohtajana myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Yksityiskohtaisemmat neuvottelut hankkeen projektinjohtotyön sisällöstä jatkuvat.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki	390	Kauppa, pysäköinti	48	03/2018
TeHyKe, Kalasatama, Hki	1	Julkiset palvelut	49	04/2017
Niitykummun metrokeskus, Espoo	1	Kauppa	71	02/2017
Keravan Aleksintori	1	Kauppa	4	04/2018
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	3	03/2018
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	19	03/2018
Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa, Espoo	110	Kauppa	75	01/2017
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100 +	Kauppa	0	01/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	17	02/2018
Kehä I Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	43	04/2018
HK Scan broiler-jalostustehdas Rauma	38	Teollisuus	51	02/2017
Helsingin kaupunginteatterin saneeraus	38	Julkinen	74	01/2017
Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo	32	Julkinen	36	02/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	19	04/2018
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	71	03/2017
Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	1	Julkinen	37	03/2017
HDC Teliasonera, Hki	1	Teollisuus	19	01/2018
				04/2017-
Uusi Lastensairaala, Hki	1	Julkinen	63	02/2018

¹ Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi SRV on laajentanut toimintaansa Venäjällä kauppakeskusten operointiin.

Toimintaympäristö

Venäjän taloutta koskevat odotukset ovat kääntyneet lievästi positiiviseen suuntaan. Suomen Pankin Siirtymätalouksien tutkimuslaitoksen Venäjä-ennusteen (syyskuu 2016) mukaan maan bruttokansantuote elpyy vähitellen. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan noin yhden prosentin. Öljyn hinta on noussut vuoden 2016 aikana, joka on osaltaan tukenut Venäjän taloutta. Öljyn hinnan oletetaan nousevan kohtalaisesti myös vuosina 2017–2018. Öljyn hinta on vaikuttanut myös ruplan kurssiin, joka on vahvistui vuoden 2016 aikana noin 20 prosenttia.

Yksityisen kulutuksen elpymistä tukee inflaation vähittäinen hidastuminen. Keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan, koska ulkomaanmatkailu on vähentynyt ja kotimaanmatkailu lisääntynyt. Venäläisten kotimaanmatkojen ykköskohteet ovat Pietari

ja Moskova. SRV on vähemmistöomistajana molemmissa kaupungeissa moderneissa kauppakeskuksissa.

Ruplan kurssimuutos näkyy positiivisesti SRV:n tuloksessa. SRV uskoo, että ruplan vahvistuminen antaa hyvän pohjan kauppakeskusten operointiin Venäjällä. Vaikka vähittäiskaupan myynti on laskenut Venäjällä vuoden aikana -5,1 prosenttia, SRV:n kauppakeskuksissa sekä myynti- että kävijämäärät ovat kasvaneet. Pietarissa sijaitsevan Pearl Plazan kävijämäärät kasvoivat vuonna 2016 jopa 11 prosenttia edellisvuodesta ja myös ruplamääräisessä myynnissä nähtiin lähes 19 prosentin kasvu.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski 52,4 miljoonaan euroon (65,1), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 6 (9) prosenttia. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa liikevaihdosta on muodostunut Okhta Mall -ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja moskovalainen 4Daily -kauppakeskus luovutettiin tilaajalle joulukuussa 2016.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi ruplan kurssi nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	1-12/2016	1-12/2015	muutos	muutos, %
Liikevaihto	52,4	65,1	-12,8	-19,6
Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta	8,0	0,2	7,8	
josta valuuttavoitot/-tappiot	10,1	0,3	9,8	
Valuuttasuojauskustannukset	-8,8	0	-8,8	
Liikevoitto	-4,2	-0,1	-4,0	
Liikevoitto, %	-7,9	-0,2		
Tilauksanta	32,4	77,1	-44,8	-58,1

annetut määräaikaiset vuokra-alennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja yhteen kohteeseen tehty arvonalennus. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihtelulle. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall -ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 32,4 (77,1) miljoonaan euroon. Tilaukskannan lasku selittyi sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu, vaan vuonna 2016 keskityttiin strategian mukaisesti moskovalaisen 4Daily -kauppakeskuksen viimeistelyyn, Okhta Mallin kauppakeskuksen avaukseen sekä muiden jo rakennettujen kauppakeskusten operointiin.

Valmistuneet kohteet

Okhta Mall, Pietari

Okhta Mall -kauppakeskuksen avajaiset pidettiin Pietarissa elokuussa 2016. Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall on suurin Pietarin talousalueelle viimeisten vuosien aikana toteutettu vähittäiskaupan hanke, ja sen läheisyydessä asuu yli 1,5 miljoonaa pietarilaista. Okhta Mallin kauppakeskus on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa.

Venäjän kauppakeskusmarkkinalla on viime vuosina ollut paljon haasteita ja siihen nähden Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 70 prosenttia ja lisäksi neuvotteluja käydään yli

10 prosentin osalta. Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti ja lähestyvät jo 10 000 päivittäistä kävijää.

Tämän päivän trendin mukaisesti kauppakeskuksen avautuessa vain osa liikkeistä oli avoinna. Yli puolet Okhta Mallin toimitiloista on vuokrattu ankkurivuokralaisille, joista suurin osa on kansainvälisiä ja venäläisiä vähittäiskaupaketteja. Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta. Kaikki Okhta Mallin ankkurivuokralaiset, kuten H&M:n, Decathlonin, Detski Mirin ja Eldorado, avasivat ovensa syksyn 2016 aikana. Tammikuun lopussa liikkeistä oli avannut ovensa 54 prosenttia. Tämänhetkisen arvion mukaan 90 prosenttia kauppakeskuksen vuokrasopimuksista on allekirjoitettu vuoden 2017 loppuun mennessä ja Okhta Mall olisi täyteen vuokrattu kesällä 2018.

Kevään 2017 aikana kauppakeskuksessa avautuu useita pieniä gallerialiikkeitä. Niiden vuokraamat liiketilat ovat pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, joten kevään aikana liikkeiden kokonaisavausprosentissa ei tapahdu suuria muutoksia.

Liikkeiden avausprosentti nousee taas loppukesästä 2017, kun elokuvateatteri KARO avaa ovensa elokuvakatselijoille. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (n. 7 000m²) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta.

Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa elokuussa 2013 avatun kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaisuusmyynti ovat kasvaneet jatkuvasti, vaikka vähittäiskauppa Venäjällä on joutunut tyytymään laskeviin myyntilukuihin. Tammi-joulukuussa 2016 kävijöiden määrä oli noin 8,4 miljoonaa, joka on 11 prosenttia enemmän kuin vuonna 2015.

Loppuvuoden aikana kauppakeskuksessa rikottiin kävijäennätyksiä useaan otteeseen. Esimerkiksi joulukuun viimeisellä viikolla kirjattiin jälleen uusi ennätys, kun kauppakes-

kuksessa kävi 225 000 asiakasta, tammikuun ensimmäisellä viikolla puolestaan 200 000. Pelkästään jouluaattona ostoksilla kävi 40 000 asiakasta. Markkinatilanteeseen nähden Pearl Plaza pärjää erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on ollut lähes koko ajan täyteen vuokrattu.

Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tilikauden aikana 19 prosenttia ja euromääräinen myynti 10 prosenttia viime vuoden

vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pearl Plazan ruplamääräinen myynti on kasvanut yli 15 prosenttia enemmän kuin vähittäiskaupassa keskimäärin.

Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitseva Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli joulukuun lopussa 80 prosenttia.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2016, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 %	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala	Sitovat vuokrasopimukset 98,5 %
	Shanghai Industrial Corporation 50 %		96 000 m ²	
			Vuokrattava pinta-ala 48 000 m ²	Aiesopimukset ja varaukset 1,5 %
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 %	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala	Sitovat vuokrasopimukset 62,7 %
	Russia Invest		144 000 m ²	
	kiinteistösijoitus-yhtiö 55 % ¹		Vuokrattava pinta-ala 78 000 m ²	

¹ Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen, Sponda ja SRV omistavat Russia Investistä 27 prosentin osuudet, Etera 13 prosenttia ja Onvest kuusi prosenttia.

Rakenteilla olevat kohteet

4Daily, Moskova

Moskovaan valmistuva 4Daily -kauppakeskus luovutettiin tilaajalle joulukuussa 2016, mutta kohteessa tehdään edelleen joitain viimeistelytyöitä. Kauppakeskuksen sitovat vuokrasopimukset kattoivat joulukuun lopussa 59,7 prosenttia, ja aiesopimuksia oli 5,2 prosenttia. Tammikuun lopussa 4Dailysta oli vuokrattu 60 prosenttia ja varattu 8 prosenttia. Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen vaihtui rakennustyön loppuvaiheessa. Uudeksi supermarket-operaattoriksi tulee venäläinen Miratorg, jonka kanssa lopullinen vuokrasopimus allekirjoitettiin joulukuussa 2016. Miratorg tuo 4Dailyyn uuden konseptimymälänsä, joka on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Ankkurivuokralaisen vaihtumisen vuoksi kohteen avajaiset ovat siirtyneet huhtikuulle 2017.

Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Viipurin Papulaan aiemmin valmistuneista asuntokohteista oli myymättä yksi asunto (2). Kahden seuraavan talon (yhteensä 110 asuntoa), rakentaminen on käynnissä. Asunnoista on myyty tai varattu vuoden lopussa 49 asuntoa.

Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

Nimi	Omistus, %	Kokonaisinvestointi milj. euroa	Valmiusaste (%)	Valmistumisajankohta (arvio)		Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2016, %
				Q1	Q2		
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26,26 % SRV 18,68 % Blagosostoyanie 55,06 %	61	93	Q1-Q2/2017		52 000	Sitovat vuokrasopimukset 59,7 % Aiesopimukset ja varaukset 5,2 % Yhteensä 64,9 %

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä nykyisten hankkeiden viimeistelyyn ja jo rakennettujen kohteiden operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruplan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokka ei matkusta entiseen tapaan ulkomaille, vaan kulutus keskittyy kotimaahan. Venäjällä on vähän moderneja kauppakeskuksia väkilukuun nähden. Esimerkiksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia tuhatta asukasta kohden kuin Venäjällä.

SRV on investoijana kaikissa kauppa-keskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta ja kohteiden markkinoinnista.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen. Tavoitevuokratuotto saavutetaan

yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Nykyisen taloustilanteen pitkittyessä saattaa tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää tätäkin kauemmin.

Venäjän taloustilanne on haasteellinen, mutta kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten tai Etmia II& III -toimistokokonaisuuden myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2017 aikana.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koskee niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

KONSERNIN HANKEKEHITYS

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittävät hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin esimerkiksi urakoinnin kate. SRV:n omakehittävät hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa laajennetaan kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistuu 14 kilometriä pitkä rata-linja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. Länsimetron aikataulua on tarkistettu projektin aikana. Joulukuussa 2016 kerrottiin, että metron yhteiskoekäytöttestaukset on tehty onnistuneesti kolmella asemalla, ja että arvion mukaan edellytykset liikenteen alkamiselle Tapiolaan ja Matinkylään saavutetaan kesän aikana. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metron varren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastaanottanut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta.

Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokes-

kusta. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta 2018–2019, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2020 aikana.

Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Kyseessä on suunnitteluvaraus. Espoon kaupunki on vuokrannut tontin väliaikaisesti remontissa olevan kauppa-keskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa katsauskauden jälkeen tammikuussa 2017.

Niittykumpu

Espoon Niittykumpu kehittyi parhaillaan tuhansien uusien asukkaiden kaupunginosaksi, jossa on moderni metrokeskus. Kun SRV:n toteuttama uusi metrokeskus aloittaa toimintansa, vanha Niittykummun kauppa-keskus puretaan ja sen paikalle rakennetaan asuntoja. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoituksena rakentaa kolme rakennusta, yhteensä 12 650 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen alkaa vuoden 2017 aikana. SRV sopi katsauskauden jälkeen tammikuussa 2017 myyvänsä kaksi rakennettavista kerrostaloista LähiTapiolalle.

Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmistelua. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen ja hankkeen eteneminen

liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. SRV valittiin kesäkuussa 2016 Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan sisään, ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Alun perin Espoon tarkoitus oli rakentaa noin 400 metriä pitkä tunneli kahdessa osassa. Espoon kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin lokakuussa 2016 rakentaa Kehä I:n tunnelin kerralla valmiiksi.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjohto päätti myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Espoon kaupungin myyntipäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Toteutuessaan Keilaniemi Towers -asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

Raide-Jokeri Perkaalla

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Perkaan pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, joiden rakennustyöt on tavoitteena aloittaa vuoden 2017 aikana. SRV:llä on lisäksi suunniteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

Muut hankkeet

Wood City

SRV toteuttaa yhteistyössä Stora Enson kanssa Helsingin Jätkäsaaren Wood Cityn,

jossa toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa yhdistyvät eloisaksi puukortteliksi yhteisellä korttelipihalla. Uniikin puukorttelin kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi kortteliin tulee kolmikerroksinen, kaikille yhteinen pysäköintitalo. Wood Cityn asuintalojen rakentaminen alkoi keväällä 2016, ja tällä hetkellä asennetaan ensimmäisen puukerrostalon elementtejä. Puukerrostalojen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2018, ja tämänhetkisen suunnitelman mukaan Wood City valmistuu kokonaisuudessaan loppuvuodesta 2019. Toimistotalon sijoittaja- ja vuokralaisneuvotteluita käydään parhaillaan.

Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista tulee 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Kaupunginvaltuusto valitsi toukokuussa 2016 SRV:n Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Bunkkerin toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos puolestaan hyväksyttiin kesäkuussa kaupunginvaltuuston kokouksessa. Bunkkerin myyntipäätöksestä ja asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus saada käyntiin vuoden 2017 aikana. Liikuntatilat vuokrataan Helsingin kaupungille, ja ne on tavoitteena luovuttaa kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. Myös ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot valmistuvat tämänhetkisen arvion mukaan vuonna 2019. SRV:llä on käynnissä sijoittajaneuvottelut liikuntatilojen myynnin osalta.

Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen kaupunginvaltuusto valitsi vuoden 2016 alkupuolella SRV:n muodostaman

yritysrhyttymään kehittämään edelleen Tampereen Kansi ja Areena -hanketta, ja kesällä 2016 Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat hankkeen toteutussopimuksen. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotelilitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on yhteensä noin 500 miljoonaa euroa. Toteutussopimukseen liittyy myös tontinvaraussojimus, jonka mukaan SRV:n muodostamalla yritysrhyttymällä on mahdollisuus ostaa tontteja uuden Ranta-Tampellan alueelta. Toteutussopimuksesta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeessa on parhaillaan käynnissä kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Hanke otti ison askeleen lähemmäksi toteutumistaan, kun Raha-automaattiyhdistys (RAY) valitsi loka-kuussa 2016 Tampereen uuden elämysareenan Suomen toisen kasinon sijoituspaikaksi. Lopullinen toteutus päätös pyritään tekemään kesällä 2017 riippuen meneillään olevasta valitusprosessista ja sijoittajaneuvotteluista. Rakennustyöt on tavoitteena saada käyntiin vielä vuoden 2017 aikana.

Tonttivaranto 31.12.2016	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	164	292	718	1 174
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	114	151	0	266

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 94 000 m² (-7%) 31.12.2015 verrattuna.

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. euroa	31.12.2016	31.12.2015	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	38,3	42,5	-9,9
Velkaantumisaste, %	83,4	83,3	0,2
Oma pääoma	295,3	277,2	6,5
Sijoitettu pääoma	596,2	543,0	9,8
Korollinen velka	300,9	265,8	13,2
josta lyhytaikaista velkaa	73,7	102,6	-28,1
josta pitkäaikaista velkaa	227,2	163,2	39,2
Rahavarat	54,6	35,0	
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,1	-0,1
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	47,5	18,2	161,0

Konsernin rahoitusreservit olivat vuoden 2016 lopussa yhteensä 224,1 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 54,6 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililiimitien, sitovien nostamattomien rahoitusliimitien ja luottojen määrä 169,5 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 49 miljoonaa euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), likviditeetti sekä koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökäteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettoraahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkaraahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uuden rahoitusta.

Vuoden 2016 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana toteutettiin kaksi merkittävää rahoitusjärjestelyä. Niillä SRV pyrkii vahvistamaan omavaraisuutta sekä rahoittamaan tulevien vuosien kasvua. SRV toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisena takaisinoston.

Takaisinostotarjouksen lopputuloksena SRV lunasti maaliskuussa 2016 takaisin sijoittajilta 28,3 miljoonaa euroa hybridilainaa ja jäljellä olleen 16,7 miljoonan euron osuuden hybridilainasta joulukuussa 2016. Takaisinoston yhteydessä liikkeeseenlaskettiin uusi 45 miljoonan euron hybridilaina. Uudelle hybridilainalle maksetaan kiinteää 8,750 prosentin vuotuista korkoa. Uuden hybridilainan ensimmäinen lunastuspäivä on 22.3.2020. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle maaliskuussa 2016 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan kiinteää 6,875 prosentin vuotuista korkoa. Yhtiö voi lunastaa joukkovelkakirjalainan ensimmäi-

sen kerran, kun liikkeeseenlaskusta on kulunut kolme vuotta. Laina erääntyy 23.3.2021.

Korollinen nettovelka oli vuoden lopussa 246,3 (230,8) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 15,5 miljoonaa euroa, lähinnä REDI-hankkeeseen sitoutuneen pääoman vuoksi. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 42,1 (58,9) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasemaan vaikuttivat rahoitustransaktioiden lisäksi liiketoiminnan nettorahavirta ja investoinnit. Liiketoiminnan rahavirta oli 27,8 (51,0) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta oli -39,4 (-119,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettoraahoitukseen vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen kesken eräisen tuotannon kasvaminen Suomessa. Investointien nettoraahoitusta on tavanomaisella tasolla. Vertailukauden investoinnit selittyvät pääosin REDI-hankkeen investoinnilla.

Nettoraahoituskulut vuoden alusta olivat -11,3 (-6,8) miljoonaa euroa. Rahoituskuluja nostivat korkokulujen kasvu ja erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon -4,7 (-3,3) miljoonan euron muutos sekä vertailukauteen sisältyneen luottotappiovarauksen 1,4 miljoonan euron purku. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Yhtiö ei usko korkotason enää olennaisesti laskevan. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 2,0 (1,6) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 31,2 (47,6) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Kalasataman REDI-hankkeeseen.

Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö on hankkinut määräysvaltaan johtaneen lisäosuuden Olgino-4 osakkuusyhtiöstä ja KOy Perkkantaalosta. SRV yhdistelee nämä

jatkossa tytäryhtiöinä. Yhdistelymenettelyn muutos vaikutti vaihto-omaisuuden ja vähemmistöosuuden määrään konsernitaseessa. Olgino-4:ssa kyse on yhtiön hankinnasta, joka omistaa rakentamattoman tontin Pietarin alueella. Transakzioilla ei ollut olennaista kasvivaikutusta.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koski niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tyttäriä osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Muutoksen taustalla ovat Venäjän talouden ennakoitua pidempään kestäneet haasteet, joiden takia kauppakeskusten vuokramarkkina on muuttunut entistä vah-

vemmin ruuplajaiseksi. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruuplan kurssivaihtelulle muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 15,2 miljoonaa euroa (-1,6 milj. euroa) johtuen Venäjän ruuplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 3,8 miljoonan euron (1,3 milj. euroa) valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältää ruuplan muutoksesta johtuvia valuuttakurssivoittoja 10,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Kurssivoittoja pienensi suojauksesta aiheutunut 8,8 miljoonan euron kustannus.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2016	Osuus konsernin henkilöstöstä	
		31.12.2015	31.12.2016, %
Suomen liiketoiminta	806	721	75
Kansainvälinen liiketoiminta	181	235	17
Muut toiminnot	94	90	9
Konserni yhteensä	1 081	1 046	100
Palkat ja palkkiot, milj. euroa	-58,2	-53,0	

SRV:n henkilöstömäärä kasvoi tasaisesti vuonna 2016, ja joulukuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 081 (1 046) henkilöä. Heistä toimihenkilöitä oli keskimäärin 857 (785). Kasvu on ollut vahvaa Suomen liiketoiminnassa johtuen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, Keski-Suomen Sairaala Novan ja TAYSin etupihan etenemisestä. Kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärä on vähentynyt Okhta Mall -kauppakeskuksen valmistumisen myötä.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 61 (56) toimihenkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 40 (31) työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

SRV STEP Academyn toiminta jatkui vilkkaana koko vuoden. Tuotannon koulutusohjelmiin osallistui vuoden aikana kaikkiaan 240 henkilöä. Lisäksi Hankenin & Stockholm School of Economicsin kanssa on tehty sopimus johdon "SRV Leader 2020" -valmennusohjelmasta. Ohjelmaan on kutsuttu 41 SRV:n johtajaa sekä Suomesta että Venäjältä ja se toteutetaan vuoden 2017 aikana.

SRV Yhtiöt sijoittui Corporate Spirit Oy:n toteuttamassa Suomen Innostavimmat työpaikat -tutkimuksessa viime vuoden tavoin AAA-luokkaan ja Suomen liiketoiminta AA+-luokkaan. Tutkimus osoittaa, että SRV:ssä sitoutumis-, johtamis-, suorituskyky- ja omistautuneisuus-indeksit ovat selvästi normitasoa korkeammat.

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. Poliittinen epävarmuus on lisääntynyt sekä kansainvälisesti että Euroopan sisällä, mikä tuo riskejä yleisen talouden kehittymiseen.

Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Vaikka yleinen taloussuhdanne on paranemassa niin talouden kehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentävät kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttävät erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä ja sen seurauksilla on ollut vaikutuksia Venäjän talouteen sekä projektirahoituksen saatavuuteen ja kiinteistöjen myyntiin.

Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainanantokykyä. Venäjän taloudellinen taantuma on kestänyt ennakoitua pidempään, mikä on johtanut kauppakeskusten määräaikaisten vuokra-alennusten jatkamiseen. Tämä saattaa johtaa siihen, että tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää suunniteltua pidempään.

SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin rupla-pohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016

aikana. Toimintavaluuttaa koskeva muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 13 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin muutos olisi vastaavasti vaikuttanut SRV:n tulokseen noin 14 miljoonaa euroa.

Kirstynyt 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 vuosineljänneksen 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 hidaskierrosten 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 voi heikentää kuluttajamyyntin näkymiä. 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.

Projekteissa on merkittäviä rakentamisen toteutukseen, aliorakointiin ja hankintoihin liittyviä riskejä, joiden hallinta korostaa systemaattisen toiminnan suunnittelun, ohjauksen ja valvonnan tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavaa henkilöstöä sekä ammattitaitoista toteutuksen yhteistyökumppaniverkostoa. Suhdannetilanteesta riippuen aliorakointiin ja materiaalitointuksiin liittyy erilaisia taloudellisia ja toteutusriskejä. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen sääntely lisääntyy, mikä edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamisen volyyymi kasvoi Suomessa merkittävästi viime vuonna ja rakentamiskustannukset ovat läheneet hienoiseen nousuun. Myös työmaiden resurssitilanne on tiukentunut ja joidenkin tuotteiden saatavuuteen ja toimituksiin on liittynyt ongelmia.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilaustuksista 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 huo-

nossa 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 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen nk. Diakonissalaitoksen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaus ja sen tulos ei 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 -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä.

SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoon. 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 sekä aikaisemmin Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösjoihtajien kanssa projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat

kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussuomukset 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-, pääomanrakente- ja sopijapuoliriskit, joista tullaan esittämään tarkempi selvitys vuoden 2016 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääriin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin 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 tammi-kuussa 2018. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja ja taloudellisia kovenantteja.

Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), likviditeetti sekä koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökattteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukykykovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoitus-

lähteiden uudelleenrahoitusta.

Pääomarakennerriskillä 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. SRV vahvisti syksyllä 2015 omaa pääomarakennetta noin 50 miljoonan euron osakeannilla. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöään. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtymien, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu.

Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 35 prosentissa.

SRV toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisena takaisinoston. Takaisinostotarjouksen lopputuloksena SRV lunasti maaliskuussa 2016 takaisin sijoittajilta 28,3 miljoonaa euroa hybridilainaa ja jäljellä olleen 16,7 miljoonan euron osuuden hybridilainasta joulukuussa 2016. Takaisinoston yhteydessä liikkeeseenlaskettiin uusi 45 miljoonan euron hybridilainan maaliskuussa 2016. Uudelle hybridilainalle maksetaan kiinteää 8,750 prosentin vuotuista korkoa. Uuden hybridilainan ensimmäinen lunastuspäivä on 22.3.2020. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle maaliskuussa 2016 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan kiinteää 6,875 prosentin vuotuista korkoa. Yhtiö voi lunastaa joukkovelkakirjalainan ensimmäisen kerran, kun liikkeeseenlaskusta on kulunut kolme vuotta.

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 tiistaina 22.3.2016. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2015.

Osingon määräksi vahvistettiin 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 4.4.2016.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä.

Tilintarkastajaksi valittiin Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta.

Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista siten, että osakeannissa annetaan, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, yhteensä enintään 6 049 957 osaketta.

Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien ehdoista, mukaan lukien oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa. Hallitus valtuutettiin hankkimaan yhtiön osakkeita siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta (10 % kaikista yhtiön osakkeista).

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa

oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan. Osakkeita voidaan hankkia muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

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.

Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 25.3.2015 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 22.3.2016. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan (aik. nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen sekä Risto Kyhälä.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintoimintajohdaja Katri Innanen irtisanoutui SRV:n palveluksesta 27.4.2016. OTK, VT Johanna Metsä-Tokila, nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintoimintajohdajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.6.2016 alkaen. Venäjän maajohtaja Jussi Kuutsa irtisanoutui 1.12.2016 SRV:n palveluksesta.

SRV muutti sisäpiiriohjettaan ja suljetun ikkunan kesto

SRV muutti hallituksen 15.6.2016 tekemän päätöksen perusteella sisäpiiriohjettaan, jonka perusteella myös suljetun ikkunan kestoaika piteni vähintään 30 kalenteripäivään. Uusi sisäpiiriohje tuli voimaan 3.7.2016.

Sisäpiiriohjeen muutos perustui Euroopan Unionin markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ja muiden tahojen MAR:n nojalla antamiin määräyksiin ja ohjeisiin, jotka tulivat voimaan 3.7.2016 alkaen.

SRV soveltaa suljetun ikkunan -periaatetta ennen tulosjulkistuksiaan. SRV:n suljettu ikkuna alkaa jatkossa aina vähintään 30 kalenteripäivää ennen osavuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista, lukuun ottamatta vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen tulosjulkistusta, jolloin suljettu ikkuna alkoi vasta lakimuutoksen astuessa voimaan 3.7.2016. Suljettu ikkuna koskee myös julkistamispäivää.

Liputusilmoitukset

- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Ilpo Kokkilalta. Liputusilmoituksen mukaan Ilpo Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on alittanut 20 %.
- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Tuomas Kokkilalta. Liputusilmoituksen mukaan Tuomas Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on ylittänyt 10 %.
- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen

liputusilmoituksen Lauri Kokkilalta.

Liputusilmoituksen mukaan Lauri Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on ylittänyt 10 %.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljona euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2016 yhteensä 7 427 osakkeenomistajaa. Yhtiön antamien optio-osakkeiden ja muiden osakkeiden antamiseen liittyvistä oikeuksista yhtiö kertoo tarkemmin liitetiedoissa kohdassa kahdeksan: työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut.

Osakkeen päätoskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.12.2016 5,43 euroa (3,10 euroa 31.12.2015, muutos +75 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,58 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli vuoden lopussa 4,25 euroa. 31.12.2016 osakkeiden markkina-arvo oli 322,4 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 6,3 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 25,8 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun lopussa 1 125 075 osaketta (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2016 SRV Yhtiöt Oyj luovutti 49 042 omaa osakettaan kannustinjärjestelmien toteuttamiseen.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2017 vahvistetut strategiakauden 2017–2020 tavoitteet:

Suurprojektien myötä strategijaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua

- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatարpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua. Venäjällä toiminta on siirtynyt kauppakeskusten operoimistavaiheeseen. Uusien hankkeiden kehittämistä jatketaan ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin päästään oman toiminnan tehostamisen lisäksi valikoimalla entistä tarkemmin tulevat hankkeet niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Veli-Matti Kullas nimitettiin 1.1.2017 alkaen vastaamaan SRV:n kansainvälisestä liiketoiminnasta. 31.12.2016 julkaistun tiedotteen mukaan talousjohtaja Valtteri Palin jatkaa entisessä roolissaan vastaten konsernin laskentatoimesta, controller-toiminnosta sekä verotuksesta, mutta ei ole enää jatkossa johtoryhmän jäsen.

- SRV ja LähiTapiola allekirjoittivat puitesopimuksen 528 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisesta. Noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolle useita kerrostaloja pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään. Hankekohtaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kunkin kohteen aloittamista. Kaikki kohteet valmistuvat vuosien 2018 ja 2019 aikana.
- SRV muutti hallituksen tekemän päätöksen perusteella tiedonantopoliittikaansa ja otti käyttöönsä 2.2.2017 alkaen uuden tiedoteluokan, sijoittajuutiset.
- SRV Yhtiöt Oyj on 2.2.2017 päättänyt luovuttaa yhteensä 206 476 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta vastikkeetta yhtiön osakeperusteiseen palkitsemisjärjestelmään kuuluville henkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2014–2016. Osakkeiden luovuttaminen suunnatulla maksuttomalla osakeannilla perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2016 antamaan valtuutukseen. Osakeperusteista palkitsemisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin 20.2.2014 annetulla pörssitiedotteella. Osakkeet luovutetaan viimeistään 10.3.2017. Luovutettaviin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitusaika, jonka mukaan puolet järjestelmän perusteella saaduista osakkeista on omistettava 31.12.2017 saakka ja puolet 31.12.2018 saakka.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on 2.2.2017 päättänyt uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön.

Järjestelmän piiriin kuuluu 40 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson, vuodet 2017–2019, avainmittareina ovat konsernin liikevoittoprosentin ja oman sekä sidotun pääoman tuottoprosentin paraneminen. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2017–2019. Järjestelmän tavoitteet painottuvat erityisesti vuoteen 2019. Mittareiden täytyessä palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 1 000 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusajankautena vuosina 2017–2019 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 5,5 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 5,20 euroa, riskitön korko 0,0 prosenttia ja volatilitaetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2020 saakka ja vähintään puolet 31.12.2021 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle.

NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2017 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke.

Omaperusteisen asuntotuotannon asunnot valmistuvat vuoden 2017 aikana vuotta 2016 tasaisemmin, mutta merkittävä osa liikevoitosta muodostuu kuitenkin toisella vuosipuoliskolla. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2017 aikana valmistuu 816 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa ja liikevoitto 27,7 milj. euroa). Strategian mukaiseen kannattavuustasoon päästään kuitenkin vasta strategiakauden loppupuolella 2019–2020.

Kaikkien SRV:n Venäjän tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruflan kurssivaihteluille ja voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2016 ovat	171 197 174,26 euroa
joista tilikauden tappio on	4 140 646,47 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta eli	6 049 957,50 euroa
Omaan pääomaan jätetään	165 147 216,76 euroa

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

Espoo 14.2.2017

Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2016	2015	2014	2013	2012
Liikevaihto	milj. euroa	884,1	719,1	684,4	679,4	641,6
Liikevoitto	milj. euroa	27,7	24,4	24,9	26,4	6,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,1	3,4	3,6	3,9	1,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	16,4	17,6	18,5	22,8	2,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,8	2,4	2,7	3,4	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	13,9	14,0	15,2	18,3	0,8
Oman pääoman tuotto, %	%	5,0	5,6	6,9	8,4	0,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	6,1	5,9	5,4	5,4	2,2
Omavaraisuusaste, %	%	38,3	42,5	43,0	36,4	34,7
Tilaukanta	milj. euroa	1 758,5	1 583,4	860,4	825,8	827,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	1 013,1	1 393,5	700,3	600,7	594,5
Henkilöstö keskimäärin		1 089	1 008	937	949	989
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	596,2	543,0	449,8	528,0	513,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	246,3	230,8	206,1	215,8	267,9
Velkaantumisaste, %	%	83,4	83,3	91,6	97,1	126,2
Osakekohtainen tulos ²	euroa	0,15	0,25	0,30	0,38	0,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ²	euroa	0,15	0,25	0,30	0,38	0,02
Osakekohtainen oma pääoma ²	euroa	5,00	4,66	5,64	5,58	5,88
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ²	euroa	4,25	3,90	4,51	4,45	4,61
Osakekohtainen osinko ^{1,2}	euroa	0,10	0,10	0,07	0,07	0,06
Osinko tuloksesta, % ²	%	67,6	40,2	23,5	18,4	300,0
Efektiiivinen osinkotuotto, % ²	%	1,8	3,2	2,6	1,8	1,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ²		36,7	12,5	9,5	10,6	163,0
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,43	3,10	2,83	4,05	3,26
Keskikurssi	euroa	4,07	2,94	3,81	3,75	3,76
Alin kurssi	euroa	2,60	2,36	2,75	2,95	3,00
Ylin kurssi	euroa	5,58	3,42	4,38	4,72	4,89
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ²	milj. euroa	322,4	183,9	112,7	160,8	115,7
Osakkeiden vaihdon kehitys ²	1 000	6 355	11 463	3 613	3 364	2 937
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ²	%	10,7	26,9	9,1	8,5	8,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ²	1 000	59 349	42 616	39 771	39 701	35 499
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ²	1 000	59 576	42 648	39 799	39 813	35 532
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ²	1 000	59 375	59 325	39 810	39 700	35 498

¹ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2016.² Vertailutiedot 2013 ja 2014 ovat osakeantioikaistuja.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

¹ Vertailukausien tiedot ovat osakeantioikaistuja.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2016 ylin noteeraus oli 5,58 euroa ja alin 2,60 euroa. Vuoden 2016 keskikurssi oli 4,07 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 5,43 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 322,4 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 6,4 milj

kappaletta, joka oli 10,7 % osakkeiden painotusta keskiarvosta vuonna 2016. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 25,8 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 25.3.2016 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta

on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä ja osakeantivaltuutus viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovutuksesta (liite 25).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen

suora omistus oli 31.12.2016 yhteensä 8 658 564 osaketta, joka oli 14,3 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Ilpo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Kolpi Investments Oy:n kautta.¹

Osakkeenomistajat 31.12.2016

Osakkeenomistaja	% osakkeista ja	
	Osakkeita	äänistä
Kolpi Investments Oy	11 505 457	19,0
Kokkila Timo	7 617 216	12,6
Kokkila Lauri	6 494 422	10,7
Kokkila Tuomas	6 494 422	10,7
Tiiviste-Group Oy	6 111 821	10,1
OP-Suomi Arvo	1 337 067	2,2
OP-Suomi Pienyhtiöt	1 204 798	2,0
Valtion Eläkerahasto	1 170 000	1,9
SRV Yhtiöt Oyj	1 125 075	1,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	716 666	1,2
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	656 666	1,1
Nieminen Timo	655 390	1,1
Sundholm Göran	539 842	0,9
Skandinaviska Enskilda Banken	485 637	0,8
Taaleritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	400 000	0,7
Nordea Pankki Suomi Oyj	395 177	0,7
4capes Oy	340 000	0,6
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,5
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	303 896	0,5
Taaleritehdas Arvo Markka sijoitusrahasto	280 000	0,5
20 suurinta omistajaa yhteensä	48 141 555	79,6
Hallintarekisteröidyt osakkeet	914 298	1,5
Muut osakkeenomistajat	11 443 722	18,9
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	60 499 575	100,0

Osistujakauma 31.12.2016¹ Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	% osakkeen-		Osakkeita	% osakkeista
	Omistajia	omistajista		
1-100	1 024	13,8	59 630	0,1
101-500	3 346	45,0	904 971	1,5
501-1 000	1 216	16,4	963 577	1,6
1 001-5 000	1 439	19,4	3 247 665	5,4
5 001-10 000	215	2,9	1 556 831	2,6
10 001-50 000	143	1,9	2 876 665	4,8
50 001-100 000	13	0,2	845 580	1,4
100 001-500 000	19	0,3	4 415 814	7,3
500 001-	13	0,2	45 628 842	75,4
Yhteensä	7 428	100,0	60 499 575	100,0
joista hallintarekisteröityjä	9	0,1	914 298	1,5

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	36,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6,5
Julkisyhteisöt	4,7
Kotitaloudet	51,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,7
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
	100,0

¹ Ilpo Kokkilan 22.12.2016 osakkeiden myynti Tuomas ja Lauri Kokkilalle ei ollut vielä 31.12.2016 kirjautunut Euroclear-järjestelmään.

IFRS konsernitilinpäätös 2016

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2016	2015
Liikevaihto		884 142	719 064
Liiketoiminnan muut tuotot	5	2 106	1 810
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		37 787	24 659
Aineiden ja palveluiden käyttö		-797 802	-639 081
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-73 031	-64 628
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	17	7 408	-62
Poistot ja arvonalentumiset	7	-6 633	-3 477
Liiketoiminnan muut kulut	6	-26 303	-13 838
Liikevoitto		27 674	24 445
Rahoitustuotot	10	7 046	4 985
Rahoituskulut	10	-18 368	-11 833
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-11 322	-6 848
Voitto ennen veroja		16 351	17 598
Tuloverot	11	-1 970	-3 612
Tilikauden voitto		14 382	13 985
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		13 863	13 984
Määräysvallattomille omistajille		519	1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	12	0,15	0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	12	0,15	0,25

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2016	2015
Tilikauden voitto		14 382	13 985
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytävikissä olevat rahoitusvarat		326	-528
Muuntoerot		3 792	-1 566
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		11 443	-347
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		-65	106
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		15 496	-2 336
Tilikauden laaja tulos yhteensä		29 879	11 650
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		29 360	11 649
Määräysvallattomille omistajille		519	1

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2016	2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	11 954	10 688
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	1 887	1 859
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	211 454	206 647
Muut rahoitusvarat	16, 18	13 913	11 741
Saamiset	16, 19	36	656
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	55 896	31 240
Laskennalliset verosaamiset	20	9 202	7 298
Pitkäaikaiset varat yhteensä		306 076	271 863
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	21	400 264	336 573
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 23	116 579	111 947
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	1 100	5 600
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3 885	1 611
Rahavarat	24	54 583	35 026
Lyhytaikaiset varat yhteensä		576 411	490 757
VARAT YHTEENSÄ		882 486	762 620

1 000 euroa	Liite	2016	2015
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	25	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	141 506	141 185
Arvonmuutosrahasto	25	-1 101	-1 362
Muuntoerot	25	8 005	-7 230
Oman pääoman ehtoinen laina	25	45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		100 591	95 719
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		297 065	276 376
Määräysvallattomien omistajien osuus		-1 793	812
Oma pääoma yhteensä		295 272	277 189
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	4 202	2 344
Varaukset	26	7 799	6 297
Korolliset velat	16, 27	227 191	163 198
Muut velat	16, 28	14 002	3 988
Pitkäaikaiset velat yhteensä		253 195	175 827
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 28	253 408	201 374
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		33	822
Varaukset	26	6 836	4 779
Korolliset velat	16, 27	73 741	102 629
Lyhytaikaiset velat yhteensä		334 019	309 604
Velat yhteensä		587 214	485 431
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		882 486	762 620

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto		14 381	13 985
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	6 633	3 477
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	32	-3 020	1 850
Rahoitustuotot ja -kulut	10	11 322	6 848
Verot	11	1 970	3 612
Oikaisut yhteensä		16 906	15 787
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-3 334	-29 308
Vaihto-omaisuuden muutos		-33 629	-24 559
Osto- ja muiden velkojen muutos		50 492	95 110
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		13 530	41 242
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-13 160	-14 747
Saadut korot		214	16
Maksetut verot		-4 040	-5 327
Liiketoiminnan nettorahavirta		27 831	50 956

1 000 euroa	Liite	2016	2015
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-4 914	-2 392
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-507	-1 561
Investoinnit sijoituksiin		-7 767	-110 115
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		36	22
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys		-30 714	-5 787
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys		4 500	0
Investointien nettorahavirta		-39 366	-119 833
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		171 446	29 614
Lainojen takaisinmaksut		-116 229	-58 195
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot		45 000	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut		-45 000	0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut		-1 588	0
Yhtiölainojen muutos		-16 784	13 148
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos		96	56 629
Nettotuotot osakeannista		0	48 562
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		0	0
Maksetut osingot		-5 934	-4 306
Rahoituksen nettorahavirta		31 007	85 452
Rahavarojen muutos		19 473	16 576
Rahavarat tilikauden alussa		35 026	18 449
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin		84	1
Rahavarat tilikauden lopussa		54 583	35 026

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto							Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutosrahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot					
Oma pääoma 1.1.2016	3 063	141 185	-1 362	-7 230	45 000	95 719	276 376	812	277 189	
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	13 863	13 863	519	14 382	
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)										
Muuntoerot	0	0	0	3 792	0	0	3 792	0	3 792	
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	11 443	0	0	11 443	0	11 443	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	261	0	0	0	261	0	261	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	261	15 235	0	13 863	29 359	519	29 877	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	0	0	0	0	0	-5 969	-5 969	0	-5 969	
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	49	49	0	49	
Omien osakkeiden myynti	0	20	0	0	0	0	20	0	20	
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Osakeanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	0	302	0	0	0	0	302	0	302	
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 072	-3 072	0	-3 072	
Muu muutos ¹	0	0	0	0	0	0	0	-3 123	-3 123	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	323	0	0	0	-8 991	-8 669	-3 123	-11 792	
Oma pääoma 31.12.2016	3 063	141 506	-1 101	8 005	45 000	100 591	297 065	-1 793	295 272	
Oma pääoma 1.1.2015	3 063	92 267	-939	-5 317	45 000	90 279	224 353	811	225 164	
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	13 984	13 984	1	13 985	
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)										
Muuntoerot	0	0	0	-1 565	0	0	-1 565	0	-1 565	
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-347	0	0	-347	0	-347	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	-423	0	0	0	-423	0	-423	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-423	-1 913	0	13 984	11 649	1	11 650	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	0	0	0	0	0	-4 306	-4 306	0	-4 306	
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	-499	-499	0	-499	
Omien osakkeiden myynti ²	0	356	0	0	0	-356	0	0	0	
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Osakeanti	0	50 073	0	0	0	0	50 073	0	50 073	
Osakeantiin liittyvät transaktiokustannukset	0	-1 511	0	0	0	0	-1 511	0	-1 511	
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 383	-3 383	0	-3 383	
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	48 919	0	0	0	-8 544	40 374	0	40 374	
Oma pääoma 31.12.2015	3 063	141 185	-1 362	-7 230	45 000	95 719	276 376	812	277 189	

¹ Yhtiö on hankkinut määräysvaltaan johtaneen lisäosuuden Olgino-4 osakkuusyhtiöstä ja yhdistelee sen jatkossa tytäryhtiönä. Yhdistelymenettelyn muutos vaikutti vaihto-omaisuuden ja määräysvallattomien omistajien osuuden määrään konsernitaseessa.

² Omien osakkeiden myynti sisältää sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä tehdyn siirron.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; Suomen liiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy. Suomen liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehityksikkö 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 14.2.2017.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2016 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 tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaispaimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2017 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulo päivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (1.1.2018). Standardi korvaa tavaroiden ja palveluiden myyntiä koskevan IAS 18:n ja pitkäaikaishankkeita koskevan IAS 11:n. Uuden standardin perusperiaatteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa

tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle – aiemmin käytettyjen riskien ja etujen sijaan tarkastellaan siis määräysvaltaa. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavarain tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

Myyntituottojen kirjaamisessa on sovellettava uutta viisivaiheista prosessia:

- yksilöidään asiakassopimukset
- yksilöidään erilliset suoriteveloitteet
- määritetään sopimuksen mukainen transaktiohintaa
- kohdistetaan transaktiohintaa erillisille suoriteveloitteille, ja
- kirjataan myyntituotto, kun kukin suoriteveloite on täytetty.

Konsernin johto on selvityksissään SRV:n liiketoiminnasta tunnistanut useita eri projektityyppejä ja arvioinut IFRS 15 vaikutuksia näiden projektityyppien myyntituottojen kirjaamiseen. Tunnistettuja projektityyppejä ovat mm. seuraavat: kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssi-urakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, perustajaurakointiasuntohanke ja perustajaurakointitoimitilahanke. Selvityksessä on lisäksi tunnistettu yksittäiset merkittävät sopimukset, joissa on erityispiirteitä tai poikkeuksellisia ehtoja. Näiden myyntituottojen tuloutus on käsiteltävä tapauskohtaisesti.

Selvityksessä analysoitiin jokainen tunnistetuista projektityypeistä. Jatkossa uudet myyntisopimukset tullaan analysoi-

maan edellä mainitun viisivaiheisen prosessin mukaisesti.

Selvityksessä ei ole havaittu olennaisia eroavaisuuksia myyntituottojen kirjaamisessa verrattuna aikaisemmin sovellettaviin standardeihin. Tunnistetut projektityypit muodostavat pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoriteveloitteena. Myyntituotot kirjataan mahdollisesti nykykäytännöstä poiketen seuraavien erien osalta:

- Sopimukset, joissa on erillisiä suoriteveloitteita. Myyntituottojen kirjaamisessa huomioitavien suoriteveloitteiden määrä saattaa kasvaa tilanteissa, joissa sopimus kattaa myös muita kuin rakentamispalveluita (autopaikka tai muuttopalvelu).
- Sopimukset, joissa on merkittävä rahoituskomponentti. Omakehitteisten ja –perusteisten kohteiden osalta kirjanpitoikäisyyden saattaa jatkossa poiketa nykyisestä käytännöstä. Omaperusteisissa kohteissa asiakkailta saadaan ennakoita. Järjestelyyn saattaa sisältyä merkittävä rahoituskomponentti, jolloin yhtiön on oikaistava luvuttua vastikemäärää rahan aika-arvon vaikutuksilla (kirjattava tuottoa ja rahoituskuluja).
- Muutokset ja lisätyöt käsitellään erillisinä suoriteveloitteina, kun kyseessä on alkuperäiseen sopimukseen kuulumaton erillinen kokonaisuus.

Omakehitteisten hankkeiden osalta selvitys tontin oikeasta käsittelytavasta tuloutuksessa on vielä kesken tilanteessa, jossa asiakas on jo saanut tonttiin määräysvallan rakentamisen alussa.

Konsernin johdon arvion mukaan selvityksessä havaituilla eroilla myyntituottojen kirjaamisessa verrattuna aikaisemmin sovellettaviin standardeihin ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitiilin päätökseen. Selvitykset ovat osaltaan vielä kesken ja määrällisiä vaikutuksia tilinpäätökseen tullaan täsmentämään myöhemmin. Mahdolliset eroavaisuudet myyntituottojen kirjaamisessa vaihtelevat sopimuksittain ja tilikausittain.

Uutta standardia on sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konserni ottaa uuden standardin käyttöön takautuvasti IAS 8:n mukaisesti 1.1.2018 ja esittää oikaistut vertailutiedot. Konserni tulee antamaan IFRS 15 mukaiset liitetiedot kun standardi otetaan käyttöön vuonna 2018 sekä kyseiseltä tilikaudelta että vertailukaudelta. Konserni tulee täydentämään vuoden 2017 osavuosikatsauksissa ja tilinpäätöksessä uuteen standardiin liittyviä tietoja.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (1.1.2018) -standardi korvaa IAS 39 -standardin ja se tuo muutoksia rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen, niiden arvonalentumisen määrittämiseen sekä suojauslaskennan periaatteisiin. Rahoitusvaroina olevat velkakirjasijoitukset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, mutta vain silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarana olevat velkakirjasijoitukset ja osakesijoi-

tukset sekä strukturoidut sijoitustuotteet, kirjataan käypään arvoon.

Kaikki rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Poikkeuksena ovat käyvän arvon muutokset osakesijoituksista, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa: ne voidaan kirjata joko tuloslaskelmaan tai oman pääoman rahastoihin (jolloin niitä ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi). Lisäksi jotkut rahoitusvaroihin kuuluvat velkakirjasijoitukset voidaan arvostaa käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta yrityksen liiketoimintamallista riippuen.

Konsernin alustavan arvion mukaan standardilla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset (1.1.2019) vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienet ja lyhytaikaiset, merkitään taseeseen. Vuokralle ottajan näkökulmasta standardissa on luovuttu nykyisestä jaottelusta operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimusiin, ja sen mukaan käytännössä kaikista vuokrasopimuksista kirjataan omaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Standardilla on vaikutusta myös tuloslaskelmaan, koska kokonaiskulut ovat tyypillisesti suuremmat vuokrasopimuksen voimassaoloajan alkupuolella ja pienemmät sen loppupuolella. Lisäksi liiketoiminnan kuluihin nyt sisältyvän vuokratulun tilalle tulevat korot ja poistot, mikä vaikuttaa keskeisiin tunnuslukuihin, kuten liikevoittoon.
- Vuokralle antajien kirjanpitoon ei tule merkittäviä muutoksia, vaan vuokrasopimukset luokitellaan edelleen rahoitus- tai operatiivisiin vuokrasopimuksiin. IFRS 16:n

mukaan sopimus on vuokrasopimus tai siihen sisältyy vuokrasopimus, jos sopimus antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan tiettyinä ajanjaksona vastiketta vastaan. Konserni selvittää standardin vaikutusta. Standardin voimaantulo saattaa aiheuttaa muutoksia alalla yleisesti käytössä olevien vuokratonttien käsittelyssä.

- IAS 12 Tuloverot muutos, Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IAS 12:een tehtiin tammikuussa 2016 muutoksia, joilla selvennettiin laskennallisten verojen kirjaamista, kun omaisuuserä arvostetaan käypään arvoon ja kyseinen käypä arvo on pienempi kuin omaisuuserän verotuksellinen arvo. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Muutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.
- IAS 7 Rahavirtalaskelmat muutos, Tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskeva hanke (1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Yritysten on vastedes esitettävä selostus rahoitustoiminnoista johtuvista velkojen muutoksista. Tämä kattaa rahavirroista syntyvät muutokset (esim. velkojen nostot ja takaisinmaksut) samoin kuin muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, kuten hankinnat, luovutukset, kertyneet korot ja realisoitumattomat valuuttakurssierot. Konserni antaa vaaditut tiedot ensimmäisen kerran vuoden 2017 konsernitiilin päätöksessä. Muutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.
- IFRS 2 Osakeperusteiset maksut muutos (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Selvennyksiä osakeperus-

teisten liiketoimien luokitteluun ja arvostamiseen. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Muutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatuominaisuuksien soveltamisessa. Tehdyt arvot 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 vastuuvauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa sekä tuloverojen kirjauksessa.

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

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo ja ne aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perus-

tuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvarauksia 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 nettorealisoituarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettoarvoinen vaihto-omaisuus odotetaan saavutettavaksi saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoidavan. 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 realisoitihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konsernin olennaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin, erityisesti kauppakeskuksiin, yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa tilinpäätösten yhteydessä sekä silloin, kun on olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Valmiita kiinteistöjä omistavien osakkuus- ja yhteisyritysten arvon arvioinnin perustana on kiinteistöistä laadittu arvostuslaskelma. Merkittävien sijoitusten osalta konserni hankkii tarvittaessa ulkopuoliset kiinteistöarvot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen (yield) sekä

Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletuksia.

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

Konsernitiilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitiilinpäätös 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 konsernitiilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille, ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitiilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. 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. 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 konsernitiilinpäätöksessä. 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 eränä konsernin omassa pääomassa.

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

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä 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 yhteisyritykset

Osakkuusyrityksiä 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 nettoarallisuuteen, 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 toiminoiksi 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 konsernitiilinpäätökseen 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 veloitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei

eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tuloksen eristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

Osakkuus- ja yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita. Konsernin laatimisperiaatteiden mukaisesti konsernin johto arvioi valmistuneen omaisuuserän poistoajankohdan aloittamista kahden vuoden kuluessa, jolloin arvioidaan mm. myynnin todennäköisyyttä, vuokrausastetta ja muita huomioitavia määrittelykriteereitä. Omaisuuserien poistokirjaukset tulee kuitenkin aloittaa viimeistään kolmen vuoden kuluttua omaisuuserän valmistumisesta.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämistävaluutta

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. Konsernitiilin päätös esitetään euroissa, joka on konsernin esittämistävaluutta.

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla.

Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kursseja. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyhtiöiden väliset lainat katsotaan osaksi nettosijoitusta ulkomaiseen tytäryritykseen, 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 kursseja. 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 asuntohankkeet tuloutetaan aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeesta tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hanke-

kohtaisesti. 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 ennakoita. 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.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä

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

Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta sisältää omaperusteisissa hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehittisissä hankkeissa tilaukanta voi sisältää tontin, ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilaukanta on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa. Tilaukannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilahankkeet. Tilaukannan arvo on hankkeista odotettu tuloutuva liikevaihdon määrä.

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 kehittämisenotot

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

Aineelliset hyödykkeet

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

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

- Rakennukset ja rakennelmat jäännösarvopoisto 4–7 % tai tasapoistot ennakoitulle 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, liiketo-

minnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset 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 omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän 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 hankintamenoonsa 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, ja johdannaiset kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittävästi osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity veloitte on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojastransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2016 ja 2015 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 eriiin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina

jatkoksa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Valuuttatermiinien käypien arvojen muutokset kirjataan kuitenkin tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä suojataan ensisijaisesti liikevoiton yläpuolella esitettävään osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja -tappioita.

Rahoitusvarat tai velat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenoonsa. 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, diskontatut 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 tulosvaikutteiseksi luokittelun muutoksista johtuvina oikaisuina 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 kuuluva 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

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua hybridilainaa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta.

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

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenoan 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-osa-kehtiöiden 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 kirjattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintamenoon 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 kehittyneillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoan 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 hankintamenoan 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 käyttötarvokseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoitua olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoitua realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoitulla 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 vuokrausoppimusten 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 konsernitiilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisestä väliaikai-

sista 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. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisyydessä tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappiosta laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Työsuhde-etuudet

Eläkeveloitteet

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 tulosaikutteisesti

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 takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä, ja sen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien

arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

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

1 SEGMENTTITIEDOT

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta noudattaen.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan. Segmenttien varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöllä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Suomen liiketoiminta

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

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Virossa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Lisäksi toimintaan kuuluu kauppakeskusoperointia. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista.

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista.

Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan.

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa. Kansainvälinen liiketoiminta 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) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii konsernin toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2016 konsernilla ei ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia merkittäviä yksittäisiä asiakkaita. Vuonna 2015 niitä oli yksi.

2016	Suomen liike-toiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
1 000 euroa				
Liikevaihto, ulkoiset	831 834	52 148	160	884 142
Toimitilarakentaminen	559 481			
Asuntorakentaminen	272 714			
Liikevaihto, sisäiset	361	206	15 782	16 350
Yhteensä	832 195	52 354	15 942	900 492
Liikevoitto	38 267	-4 152	-6 442	27 674
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	121 449	169 027	270 612	561 088
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	95 183	88 510	0	183 692
Keskeneräiset työt	162 157	8 180	0	170 336
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	38 135	155	0	38 290
Muu vaihto-omaisuus	7 784	156	5	7 946
Vaihto-omaisuus yhteensä	303 258	97 001	5	400 264
Muut lyhytaikaiset varat	144 477	21 985	232 071	398 533
Yhteensä	569 184	288 013	502 689	1 359 885
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	59 274	9 817	184 104	253 195
Lyhytaikaiset	294 598	166 093	95 714	556 405
Yhteensä	353 872	175 910	279 819	809 600
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	333 001	250 824		596 206
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,0	0,9		6,1
Tilaukanta	1 726 122	32 356		1 758 478
Toimitilarakentaminen	1 163 504			
Asuntorakentaminen	562 618			

2015

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

Liikevaihto

1 000 euroa	2016	2015
Segmenttien liikevaihto	884 550	719 189
Liikevaihto, muut	15 942	14 425
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-16 350	-14 550
Yhteensä	884 142	719 064

Liikevoitto

1 000 euroa	2016	2015
Segmenttien liikevoitto	34 115	28 756
Liikevoitto, muut	-6 442	-4 310
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
Yhteensä	27 674	24 445

Varat

1 000 euroa	2016	2015
Segmenttien varat	857 196	749 216
Varat, muut	502 689	424 139
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-477 400	-410 738
Yhteensä	882 485	762 617

Velat

1 000 euroa	2016	2015
Segmenttien velat	529 782	528 334
Velat, muut	279 819	197 862
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-222 386	-240 765
Yhteensä	587 214	485 431

Tilaukanta

1 000 euroa	2016	2015
Segmenttien tilaukannat	1 758 478	1 583 378
Yhteensä	1 758 478	1 583 378

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

2016

1 000 euroa

Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	732 436
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	144 607
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	747 030

1 000 euroa	Yhteensä 2016	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta¹	31 476		
Suomen liiketoiminta	29 803	287 367	257 564
Kansainvälinen liiketoiminta	1 673	1 646	-28
Bruttovelat asiakkaille¹	101 809		
Suomen liiketoiminta	100 788	542 756	643 544
Kansainvälinen liiketoiminta	1 021	42 245	43 266

2015

1 000 euroa

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

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

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

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2016	2015
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	2	32
Vuokratuotot	1 109	1 542
Muut tuotot	995	236
Yhteensä	2 106	1 810

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2016	2015
Vuokrat	2 668	2 779
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	2 113	1 865
Auto- ja matkustuskulut	901	954
Edustus- ja markkinointikulut	1 341	1 002
Viestintä- ja IT-kulut	2 170	1 856
Ulkopuoliset palvelut	1 890	1 253
Muut kiinteät kulut	6 444	4 129
Valuuttatermiinin käypään arvoon arvostus	8 778	0
Yhteensä	26 303	13 838

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2016	2015
Tilintarkastus	293	294
Todistukset ja lausunnot	8	4
Veroneuvonta	22	7
Muut palvelut	67	141
Yhteensä	390	446

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2016	2015
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	438	403
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	648	724
Koneet ja kalusto	2 906	2 250
Muut aineelliset hyödykkeet	115	99
Arvonalentumiset		
Sijoitusten arvonalentumiset	2 526	0
Yhteensä	6 633	3 477

Kansainväliseen liiketoimintasegmenttiin kohdistuu yhteen kohteeseen tehty arvonalennus 2,5 miljoonaa euroa.

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2016	2015
Palkat ja palkkiot¹	58 208	52 985
Eläkekulut – maksupohjainen eläkejärjestely	10 470	9 497
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	489	-939
Muut henkilösivukulut	3 865	3 087
Yhteensä	73 031	64 628

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

Henkilökunta keskimäärin	2016	2015
Suomen liiketoiminta	787	690
Kansainvälinen liiketoiminta	210	224
Muut	93	94
Yhteensä	1 089	1 008

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2009 ¹	2011 ²	2012 ³	2014 ⁴	2014 ⁵	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Työsuhde	
Merkintähinta	4,80	6,81	-	-	3,14	
Osinko- ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.2016*	4,00	4,59	-	-	2,61	
Merkintäaika/toteutusaika	2010-2016	2011-2016	2012-2013	2014-2016	2015-2020	
Kokonais määrä*	2 000 000	2 000 000	404 000	588 000	720 000	
Osakepalkkiot 1.1.2015	800 000	771 000	0	553 000	600 000	2 724 000
Lisäykset	0	0	0	138 740	120 000	258 740
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	5 000	0	5 000
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	700 000	386 000	0	384 028	0	1 470 028
Osakepalkkiot 31.12.2015	100 000	385 000	0	302 712	720 000	1 507 712
Osakepalkkiot 1.1.2016	100 000	385 000	0	302 712	720 000	1 507 712
Lisäykset	0	0	0	0	0	0
Käytetyt osakepalkkiot	100 000	0	0	0	288 000	388 000
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	385 000	0	96 236	0	481 236
Osakepalkkiot 31.12.2016	0	0	0	206 476	432 000	638 476
IFRS-kustannus 2015, 1 000 euroa**	-196	-95	1 794	-309	-255	939
IFRS-kustannus 2016, 1 000 euroa**	0	0	0	-333	-156	-489
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2015	0	0	0	5 000	-	5 000
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2016	7 598	0	0	-	41 444	49 042

¹ 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. 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. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

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

³ SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2012-2013, ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja 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. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 % ja volatilitteetti 37 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Sitouttamisaika on päättynyt 2015 loppuun mennessä. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,4 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

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

⁵ SRV:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2014-2020, 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. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: alkuperäinen osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374, riskitön korko 0,37 % ja volatilitteetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,5 milj. euroa.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 765 tuhatta euroa (2016) ja 408 tuhatta euroa (2015).

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

** IFRS kustannus tarkoittaa kustannusta, joka on kirjattu tuloslaskelmaan.

9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

10 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2016	2015
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	2 624	3 569
Valuuttakurssivoitot	3 845	1 262
Muut rahoitustuotot	576	153
Yhteensä	7 046	4 985
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta veloista	-11 077	-6 110
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista varoista ja veloista	-4 677	-3 323
Muut rahoituskulut	-2 615	-2 399
Yhteensä	-18 368	-11 833
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11 322	-6 848

11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa	2016	2015
1 000 euroa		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	1 847	2 832
Edellisten tilikausien verot	-7	185
Muut tilikauden verot	0	0
Laskennalliset verot	129	595
Yhteensä	1 970	3 612
Efektiivinen veroaste -%	12,0 %	20,5 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 % vuonna 2016 ja 2015) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2016	2015
Voitto ennen veroja	16 351	17 598
Verot laskettuna Suomen verokannalla (20 %)	3 270	3 520
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-58	-4
Verovapaat tulot	-22	-216
Vähennyskeltottomat kulut	511	549
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-242	-433
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-7	185
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-1 482	13
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	1 970	3 612

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

1 000 euroa	2016			2015		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	-326	65	-261	528	-106	423
Yhteensä	-326	65	-261	528	-106	423

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2016	2015
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	1 289	846
Yhteensä	1 289	846

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2016	2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	13 863	13 984
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-5 088	-3 383
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	8 775	10 602

Kpl	2016	2015
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl ¹	59 349	42 616
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl ¹	59 576	42 648
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake ¹	0,15	0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake ¹	0,15	0,25

¹ Osakeantioikaistun painotetun keskimääräisen osakemäärän mukainen, vertailutiedot oikaistu vastaavasti.

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2016 maksettiin osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 6,0 milj. euroa. Vuonna 2015 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj. euroa. 23.3.2017 kokoontuvalle yhtiökoukouselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 6,0 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

14 AINEELLISET HYÖDYKKEET

2016

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	10 760	29 409	622	41 062
Lisäykset	0	227	5 084	44	5 355
Vähennykset	0	0	-118	-2	-120
Siirto erien välillä	0	0	-1	0	-1
Kurssierot	0	17	92	52	161
Hankintameno 31.12.	271	11 004	34 466	716	46 457
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-7 437	-22 721	-216	-30 374
Poistot	0	-648	-2 906	-115	-3 669
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-89	-11	-99
Kurssierot	0	-246	-135	-30	-412
Siirto erien välillä	0	0	50	0	50
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-8 331	-25 801	-371	-34 504
Kirjanpitoarvo 31.12.	271	2 673	8 665	344	11 954

2015

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

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingosimuksia vuonna 2016 ja 2015.

15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2016

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	759	1 734	2 502	4 994
Kurssierot	0	0	5	5
Lisäykset	102	0	375	477
Vähennykset	0	0	-15	-15
Hankintameno 31.12.	861	1 734	2 866	5 461
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-503	0	-898	-1 401
Poistot	-2	0	-436	-438
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	4	3
Kurssierot	-5	0	0	-5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-510	0	-1 330	-1 841
Kirjanpitoarvo 31.12.	351	1 734	1 536	3 621

2015

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

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

Liikearvot

1 000 euroa	2016	2015
Suomen liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonlennustestaus

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

SRV:n hallitus on vahvistanut 2.2.2017 konsernin strategian kaudelle 2017–2020. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- Suurprojektien myötä strategijaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua.
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa.
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomoiden.

Joulukuussa 2016 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua.

Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko.

Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 9,3 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyysanalyysi

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

16 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2016

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	36	0	0	36	36	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	55 896	0	0	55 896	55 896	22
Muut rahoitusvarat	0	0	13 913	0	13 913	13 913	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	49 995	0	0	49 995	49 995	23, 29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	31 476	0	0	31 476	31 476	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	5	0	0	5	5	23
Johdannaisopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	1 100	22
Rahavarat	0	54 583	0	0	54 583	54 583	24
Yhteensä	0	193 091	13 913	0	207 003	207 003	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	227 191	227 191	229 540	27
Johdannaisopimukset	12 390	0	0	0	12 390	12 390	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	14 002	14 002	14 002	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	73 741	73 741	73 741	27
Ostovelat	0	0	0	0	62 703	62 703	28
Yhteensä	12 390	0	0	314 935	390 028	392 377	

2015

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

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuun ottamatta joukkovelkakirjalainoja.

Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättämispäivänä.

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin.

Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 OSUUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2016	2015
Osuudet osakkuusyrityksissä	75 501	81 089
Osuudet yhteisyrityksissä	135 953	125 558
Yhteensä	211 454	206 647

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	2016	2015
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45	

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

1 000 euroa	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V		REDI	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Rahavarat	-	-	2 401	2 427	10 408	9 512
Muut lyhytaikaiset varat	17 498	28 604	2 867	3 981	11 748	9 057
Lyhytaikaiset varat	17 498	28 604	5 268	6 408	22 157	18 569
Pitkäaikaiset varat	198 165	128 497	171 355	153 197	255 711	157 298
Lyhytaikaiset velat	23 856	6 522	14 506	16 222	1 810	5 230
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	94 278	95 000	36 726	21 855
Pitkäaikaiset velat	110 470	82 272	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	110 470	82 272	94 278	95 000	36 726	21 855
Liikevaihto	0	0	17 309	17 223	0	0
Poistot	-	-	-3 563	-1 538	0	0
Korkotuotot	-	-	0	55	3	3
Korkokulut	-	-	-5 293	-5 660	-8	-32
Tuloverot	-	-	-2 685	-1 479	370	157
Tilikauden tulos	1 042	-1 553	12 451	790	-1 479	-629
Täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:						
Konsernin omistusosuus, %	45	45	50	50	40	40
Konsernin osuus nettovaroista	36 602	30 738	33 920	24 191	96 307	59 870
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-	853	853
Etapainotteinen osuus sijoituksista yhteisyritykseen ¹	-	-	-	-	-	37 032
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	51 983	46 119	33 920	24 191	97 160	97 755

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

Taloudellinen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2016	2015	2016	2015
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	154	263	1 155	233
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	23 518	34 970	4 873	3 612

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

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2016	2015
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50
KSK REDI Ky	Suomi	40	40
KSK Parking I Ky	Suomi	40	40

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

18 MUUT RAHOITUSVARAT

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

1 000 euroa	2016	2015
Myytavissä olevat rahoitusvarat 1.1.	11 741	9 250
Lisäykset	1 882	3 046
Vähennykset	-36	-26
Myytavissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	326	-528
Myytavissä olevat rahoitusvarat 31.12.	13 913	11 741
Pitkäaikaiset	13 913	11 741
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	13 913	11 741

19 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2016	Kirjanpitoarvo 2015
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	36	656
Yhteensä	36	656

20 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2016

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Vahvistetut tappiot	2 690	2 120	0	0	0	4 809
Työsuhde-etuudet	15	1	0	0	0	16
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	349	5	-65	0	0	289
Perustajaurakoinnin jaksotusero	2 237	-588	0	0	0	1 649
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	665	-665	0	0	0	0
Muut väliaikaiset erot	1 344	856	0	73	167	2 439
Yhteensä	7 298	1 729	-65	73	167	9 202
Laskennalliset verovelat						
Vieraan pääoman menot	1 257	-87	0	0	0	1 169
Muut väliaikaiset erot	1 087	1 946	0	0	0	3 032
Yhteensä	2 344	1 859	0	0	0	4 202
Laskennalliset verot, netto	4 954	-129	-65	73	167	5 000

2015

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

Konsernilla oli 31.12.2016 vahvistettuja tappioita 4,6 miljoonaa euroa (4,4 milj. euroa), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

21 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2016	2015
Aineet ja tarvikkeet	139	2 226
Keskeneräiset työt	170 336	101 850
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	183 692	187 472
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	38 290	38 103
Ennakkomaksut	7 469	6 550
Muu vaihto-omaisuus	337	373
Vaihto-omaisuus yhteensä	400 264	336 573

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 2,0 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa). Rahoitusmenokerroin oli 4,5 %. Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2016 ollut 31,6 miljoonaa euroa (31,3 milj. euroa) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2016 oli 35,4 miljoonaa euroa (87,0 milj. euroa).

Tilikaudella 2016 tehtiin arvonalentumisia valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 162 tuhatta euroa ja maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 738 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2015 tehtiin arvonalentumisia maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 269 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 188 tuhatta euroa.

Käyttöomaisuuden osakkuusyhtiöosakkeista tytäryhtiöosakkeisiin siirtyivät OOO Olgino-4 ja SRV Perkkantalo Oy, koska yhtiö hankki määräysvallan näissä yhtiöissä.

22 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2016	2015
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	31 240	29 953
Lisäykset	15 713	3 672
Vähennykset	-6 057	-2 385
	40 896	31 240
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	-	-
Lisäykset	15 000	-
Vähennykset	0	-
	15 000	-
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	5 600	1 100
Lisäykset	0	4 500
Vähennykset	-4 500	0
	1 100	5 600

23 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2016	Kirjanpitoarvo 2015
Myyntisaamiset	49 995	43 187
Lainasaamiset	5	21
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	31 476	28 049
Muut siirtosaamiset	31 841	37 758
Muut saamiset	3 263	2 931
Yhteensä	116 579	111 947
Korolliset saamiset	5	21
Korottomat saamiset	116 574	111 925
Yhteensä	116 579	111 947

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2016 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 47 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia.

24 RAHAVARAT

1 000 euroa	2016	2015
Rahat ja pankkisaamiset	54 583	35 026
Yhteensä	54 583	35 026

25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2015	35 593 161	3 063	92 267
Omien osakkeiden palautuminen	-3 810	-	0
Omien osakkeiden luovutus	5 000	-	356
Osakeanti	23 731 107	-	48 562
31.12.2015	59 325 458	3 063	141 185
1.1.2016	59 325 458	3 063	141 185
Omien osakkeiden palautuminen	0	-	-3
Omien osakkeiden luovutus	49 042	-	22
Osakeanti	0	-	302
31.12.2016	59 374 500	3 063	141 506

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 59 374 500 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2016. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 22.3.2016 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan ostaa enintään 6 049 957 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 viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Yhtiön hankkimia omia osakkeita voidaan käyttää muun muassa osana yhtiön kannustinjärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 125 075 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat vähennettynä osakeantiin liittyvillä transaktiokustannuksilla 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 sisältävät ulkomaisten tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden tilinpäätösten muuntamisessa emoyhtiön toimintavaluutaksi syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen kertyneet muutokset.

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua hybridilainaa 45,0 miljoonaa euroa. Lainan kuponkikorko on 8,75 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 jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa per osake.

26 VARAUKSET

2016

1 000 euroa	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	5 926	4 871	280	0	11 077
Kurssierot	11	0	32	0	43
Varausten lisäykset	5 107	1 817	175	0	6 599
Käytetyt varaukset	-2 522	-207	-145	0	-2 874
Käyttämättömien varausten peruutukset	-209	0	0	0	-209
31.12.	8 313	5 981	341	0	14 635
Pitkäaikaiset	3 539	4 187	73	0	7 799
Lyhytaikaiset	4 774	1 794	268	0	6 836
Yhteensä	8 313	5 981	341	0	14 635

2015

1 000 euroa	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	6 169	4 057	271	0	10 497
Kurssierot	0	0	-22	0	-22
Varausten lisäykset	2 432	821	156	0	3 409
Käytetyt varaukset	-2 674	-8	-124	0	-2 806
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	5 926	4 871	280	0	11 076
Pitkäaikaiset	2 773	3 410	114	0	6 297
Lyhytaikaiset	3 153	1 461	165	0	4 779
Yhteensä	5 926	4 871	280	0	11 076

Muut pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät varaukset riita-asioihin ja muut pitkäaikaishankkeisiin liittyvät varaukset. 10-vuotisivastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen.

27 KOROLLISET VELAT

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
1 000 euroa	2016	2016	2015	2015
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	11 009	11 009	29 452	29 452
Joukkovelkakirjalainat	174 289	193 578	74 887	77 349
Yhtiölainat	41 893	41 893	58 858	58 858
Yhteensä	227 191	246 480	163 198	165 660

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
1 000 euroa	2016	2016	2015	2015
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	22 510	22 510	16 579	16 579
Yritystodistukset	51 000	51 000	86 000	86 000
Yhtiölainat	231	231	50	50
Yhteensä	73 741	73 741	102 629	102 629

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuun ottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättämispäivänä.

28 MUUT VELAT

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
1 000 euroa	2016	2015
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	8 000	3 323
Muut velat	6 002	664
Yhteensä	14 002	3 988
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	62 703	44 210
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	101 809	104 130
Muut ennakkomaksut	9 533	6 473
Muut lyhytaikaiset velat	46 561	27 761
Siirtovelat	32 803	18 800
Yhteensä	253 408	201 374
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	11 573	10 133
Korko- ja muut rahoitusvelat	5 542	262
Projektien kustannusjaksotukset	14 547	7 560
Muut siirtovelat	1 141	845
Yhteensä	32 803	18 800

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyistä ja pitkäaikaisista lainoista sekä rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 3,4 %. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyyseillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 54 %. Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerpäin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj solmi heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteinen pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitus-tuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisien käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Korkojohdannaisien käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2016 ja 2015. Korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 8,3 milj. euroa korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -9,2 milj. euroa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7:n mukainen herkkyysoanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Vaihtuvakorkoiset rahoitussaamiset muodostuvat osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Herkkyysoanalyysin rahoitusvelkoihin sisältyy taseen ulkopuoliset pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 123,4 milj. euroa. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut vaihtuvakorkoisia rahoitussaamia. Herkkyysoanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset, joiden koronvaihto alkoi vuoden 2016 aikana.

2016

1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keski- maturiteetti, kk	Korkoherkkyyksi ¹ Korkokulut ja tuotot		2015	
				-1 %	+1 %	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyyys euroa
Vaihtuvakorkoiset velat	-193 678	1,59 %	4,1	877	-877	-132 618	-656
Johdannaiset	100 000	-0,17 % ²	6,4	-958	958	0	0
Saamiset	15 000	2,93 %	3,0	-125	125	0	0
	-78 678			-206	206		

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

² Koronvaihtosopimusten ensimmäinen koron määräytyminen tapahtui heinäkuussa 2016. Korkoherkkyyttä varten on käytetty tilinpäätöshetken markkinaennustetta kolmen ja kahdentoista kuukauden Euribor-koroille per koronmääräytymispäivä.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin sekä osakkuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävin valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2016 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernitalouden mukana käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttatermiinisopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 37 miljoonaa euroa ja eräpäivä tammikuussa 2017.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariski syntyy ruplapolitioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei ole euro. Toimintavaluutta muuttui vuoden 2016 aikana kaikissa SRV:n Venäjän liiketoiminnan tytär- ja osakkuusyhtiöissä ruplaksi. Muutos johtuu SRV:n Venäjän kauppakeskusten vuokraustoiminnan muuttumisesta enemmistä määrin ruplapolitioiksi. Valuuttariskiksi voidaan myös laskea Venäjän projektirahoituksen vakuutena toimivien kohteiden vakuusarvon muutokset, jotka johtuvat ruplan arvon muutoksesta. Projektin vakuusarvon lasku voi johtaa tarpeeseen lisätä kohteeseen lisävaluuttasuosia tai vaihtoehtoisesti neuvotella uudelleen lainan ehtoja ja määrää.

Konsernin herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Valuuttakurssien muutokset kasvattivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 15,2 miljoonaa euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 13 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin muutos olisi vastaavasti vaikuttanut SRV:n tulokseen noin 14 miljoonaa euroa.

Muu kuin euromääräinen sijoitettu pääoma tilinpäätöshetkellä

1 000 euroa	2016	2015
Rupla	234 670	200 689
Yhteensä	234 670	200 689

Likvideetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likvideetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likvideettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (22 milj. euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreserviejä hyödyntäen. Kohdekohtaisia saatavia myydään myös rahoituslaitoksille osana likvideettihallintaa. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 224,1 milj. euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 54,6 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 169,5 milj. euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 137,3 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 129 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, likvideetti sekä koronmaksukyky kovenantti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likvideetti käsittää konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat, joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

Rahoitusvelat**2016**

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2017	2018	2019	2020	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	174 289	216 875	10 625	85 625	6 875	6 875	106 875
Rahalaitoslainat ²	33 519	28 194	22 109	5 802	0	181	103
Yhtiölainat ³	42 125	60 051	929	3 320	3 248	1 326	51 227
Yritystodistukset	51 000	51 000	51 000	0	0	0	0
Muut velat	5 961	5 961	5 961	0	0	0	0
Johdannaisvelat ⁴	12 390	12 390	5 949	1 534	1 422	1 259	2 226
Ostovelat	62 703	62 703	62 703	0	0	0	0
Sijoitussitoutumus ⁵	31 186	31 184	3 161	2 293	2 482	2 671	20 577
Yhteensä	413 173	468 358	162 437	98 574	14 027	12 312	181 008

2015

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

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

² Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2017.

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

⁴ Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia.

⁵ Taseen ulkopuolinen sitoutumus.

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2016	31.12.2015
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	100 000
Sitovat tililuotot	22 000	22 100
Rahat ja pankkisaamiset	54 583	35 026
Yhteensä	176 583	157 126

Lisäksi konsernilla on yhteensä 47,5 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty

luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vasta-puolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 kuukauden 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 muu-tostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyk-siä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset, ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvi-tyksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeudenkäynnin, joka liittyy rakennuskus-tannusten maksuvelvollisuuteen nk. Diakonissalaitoksen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaus ja sen tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2016	2015
Erääntymättömät myyntisaamiset	37 207	32 224
1-30 päivää erääntyneet	4 551	4 009
31-60 päivää erääntyneet	340	27
61-90 päivää erääntyneet	89	124
91-180 päivää erääntyneet	3 659	86
181-360 päivää erääntyneet	23	462
Yli 361 päivää erääntyneet ¹	4 125	6 253
Myyntisaamiset yhteensä	49 995	43 187

¹ Sisältää riitatapausten myyntisaatavia, joista erittelyä kohdassa luottoriski.

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä. 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 31.12.2016 tai 31.12.2015.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2016				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	12,4	0	12,4
31.12.2015				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	3,3	0	3,3

Myytävikissä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2016				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	13,4	13,9
31.12.2015				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	11,3	11,7

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2016

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2016	11,3
Lisäykset	1,8
Vähennykset	0,0
Myytävikissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0,3
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Yhteensä	13,4

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2015

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

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille.

Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 35 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2016	2015
Oma pääoma yhteensä	295 272	277 189
Taseen loppusumma	882 486	762 620
Saadut ennakot	-111 342	-110 624
	771 144	651 996
Omavaraisuusaste, %	38,3 %	42,5 %

30 MUUT EHDOLLISET VELAT, VARAT JA VASTUUT

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2016	2015
Alle vuoden kuluessa	2 864	3 047
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	8 613	9 023
Yli viiden vuoden kuluessa	9 622	11 102
Yhteensä	21 099	23 171

Konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 150 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2016	2015
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	70 814	90 356
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	31 186	47 614
Tonttisitoumukset	37 852	116 144
Ehdolliset velat (vuokratontit)	59 841	6 427

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 292,1 miljoonaa euroa (301,8 milj. euroa).

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2016		2015	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Johdannaisopimusten käyvät arvot				
Valuuttatermiinit	0	4 390	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	8 000	0	3 323
	0	12 390	0	3 323

1 000 euroa	2016	2015
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	37 000	0
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
	137 000	100 000

32 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1 000 euroa	2016	2015
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Varausten muutos	0	580
Käypään arvoon arvostukset	0	106
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-7 408	0
Investointien rahavirrassa esitettävät erät	4 388	0
Muut	0	1 164
Yhteensä	-3 020	1 850

33 TYTÄRYRITYKSET

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

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

34 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2016

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	123 101	0	737	19 024	194
Osakkuusyhtiöt	53 622	19	2 294	48 730	1 040
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	176 723	19	3 031	67 754	1 234

2015

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	5 300	0	0	0
Yhteisyritykset	113 878	0	111	1 515	1
Osakkuusyhtiöt	49 808	159	3 244	41 145	5 112
Muu lähipiiri	0	2	0	0	0
Yhteensä	163 686	5 461	3 355	42 660	5 113

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

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista.

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	2016	2015
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 801	2 652
Osakeperusteiset maksut	411	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	687	664
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	136	127
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	54
Yhteensä	4 035	3 497

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

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2016	2015
Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, 1.1.2015 alkaen	556	428
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja, 31.12.2014 saakka	0	531
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	223	212
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	71	74
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	59	63
Alitalo Minna	48	49
Hiltunen Arto	47	49
Kokkila Timo	47	50
Kyhälä Risto	47	49
Hallituksen jäsenet yhteensä	318	333

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

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2016 noin 191 tuhatta euroa (150 tuhatta euroa).

35 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV Yhtiöt Oyj on 2.2.2017 päättänyt luovuttaa yhteensä 206 476 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta vastikkeetta yhtiön osakeperusteiseen palkitsemisjärjestelmään kuuluville henkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2014–2016. Osakkeiden luovuttaminen suunnatulla maksuttomalla osakeannilla perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2016 antamaan valtuutukseen. Osakeperusteista palkitsemisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin 20.2.2014 annetulla pörssitiedotteella. Osakkeet luovutetaan viimeistään 10.3.2017. Luovutettaviin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitusajaka, jonka mukaan puolet järjestelmän perusteella saaduista osakkeista on omistettava 31.12.2017 saakka ja puolet 31.12.2018 saakka.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on 2.2.2017 päättänyt uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 40 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson, vuodet 2017–2019, avainmittareina ovat konsernin liikevoittoprosentin ja oman sekä sidotun pääoman tuottoprosentin paraneminen. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritetty vuosille 2017–2019. Järjestelmän tavoitteet painottuvat erityisesti vuoteen 2019. Mittareiden täytyessä palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 1 000 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana vuosina 2017–2019 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 5,5 miljoonaa euroa lisättynä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 5,20 euroa, riskitön korko 0,0 prosenttia ja volatilitteetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2020 saakka ja vähintään puolet 31.12.2021 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2016	2015
Liikevaihto	1	9 321	8 319
Liiketoiminnan muut tuotot		29	351
Ostot tilikauden aikana		0	-433
Henkilöstökulut	23	-5 984	-4 361
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-984	-1 044
Muut henkilösivukulut		-311	-283
Poistot ja arvonalentumiset	3		
Suunnitelman mukaiset poistot		-304	-304
Liiketoiminnan muut kulut	4	-10 510	-7 707
Liiketappio		-8 743	-5 462
Rahoitustuotot ja kulut	5	-24 181	-10 993
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja		-32 924	-16 455
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset +/-	6	27 700	12 875
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-5 224	-3 580
Tuloverot	7	1 083	407
Tilikauden tappio		-4 141	-3 173

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	8	938	732
Aineelliset hyödykkeet	8	599	693
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9	261 965	176 925
Muut osakkeet ja osuudet	9	2 611	2 306
Pysyvät vastaavat yhteensä		266 112	180 656
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		5	5
Pitkäaikaiset saamiset	11	2 951	1 404
Lyhytaikaiset saamiset	11	195 569	221 808
Rahat ja pankkisaamiset		43 443	24 525
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		241 969	247 742
VASTAAVAA YHTEENSÄ		508 081	428 399
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	142 714	142 696
Kertyneet voittovarot	13	32 623	41 730
Tilikauden tappio	13	-4 141	-3 173
Oma pääoma yhteensä		174 260	184 316
Pakolliset varaukset	15	242	245
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	221 800	123 169
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	111 779	120 669
Vieras pääoma yhteensä		333 580	243 838
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		508 081	428 399

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto/tappio	-4 141	-3 173
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	304	304
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-26 791	-3 602
Rahoitustuotot ja -kulut	24 481	10 993
Verot	-1 083	-407
Oikaisut yhteensä	-3 090	7 287
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	0	6 122
Myynti- ja muiden saamisten muutos	2 349	-11 046
Konsernitilien muutos	49 572	-74 291
Vaihto-omaisuuden muutos	0	2
Osto- ja muiden velkojen muutos	488	-22 278
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	52 409	-101 490
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-14 943	-10 941
Saadut korot	6 647	4 454
Saadut osingot	65	65
Maksetut verot	-565	-4 482
Liiketoiminnan nettorahavirta	36 383	-108 279

1 000 euroa	2016	2015
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-55	-87
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-361	-170
Investoinnit sijoituksiin	-87 192	-3 075
Investointien nettorahavirta	-87 607	-3 332
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	163 500	0
Lainojen takaisinmaksut	-100 300	-1 800
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	45 000	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-45 000	0
Saadut ja maksetut konserniavustukset	12 875	24 183
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	0	56 500
Nettotuotot osakeannista	0	50 073
Maksetut osingot	-5 934	-4 271
Rahoituksen nettorahavirta	70 141	124 684
Rahavarojen muutos	18 917	13 073
Rahavarat tilikauden alussa	24 525	11 452
Rahavarat tilikauden lopussa	43 443	24 525

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Laatimisperiaatteet:

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen, osakeyhtiö kotipaikka Espoo, osoite Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo.

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.2016–31.12.2016.

Pysyvät vastaavat

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

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

- rakennukset ja rakennelmat menojäännöspoisto 4–7 %
- koneet ja kalusto menojäännöspoisto 25 %
- muut pitkävaikutteiset menot tasapoisto 3–5 vuotta
- sijoitukset on arvostettu hankintamenoon tai alempaan arvonalentumisella oikaistuun arvoon jos sijoitusten todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi hankintamenoa pienempi

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

Valuuttamääräisten erien arvostus

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

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

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.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Johdannaisten käypä arvo arvioidaan tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosaamiisiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja kuluihin ja kertyneet korot on kirjattu taseessa siirtosaamiisiin ja -velkoihin.

Vastuusitoumukset

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 LIIKEVAIHTO

1 000 euroa	2016	2015
Rakennustoiminta	0	433
Muu toiminta	9 321	7 887
Yhteensä	9 321	8 319
Maantieteellinen jakauma		
Suomi	9 321	8 319

2 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2016	2015
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	60	60

3 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2016	2015
Muista pitkävaikutteisista menoista	155	126
Rakennuksista	5	6
Koneista ja kalustosta	143	173
Yhteensä	304	304

4 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2016	2015
Vuokrat	1 053	1 329
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	559	654
Auto- ja matkustuskulut	211	201
Edustus- ja markkinointikulut	741	673
Viestintä- ja IT-kulut	945	735
Ulkopuoliset palvelut	1 361	767
Muut kiinteät kulut	5 640	3 348
Yhteensä	10 510	7 707

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2016	2015
Tilintarkastus	67	75
Veroveuvonta	0	0
Muut palvelut	66	141
Yhteensä	132	216

5 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2016	2015
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	65	65
Yhteensä	65	65
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	6 826	4 559
Muilta	115	135
Yhteensä	6 941	4 694
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-53	-35
Koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset	-4 677	-3 323
Muille	-16 549	-9 096
Yhteensä	-21 278	-12 455
Muut rahoituskulut		
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	-8 778	0
Arvonalentumiset tai arvonalentumisen peruutukset pysyvien vastaavien sijoituksista	300	-528
Muut rahoituskulut	-1 431	-2 769
Yhteensä	-9 909	-3 297
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 181	-10 993

6 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

1 000 euroa	2016	2015
Saadut konserniavustukset	27 700	14 655
Annetut konserniavustukset	0	-1 780
Yhteensä	27 700	12 875

7 TULOVEROT

1 000 euroa	2016	2015
Tuloverot konserniavustuksista	-5 540	-2 575
Tuloverot tilikaudelta	5 540	2 473
Laskennallisen veron muutos	1 082	509
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	1	0
Yhteensä	1 083	407

TASEEN LIITETIEDOT

8 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

1 000 euroa	2016	2015	
Aineettomat hyödykkeet:			
Aineettomat oikeudet			
Hankintameno	1.1.	250	250
Hankintameno	31.12.	250	250
Muut pitkävaikutteiset menot			
Hankintameno	1.1.	312	438
Lisäykset		332	311
Tilikauden poisto		-155	-126
Hankintameno	31.12.	488	312
Keskenkäynteiset hankinnat			
Hankintameno	1.1.	170	0
Lisäykset		326	170
Vähennykset		-297	0
Hankintameno	31.12.	199	170
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		938	732
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa- ja vesialueet			
Hankintameno	1.1.	41	41
Hankintameno	31.12.	41	41
Rakennukset			
Hankintameno	1.1.	133	139
Tilikauden poisto		-5	-6
Hankintameno	31.12.	128	133
Koneet ja kalusto			
Hankintameno	1.1.	519	604
Lisäykset		55	87
Vähennykset		0	0
Tilikauden poisto		-143	-173
Hankintameno	31.12.	430	519
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		599	693

9 SIOITUKSET

1 000 euroa	2016	2015	
Tytäryhtiöosakkeet			
Hankintameno	1.1.	176 925	177 285
Lisäykset		85 040	43
Vähennykset		0	-403
Hankintameno	31.12.	261 965	176 925
Muut osakkeet ja osuudet			
Hankintameno	1.1.	2 306	2 810
Lisäykset		73	126
Vähennykset		-58	-101
Arvon alentumiset ja arvonalentumisen palautumiset		290	-528
Hankintameno	31.12.	2 611	2 306
Sijoitukset yhteensä		264 576	179 231

10 KONSERNIYRITYKSET

	Kotipaikka	2016	2015
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Infra Oy	Kerava	100,0	100,0
SRV Voima Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Investment S.à r.l.	Luxembourg	100,0	100,0
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,0	100,0

11 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2016	2015
Laskennallinen verosaaminen	2 173	1 091
Muut saamiset	779	313
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	2 951	1 404
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	153	178
Lainasaamiset	6 322	4 175
Muut saamiset	156 952	199 031
Siirtosaamiset	28 328	15 238
Yhteensä	191 754	218 622
Ulkopuolisilta		
Myyntisaamiset	317	312
Muut saamiset	546	287
Siirtosaamiset	2 952	2 587
Yhteensä	3 815	3 186
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	195 569	221 808

12 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2016	2015
Tilinpäätössiirrot	27 700	14 655
Verot	4 652	1 915
Muut	1 100	1 255
Yhteensä	31 280	17 826

13 OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1 000 euroa	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.		
Osakeanti	0	50 073
Siirto erien välillä	18	356
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	142 714	142 696
Kertyneet voittovarot 1.1.		
Osingonjako	-5 934	-4 271
Siirto erien välillä	0	-356
Kertyneet voittovarot 31.12.	32 623	41 730
Tilikauden tappio	-4 141	-3 173
Oma pääoma 31.12.	174 260	184 316

14 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2016	2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142 714	142 696
Voittovarot ed. tilikausilta	32 623	41 730
Tilikauden tappio	-4 141	-3 173
Yhteensä	171 197	181 253

15 VARAUKSET

1 000 euroa	2016	2015
Pakolliset varaukset		
Osakepalkkiovaraukset	242	245

16 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2016	2015
Ulkopuolisille		
Joukkovelkakirjalaina	175 000	75 000
Hybridilaina	45 000	45 000
Eläkelainat	1 800	3 148
Rahalaitoslainat yhteensä	221 800	123 148
Konserniyhtiöille		
Siirtovelat	0	21
Yhteensä	221 800	123 169

17 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2016	2015
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	32	14
Siirtovelat	1	66
Muut velat	23 201	23 646
Yhteensä	23 234	23 727
Ulkopuolisille		
Yritystodistukset	51 000	86 000
Koronvaihtosopimuksen arvostusvelka	12 390	3 323
Eläkelainat	1 348	1 800
Ostovelat	548	244
Saadut ennakot	1	1
Siirtovelat	22 969	5 303
Muut velat	290	3 593
Yhteensä	88 545	96 942
Lyhytaikaiset velat yhteensä	111 779	120 669

18 SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2016	2015
Palkat sosiaalikuuluineen	1 651	1 571
Valuuttatermiin arvostusvelka	4 390	0
Korkojohdannaisen arvostusvelka	8 000	3 323
Korkokulut ja muut rahoituskulut	8 597	230
Verot	0	2
Muut	331	243
Yhteensä	22 970	5 369

19 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaiset sisältävät koronvaihtosopimuksia, joilla vaihdetaan rahalaitoslainojen vaihtuva korko kiinteäksi ja valuuttatermiinejä, joilla suojataan valuuttakurssin muutoksilta. Koronvaihtosopimukset päättyvät vuonna 2025 ja avoimet valuuttatermiinit erääntyvät 2017.

Johdannaisopimukset

1 000 euroa	2016	2015
Koronvaihtosopimukset		
Käypä arvo positiivinen	-	-
Käypä arvo negatiivinen	8 000	3 323
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
Valuuttatermiinit		
Käypä arvo positiivinen	-	-
Käypä arvo negatiivinen	4 390	-
Kohde-etuuden nimellisarvo	37 000	-

Johdannaisopimusten käyvän arvon hierarkia:

Johdannaisopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29 Rahoitusriskien hallinta.

20 RISKIENHALLINTA

Konsernilla on systemaattinen lähestymistapa riskien hallintaan koskien liiketoimintoja ja prosesseja. Emoyhtiöllä ei erikseen ole riskien hallintaan liittyviä toimintatapoja. Riskienhallintaa on kuvattu konsernin riskienhallintastrategian yhteydessä.

21 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2016	2015
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	155	140
Myöhemmin maksettavat	115	186
Yhteensä	270	326
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 491	1 491
Myöhemmin maksettavat	17 023	18 503
Yhteensä	18 514	19 995

22 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2016	2015
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	292 068	301 783
Sijoitussitoumukset	30 666	32 614

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosakeyhtiö SF-nimisen yhtiön Hanhikivi 1 -projektin rahoittamiseksi yhteensä 35 009 tuhatta euroa. Vuoden 2016 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 4 860 tuhatta euroa.

23 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia.

Johdon työsuhde-etuudet:

1 000 euroa	2016	2015
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2 000	1 829
Osakeperusteiset etuudet	341	-
Palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja	556	428
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet:		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	71	74
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	59	63
Kyhälä Risto	47	49
Hiltunen Arto	47	49
Alitalo Minna	48	49
Kokkila Timo	47	50
Yhteensä	318	333

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta. Lisäksi toimitusjohtajalla on vapaaehtoinen lisäeläke, jonka kulu vuonna 2016 oli 75 991 euroa (75 753 euroa vuonna 2015).

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 14. päivänä 2017

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Kallasvuo Olli-Pekka
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Risto Kyhälä

Juha-Pekka Ojala
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 23. päivänä 2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätössiis- tandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta ase- masta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista; sekä
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoi- tukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettis- ten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenvedo

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: € 3 900 000, joka on määritelty tilikauden tuloksen ennen veroja, liikevaihdon ja taseen loppusumman perusteella.
- Tarkastuksen laajuus: Keskityimme konsernitilinpäätöksen tarkastuksessa emoyhtiöön ja sen suomalaisiin tytäryhtiöihin, jonka lisäksi Venäjällä sijaitseviin merkittävimpiin tytäryhtiöihin suori- tettiin tiettyihin tilinpäätöseriin erityisiä tarkastustoimenpiteitä.

Tarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Pitkäaikaishankkeet jotka tuloutetaan valmistusasteen mukaan, kate sekä niihin liittyvät saami- set ja velat
- Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus
- Vaihto-omaisuuden maa-alueiden ja valmiiden myymättömien kohteiden arvostus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä koko- naisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikutta- van taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivi- sia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennai- suuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

€ 3 900 000

Olenaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

Olemme määritelleet konsernitilinpäätöksen olennaisuuden konsernin liikevaihdon, tuloksen ennen veroja ja taseen loppusumman perusteella. Erille on laskennassa määritelty eri painoarvot joiden perusteella konsernin olennaisuus on määritelty.

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme yllä kuvatun yhdistelmän olennaisuuden määrittämisen perustaksi, koska se kuvastaa näkemyksemme mukaan konsernin liiketoiminnan volyyymiä ja tulokellisuutta sekä konsernin liike-toiminnan sitomia pääomia.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon SRV Yhtiöt-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

SRV Yhtiöt-konserni jakaantuu kahteen liiketoiminta-alueeseen: kotimaan liiketoiminta ja kansainvälinen liiketoiminta, joiden lisäksi konsernin tukitoimet raportoidaan muina toimintoina. Koska merkittävä osa toiminnasta on Suomessa, tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä sen suomalaiset tytäryhtiöt. Tämän lisäksi merkittävimpiin tytäryhtiöihin Venäjällä on suoritettu tiettyjä erityisiä erikseen sovittuja tarkastustoimenpiteitä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatissamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

• Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus, kate sekä niihin liittyvät saamiset ja velat

Liitetiedot 4, 16, 23 ja 28

Valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita, jotka vaikuttavat tilikaudelle kohdistuvaan liikevaihtoon, katteeseen sekä tiettyjen tase-erien arvostukseen. Keskeisimpiä oletettavia ovat arviot rakentamishankkeen odotettavissa olevista kokonaistuotoista, kokonaiskuluista ja kate-ennusteesta sekä hankkeeseen mahdollisesti sisältyvien vuokra-vastuuvälvoitteiden arvioidusta toteumasta.

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja menoiksi, kun hankkeen loppu-tulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään laskemalla kunkin hankkeen kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Omaperusteiset hankkeet tuloutetaan hankkeen valmistuttua ja tuloutukseen vaikuttaa valmistusasteen lisäksi hankkeen myyntiaste.

Pitkäaikaishankkeiden tuloutusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska liikevaihto on olennainen erä tilinpäätöksessä ja koska valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen sisältyy johdon arvioita, jotka vaikuttavat tuloutettavan myynnin määrään ja projektien kannattavuuteen.

• Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Tarkastimme tilikaudella solmittujen uusien hankkeiden urakkasopimuksista valitun otoksen osalta, että hankkeet tuloutetaan konsernin laskentaperiaatetta noudattaen.
- Arvioimme yhtiön laatimien kate-ennusteiden luotettavuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätöksessä keskeneräisten hankkeiden ennusteita lopullisiin toteutumiin.
- Keskustelimme henkilökunnan kanssa merkittävimpien hankkeiden etenemisestä keskittyen erityisesti hankkeiden tuottoihin kirjattujen lisätöiden perusteluihin ja hankkeiden kustannus-ennusteisiin liittyviin epävarmuustekijöihin.
- Testasimme niiden taulukoiden matemaattisen oikeellisuuden, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja siten myös katteen määrää.
- Luimme tiettyjen käynnissä olevien hankkeiden etenemistä käsittelevien kokousten pöytäkirjoja ja muistioita hankkiaksemme yksityiskohtaista tietoa hankkeiden etenemisestä ja tuloutuksesta sekä hankkeiden etenemiseen mahdollisesti liittyvistä epävarmuustekijöistä.
- Testasimme otoksen urakoista ja tarjouksista varmistaaksemme, että ne ovat käsitelty ja hyväksytyt konsernin päätöksentekomatriisin mukaisesti.
- Testasimme otannalla uusien hankkeiden kustannusennusteita varmistaaksemme, että ne perustuvat asianmukaiseen taustadokumentaatioon.

• Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus

Liitetieto 17

Konsernin osuudet osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Sijoituskohteiden liiketoiminta muodostuu rakennushankkeen valmistuttua kauppakeskusten omistamisesta ja niiden operoinnista.

Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa perustuen kauppakeskusten tulevien kassavirtojen nykyarvoon. Nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletettavia.

Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset muodostavat merkittävän tase-erän ja niiden arvostukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita.

• Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Johto on hankkinut merkittävimpien osakkuus- ja yhteisyritysten omistamien valmistuneiden kiinteistöjen osalta ulkopuoliset arviokirjat. Luimme arviokirjat, keskustelimme johdon kanssa arvostusmalleissa käytetyistä merkittävimmistä olettamista sekä varmistimme, että johto on käyttänyt arviokirjojen mukaisia arvostustasoja arvioidessaan sijoituskohteiden kirjanpitoarvon oikeellisuutta.
- Arvioimme yleisesti johdon laatimien osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvon arvioinnissa käytettyjen arvostusmallien soveltuvuutta sekä testasimme otannalla niiden matemaattista oikeellisuutta.
- Edellä mainittujen johdon arvostuslaskelmien osalta vertasimme esimerkiksi nykyarvolaskelmassa käytettyä tuottovaatimusta yleisesti markkinoilta saatavaan informaatioon varmistaksemme sen asianmukaisen tason.
- Laadimme herkkyyksianalyysijä edellä mainittujen johdon laskelmien keskeisimpien muuttujien osalta. Näitä muuttujia olivat mm. vuokratuotot, vuokrausaste ja tuottovaatimus.

• Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Vaihto-omaisuuden maa-alueiden ja valmiiden myymättömien kohteiden arvostus

Liitetieto 21

Vaihto-omaisuus koostuu pääosin keskeneräisten rakennuskohteiden rakennus- ja tonttikustannuksista, kehitteillä olevien tai käynnistämättömien kohteiden maa-alueista ja tonttiyhtiöistä sekä valmiista myymättömistä kohteista. Vaihto-omaisuus arvostetaan taseessa hankintamenuun tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta.

Maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu johdon arvion ennakoidusta myyntiarvosta tilinpäätöshetkellä.

Vaihto-omaisuuden maa-alueiden ja valmiiden myymättömien kohteiden arvostusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska ne muodostavat merkittävän tase-erän ja niiden arvostukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita.

• Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Arvioimme käytettyjen arvostusmallien soveltavuutta sekä testasimme otoksella niiden matemaattista oikeellisuutta.
- Selvitimme otoksella rakentamattomien tonttien rakentamissuunnitelmia ja aikatauluja sekä suunnitelmien muutoksia tilikauden aikana.
- Arvioimme myymättömien huoneistoiden arvostusta vertaamalla otoksella tilikauden aikana toteutuneiden kauppojen myyntihintoja edellisen vuoden tilinpäätöksen vaihto-omaisuuteen sisältyneiden valmiiden myymättömien huoneistoiden tasearvoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisuyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä ni.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisuyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksemme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 23. päivänä helmikuuta 2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN (TILINTARKASTAMATON)

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2016	IFRS 7-9/2016	IFRS 4-6/2016	IFRS 1-3/2016	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015
Liikevaihto	328,7	193,1	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9
Liikevoitto	16,2	7,3	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	3,2	-3,4	-5,6	-5,6	-2,1	-4,0	-1,5	0,8
Tulos ennen veroja	19,4	3,9	-1,5	-5,5	14,9	0,1	-0,7	3,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
Uudet sopimukset	183,2	54,9	648,6	126,5	286,9	389,9	227,6	489,1
Tulos/osake, eur ²	0,26	0,04	-0,04	-0,11	0,27	-0,03	-0,04	0,05
Oma pääoma/osake, eur ^{1,2}	4,25	3,81	3,71	3,71	3,90	3,80	4,51	4,53
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹	5,43	4,40	4,00	3,53	3,10	2,53	3,71	3,39
Omavaraisuusaste, % ¹	38,3	37,8	36,9	36,7	42,5	41,6	36,3	39,8
Korollinen nettovelka ¹	246,3	285,0	291,2	247,2	230,8	248,3	251,0	228,5
Velkaantumisaste, % ¹	83,4	99,7	103,1	87,5	83,3	91,5	111,4	101,0

¹ Kauden lopussa

² Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2016	IFRS 7-9/2016	IFRS 4-6/2016	IFRS 1-3/2016	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015
Suomen liiketoiminta	319,3	180,9	200,4	131,5	212,8	137,3	146,9	157,1
Toimitilarakentamisen osuus	167,4	141,4	143,8	106,9	119,8	105,6	94,5	114,0
Asuntorakentamisen osuus	151,9	39,5	56,6	24,6	92,9	31,7	52,4	43,1
Kansainvälinen liiketoiminta	9,4	12,1	18,4	12,4	13,8	17,9	17,6	15,9
Muut toiminnot	4,0	4,0	4,0	4,0	3,7	3,5	3,4	3,8
Eliminoinnit	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8
Konserni yhteensä	328,7	193,1	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2016	IFRS 7-9/2016	IFRS 4-6/2016	IFRS 1-3/2016	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015
Suomen liiketoiminta	21,8	6,6	7,6	2,2	18,3	4,9	2,4	3,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,8	1,2	-1,5	-1,1	-0,6	-0,3	0,1	0,7
Muut toiminnot	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1	-0,7	-0,5	-1,6	-1,5
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	16,2	7,3	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2016	IFRS 7-9/2016	IFRS 4-6/2016	IFRS 1-3/2016	IFRS 10-12/2015	IFRS 7-9/2015	IFRS 4-6/2015	IFRS 1-3/2015
Suomen liiketoiminta	6,8	3,6	3,8	1,7	8,6	3,5	1,6	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-29,4	9,5	-8,0	-8,6	-4,0	-1,7	0,5	4,1
Konserni yhteensä	4,9	3,8	1,9	0,0	7,5	2,6	0,5	1,5

Tilaukanta

milj. euroa	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
Suomen liikeitoiminta	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7	1 506,2	1 431,7	1 159,3	1 062,9
Toimitilarakentamisen osuus	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9	952,3	1 023,6	806,9	801,1
Asuntorakentamisen osuus	562,6	557,5	546,0	538,9	554,0	408,1	352,4	261,8
Kansainvälinen liikeitoiminta	32,4	36,8	49,0	60,3	77,1	85,7	99,5	116,9
Konserni yhteensä	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
josta myyty osuus	1 482	1 623	1 720	1 269	1 261	1 295	1 074	1 037
josta myymätön osuus	276	265	301	303	322	222	185	142

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
Urakat ja neuvottelu-urakat	193	122	107	115	132	83	88	88
Rakenteilla, myyty tuotanto	105	181	150	134	114	117	86	39
Rakenteilla, myymätön tuotanto	222	227	251	249	269	166	131	79
Valmis, myymätön tuotanto	43	28	37	40	39	42	47	56
Asuntorakentaminen yhteensä	563	557	546	539	554	408	352	262

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
Suomen liikeitoiminta	333,0	364,5	357,0	324,6	315,4	326,3	290,8	273,3
Kansainvälinen liikeitoiminta	250,8	227,3	224,7	217,4	216,7	214,6	217,7	211,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	16,9	46,0	110,7	10,9	6,8	-1,7	-15,5
Konserni yhteensä	596,2	608,7	627,7	652,7	543,0	547,7	506,8	469,1

Asuntotuotanto Suomessa

kpl	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015
Asuntomyynti yhteensä	681	335	151	93	397	166	236	74
Omaperusteinen tuotanto	151	165	100	93	207	129	236	74
Sijoittajamyyn ²	530	170	51	0	190	37	0	0
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	199	52	148	55	116	244	376	66
Valmistuneet	420	0	53	30	225	0	22	0
Tuloutuneet asunnot	389	26	58	26	228	16	48	31
Valmiit myymättömät	111	80	106	111	107	110	126	152
Rakenteilla yhteensä ¹	2 696	2 443	2 082	1 830	1 849	1 855	1 628	1 356
Urakat ¹	441	319	138	138	59	153	123	190
Neuvottelu-urakat ¹	441	619	661	555	428	345	375	302
Sijoittajamyyn ^{1,2}	978	448	278	227	477	363	380	468
Omaperusteinen tuotanto ¹	836	1 057	1 005	910	885	994	750	396
josta myydyt ¹	444	681	543	502	434	455	342	154
josta myymättömät ¹	392	376	462	408	451	539	408	242

¹ Kauden lopussa.² Sijoittajamyyn¹, neuvottelu-urakointi.

Tietoa osakkeenomistajille

OSAKKEEN PERUSTIEDOT

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä Keskiuurissa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

TALOUDELLISTEN TIEDOTTEIDEN JULKAISUAJAT VUONNA 2017

Tilinpäätöstiedote 2016: 2.2.2017

Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2017: 27.4.2017

Osavuositarkastus tammi–kesäkuu 2017: 20.7.2017

Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2017: 26.10.2017

Vuosikertomus 2016 julkaistaan yhtiön internetsivuilla 24.2.2017

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi torstaina 23.3.2017. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

HILJAISET JAKSOT

SRV:n hiljainen jakso alkaa aina vähintään 30 kalenteripäivää ennen osavuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista. Hiljainen jakso päättyy tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkaisemiseen.

SIOJITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

CFO

Ilkka Pitkänen

Puhelin: 040 667 0906

Sähköposti: ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintäjohtaja

Päivi Kauhanen

Puhelin: 050 598 9560

Sähköposti: paivi.kauhanen@srv.fi

Viestintäpäällikkö

Tiina Niemi

Puhelin: 040 5027549

Sähköposti: tiina.niemi@srv.fi

JULKAISUJEN TILAUKSET

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