



SRV

TILINPÄÄTÖS 2017

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2017	3
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	19
Tunnuslukujen laskentakaavat	20
Osakkeet ja osakkeenomistajat	21
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2017	22
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	22
Konsernin tase.....	23
Konsernin rahavirtalaskelma.....	24
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta.....	25
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	26
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2017	54
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	54
Emoyhtiön tase.....	54
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	55
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	56
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	62
Tilintarkastuskertomus.....	63
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton).....	67
Tietoa osakkeenomistajille	69

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2017. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2017 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

Hallituksen toimintakertomus 2017

TILIKAUSI 1.1.-31.12.2017 LYHYESTI:

- **Liikevaihto** kasvoi uuteen ennätykseensä 1 116,1 (884,1 1–12/2016) miljoonaan euroon (kasvua 26 prosenttia). Liikevaihtoa kasvatti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu. Kasvu oli suurinta Suomen toimitilarakentamisessa, asuntoliiketoiminnassa kasvu oli prosentuaalisesti suurinta.
- **Operatiivinen liikevoitto¹** oli 28,7 (26,3) miljoonaa euroa (kasvua 9,1 prosenttia). Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu ja vuoteen 2016 verrattuna lähes kaksinkertaistunut tulotuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet kustannukset ja pidentyneet toimitusajat, näistä aiheutuneet eräiden rakenteilla olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate sekä yhden jo valmistuneen projektin kuluvaikutus.
- **Liikevoitto** laski 17,1 (27,7) miljoonaan euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan liikevoiton lasku -18,4 (-4,2) miljoonaan euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -11,7 milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli 4,6 (16,4) miljoonaa euroa.
- **Tulos per osake** oli 0,05 (0,15) euroa.
- **Tilaukanta** kauden lopussa oli 1 547,9 (1 758,5) miljoonaa euroa. Tilaukanta laski hieman, koska vertailuvuonna tilaukantaan kirjattiin useita suuria hankkeita, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova.
- **Omavaraisuusaste** oli 35,5 (38,3) prosenttia ja **velkaantumisaste** 105,0 (83,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat sitoutuneen pääoman kasvun johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.
- **Ehdotettu osinko** 0,06 euroa (0,10 eur) osaketta kohti.

¹Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi "operatiivisen liikevoiton" -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

NÄKYMÄT VUODELLE 2018

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 edellisvuotta tasaisemmin, merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate.
- Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 116,1 euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan alenevan vuoteen 2017 verrattuna (operatiivinen liikevoitto 28,7 miljoonaa euroa).
- Yhtiö uskoo poikkeuksellisen vuoden 2018 jälkeen saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

YLEISKATSAUS

Tammi-joulukuu 2017

Konsernin liikevaihto kasvoi uuteen ennätykseensä 1 116,1 (884,1 kaudella 1–12/2016) miljoonaan euroon (kasvu 26 prosenttia). Liikevaihtoa kasvatti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu. Kasvu oli suurinta Suomen toimitilarakentamisessa, asuntoliiketoiminnassa kasvu oli prosentuaalisesti suurinta. Suuret toimitilahankkeet, kuten sairaaloiden ja kauppakeskusten rakentaminen, kasvattivat myös liikevaihtoa. Kasvussa näkyy erityisesti se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui kaksinkertainen määrä vuoteen 2016 verrattuna, kaikkiaan 825 (499) kappaletta.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 28,7 (26,3) miljoonaa euroa (kasvu 9,1 prosenttia). Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu ja viime vuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi tulotuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet kustannukset ja pidentyneet toimitusajat, näistä aiheutuneet eräiden rakenteilla olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate sekä yhden jo valmistuneen projektin kuluvaikutus.

KONSERNIN AVAINLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	1 116,1	884,1	232,0	26,2
Operatiivinen liikevoitto ³	28,7	26,3	2,4	9,1
Operatiivinen liikevoitto, %	2,6	3,0		
Liikevoitto ⁴	17,1	27,7	-10,6	-38,3
Liikevoitto, %	1,5	3,1		
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ²	-12,4	-11,3	-1,1	
Tulos ennen veroja	4,6	16,4	-11,7	-71,6
Katsauskauden tulos	5,8	14,4		
Katsauskauden tulos, %	0,5	1,6		
Tulouttamaton tilauskanta ⁴	1 547,9	1 758,5	-210,6	-12,0
Uudet sopimukset	771,4	1 013,1	-241,7	-23,9
¹ Valuuttamuutosten nettovaikutus	-11,7	1,3	-13,0	
² Josta korkojohdannaisten osuus	0,3	-4,9	5,2	

³ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -11,7 milj. euroa (1,3), josta suojauskustannusten osuus oli -2,5 milj. euroa (-8,8).

⁴ Kauden lopussa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	35,5	38,3		
Korollinen nettovelka	297,6	246,3	51,3	20,8
Velkaantumisaste, %	105,0	83,4		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,4	6,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	8,1	9,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-4,8	0,2		
Sijoitettu pääoma	604,5	596,2	8,3	1,4
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	276,6	247,0	29,6	12,0
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	327,9	349,2	-21,3	-6,1
Oman pääoman tuotto, %	2,0	5,0		
Tulos per osake, euroa	0,05	0,15	-0,10	-67,8
Oma pääoma per osake, euroa	4,03	4,25	-0,22	-5,2
Osakekurssi kauden lopussa, euroa	3,60	5,43	-1,83	-33,7
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,5	59,3		

Konsernin liikevoitto laski 17,1 (27,7) miljoonaa euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan liikevoiton lasku -18,4 (-4,2) miljoonaa euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan tulokseen vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka vaikutus oli -11,7 miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyy pääasiassa euro-määräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssieron määrä vaihtelee joka tilinpäätöksessä ruplan kurssin vaihdeltaessa. Ero ei ole kassavaikutteinen.

Konsernin tilauskanta oli 1 547,9 (1 758,5) miljoonaa euroa. Tilauskanta on laskenut, koska vuonna 2016 tilauskantaan kirjattiin useita suuria hankkeita, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova. Tammi-joulukuun 2017 aikana allekirjoitettiin useita uusia sopimuksia, yhteensä noin 771,4 miljoonan euron arvosta. Viimeisellä vuosineljänneksellä tilauskantaan kirjattiin Tampereen Kansi ja Areenan 1. vaiheen sopimuksia, kokonaisarvoltaan 210 miljoonan euron edestä. Tilauskantaan on katsauskauden jälkeen, vuoden 2018 alusta tullut useita uusia muita hankkeita, kuten tammikuussa tilauskantaan kirjattu Helsingin Meilahden Siltasairaala. Muita myöhemmin vuonna 2018 tilauskantaan odotettavissa olevia hankkeita ovat Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen 1. vaiheen sopimusten loppuosa, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö.

Konsernin tulos ennen veroja oli 4,6 (16,4) miljoonaa euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,05 (0,15) euroa. Vertailukauden osakekohtaiseen tulokseen vaikuttivat muun muassa hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,5 (38,3) prosenttia ja **velkaantumisaste** 105,0 (83,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat sitoutuneen pääoman kasvun johdosta

lisääntynyt korollinen nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

SRV on lisännyt taloudelliseen raportointiin rakentamisen ja kiinteistökehitys-liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuotto prosentit. SRV:n liiketoiminnan luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintaa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka vuoksi yhtiö harkitsee muutavansa segmenttiraportointia vuoden 2019 alusta alkaen ja ryhtyy antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta jo vuoden 2018 aikana.

Rakentaminen-liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asunto-tuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Kiinteistökehitys-liiketoiminto muodostuu toimitilanhankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia sen jälkeen, kun kiinteistö on valmistunut ja saavuttanut normaalin käyttöasteen ja tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinaisen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Liiketoiminoille on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Konsernin sijoitettu pääoma muodostuu, kun lasketaan yhteen rakentamisen ja kiinteistökehityksen liiketoiminnot, mutta erotuksena näiden välillä on liiketoimintojen välinen rakentamisen kate-eliminointi. Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoja. Rakentaminen-liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kiertonopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo pääomia enemmän ja pidemmäksi aikaa.

LIIKEVAIHTO

Milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 097,8	832,2	265,6	31,9
Kansainvälinen liiketoiminta	18,0	52,4	-34,4	-65,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,3	-0,4	0,8	
Konserni yhteensä	1 116,1	884,1	232,0	26,2

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	40,3	38,3	2,0	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,7	-5,5	-1,2	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,8	-6,4	1,6	
Konserni yhteensä	28,7	26,3	2,4	9,1

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

%	1-12/2017	1-12/2016
Suomen liiketoiminta	3,7	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-37,4	-10,5
Konserni yhteensä	2,6	3,0

LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	40,3	38,3	2,0	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta*	-18,4	-4,2	-14,2	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,8	-6,4	1,6	
Konserni yhteensä*	17,1	27,7	-10,6	-38,3
* Valuuttamuutosten vaikutus	-11,7	1,3	-13,0	

LIIKEVOITTO

%	1-12/2017	1-12/2016
Suomen liiketoiminta	3,7	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-102,3	-7,9
Konserni yhteensä	1,5	3,1

TILAUSKANTA

Milj. euroa	12/2017	12/2016	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 526,7	1 726,1	-199,4	-11,6
Kansainvälinen liiketoiminta	21,2	32,4	-11,1	-34,4
Konserni yhteensä	1 547,9	1 758,5	-210,6	-12,0
Josta myyty osuus	1 273	1 482	-210	-14,1
Josta myymätön osuus	275	276	-1	-0,3
Josta myyty osuus, %	82	84		
Josta myymätön osuus, %	18	16		

Rakentaminen-liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kuin vastaavasti kiinteistökehityksessä tuotot tulevat pääosin vasta, kun kohde realisoidaan.

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.

Liiketoimintamalli ja arvonluonti

SRV:n liiketoimintamalli, SRV Malli, kattaa koko rakennushankkeen ja enenevässä määrin myös koko kiinteistösijoittamisen arvoketjun alkaen tulevaisuuden tarpeiden tunnistamisesta ja johtaen rakennushankkeen ideointiin ja toteutukseen. SRV Malli hyödyntää alihankintaverkostoa sekä yhteistyö- ja rahoituskumppaneita ja skaalautuu siten hyvin markkinoiden ja SRV tarpeiden mukaan. SRV Mallin kulmakivet ovat oma hankekehitys, hankerahoituksen hallinta, tehokas ja laadukas rakentaminen, vuokratulojen optimointi ja loppusijoittajamarkkinan hallinta.

Hankekehitys palvelee kaikkia liiketoimintaluokkia ja vastaa muun muassa maanhankinnasta, kaavoituksesta, konseptien suunnitte-

lusta sekä sijoittajien ja ankkurivuokralaisten hankinnasta. Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvomuodostuksessa. Hankkeisiin haetaan projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta ja muilta yhteistyökumppaneilta. Joissain hankkeissa SRV on myös itse mukana sijoittajana.

SRV:n projektien tehokas toteutus perustuu asiakkaiden tarpeista lähtevään projektinjohtomalliin, jossa hanke toteutetaan avoimessa yhteistyössä asiakkaan kanssa. Projektinjohtosta vastaavat SRV:n ammattilaiset hyödyntäen hankkeen toteutuksessa laajaa ja osaavaa yhteistyökumppaniverkostoa.

Arvonluonti

Arvonluonnin näkökulmasta SRV:n pääomajajeista korostuvat erityisesti taloudellinen, inhimillinen, aineeton ja sosiaalinen pääoma. Inhimillisen pääoman osalta tärkeinä näyttäytyvät erityisesti erilaisiin asiakkuuksiin liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnittelusosaaminen, kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen. Aineettomassa pääomassa korostuvat SRV Malli, verkostokisteri, referenssit, brändi, konseptit ja toimintamallit. Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat sidosryhmäsuhteet kaupunkiin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva ja kumppanuudet.

Rakentamisvaiheen lisäksi arvonluontiin vahvasti vaikuttaviksi vaiheiksi SRV:llä on tunnistettu hankkeesta riippuen muun muassa hankekehitys- ja kaavavaihe, kaupallinen konsepti, käyttäjäneuvottelut ja suunnittelu sekä suunnittelunohjaus. Myös erilaisten intressin yhteensovittaminen, muutosten kustannusvaikutusten hallinta, kumppaneiden valinta ja oppimisen kumuloituminen koetaan erittäin tärkeiksi.

Sidosryhmät kokevat SRV:n vahvuuksina paitsi projektinjohto-osaamisen, taloteknisen osaamisen ja hankekehityksen, myös

asiakastarpeen ymmärtämisen, ketteryyden, joustavuuden, luovuuden ja halun olla kehittä-mässä huippuluokan hankkeita. Kehitysalueina sidosryhmät näkevät erityisesti projektijoh-tamisen ja teknisen osaamisen ja resurssien pitkäjänteisen kehittämisen. (Lähteet: Sidosryhmähaastattelut kesällä 2017 ja sisäi-set työkokoukset syksyllä 2017.)

SUOMEN LIIKETOIMINTA

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomen talous on jatkanut kasvuaan laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulu-tuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan eri lähteiden mukaan noin 2,3–3,3 prosenttia vuonna 2018.

Uudisrakentamisen aktiviteetti on ollut talouskasvun myötä ennakoitua vahvempaa, mutta koko rakentamisen kasvu jatkuu tänä vuonna hieman viime vuotta hitaammin ollen arvioiden mukaan noin 2 prosenttia. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2017.)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleis-

kaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016)

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaik-kiaan jopa 43 000 asunnon rakentaminen, joka on historiallisestikin korkea luku, ja tänä vuonna asuntoaloituksia arvioidaan olevan noin 40 000 kappaletta. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2017.)

Toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat kokonaisuudessaan vuonna 2017, mutta niiden arvioidaan vähenevän hieman vuonna 2018. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan pysyvän samalla noin 1,5 prosentin tasolla kuin vuonna 2017. Maa- ja vesirakennusinvestointien arvioidaan kasvavan noin 1 prosentin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2017.)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset nousivat maltillisesti 1,1 prosenttia vuoden 2017 tammikuusta joulukuuhun. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasva-neet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi.)

ASUNTORAKENTAMINEN

Tammi-joulukuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** nousi 379,9 (272,7) miljoonaan euroon. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrän merkittävä kasvu. Tammi-joulukuussa tuloutui yhteensä lähes kaksi kertaa enemmän asuntoja kuin vuonna 2016,

SUOMEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	1 097,8	832,2	265,6	31,9
Toimitilarakentamisen osuus	717,9	559,5	158,4	28,3
Asuntorakentamisen osuus	379,9	272,7	107,2	39,3
Liikevoitto	40,3	38,3	2,0	5,3
Liikevoitto, %	3,7	4,6		
Tilauskanta ¹	1 526,7	1 726,1	-199,4	-11,6
Toimitilarakentamisen osuus ¹	920,3	1 163,5	-243,2	-20,9
Asuntorakentamisen osuus ¹	606,4	562,6	43,8	7,8

ASUNTOTUOTANTO SUOMESSA

Asuntoa	12/2017	12/2016	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	1 627	1 260	367
Omaperusteinen tuotanto	983	509	474
Sijoittajamyynti ²	644	751	-107
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	1 018	454	564
Valmistuneet	782	503	279
Tuloutuneet	825	499	326
Valmiit myymättömät ¹	68	111	-43
Rakenteilla yhteensä ¹	3 254	2 696	558
Urakat ¹	504	441	63
Neuvottelu-urakat ¹	293	441	-148
Sijoittajamynti tuotanto ^{1,2}	1 385	978	407
Omaperusteinen tuotanto ¹	1 072	836	236
Myytyt kohteet ¹	602	444	158
Myymättömät kohteet ¹	470	392	78
Myytyt kohteet, % ¹	56	53	
Myymättömät kohteet, % ¹	44	47	

¹ Kauden lopussa.

² Sijoittajamyynti neuvottelu-urakoina.

TILAUSKANTA, ASUNTORAKENTAMINEN SUOMESSA

Milj. euroa	12/2017	12/2016	Muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	179	193	-13
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	161	105	56
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	241	222	18
Valmis, myymätön omaperusteinen	25	43	-18
Asuntorakentaminen yhteensä	606	563	44

yhteensä 825 (499) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 606,4 (562,6) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi ja on edelleen korkealla tasolla.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti oman kehitystyön kautta toteutettavaan asunto-tuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa

hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Tällä hetkellä SRV:llä on koko maassa rakenteilla yhteensä 3 254 (2 696) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoaan. Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 072 (836) kappaletta. Suuri rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vahvistaa tulosta osaltaan jatkossakin, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 385 asuntoa (978) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

Merkittävimmät meneillään olevat sijoittajakohteet ovat LähiTapiolalle rakennettavat asunnot, jotka sijaitsevat Espoon Niittykummussa ja Tapiolassa sekä Keravalla ja Turussa. Merkittäviin sijoittajakohteisiin kuuluu myös Ilmariselle toteutettavat kohteet Helsingin Jätkäsaarella, Vantaan Neilikkiatiellä ja Keravalla.

Valmistuneet asunnot

Vuonna 2017 valmistui kaikkiaan 782 (503) omaperusteista asuntoa. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa jäljellä ennätyskellisen alhainen määrä, eli 68 (111) asuntoa. Asuntomyynti oli koko vuoden erittäin vahvaa ja vuoden aikana myytiin kaikkiaan 1 627 asuntoa (1 260), mikä on 29 prosenttia enemmän kuin vuonna 2016. Myymättömien asuntojen määrä laskee tasaisesti koko vuoden, ja tällä hetkellä myymättä on lähinnä yksittäisiä asuntoja eri kohteissa Tampereella, Turussa, Helsingissä ja Espoossa.

Tuloutuneet asunnot

Pääosa SRV:n tällä hetkellä rakenteilla olevista asunnoista valmistui loppuvuonna. Vuonna 2017 tuloutui 825 (499) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 209,2 (144,0) miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Tulevat asunnot

SRV selvittää tulevan asuntokohteen kysyntää ennakkomarkkinoinnilla. Tässä vaiheessa tulevista kohteista on olemassa alustavat tiedot, mutta varsinainen aloituspäätös tehdään vasta ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Vuonna 2017 joulukuun loppuun mennessä oli tehty aloituspäätös 188 RS-asunnosta (rakentamiskokouksen suojajärjestelmän piiriin kuuluvasta asunnosta). Asuntoja rakennetaan Espooseen, Vantaalle, Keravalle, Helsinkiin, Tampereelle ja Turkuun. Asunnot tuloutuvat kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Aloituspäätösten lisäksi vuonna 2017 tehtiin tonttivarauksia tulevista kohteista. Kesäkuussa SRV allekirjoitti esisopimuksen Kalevala Kartano Oy:n koko osakekannan ostamisesta. Kalevala Kartano omistaa Helsingin Pitäjänmäellä osoitteessa Strömbergintie 4 sijaitsevan tontin, jonne SRV suunnittelee kolmen kerrostalon ja 170 asunnon rakentamista.

Syyskuussa SRV valittiin toteuttamaan lähes 200 asunnon kerrostalo Vantaan Kivistön koulun alueelle yhtiön voitettua Vantaan kaupungin järjestämän suunnittelun ja tontinluovutuskilpailun.

Syyskuussa kerrottiin myös Helsingin Munkkivuorella sijaitsevan Lapinmäentie-

hankkeen etenemisestä. Alueelle on suunnitella seitsemän uutta asuintornia säilytettävän toimitilatornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa. Purkutyöt alueella aloitettiin lokakuun alussa, ja ensimmäisten 200 asunnon rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2018.

SRV kertoi lokakuussa 2017 kehittäneensä uuden asumiskonseptin, jonka tavoitteena on rakentaa koteja, joissa kuukausittaiset omistusasumisen kulut jäävät alueen vuokratasoa edullisemmiksi. Ensimmäistä mallikohdetta ryhdytään rakentamaan Vantaan Keimolanmäkeen kesällä 2018. Kotien kohderyhmänä ovat lapsiperheet ja ensiasunnon ostajat. Asunnot tulevat ennakkomarkkinointiin maaliskuussa.

Katsauskauden jälkeen helmikuussa 2018 SRV tiedotti muuttavansa asuntojensa hinnoittelua. Jatkossa kaikilla uusilla asunnoilla on ennakkomarkkinoinnin aikana kaksi eri hintaa. Toinen hinta on useita prosentteja perinteistä hintaa edullisempi. Tällöin asiakkaan ostamaan asuntoon ei kohdisteta yhtiölainaosuutta, ja asiakas maksaa koko asunnon velattoman hinnan rakentamisen etenemisen mukaisesti.

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli joulukuun lopussa myyty 90 prosenttia, kaikkiaan 254 asuntoa.

Majakan asuintornin rakentaminen on käynnissä, ja tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019. REDIn asunnot tuloutuvat asuintornin valmistumisen jälkeen sitä mukaa, kun asunnot on myyty.

SRV ilmoitti katsauskauden jälkeen aloittavansa REDIn toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin huhtikuussa. Varsinainen aloituspäätös tehdään vasta ennakkomarkki-

nointivaiheen perusteella. Loiston rakentamisen alkaneen kesällä 2018.

TOIMITILARAKENTAMINEN

Tammi-joulukuu 2017

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 717,9 (559,5) miljoonaa euroon ja tilauskanta oli 920,3 (1 163,5) miljoonaa euroa.

Liikevaihdon kasvussa vuoteen 2016 nähden näkyvät ennen kaikkea parhaillaan rakenteilla olevat suuret sairaalaprojektit, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke sekä Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala. Sairaalahankkeiden liikevaihto on noin 17 prosenttia koko konsernin liikevaihdosta. Helsingin Kalasatamaan toteutettu terveys- ja hyvinvointikeskus valmistui, ja se luovutettiin tilaajalle loppuvuodesta 2017. Lisäksi SRV on jatkanut kehitysvaiheen jälkeen Helsingin Meilahteen toteutettavan HUS:n Siltasairaalan toteutusvaiheeseen. HUS:n historian suurimman rakennushankkeen työmaa käynnistyi katsauskauden jälkeen, vuoden 2018 alussa.

Toimitilarakentamisen tammi-joulukuun liikevaihdossa näkyvät myös kauppakeskusten rakentamisen kasvu. SRV rakentaa parhaillaan kahta omakehitteistä kauppakeskushanketta, eli REDIn kauppakeskusta Helsingissä ja kaupakeskus Karusellia Keravalla. Liikevaihdossa näkyvät myös kesäkuussa valmistunut kauppakeskus Niitty Espoossa sekä kaupakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista. Kauppakeskusrakentaminen on noin 16 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä viisi allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin seitsemän prosenttia konsernin liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi.

SUURIMMAT RAKENTEILLA OLEVAT OMAPERUSTEISET ASUNTOHANKKEET SUOMESSA

Projektin nimi, sijainti	SRV, Valmistumis- urakan arvo, milj. euroa	Valmistumis- aika (arvio) ¹	Asunnot, kpl	Myyty, kpl ¹	Myyntissä, kpl ¹
REDIn Majakka, Helsinki	106	02/2019	282	254	28
Espoon Piruetti	31	01/2019	113	48	65
Espoon Kulmaniitty	22	01/2019	67	9	58
Keravan Aleksinkaarre	22	04/2019	80	15	65
Vantaan Maalisuora	17	04/2018	96	63	33
Vantaan Tikkurilan Starlet	14	04/2018	55	6	49
Helsingin Smokki	13	02/2019	32	3	29

Projektien arvo yhteensä noin 225 miljoonaa euroa

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT ASUNTOHANKKEET SUOMESSA, SIOITTAJAKOHEET JA ASUNTOURAKAT

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	Valmiusaste, % ¹	Valmistumisaika (arvio) ¹
Suurpellon Puistokatu 12, Espoo, Ilmarinen	84	01/2018
Wood City, Helsinki, ATT ²	65	02/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	78	02/2018
Keravan Orno, Ilmarinen	79	02/2018
Vantaan Hernetie, OP	71	02/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	55	03/2018
Suurpellon Puistokatu D, Espoo, TA	72	03/2018
HOAS Kumpula, Helsinki	43	03/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto, Etera ³	28	01/2019
Keravan Aleksinhuippu, LähiTapiola	20	01/2019
Espoon Pihapuisto ja Puistoniitty, LähiTapiola	8	03/2019
Helsingin Punanotko, Ilmarinen	1	02/2020

Projektien arvo yhteensä noin 258 miljoonaa euroa

¹ Tilanne 31.12.2017.

² Aikataulu täsmennyty 01/2018.

³ Ilmarinen ja Etera fuusioituivat 1.1.2018.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehitteisiä asuntohankkeita sekä asuntojen rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisissa hankkeissa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskäytön riskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehitteisellä asuntoprojektilla 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.

Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmilla kustannuksilla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät.

SRV:n infrarakentaminen on vahvistanut asemiaan Suomen liiketoiminnassa. SRV toteuttaa parhaillaan muun muassa keväällä

2019 valmistuvaa Kehä I:n tunnelihanketta, jossa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös Kaitaan metrotunnelin louhintaurakka.

SRV rakentaa parhaillaan useampaa oppilaitosta. SRV allekirjoitti Helsingin kaupungin tilakeskuksen kanssa heinäkuussa

urakkasopimuksen Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisesta. Hankkeen arvo on noin 23 miljoonaa euroa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtourakoitsijana. Rakentaminen alkoi syksyllä 2017, ja koulu valmistuu vuonna 2019. Lisäksi SRV on sopinut Maskussa olevan Kurittulan koulun rakentamisesta. Parhaillaan SRV vastaa Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun sekä kauppakorkeakoulun käyttöön tulevien rakennusten rakentamisesta. Lisäksi Helsingin Yliopistokiinteistöille ja Suomen Yliopistokiinteistöille toteutetaan parhaillaan peruskorjauskohteita.

Toimitilarakentamisen tilauskanta laski hieman vuonna 2017. Laskuun vaikutti se, että vertailuvuonna tilauskantaan kirjattiin useita suuria hankkeita, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova. SRV:llä on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka näkyvät tilauskannassa vuonna 2018. Vuoden 2017 aikana allekirjoitettiin sopimus Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Hanke tulee tilauskantaan Finavian tehtyä kohteesta rakentamispäätöksen, arvioiden mukaan vuoden 2018 jälkimmäisellä puoliskolla.

Katsauskauden jälkeen myös HUS:n Siltasairaala sekä Tampereen Kansi ja Areena -hanke varmistuivat. Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatus osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Lisäksi vuonna 2018 tullaan SRV:n tilauskantaan kirjaamaan vielä arviolta noin 130 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

Helsingin Meilahteen rakennettavan Siltasairaala-hankkeen SRV:n tilauskantaan vuonna 2018 merkittävä arvo on 243 miljoonaa euroa.

Kanta-Hämeen sairaanhoitopiirillä on meneillään kilpailu Hämeenlinnaan suunnitellun uuden keskussairaalan, Kantasairaalan, rakentamisesta. SRV hyväksyttiin lokakuussa 2017 mukaan kilpailun viimeiseen vaiheeseen tarjoamaan alustavan budjetin mukaan noin 170 miljoonan euron allianssiurakkaa. Kilpailun odotetaan ratkeavan vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä.

REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt etenevät aikataulussaan. Pysäköintilaitos on jo lähes valmis, ja syksyllä 2018 avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokraus etenee suunnitellusti. Reilusta 200 liiketilasta oli tammikuun 2018 lopussa sitovasti vuokrattu yli 70 prosenttia. Lisäksi lähes kaikista lopuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDIn kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisuutena toimintavuotenaan.

Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Lisäksi sopimuskoonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntoprojektit. Kansi ja Areena -hanke liittyy yhteen Tampereen itä- ja länsipuolen, ja muodostaa uudenlaisen hybridikorttelin, jossa yhdistyvät asuminen, työskentely ja vapaa-aika. Areenan yhteyteen toteutetaan myös Suomen toinen kasino.

Hankkeen toteutuminen varmistui lopullisesti katsauskauden jälkeen tammikuussa 2018, kun lokakuussa 2017 allekirjoitettujen sopimusten ehdot olivat kokonaisuudessaan täyttyneet. Lisäksi monitoimiareenan omis-

tajaksi tuleva SRV:n, LähiTapiola-ryhmän, OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöjen sekä Tampereen kaupungin omistama yhteisyritys allekirjoitti 12. tammikuuta 2018 rahoitussopimuksen areenan rahoittajien Nordean, OP Tampereen, Handelsbankenin ja LähiTapiolan (Yritysrahoitus I Ky) kanssa.

Hankkeen aikataulu ja kokonaisarvo ovat tarkentuneet suunnittelutyön aikana. Tämänhetkisen aikataulusuunnitelman mukaan 1. vaihe, eteläinen kansi, areena ja kaksi tornitaloa, valmistuu vuonna 2022 ja koko kokonaisuus puolestaan vuonna 2024. Hankkeen kokonaisarvoksi on tarkentunut noin 550 miljoonaa euroa, josta 1. vaiheen investointisopimuksen osuus on noin 340 miljoonaa euroa.

SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Lisäksi vuonna 2018 tullaan SRV:n tilauskantaan kirjaamaan vielä arviolta noin 130 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jossa toimistotalo, hotelli

ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa yhdistyvät eloisaksi puukortteliksi yhteisellä pihalla. Uniikin puukorttelin kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi kortteliin tulee kolmikerroksinen, kaikille yhteinen pysäköintitalo. Wood Cityn asuntojen aika-tila täsmentyy vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana, kun projektin osapuolten kanssa on sovittu puurakenteiden ongelmista aiheutuneiden korjaustöiden vaikutuksista kokonaisuutena.

SRV ja Supercell solmivat lokakuussa 2017 ehdollisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Kaupan toteutumisen edellytyksenä

ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä. Rakennustyöt voidaan aloittaa aikaisintaan keväällä 2018. Lopullista kauppahintaa ei julkisteta. Kokonaisuuteen kuuluvan hotellirakennuksen sijoittaja- ja vuokralaisneuvotteluita käydään parhaillaan.

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

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	85	03/2018
Aleksintori/Karuselli, Kerava	1	Kauppa	45	04/2018
Tampereen Kansijä Areena, eteläkansi ja infra ²	1	Julkinen	6	03/2021
Tampereen Kansijä Areena, monitoimiareena ja areenahotelli ²	1	Kauppa	0	03/2021
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	20	03/2020
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	53	02/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100+	Kauppa	11	01/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	60	02/2018
Kehä 1 Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	68	04/2018
Kaitaan metroaseman louhintaa, Espoo	32	Julkinen	94	02/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	78	04/2018
HDC TeliaSonera, Helsinki	1	Teollisuus	75	01/2018
Uusi lastensairaala, Helsinki	1	Julkinen	85	04/2017–02/2018
Autokeskus Konala, Helsinki	1	Kauppa	21	02/2019
Jätkäsaaren peruskoulu, Helsinki	1	Julkinen	7	03/2019
Tampereen Marriott	1	Kauppa	0	02/2019

Tilanne 31.12.2017.

¹ Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

² Tampereen Kansijä Areena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.

TOIMITILAHANKKEET, JOTKA MERKITÄÄN TILAUSKANTAAN KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilaukskannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Wood City, Helsinki	1	Kaupallinen	Kaupan toteutumisen edellytyksenä ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä.	01/2018
Siltasairaala, Helsinki	243	Julkinen	HUS teki tammikuussa 2018 päätöksen Siltasairaalan toteutusvaiheen käynnistämisestä SRV:n kanssa. Hanke merkitään SRV:n tilauskantaan 243 miljoonan euron tavoitebudjetilla.	01/2018
Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö, Vantaa	2	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2:n edusta-alueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmiensa toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksillä.	H2/2018

¹ Hankkeen kokonaisarvoa ei ole kerrottu.

² Hankkeen kehitysvaihe ja myöhemmin mahdollinen toteutusvaihe on tarkoitus viedä läpi Suomessa yleistyneellä allianssimallilla. Hankkeen kokonaisarvo selviää kehitysvaiheen aikana.

osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennytyllä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä.

Toimintaympäristö

Venäjän talouskasvu elpyi vihdoin viime vuonna. Venäjän bruttokansantuote kasvaa edelleen, mutta hitaasti. Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT ennustaa Venäjän BKT:n kasvavan tänä vuonna noin 1,5 prosenttia öljyn hinnan pysyessä nykytasossa tuntumassa. Kasvua vetää kotimainen yksityinen kysyntä sekä elpynyt ulkomaankauppa. Venäjän kasvun odotetaan jatkuvan hitaana lähivuodet. Lyhyellä aikavälillä talouskehityksen keskeinen riski on öljyn hinta, jonka vaihtelut voivat hidastaa tai kiihdyttää kasvua ennustetusta.

Öljyn positiivinen hintakehitys on vahvistanut Venäjän taloutta, mutta vaihtelut öljyn hinnassa sekä geopoliittiset jännitteet aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Ruplan kurssi heikkeni alkuvuonna 2017 merkittävästi, mutta parani sen jälkeen ollen vuoden vaihteessa noin 68–69 ruplan tasolla. Ruplan nimelliseen kurssiin kohdistuvat paineet ovat vähentyneet, koska öljyn hinnan odotetaan pysyvän lähellä nykytasoaan ja pääoman ulosvirtaus maasta on hiipunut. Inflaatio on laskenut nopeasti ja on jo selvästi alle

keskuspankin 4 prosentin tavoitetason. Tämä ennakoi koronlaskuja myös tulevaisuudessa, mikä tukee kotimarkkinoita. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT, OP suhdanne-ennuste tammikuu 2018.)

Tammi-joulukuu 2017

Kansainvälisen liiketoiminnan vuoden 2017 **liikevaihto** laski 18,0 miljoonaan euroon (52,4), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta on noin kaksi prosenttia. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta muodostui vuonna 2016 Okhta Mall- ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall-kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja Moskovassa sijaitseva 4Daily huhtikuussa 2017. Tammi-joulukuun liikevaihdossa näkyvät pääasiassa 4Daily:n viimeistelytyöt, vuokralaisille tehtävät liiketilojen sisustustyöt Okhta Mallissa sekä Viipurissa sijaitsevan kahden kerrostalon asuntomyynti.

Kansainvälisen liiketoiminnan **operatiivinen liikevoitto** laski -6,7 (-5,5) miljoonaan euroon. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Vuonna 2016 avattiin Okhta Mall-kauppakeskus Pietarissa, ja vuonna 2017 4Daily-kauppakeskus Moskovassa. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoitetaan, mutta kauppakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevoitto** laski -18,4 (-4,2) miljoonaan euroon. Liikevoittoa laski ennen kaikkea ruplan heikentynyt kurssi, ja valuuttamuutosten nettovaikutus oli -11,7 (1,3) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta ruplaksi sekä suojauskustannuksista.

Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuosiokatsauksessa ruplan kurssin vaihdeltaessa. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä oli pääasiassa euro vielä tammi-joulukuussa 2016. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 syyskuussa. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n **osuus osakkuusyritysten** tuloksista oli -13,0 (8,0) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos heikkeni ennen kaikkea ruplan heikentyneen kurssin seurauksena. Positiivista osakkuusyritysten tuloksissa on se, että Pearl Plazan omistavan osakkuusyrityksen operatiivinen tulos on parantunut muun muassa aiempaa paremmilla ehdoilla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi.

Kansainvälisen liiketoiminnan **tilauskanta** laski 21,2 (32,4) miljoonaan euroon. Tilauksien lasku selittyi sillä, ettei uusia projekteja ole aloitettu.

Kauppakeskukset

Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonais-

myynti jatkoivat kasvuaan koko vuoden 2017. Kauppakeskuksessa on rikottu kävijäennätystä useaan otteeseen, ja vuonna 2017 kävijöitä oli kokonaisuudessaan jopa 10 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Joulukuussa rikottiin lisäksi uusi kävijämääräennätys, kun kauppakeskuksessa vieraili kaikkiaan 900 000 kävijää. Kävijämäärää kasvatti erityisesti joulumyynti.

Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on ollut lähes koko toimintansa ajan täyteen vuokrattu. Kauppakeskuksen valmistuttua elokuussa 2013 useiden vuokralaisten kanssa tehtiin 3–5 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia, joista osa on umpeutunut tai umpeutumassa. Sopimusten uusintakerroksella sopimusehtoja on onnistuttu parantamaan muun muassa kauppakeskuksen jatkuvasti kasvaneiden myynti- ja kävijämäärien ansiosta. Sopimusten uusintaneuvottelut ajoittuvat erityisesti vuosiin 2017 ja 2018. Samaan aikaan aiemmin annettujen määräaikaisten vuokranalennusten määrää on pystytty vähentämään. Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-joulukuussa 12 prosenttia.

Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall on suurin Pietarin talousalueelle viimeisten vuosien aikana toteutettu

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	18,0	52,4	-34,4	-65,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-13,0	8,0	-21,0	
Josta valuuttavoitot/-tappiot	-9,2	10,1	-19,3	
Valuuttasuojaukskustannukset	-2,5	-8,8	6,3	
Operatiivinen liikevoitto ¹	-6,7	-5,5	-1,2	
Operatiivinen liikevoitto, %	-37,4	-10,5		
Liikevoitto	-18,4	-4,2	-14,2	
Liikevoitto, %	-102,3	-7,9		
Tilaukskanta	21,2	32,4	-11,1	-34,4
¹ Valuuttamuutosten nettovaikutus	-11,7	1,3	-13,0	

vähittäiskaupan hanke, ja sen läheisyydessä asuu yli 1,5 miljoonaa pietarilaista. Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se 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 84 prosenttia ja lisäksi 3 prosentista vuokrattavista tiloista sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa. Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu vuoden 2018 loppuun mennessä.

Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki noin 75 prosenttia. Avausprosentti nousi merkittävästi, kun elokuvateatteri KARO avasi ovensa elokuussa. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (7 000 m²) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta, ja se on kasvattanut kauppakeskuksen kävijämääriä. Kauppakeskuksessa avattiin paraatipaikoilla syyskuussa myös muotivaateliike UNIQLO (1 400 m²) ja New Yorker (1 200 m²).

Okhta Mallissa tehtiin joulukuussa uusi kävijäennätys, kun ensimmäisen kerran saavutettiin 700 000 kuukausittaisen kävijän raja.

4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. 4Daily on ainoa vuonna 2017 Moskovassa avautunut kauppakeskus.

Kauppakeskuksen kaikkiaan 25 500 neliömetrin tiloista noin 64 prosenttia on vuokrattu, ja aiesopimuksia ja varauksia oli 13 prosenttia (12/2017). Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen on venäläinen Miratorg, jonka uusi konseptimyymäälä on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Kauppakeskuksen muita suurimpia vuokralaisia ovat Ohana Fitness sekä vaatekaupat Nataly, Tsenopad ja viihdekeskus Zamanía. Kauppakeskuksen liikkeistä on auki noin 55 prosenttia.

Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli joulukuun lopussa 86 prosenttia.

Rakenteilla olevat kohteet

Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittäneen Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu joulukuun lopussa 82 asuntoa.

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä jo rakennettujen kohteiden vuokraukseen, operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruflan 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 asukasta kohden kuin Venäjällä.

SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista.

Venäjän kiinteistömarkkina on aktivoitumassa usean hiljaisen vuoden jälkeen ja vuoden 2017 aikana Venäjällä on toteutettu useampi suuri kiinteistökauppa.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton. SRV tiedotti helmikuussa 2018 Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollisesta myynnistä, ja asiasta on kerrottu katsauskauden jälkeisissä tapahtumissa.

KONSERNIN HANKEKEHITYS

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehitteiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. Länsimetron aikataulua on tarkistettu projektin aikana. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metro-tunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokeskusta. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta vuonna 2019–2020, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon mennessä. Alueen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä elokuussa 2017.

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 kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin, joita SRV parhaillaan toteuttaa.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset

allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, ja ensimmäisen asuintalon, eli Piruetin rakennustyöt sekä myynti on aloitettu. SRV:llä on lisäksi suunniteltuvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman suunnittelu eteni, kun asemakaavaehdotusta käsiteltiin katsauskauden jälkeen tammikuussa 2018 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Kaupunki kaavaillee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa, joista 200 asunnon rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä

2018. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkulupa sai lainvoiman joulukuussa, ja parhaillaan kohteessa tehdään purkutöitä.

Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 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 oli noin 23 miljoonaa euroa. SRV:llä on rakennuslupa liikuntatilojen rakentamista varten. Bunkkerin liikuntatilat oli tarkoitus vuokrata Helsingin kaupungille, ja tavoitteena oli luovuttaa tilat kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. Ensimmäisten asuntojen oli tarkoitus valmistua vuonna 2019.

Bunkkerin kehittämiselle tuli aikalisä syksyllä 2017, kun Helsingin hallinto-oikeus kumosi huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen koskien Jätkäsaaren Bunkkerin myyntiä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Helsingin kaupunki tiedotti 21. joulukuuta 2017, että kaupunki on päättänyt jatkaa neuvotteluja Bunkkerista SRV:n kanssa ja valmistelelee hanketta kiinteistökauppana.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 163,5 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 23,5 miljoonaa euroa. Sitovien käyttämättö-

MERKITTÄVIMMÄT VALMISTUNEET KOHTEET

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2017, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistösijoitus-yhtiö 55	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 84 Aiesopimukset ja varaukset 3
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoyanie 55,06	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 64 Aiesopimukset ja varaukset 13

¹ Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen, Sponda ja SRV omistavat Russia Investistä 27 prosentin osuudet, Etera 13 prosenttia ja Onvest 6 prosenttia.

mien maksuvalmiusliimitien, tililiimitisopimusten ja nostettavissa olevien projektilainojen määrä on 140,0 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 31,5 miljoonaa euroa.

SRV allekirjoitti kesäkuussa 2017 pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Tämä korvaa vuonna 2014 solmitun syndikoidun luottolimitin. Pankkiryhmittymä jatkaa myös uuden luottolimitin järjestelijänä. Uusi lainajärjestely erääntyy 16.6.2020. SRV on ryhtynyt valmistelemaan vuoden 2018 loppupuolella erääntyvän 75 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitusta.

SRV:n rahoitussovimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisia kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), velkaisuusaste, likviditeetti sekä koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökateen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuuluihin. Koronmaksukyky-kovenanti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen

nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 297,6 (246,3) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 51,3 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 56,1 (42,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -32,5 (31,1) miljoonaa euroa ja investointien nettoraahavirta -8,5 (-39,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettoraahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa sekä tontti-hankinnat.

Rahoituksen rahavirran vertailukaudesta näkyvät vuonna 2016 tehty hybridilainan uusinta sekä uuden 100 miljoonan euron joukkovelkakirjan nosto.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -12,4 (-11,3) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluihin vaikutti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon muuttuminen 1,9 miljoonaa euroa positiivisemmaksi (-4,7) ja keskeneräisen tuotannon tehty korkoaktivoinnit. Kymmenvuotisen korkotason nous-

TONTTIVARANTO 31.12.2017	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	133	256	702	1 091
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	114	196	0	310

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 83 000 m² (-7 %) 31.12.2016 verrattuna.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, milj. euroa	31.12.2017	31.12.2016	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	35,5	38,3	-7,4
Velkaantumisaste, %	105,0	83,4	25,9
Oma pääoma	283,4	295,3	-4,0
Sijoitettu pääoma	604,5	596,2	1,4
Korollinen nettovelka	297,6	246,3	20,8
Korollinen velka	321,1	300,9	6,7
josta lyhytaikaista velkaa	150,3	73,7	103,9
josta pitkäaikaista velkaa	170,8	227,2	-24,8
Rahavarat	23,5	54,6	
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,0	0,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	18,0	47,5	-62,1

nessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 1,5 (2,0) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -2,1 (3,8) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussuoritteet olivat 81,9 (31,2) miljoonaa euroa. Sijoitussuoritteet koostuvat lähinnä suorituksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Tampereen Kansi ja Areena -projektiin.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koski niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta oli aikaisemmin euro. Toimintavaluutta

koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihtelulle muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -8,1 miljoonaa euroa (15,2 miljoonaa euroa) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -2,1 miljoonan euron (3,8 miljoonaa euroa) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -9,2 miljoonaa euroa (10,1 miljoonaa euroa), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut -2,5 (-8,8 miljoonaa euroa) miljoonan euron kustannus.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

SRV:n henkilöstömäärä on ollut kasvussa. Vuonna 2017 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 134 (1 089) henkilöä. Vuoden lopussa Suomen liiketoiminnassa työskenteli 853 (806) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 156 (181) henkilöä. Konsernitoiminnoissa ja SRV Kalusto Oy:ssä työskenteli 99 (94) henkilöä. SRV:läisistä naisia on 24 prosenttia ja miehiä 76 prosenttia.

Henkilöstötyössä panostettiin vuonna 2017 työhyvinvointiin, koulutukseen ja johtamisen laatuun. SRV valittiin Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailussa jo kolmannen kerran yhdeksi Suomen innostavimmista työpaikoista. Tavoitteena on tulevaisuudessa nousta kilpailun kärkikastiin. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti nousi ilahduttavasti 82,1 prosenttiin, ja tulokset olivat kauttaaltaan selvästi toimihenkilönormin yläpuolella.

Henkilöstön kehittäminen

Koulutuspäiviä Suomessa kertyi 2,6 päivää per henkilö (2,2) ja yli 270 ihmistä oli SiteSTEP-koulutusohjelman piirissä. Johdon Leader 2020 -johtamiskoulutusohjelman suoritti 38 ihmistä, ohjelmaan osallistuivat lisäksi konsernin johtoryhmäläiset. Projektien johtamisen kehittämiseen panostetaan lisäksi muun muassa järjestämällä Manager 2020 -ohjelma, johon osallistuu noin 140 SRV:läistä esimiestä.

Yhtenä tärkeänä konkreettisena tavoitteena on lisätä ja kehittää oppilaitosyhteistyötä. Pitkän tähtäimen tavoitteena on houkuttaa SRV:lle sen tarpeiden mukaiset eri osa-alueiden parhaat osaajat, joka tarkoittaa käytännön tasolla työnantajamielikkään ja työntekijäkokemuksen parantamista.

Työterveys ja -turvallisuus

SRV noudattaa voimassa olevaa työturvallisuutta koskevaa lainsäädäntöä, lupaehtoja ja muita toimintaa koskevia määräyksiä. Samaa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta. SRV:n turvallisuuspolitiikan mukaisesti turvallisuustoiminnan lähtökohtana on lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijäyrityksenä toimiminen. Työmaiden turvallisuus perustuu ennakoituihin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen. Jokaisella työmaalla työskentelevällä on oikeus ja velvollisuus huolehtia omasta ja muiden turvallisuudesta.

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso. Työturvallisuus on johdon jatkuvan valvonnan kohteena, ja kaikki työturvallisuuspoikkeamat tutkitaan ja raportoidaan. Työmaan valvonta on jatkuvaa ja viikoittain suoritetaan työmaan lakisääteinen viikkotarkastus (TR- tai MVR-mittaus). Työmailla tehdään myös sisäisiä auditointeja ja johdon katselmuksia. Myös turvallisuushavaintojen tekeminen ja kirjaaminen on tärkeää, koska puuttamalla pieniinkin poikkeamiin ajoissa estetään vakavammat seuraukset.

Nolla tapaturmaa -tason lisäksi vuoden 2017 tavoitteena oli kumppanien työturvallisuuskoulutuksen toteuttaminen, turvallisuushavaintojen keräyksen ja analysoinnin tehostaminen, työturvallisuuskilpailun ja sähköisten työkalujen kehittäminen (muun muassa sähköinen perehdys) sekä uuden työkalun ottaminen käyttöön johdon kierroksilla.

Tavoitteet saavutettiin varsin hyvin. Kumppanien työturvallisuuskoulutuksia jatkettiin ja turvallisuushavaintojen määrä kehittyi myönteisesti. Toimivalla ja laadukkaalla perehdyttämällä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamiseen. Työmaaperehdytyksessä otettiin käyt-

töön uusi sähköinen perehdytysmalli. Perehdytyksessä olennainen tieto projektista ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle projektissa työskentelevälle. Vuonna 2017 SRV:n työmailla Suomessa perehdytettiin 64 508 henkilöä, uuden sähköisen perehdytyksen kävi 1 100 henkilöä. Johdon kierrokset vakiintuivat, ja niihin otettiin käyttöön uusi työkalu.

Työturvallisuus kehittyi vuoden 2017 aikana suotuisasti. Turvallisuushavaintojen määrä pysyi suunnilleen samana kuin edellisenä vuonna, ja niitä kirjattiin noin 3 600. Tapaturmataajuus laski SRV:n omien työntekijöiden osalta vuodesta 2016 noin 60 prosenttia. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli vuonna 2017 5,6 kpl/mh (kappaletta/miljoonaa työtuntia) ja urakoitsijoiden osalta 17,6 kpl/mh.

Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 126 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 8 oli vakavia tapaturmia. Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2017 oli 95 prosenttia. Tavoitteesta jäätii niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli 93,6 prosenttia vuonna 2017. Vuoden 2017 yleisimmät tapaturmat kohdistuivat yli puolessa tapauksista sormiin ja käsiin. Näistä suurin osa oli sormien viiltohaavoja tai puristumisia. Seuraavaksi suurin ryhmä oli jalat 24 prosenttia, joista yleisin tapaturmatyyppi oli nilkan nyrjähdys.

Yhdenvertaisuus, tasa-arvo ja ihmisoikeudet

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katsomatta. Syrjintä tai häirintä ei ole hyväksyttävää missään olosuhteissa. SRV on sitoutunut toimimaan yhdenvertaisuussuunnitelmansa mukaisesti. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

SRV on osana päivitettyjä eettisiä toimintaohjeita sitoutunut kunnioittamaan kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia kaikessa toiminnassaan ja edistämään niiden toteutumista. Ihmisoikeuksiin liittyen tärkeimmiksi teemoiksi nousevat oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen sekä turvalliseen työympäristöön, oikeus riittävään lepoon, vapaa-aikaan ja kohtuulliseen työajan rajoittamiseen, oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan ja oikeus yksityisyyteen. SRV tekee käytännön työtä muun muassa turvallisen työympäristön edistämiseksi ja estääkseen negatiiviset ihmisoikeusvaikutukset omassa toiminnassaan sekä arvoketjussaan. SRV pyrkii myös edistämään alihankkijoidensa ja muiden yhteistyökumppaneidensa sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen.

SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoihin ja yhteistyökumppaneihin vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa ja tiedottaa heille esimerkiksi työturvallisuuslain-säädännön muutoksista. Uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana hyödynnetään Verkostorekisteriä.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakisääteinen dokumentaatio, työllistävän yrityksen tapaturmavakuutus ja tieto työehtosopimuksesta (TES). Ulkomaalaiset yritykset toimittavat myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti. Näihin lukeutuvat muun muassa todistus verojen maksamisesta tai kuulumisesta ALV-rekisteriin sekä todistus eläke- ja tapaturmavakuuttamisesta.

SRV:n urakkaohjelma on aina sopimuksen liitteenä, ja sen mukaisesti alihankkija tai urakoitsija sitoutuu noudattamaan myös vastuullisuuteen liittyviä vaatimuksia. Vaatimukset käsittelevät muun muassa eettisyyttä liiketoiminnassa, taloudellisten väärinkäytösten kieltä, tietosuojaan turvaamista, tasa-arvoista ja oikeudenmukaista kohtelua ja turvallisen työympäristön varmistamista. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan aliurakoitsijat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan urakkaohjelman vaatimuksia.

Vuoden 2017 tavoitteena oli käynnistää eettisten toimintaohjeiden jalkauttamisen suunnittelu ja harmaan talouden torjuntapäivien lukumäärän nostaminen vuositasolla neljään. Molemmat tavoitteet saavutettiin. Eettisten toimintaohjeiden sähköinen koulutusmateriaali otetaan käyttöön ja koulutukset käynnistyvät alkuvuonna 2018. Samalla tietoisuutta eettisestä kanavasta parannetaan. Tavoitteena oli myös päivittää urakkaohjelman vastuullisuutta kos-

kevat vaatimukset, ja ne päivitettiin lokakuussa 2017. Tavoitteena ollut ihmisoikeusvaikutusten ja -riskien kartoittaminen aloitettiin loppuvuonna 2017, ja työtä jatketaan vuonna 2018.

EETTISET TOIMINTAOHJEET

SRV:n toimintaa ohjaavia linjauksia ovat muun muassa eettiset toimintaohjeet (Code of Conduct). Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit, eettisiin toimintaohjeisiin tai varmistamaan, että osapuolet noudattavat sitä vastaavia käytäntöjä. Sitouttaminen on ensisijaisesti toteutettu ottamalla eettisten toimintaohjeiden sisältö osaksi urakkaohjelmaa.

Lahjonnan ja korruption torjunta

SRV noudattaa kaikessa toiminnassaan lainsäädäntöä ja viranomaismääräyksiä ja edellyttää samaa työntekijöiltään, alihankkijoiltaan ja muilta yhteistyökumppaneiltaan. SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa. SRV selvittää alihankkijoiden ja muiden yhteistyökumppaneiden taustat ennen yhteistyön aloittamista.

Eettisten toimintaohjeiden mukaisesti SRV:läiset eivät vastaanota tai anna työssään lahjoja, jotka voisivat vaikuttaa liiketoimintaan liittyvään päätöksentekoon. Liiketoimintaan liittyvän vieraanvaraisuuden pitää olla kohtuullista ja arvoltaan vähäistä. Korruptionvastaisuus on ehdoton edellytys SRV:n toiminnassa, ja alihankkijoilta sekä muilta yhteistyökumppaneilta edellytetään nollatoleranssia korruption suhteen.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2017	31.12.2016	Osuus
			konsernin henkilöstöstä 31.12.2017, %
Suomen liiketoiminta	853	806	77
Kansainvälinen liiketoiminta	156	181	14
Muut toiminnot	99	94	9
Konserni yhteensä	1 108	1 081	100

SRV on sitoutunut talousrikollisuuden torjuntaan ja kehittää jatkuvasti toimintatapoja ja uusia työvälineitä koko toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseksi. Torjuntatyön tehokkuus perustuu pitkjänteiseen viranomaisyhteistyöhön ja yrityksen vahvaan panostukseen omien prosessiansa kehittämiseksi. Talousrikollisuuden torjunta on luonnollinen osa rakentamisen kokonaislaatua ja projektinjohtototeutusta.

Työmaaperehdytys ja yhteistyökumppanien yhteiskuntavelvoitteiden ennakkotarkastukset ovat tärkeitä työkaluja harmaan talouden torjumiseksi. Näiden lisäksi käytössä on tilaajavastuulain mukaisen prosessin sähköiseen hallintaan ja SRV:n viranomaisraportointiin kehitetty Verkstokorekisteri.

Viranomaiset tekivät vuonna 2017 kuusi (6) erillistä tilaajavastuuvetoitettiin liittyvää tarkastusta. Tarkastuksissa ei löytynyt poikkeamia, ja SRV on edelleen nollavirhe-yritys. Myös tilaaja on tehnyt kaksi tilaajavastuutarkastusta omiin rakennuskohteisiinsa (joita SRV toteuttaa). Näidenkin tuloksena oli nolla virhettä.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä luottamuksellisesti joko omalla nimellä tai anonymisti. Vuonna 2017 eettisen kanavan kautta tuli kaksi ilmoitusta, ja molemmat tapaukset tutkittiin sisäisen tarkastuksen toimesta.

YMPÄRISTÖ

SRV:n toiminnan perustan muodostavat voimassa oleva lainsäädäntö, lupaehdot ja muut velvoittavat määräykset sekä ohjeet. Ympäristöpolitiikan mukaisesti ympäristötoiminnan lähtökohdana on sitoutuminen ympäristönsuojeluun, kestävänsä kehityksen mukaisen toiminnan kehittämiseen, sekä

ympäristönsuojelun tason jatkuvaan parantamiseen ympäristöjärjestelmää kehitämällä.

Suomen liiketoiminnalla, lukuun ottamatta infrarakentamista, on ISO 14001-standardin mukainen ympäristöjärjestelmä. Infrarakentamisen ympäristöjärjestelmä sertifioidaan vuonna 2018. SRV edellyttää alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja laatimien ohjeiden mukaisesti. Ympäristövaatimukset sisältyvät urakkaohjelmaan, joka sitoo alihankkijoita ja yhteistyökumppaneita.

Merkittävimpiä välittömiä ympäristövaikutuksia ovat rakentamisen seurauksena syntyvät jätteet ja työmaiden sekä toimitilojen kuluttaman energian tuotannosta sekä liikenteestä aiheutuvat päästöt. Välillisistä ympäristövaikutuksista merkittävin on rakennusten käytön aikana kuluttama energia ja sen tuotannossa syntyvät päästöt.

Työmaiden merkitys ympäristötyölle on kriittinen. Työmaat laativat ympäristösuunnitelman, jonka tarkoituksena on auttaa työmaata tunnistamaan työmaatoiminnan ympäristönäkökohdat ja suunnittelemaan toimenpiteet näkökohdasta aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai minimoimiseksi. Ympäristösuunnitelmaan liitetään jätehuoltosuunnitelma ja työmaan erityispiirteiden mukaan tarvittavat lisäsuunnitelmat.

Vuoden 2017 tavoitteena oli päivittää ympäristöpolitiikka liittyen ISO 14001 -sertifikaatin hakuun ja vakiinnuttaa ympäristö- ja turvallisuustoiminnan aloituskokouskäytäntö jokaisen projektin alussa. Molemmat tavoitteet saavutettiin. SRV:n ympäristötoiminnan jatkuvana tavoitteena on kehittää työmaiden materiaalihokkuutta ja jätehuoltoa, vähentää työmaiden energiankulutusta, suunnitella työmaiden hankinnat tehokkaasti ja kestävästi ja

toteuttaa ympäristöä vähemmän kuormittavia hankkeita yhteistyössä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.

Rakennusjätettä muodostui Suomen liike-toiminnassa vuonna 2017 noin 24 500 tonnia, josta sekajätettä oli noin 3 prosenttia. Rakennusjätteen osalta hyötykäyttöaste oli 91,8 prosenttia, joten 85 prosentin tavoite täyttyi helposti. Rakennustyypikohtaisia tunnuslukutavoitteita seurataan vain valmistuneissa kohteissa. Vuoden 2017 osalta toimistorakennuksissa ominaisjätämäärätavoitteesta (8,5 kilogramma/rakennuskuutiometri) jäätettiin, tuloksen ollessa 14,7 kilogrammaa/rakennuskuutiometriä. Sen sijaan lajitteluastetavoite ylitettiin komeasti, ja tulos oli 80,7 prosenttia verrattuna 65 prosentin tavoitteeseen.

Peruskorjauskohteissa tulos on samansuuntainen. Ominaisjätämäärä 14,7 kilogrammaa/rakennuskuutiometriä jää yli 7 yksikköä tavoitteesta, mutta lajitteluaste 63,4 prosenttia oli lähes 20 prosenttiyksikköä korkeampi kuin tavoite. Asuntotuotannon tavoitteista jäätettiin molemmissa kategorioissa muutamalla yksiköllä, ominaisjätämäärän ollessa 11 kilogrammaa/rakennuskuutiometriä ja lajitteluasteen 52,9 prosenttia.

Energian ja vedenkulutustietojen keräys työmailta yhteiseen raportointijärjestelmään saatiin hyvin vauhtiin, vaikka toiminnan järjestämisessä on vielä paljon parannettavaa. Energiaa työmaille kului vuonna 2017 126 014 Mwh, ja CO-päästöt olivat 24 574 tonnia.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestel-

mää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, etteivät SRV:n hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa. Keinona on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön riskienhallinnan viitekehysten toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön riskienhallinnan viitekehysten toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 11 miljoonaa euroa.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskien pienentämiseksi merkittävä osa osakkuusyhtiöiden lainoista on tarkoitus muuttaa vuoden 2018 alkupuolella ruplamääräiseksi sekä jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvät riskit

Aihe	Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvät tärkeimmät tunnistetut riskit	Riskien tunnistaminen ja riskienhallinta
Henkilöstöasiat: oma toiminta, kohteena oma henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> Työterveys ja -turvallisuus: tapaturmat, työssä jaksaminen (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön) Työssä jaksaminen (oikeus riittävään lepoon, vapaa-aikaan ja kohtuulliseen työajan rajoittamiseen) 	<ul style="list-style-type: none"> TR-mittaukset Turvallisuuspoikkeamien tutkinta ja raportointi Johdon katselmukset Ulkoiset auditoinnit Turvataustaryhmä ja turvatiimi Sisäiset auditoinnit Ulkoiset auditoinnit Eettinen kanava Henkilöstötutkimus
Sosiaalinen vastuu: oma toiminta, kohteena alihankkijat ja urakoitsijat sekä alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Alihankkijat ja aliurakoitsijat Työterveys ja -turvallisuus: tapaturmat (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön) Työehtojen (palkkaus, työaika) laiminlyönti (oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan) Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous) 	<ul style="list-style-type: none"> Urakkaohjelma Hankinnan taustaselvitykset Eettinen kanava Verkostorekisteri
Ihmisoikeudet: oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Katso Henkilöstöasiat ja Sosiaalinen vastuu Yksityisyyden loukkaukset (oikeus yksityisyyteen) 	<ul style="list-style-type: none"> Urakkaohjelma Hankinnan taustaselvitykset Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen Eettinen kanava Verkostorekisteri
Lahjonnan ja korruption torjunta: oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Laiton tai epäasiallinen toiminta Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen Verkostorekisteri Eettinen kanava
Ympäristöasiat: oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristövahingot ja -onnettomuudet Laiton tai epäasiallinen toiminta 	<ul style="list-style-type: none"> Projektiriskienhallinnan prosessi Sisäiset auditoinnit Eettinen kanava

Vastaavasti 10 prosentin kurssimuutos vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin 13 miljoonaa euroa.

Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi ”operatiivisen liikevoiton”

-käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot, ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konsernin laajuisia toimintatapoja. Se vastaa myös henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvien riskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä. Edellä listattuihin aiheisiin liittyviä tunnistettuja riskejä ja toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi on esitetty oheisessa taulukossa.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2016.

Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,10 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 27.3.2017, ja osingot maksettiin 3.4.2017.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen **Minna Alitalo, Olli-Pekka Kallasvuo, Ilpo Kokkila** ja **Timo Kokkila**. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin **Juhani Elomaa** ja **Juhani Hintikka**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii **Samuli Perälä, KHT**.

VALTUUTUS OMIEŃ OSAKKEIDEN HANKKIMISEEN

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

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

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

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liike-toimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistujärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 22.3.2016 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiöjärjestyksen 8 § muutettiin kuulumaan seuraavasti: 8 § Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 23.3.2017. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin **Olli-Pekka Kallasvu**. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Minna Alitalo** ja jäseniksi **Juhani Elomaa** ja **Timo Kakkila**. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kakkila** ja jäseniksi **Juhani Hintikka** ja **Olli-Pekka Kallasvu**.

SRV Yhtiöt Oyj luovutti omia osakkeitaan osana monivuotista kannustinjärjestelmää

SRV Yhtiöt Oyj päätti 2. helmikuuta 2017 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 perustui SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2016 antamaan valtuutukseen.

Osakeperusteista palkitsemisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin 20.2.2014 annetussa pörssitiedotteessa.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2017 yhteensä 7 158 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.12.2017 3,60 euroa (5,43 euroa 31.12.2016, muutos -33,7 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,74 euroa ja alin 3,52 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 4,03 euroa. 31.12.2017 osakkeiden markkina-arvo oli 214,5 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 6,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 29,3 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun lopussa 918 599 osaketta (1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuoden 2017 aikana SRV Yhtiöt Oyj on luovuttanut 206 476 omaa osakettaan kannustinjärjestelmien toteuttamiseen.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista
- Operatiivinen liikevoittomarginaali nousee 8 prosenttiin. Tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta

ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.

- 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
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

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

konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

NÄKYMÄT VUODELLE 2018

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2018 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruplan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajan kohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2017 ovat	169 838 837,83 euroa
joista tilikauden voitto on	4 599 761,17 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeille jaetaan osinkoa 0,06 euroa osakkeelta eli	3 629 974,50 euroa
Omaan pääomaan jätetään	166 208 863,33 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.

Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailuvuonna. Vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 vertailuvuotta tasaisemmin, merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate.

Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon ja operatiivisen liikevoiton arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 116,1 miljoonaa euroa, operatiivinen liikevoitto 28,7 miljoonaa euroa). Yhtiö uskoo poikkeuksellisen vuoden 2018 jälkeen saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- 12.1.2018 SRV:n kehittämän Kansi ja Areena -hankkeen toteutuminen Tampereen ydinkeskustaan varmistui. Samassa yhteydessä tarkennettiin hankkeen aikataulua ja kokonaisarvoa. Kokonaisarvoltaan noin 550 miljoonan euron kokonaisuuden viimeiset osat valmistuvat tämänhetkisten aikataulusuunnitelmien mukaan vuonna 2024. Hankkeen 1. vaiheen investointisopimuksen osuus on noin 340 miljoonaa euroa. SRV, LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt muodostavat hankkeen sijoittajaryhmän tasaosuuksin.
- 5.1.2018 HUS teki päätöksen Helsingin Meilahteen rakennettavan Siltasairaalan toteutusvaiheen käynnistämisestä SRV:n kanssa. HUS:n historian suurimman rakenushankkeen työmaa käynnistyi vuoden

2018 alussa. Siltasairaalan hanke merkitään SRV:n tilauskantaan 243 miljoonan euron tavoitebudjetilla.

- 6.2.2018 SRV:n hallitus on päättänyt selvittää Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä yhdessä toisen kauppakeskuksen omistajan, kiinalaisen Shanghai Industrial Investment Holdingsin kanssa. SRV ei ota tarkemmin kantaa mahdollisen myynnin toteutumisen todennäköisyyteen, ajankohtaan eikä tavoitehintaan. Pearl Plazan uudelleenrahoitus saatiin päätökseen helmikuussa 2018, kun kauppakeskuksen omistava kiinteistöyhtiö allekirjoitti noin 95 miljoonan euron suuruisen kymmenen vuoden lainasopimuksen, joka on pääosin ruplamääräinen. Aiempi Pearl Plazan lainasopimus oli euromääräinen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista, joten Pearl Plazan uusi lainasopimus pienentää ruplan kurssivaihtelusta koituvaa riskiä.

YHTIÖKOKOUS

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi 20.3.2018. Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä mainitut asiat sekä hallituksen mahdolliset muut esitykset. Hallitus päättää kokouskutsusta ja sen sisältämistä esityksistä myöhemmin.

Espoo 15.2.2018
Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja,
p. 050 598 9560, paivi.kauhanen@srv.fi

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Milj. euroa	2017	2016	2015	2014	2013
Liikevaihto	1 116,1	884,1	719,1	684,4	679,4
Operatiivinen liikevoitto ^{1*}	28,7	26,3	-	-	-
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	2,6	3,0	-	-	-
Liikevoitto	17,1	27,7	24,4	24,9	26,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,5	3,1	3,4	3,6	3,9
Tulos ennen veroja	4,6	16,4	17,6	18,5	22,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	0,4	1,8	2,4	2,7	3,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	6,0	13,9	14,0	15,2	18,3
Oman pääoman tuotto, %	2,0	5,0	5,6	6,9	8,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,4	6,1	5,9	5,4	5,4
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, % ¹	8,1	9,2	-	-	-
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, % ¹	-4,8	0,2	-	-	-
Omavaraisuusaste, %	35,5	38,3	42,5	43,0	36,4
Tilaukanta ²	1 547,9	1 758,5	1 583,4	860,4	825,8
Uudet sopimukset	771,4	1 013,1	1 393,5	700,3	600,7
Henkilöstö keskimäärin	1 134	1 089	1 008	937	949
Sijoitettu pääoma	604,5	596,2	543,0	449,8	528,0
Sijoitettu pääoma, rakentaminen ¹	276,6	247,0	-	-	-
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys ¹	327,9	349,2	-	-	-
Korollinen nettovelka	297,6	246,3	230,8	206,1	215,8
Velkaantumisaste, %	105,0	83,4	83,3	91,6	97,1
Osakekohtainen tulos ³ , euroa	0,05	0,15	0,25	0,30	0,38
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,05	0,15	0,25	0,30	0,38
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,78	5,00	4,66	5,64	5,58
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	4,03	4,25	3,90	4,51	4,45
Osakekohtainen osinko ^{3,4} , euroa	0,10	0,10	0,10	0,07	0,07
Osinko tuloksesta, % ³	209,9	67,6	40,2	23,5	18,4
Efektiiivinen osinkotuotto, % ³	2,8	1,8	3,2	2,6	1,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	75,6	36,7	12,5	9,5	10,6
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,60	5,43	3,10	2,83	4,05
Keskikurssi, euroa	4,60	4,07	2,94	3,81	3,75
Alin kurssi, euroa	3,52	2,60	2,36	2,75	2,95
Ylin kurssi, euroa	5,74	5,58	3,42	4,38	4,72
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	214,5	322,4	183,9	112,7	160,8
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1 000	6 362	6 355	11 463	3 613	3 364
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	10,7	10,7	26,9	9,1	8,5
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000	59 540	59 349	42 616	39 771	39 701
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000	59 540	59 576	42 648	39 799	39 813
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1 000	59 581	59 375	59 325	39 810	39 700
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	-11,7	1,3	-	-	-

¹ Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehotiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuksien ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemysten mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV on lisännyt taloudelliseen raportointiin operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin. Operatiivinen liikevoitto-tunnuksen katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin.

* IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset kirjautuvat liikevoiton yläpuolelle. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV on lisännyt taloudelliseen raportointiin rakentamisen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuottoprosentit. SRV:n liiketoiminnat luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta, ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintaa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka johdosta yhtiöstä on perusteltua ryhtyä antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta. Rakentaminen-liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperustaisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen.

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

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

² Kauden lopussa.

³ Vertailutiedot 2013 ja 2014 ovat osakeantioikaista.

⁴ Tilikaudella maksettu osinko.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

* 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 päälisalla 15.6.2007. Vuoden 2017 ylin noteeraus oli 5,74 euroa ja alin 3,52 euroa. Vuoden 2017 keskimääräinen kurssi oli

4,60 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,60 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 214,5 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 6,4 miljoonaa kappaletta, joka oli 10,7 prosenttia osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2017. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 29,3 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat 31.12.2017

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja 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	6 311 821	10,4
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	1 197 843	2,0
Valtion Eläkerahasto	1 170 000	1,9
OP-Suomi sijoitusrahasto	968 251	1,6
OP-Suomi Pienyhtiöt	928 601	1,5
SRV Yhtiöt Oyj	918 599	1,5
Skandinaviska Enskilda Banken	773 588	1,3
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	716 666	1,2
Nieminen Timo	676 310	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	654 819	1,1
Sundholm Göran	539 842	0,9
Taalritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	400 000	0,7
4capes Oy	340 000	0,6
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,5
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	303 896	0,5
Nordea Pankki Suomi Oyj	292 455	0,5
20 suurinta omistajaa yhteensä	48 612 211	80,4
Hallintarekisteröidyt osakkeet	1 100 800	1,8
Muut osakkeenomistajat	10 786 564	17,8
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	60 499 575	100,0

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 23.3.2017 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien (liite 25).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2017 yhteensä 8 696 063 osaketta, joka oli 14,4 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Ilpo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osistujakauma 31.12.2017 Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistaja	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	1 106	15,5	61 930	0,1
101-500	3 174	44,3	856 007	1,4
501-1 000	1 159	16,2	919 943	1,5
1 001-5 000	1 340	18,7	3 075 959	5,1
5 001-10 000	195	2,7	1 419 924	2,3
10 001-50 000	140	2,0	2 783 764	4,6
50 001-100 000	12	0,2	815 913	1,3
100 001-500 000	17	0,2	3 598 278	5,9
500 001-	15	0,2	46 967 857	77,6
Yhteensä	7 158	100,0	60 499 575	100,0
joista hallintarekisteröityjä	7	0,1	1 100 800	1,8

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	36,0
Rahitus- ja vakuutuslaitokset	7,5
Julkisyhteisöt	4,7
Kotitaloudet	50,9
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,7
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
Yhteensä	100,0

IFRS konsernitilinpäätös 2017

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2017	2016
Liikevaihto		1 116 129	884 142
Liiketoiminnan muut tuotot	5	2 446	2 106
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		1 866	37 787
Aineiden ja palveluiden käyttö		-985 632	-797 802
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-77 688	-73 031
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	17	-13 377	7 408
Poistot ja arvonalentumiset	7	-5 716	-6 633
Liiketoiminnan muut kulut	6	-20 957	-26 303
Liikevoitto		17 070	27 674
Rahoitustuotot	10	5 322	7 046
Rahoituskulut	10	-17 755	-18 368
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-12 433	-11 322
Voitto ennen veroja		4 638	16 351
Tuloverot	11	1 173	-1 970
Tilikauden voitto		5 811	14 382
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		5 987	13 863
Määräysvallattomille omistajille		-176	519
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	12	0,05	0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	12	0,05	0,15

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2017	2016
Tilikauden voitto		5 811	14 382
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytävikissä olevat rahoitusvarat		48	326
Muuntoerot		-1 091	3 792
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		-7 008	11 443
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		-10	-65
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-8 061	15 496
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-2 250	29 879
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-2 074	29 360
Määräysvallattomille omistajille		-176	519

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2017	2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	11 048	11 954
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	1 512	1 887
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	190 458	211 454
Muut rahoitusvarat	16, 18	15 991	13 913
Saamiset	16, 19	945	36
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	66 778	55 896
Laskennalliset verosaamiset	20	11 690	9 202
Pitkäaikaiset varat yhteensä		300 158	306 076
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	21	418 821	400 264
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 23	145 091	116 579
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	0	1 100
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		981	3 885
Rahavarat	24	23 475	54 583
Lyhytaikaiset varat yhteensä		588 368	576 411
VARAT YHTEENSÄ		888 526	882 486

1 000 euroa	Liite	2017	2016
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	141 506
Arvonmuutosrahasto	25	-1 062	-1 101
Muuntoerot	25	-94	8 005
Oman pääoman ehtoinen laina	25	45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		96 605	100 591
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		285 019	297 065
Määräysvallattomien omistajien osuus		-1 627	-1 793
Oma pääoma yhteensä		283 391	295 272
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	5 130	4 202
Varaukset	26	8 760	7 799
Korolliset velat	16, 27	170 769	227 191
Muut velat	16, 28	17 722	14 002
Pitkäaikaiset velat yhteensä		202 380	253 195
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 28	244 472	253 408
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		105	33
Varaukset	26	7 839	6 836
Korolliset velat	16, 27	150 338	73 741
Lyhytaikaiset velat yhteensä		402 754	334 019
Velat yhteensä		605 135	587 214
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		888 526	882 486

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut	1 082 903	881 632
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	2 446	2 106
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 098 558	-838 918
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-13 209	44 820
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	371	214
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-22 110	-9 864
Maksetut välittömät verot	2 411	-4 040
Liiketoiminnan rahavirta	-32 538	31 127
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 464	-5 421
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	36
Investoinnit sijoituksiin	-2 030	-7 767
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-389	0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-2 635	-30 714
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0	4 500
Investointien rahavirta	-8 517	-39 366

1 000 euroa	2017	2016
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	16 901	171 446
Lainojen takaisinmaksut	-28 317	-116 229
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	45 000
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	-45 000
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0	-1 588
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3 927	-3 296
Yhtiölainojen muutos	13 978	-16 784
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	17 498	96
Maksetut osingot	-5 992	-5 933
Rahoituksen rahavirta	10 141	27 711
Rahavarojen muutos	-30 914	19 472
Rahavarat tilikauden alussa	54 583	35 026
Rahavarojen valuuttakurssiero	-194	84
Rahavarat tilikauden lopussa	23 475	54 583

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

1 000 euroa	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto							Määräysvallattomien omistajien osuus		Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos-rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä				
Oma pääoma 1.1.2017	3 063	141 506	-1 101	8 005	45 000	100 591	297 065	-1 793	295 272	
Tilikauden tulos	0	0	0	0	5 987	5 987	-176	5 811		
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)										
Muuntoerot	0	0	0	-1 091	0	-1 091	0	-1 091		
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-7 008	0	-7 008	0	-7 008		
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	39	0	0	39	0	39		
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	39	-8 099	0	5 987	-176	-2 249		
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	0	0	0	0	-5 958	-5 958	-35	-5 993		
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	-1 006	-1 006	0	-1 006		
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	-3 150	-3 150	0	-3 150		
Muu muutos ¹	0	0	0	0	141	141	377	518		
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-9 973	-9 973	342	-9 631		
Oma pääoma 31.12.2017	3 063	141 506	-1 062	-94	45 000	96 605	285 019	-1 627	283 391	
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	13 863	13 863	519	14 382		
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)										
Muuntoerot	0	0	0	3 792	0	3 792	0	3 792		
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	11 443	0	11 443	0	11 443		
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	261	0	0	261	0	261		
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	261	15 235	0	13 863	519	29 877		
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	0	0	0	0	-5 969	-5 969	0	-5 969		
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	49	49	0	49		
Omien osakkeiden myynti	0	20	0	0	0	20	0	20		
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0		
Osakeanti	0	0	0	0	0	0	0	0		
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	0	302	0	0	0	302	0	302		
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	-3 072	-3 072	0	-3 072		
Muu muutos ²	0	0	0	0	0	0	-3 123	-3 123		
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	323	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	

¹ Muu muutos sisältää hankintamenon täsmennyksen.² 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.

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 päätyhtiöt 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 15.2.2018.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2017 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2018 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulopäivä). 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 peruseräiteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa

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

Myyntituottojen kirjaamisessa on sovellettava uutta viisivaiheista prosessia:

- yksilöidään asiakassopimukset
- yksilöidään erilliset suoritevelvoitteet
- määritetään sopimuksen mukainen transaktiohintaa
- kohdistetaan transaktiohintaa erillisille suoritevelvoitteille, ja
- kirjataan myyntituotto, kun kukin suoritevelvoite on täytetty.

Konsernin johto on IFRS 15 -selvityksessään arvioinut standardin vaikutuksia eri projektityyppien myyntituottojen kirjaamiseen.

Tunnistettuja projektityyppejä ovat muun muassa 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 analysoimaan 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 suoritevelvoitteena.

Myyntituotot kirjataan nykykäytännöstä poiketen sopimuksissa, joissa on erillisiä suoritevelvoitteita. Myyntituottojen kirjaamisessa huomioitavien suoritevelvoitteiden määrä saattaa kasvaa tilanteissa, joissa sopimus kattaa myös muita kuin rakentamispalveluita (autopaikka tai muuttopalvelu). Autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti erilliset lisäpalvelut (muuttopalvelu) ja autopaikka luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Konserni on selvityksissään todennut, ettei näillä ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Omakehitteisten ja -perusteisten kohteiden osalta tunnistettiin, että näihin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Näissä hankkeissa tullaan saatavaraohoituksessa soveltamaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja tämä kirjataan myyntituottojen oikaisuksi. Konserni tulee soveltamaan IFRS 15.63 standardin mukaista ”alle vuoden käytännön helpotusta” hankkeissa, joissa keskimääräinen rahoitusaika on kestoaltaan alle vuoden. Konsernilla on myös hankkeita,

joissa keskimääräinen rahoitus aika on yli vuoden. Näissä hankkeissa tullaan saata-varahoituksen osalta soveltamaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa. Vastaava käsittelytapa vuoden 2017 tilinpäätöksessä olisi tarkoittanut -1,7 miljoonan euron suuruista liikevaihdon vähennystä ja rahoituserien korkotuottojen lisäystä.

SRV:n selvityksen mukaan omakehiteisten hankkeiden tontin tuloutukseen ei tule käsittelytapamuutosta verrattuna nykyiseen käytäntöön. Tontin tulouttamisen ajankohta arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

Uutta standardia on sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Uudella standardilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Konserni ottaa uuden standardin käyttöön takautuvasti IAS 8 -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.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi tulee voimaan 1.1.2018 ja korvaa IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin.

Standardi tuo muutoksia rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun ja arvostamiseen, arvonalentumisen määrittämiseen sekä suojauslaskennan periaatteisiin.

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

1.1.2018 lähtien luokittelu ja myöhempi arvostaminen perustuu molempien seuraavien perusteella:

- 1) Yhteisön liiketoimintamalli rahoitusvarojen hallinnoinnissa ja
- 2) Rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimukseen perustuvat rahavirtaominaisuudet.

Konserni luokittelee 1.1.2018 lähtien rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

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

Standardimuutoksen ei odoteta olennaisesti vaikuttavan konsernin rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset oikaistaan 1.1.2018 oman pääoman sisällä arvomuutosrahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä, kertyneet arvomuutokset -1,1 miljoonaa euroa.

Arvonalentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen arvioidaan 1.1.2018 lähtien odotettuihin luotto-tappioihin perustuen.

Konsernin tehtyjen arviointien perusteella odotetaan, että pitkäaikaishankkeisiin liittyen myyntisaamisiin ja saamisiin ei ole odotettuja olennaisia luottotappioita. Konserni arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

Uusi standardi sisältää myös aiempaa laajempia liitetietovaatimuksia sekä muutoksia esittämistapaan. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa, joten siihen liittyvillä muutoksilla ei ole vaikutusta.

Uusia sääntöjä on tarkoitus soveltaa konsernissa takautuvasti 1.1.2018 alkaen siten, että hyödynnetään standardin sallimat apukeinot.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset (1.1.2019) vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienet ja lyhytaikaiset, kirjataan taseeseen. Vuokralle ottajan näkökulmasta standardissa on luovuttu nykyisestä jaottelusta operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin, ja sen mukaan käytännössä kaikista vuokrasopimuksista kirjataan omaisuus (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja vuokranmaksuveltoitetta koskeva rahoitusvelka. Standardilla on vaikutusta myös tuloslaskelmaan, koska kokonaiskulut ovat tyypillisesti suuremmat vuokrasopimuksen voimassaoloajan alkupuolella ja pienemmät sen loppupuolella. Lisäksi liiketoiminnan kuluihin nyt sisältyvän vuokrakulun 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 tietyn ajanjaksona vastiketta vastaan. Konserni selvittää standardin vaikutuksia vuokratonttien käsittelyyn ja muihin vuokrasopimuksiin.

Standardi tulee vaikuttamaan tuloslaskelman eriin, konsernin taseeseen ja rahavirran esitystapaan. Määrällisiä vaikutuksia ei ole etukäteen mahdollista täysin arvioida.

Standardia on sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konsernilla on tarkoitus soveltaa menettelytapaa takautuvasti.

Muilla standardeilla, jotka eivät vielä ole voimassa, ei odoteta olevan olennaista vaikutusta nykyiseen tai tuleviin raportointikausiin eikä odotettavissa oleviin liiketapahtumiin.

Rahavirtalaskelma

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa IAS 7-standardin suosittelemaan suoraan esittämistapaan vuoden 2017 alusta. Lisäksi oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot on siirretty esitettäväksi liiketoiminnan rahavirran sijaan rahoituksen rahavirrassa. Vertailukauden rahoituslaskelma on oikaistu vastaavalla tavalla.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatu- ja periaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tulouksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyritys-sijoitusten 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 vuokravastuuveloitteiden arvioitu toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

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

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekoheikellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta muun muassa arviota kehittämisestä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä 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 kiinteistöarviot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät muun muassa tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, 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 kerrytettävissä 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 käyvistä 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 hankitussa yrityksessä kirjataan joko käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankitun yrityksen yksilöitävissä olevasta nettovarallisuudesta. Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omassa pääomassa.

Tytäryhtiöiden määräysvallattomien omistajien osuuksista aiheutuvat tappiot kohdistetaan määräysvallattomien omistajien osuuksiin, vaikka määräysvallattomien omistajien osuudet olisivat sen tuloksena 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 käsitellään myöhemmin 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 prosenttia äänivallasta.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni on soveltanut kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia vuoden 2014 alusta lukien. IFRS 11:n mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä

ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja veloitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

Osakkuus- ja yhteisyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten veloitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- sekä yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksesta 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 muun muassa myynnin todennäköisyyttä, vuokrausastetta ja muita huomioitavia määrittelykriteereitä. Omaisuuserien poistokirjaukset tulee kuitenkin aloittaa viimeistään kolmen vuoden kuluttua omaisuuserän valmistamisesta.

Ulkomaanrahan määraisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämismisvaluutta

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

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssseja. 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

Ulkomaanraha-määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kurssseja. 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 toimitilanhankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti. Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan tosiasiallisesti siirtyvän hankkeen myynnin myötä ostajataholle. Tuloutuva suhteellinen osuus saadaan rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulona saatavasta kokonaisvalmistusasteesta. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajataholle rakentamisen aikana, niin hanke tuloutetaan, kun se on valmis ja riskit sekä edut ovat siirtyneet.

Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Rakentamisen ja vuokratuottojen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokratuottojen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun

vuokratuottojen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakkoksi. 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 omistusosuuden 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 omakehitteisissä 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 toimitilakohteet. 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 asuntoprojek-teissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toi-mitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernissa ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehitysmenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadinta-periaatteiden vaihto-omaisuus kohdassa.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konserni-taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mah-dollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödyk-keen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutus-ajan kuluessa.

Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määri-tellä. Poistot kirjataan kuluksi arvioidun talou-dellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset 40–60 vuotta
- Tuotantokoneet ja -laitteet 3–10 vuotta
- Konttorikalusteet 3–10
- IT-laitteet 3–5 vuotta

- Autot ja liikkuva kalusto 5 vuotta
 - Muut aineelliset 5–10 vuotta
- Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikais-taan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viit-teitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamää-rää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpi-toarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoi-minnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen han-kintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton vaikutusaika, testataan vuosit-tain arvonalentumisen varalta.

Liikearvo vastaa sitä osaa hankinta-menosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käy-västä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvos-tetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vas-taava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikuttei-

sesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpito-arvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan raha-määrän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuus-erän 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 tulos-vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat ja jakso-tettuun hankintamenoonsa arvostetut velat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -vel-kojen hankinnan tarkoituksen perusteella alku-peräisen 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 merkittävältä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaisso-pimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoit-uksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suo-jaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2017 ja 2016 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 -standardin mukaista suo-jauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisso-pimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Valuuttatermiinien ja -optioiden käypien arvojen muutokset kirjataan kuitenkin tuloslas-kelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan ensisijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta. 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 johdannaisvaroi-hin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liitty-vät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisäl-tyvät taseessa myyntisaamisten ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenuun. 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.

Myytävikissä olevat rahoitusvarat

Myytävikissä 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.

Myytävikissä 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 kurseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Myytävikissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman erässä Arvonmuutosrahasto, verovaikutus huomioon ottaen. Kertyneet käyvän arvon muutokset

siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteisiksi luokittelun muutoksista johtuvina oikaisuina silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Myytävikissä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liittyvät riskit ja edut.

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

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

Oman pääoman ehtoinen laina

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 äänestys-oikeutta yhtiökokouksessa.

Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpi-

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

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

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

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintamenu määräitetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintamenuon sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. SRV on muuttanut tilikauden alusta aktivointikäytäntöä niin, että omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta

käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa. Omaperusteisiin asuntoprojekteihin saadun kohderahoituksen merkitys on tilikaudella kasvanut ja lisäksi näiden lainojen kustannus on tällä hetkellä selvästi konsernin keskikorkoa matalampi, joten uusi käytäntö johtaa yhtiön näkemyksen mukaan oikeampaan korkoaktiivointiin. Vertailuvuonna omaperusteisiin asuntoprojekteihin oli lähinnä käytetty konsernin yleisrahoitusta ja vähemmässä määrin kohderahoitusta, ja tästä johtuen aktivointikäytännön tarkennuksella ei yhtiön näkemyksen mukaan olisi olennaista vaikutusta aiempiin tilikausiin.

Erä "Maa-alueet ja tonttiyhtiöt" koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenuun 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 hankintamenuun 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 käyttö-tarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonalentus

kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoidulla myyntihetkellä.

Ulkopuoliselle suoritettujen vuokrauskulujen voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistuosuuden suhteessa. SRV tarkensi vuoden 2017 alusta lähtien SRV:n pääosin hallinnoimien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen aktivointikäytäntöä. Uuden käytännön mukaan nämä menot ovat aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Aikaisemman käytännön mukaan menojen aktivointi edellytti rakentamisen käynnistämispäätöksen tekemisen. Yhtiön näkemyksen mukaan aktivointikäytännön tarkentamisella ei olisi ollut olennaista vaikutusta tilinpäätöksessä esitettyihin vertailukausiin.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassa-

olevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikautsiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappioista ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkautu 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 lähimenneisyudessa tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista 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 suoritettuilla, 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 myöntöhetken kurssia käyttäen ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa. Jos osasta veloitetta 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 veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

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

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos

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

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historia-tietoon 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 metropoli-alueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, infra-, logistiikka- ja kalliiorakentamista. 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 ja eliminoinnit -erittelyt sisältävät konsernin palvelut, kaluston vuokraustoiminnan, sekä konsernin liiketoimintasegmenttien eliminoinnit.

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 2017 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukainen merkittävä asiakas. Vuonna 2016 niitä oli myös yksi.

2017	Suomen liike- toiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
1 000 euroa				
Liikevaihto, ulkoiset	1 097 766	17 910	452	1 116 129
Toimitilarakentaminen	717 820			
Asuntorakentaminen	379 946			
Liikevaihto, sisäiset	45	62	-107	0
Yhteensä	1 097 811	17 973	345	1 116 129
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset	-1 767	-1 702	-2 247	-5 716
Liikevoitto	40 296	-18 394	-4 832	17 070
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	98 940	91 518	0	190 458
Vaihto-omaisuus yhteensä	329 399	89 417	5	418 821
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	101 699	84 591	0	186 290
Keskeneräiset työt	195 269	0	0	195 269
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	24 958	4 788	0	29 745
Muu vaihto-omaisuus	7 474	39	5	7 517
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	16 664	50 114	0	66 778
Muut varat	168 348	35 414	8 706	212 468
Yhteensä	613 351	266 464	8 711	888 526
Segmentin velat				
Yhteensä	386 935	169 780	48 420	605 135
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	368 404	241 706	-5 612	604 498
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,9	-6,7		3,4
Tilaukanta	1 526 684	21 238		1 547 922
Toimitilarakentaminen	920 272			
Asuntorakentaminen	606 411			

2016

1 000 euroa	Suomen liike- toiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	831 834	52 148	160	884 142
Toimitilarakentaminen	559 120			
Asuntorakentaminen	272 714			
Liikevaihto, sisäiset	361	206	-568	0
Yhteensä	832 195	52 354	-407	884 142

Liikevoittoon sisältyvät:

Poistot ja arvonalentumiset	-1 744	-3 224	-1 665	-6 633
Liikevoitto	38 267	-4 152	-6 442	27 674

Segmentin varat

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	99 066	112 389	0	211 454
Vaihto-omaisuus yhteensä	303 258	97 001	5	400 264
Maa-alueet ja tonttiryhmittä	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
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	15 000	41 996	0	56 996
Muut varat	151 860	36 628	25 285	213 772
Yhteensä	569 184	288 013	25 290	882 486

Segmentin velat

Yhteensä	353 872	175 910	57 432	587 214
-----------------	----------------	----------------	---------------	----------------

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma kauden lopussa	333 001	250 824	12 381	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			

Konserni on täsmäntänyt muut toiminnot -esittämistapaa, siten että konsernin sisäiset eliminoinnit ovat mukana muut toiminnot ja eliminoinnit -erittelyssä.

2 HANKITUT LIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 MYYDYT LIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET**2017**

1 000 euroa

Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	889 078
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	212 439
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	933 148

1 000 euroa	Yhteensä 2017	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta¹	36 583		
Suomen liiketoiminta	36 114	620 825	584 710
Kansainvälinen liiketoiminta	469	469	0
Bruttovelat asiakkaille¹	81 311		
Suomen liiketoiminta	81 311	472 562	553 873
Kansainvälinen liiketoiminta	0	0	0

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

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	2017	2016
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	136	2
Vuokratuotot	1 083	1 109
Muut tuotot	1 227	995
Yhteensä	2 446	2 106

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2017	2016
Vuokrat	2 754	2 668
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	2 512	2 113
Auto- ja matkustuskulut	1 095	901
Edustus- ja markkinointikulut	1 888	1 341
Viestintä- ja IT-kulut	2 834	2 170
Ulkopuoliset palvelut	1 868	1 890
Muut kiinteät kulut	5 484	6 444
Valuuttajohdannaisen käypään arvoon arvostus	2 521	8 778
Yhteensä	20 957	26 303

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2017	2016
Tilintarkastus	287	293
Todistukset ja lausunnot	10	8
Veroneuvonta	6	22
Muut palvelut	77	67
Yhteensä	381	390

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2017 olivat yhteensä 87 tuhatta euroa.

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2017	2016
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	520	438
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	628	648
Koneet ja kalusto	3 475	2 906
Muut aineelliset hyödykkeet	92	115
Arvonalentumiset		
Sijoitusten arvonalentumiset	1 000	2 526
Yhteensä	5 716	6 633

Kansainvälinen liiketoiminta -segmenttiin kohdistuu yhteen kohteeseen tehty arvonalennus 1,0 miljoonaa euroa vuonna 2017 ja 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2016.

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2017	2016
Palkat ja palkkiot ¹	62 025	58 208
Eläkekulut, maksupohjainen eläkejärjestely	11 349	10 470
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 243	489
Muut henkilösivukulut	3 071	3 865
Yhteensä	77 688	73 031

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

Henkilökunta keskimäärin	2017	2016
Suomen liiketoiminta	867	787
Kansainvälinen liiketoiminta	170	210
Muut	97	93
Yhteensä	1 134	1 089

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2009 ¹	2011 ²	2014 ³	2014 ⁴	2017 ⁵	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	Työsuhde	Asetetut mittarit	
Alkuperäinen merkintähinta	4,80	6,81	-	3,14	-	
Osinko- ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.17*	-	-	-	2,61	-	
Merkintäaika/toteutusaika	2010-2016	2011-2016	2014-2016	2015-2021	2017-2019	
Kokonaismäärä*	2 000 000	2 000 000	588 000	720 000	1 000 000	
Osakepalkkiot 1.1.2016	100 000	385 000	302 712	720 000	-	1 507 712
Lisäykset	0	0	0	0	-	0
Käytetyt osakepalkkiot	100 000	0	0	288 000	-	388 000
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	385 000	96 236	0	-	481 236
Osakepalkkiot 31.12.2016	0	0	206 476	432 000	-	638 476
Osakepalkkiot 1.1.2017	0	0	206 476	432 000	-	638 476
Lisäykset	0	0	0	0	946 000	946 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	206 476	0	0	206 476
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	0	0	545 434	545 434
Osakepalkkiot 31.12.2017	0	0	0	432 000	400 566	832 566
IFRS-kustannus 2016, 1 000 euroa**	0	0	-333	-156	0	-489
IFRS-kustannus 2017, 1 000 euroa**	0	0	-380	-83	-779	-1 243
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2016	7 598	0	0	41 444	0	49 042
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2017	0	0	206 476	0	0	206 476

¹ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on päättänyt vuoden 2010 aikana, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin, ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 miljoonaa 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 volyympainotettua keskimuutosta, 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 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,0 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

³ 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 prosenttia ja volatilitteetti 32 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,5 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä.

⁴ SRV:n hallitus päätti joulukussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2015-2022, ja osakepalkkion määrä perustuu yhtiön osakkeen hintakehitykseen. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin, ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: alkuperäinen osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374, riskitön korko 0,37 prosenttia ja volatilitteetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,5 miljoonaa euroa.

⁵ SRV:n hallitus päätti helmikuussa 2017 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 40 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2017-2019, 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 1 000 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän alkuperäinen kustannus on laskettu osakkeen kurssilla 5,20 euroa, jolloin järjestelmän IFRS-kustannus on 5,5 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Todellinen kustannus määräytyy siitä, miten yhtiö saavuttaa asetetut tavoitteet ja osakekurssin vaihtelun mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 761 000 euroa (2017) ja 765 000 euroa (2016).

* 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-konsernilla ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehitysmenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintaperiaatteiden vaihto-omaisuus-kohdassa.

10 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2017	2016
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	3 677	2 432
Korkotuotot muista saamisista	661	192
Valuuttakurssivoitot	0	3 845
Muut rahoitustuotot	983	576
Yhteensä	5 322	7 046
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista	-14 013	-11 077
Käypäänarvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista varoista ja veloista	1 902	-4 677
Valuuttakurssitappiot	-2 127	0
Muut rahoituskulut	-3 517	-2 615
Yhteensä	-17 755	-18 368
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-12 433	-11 322

11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	713	1 847
Edellisten tilikausien verot	88	-7
Muut tilikauden verot	0	0
Laskennalliset verot	-1 974	129
Yhteensä	-1 173	1 970
Efektiivinen veroaste -%	-25,3	12,0

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2017 ja 2016) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2017	2016
Voitto ennen veroja	4 638	16 351
Verot laskettuna Suomen verokannalla	928	3 270
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-7	-58
Verovapaat tulot	-69	-22
Aiemmin kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten realisoituminen	-1 581	0
Yritysjärjestelyn seurauksena realisoituvista jaksotuseroista kirjattu laskennallinen verosaaminen	-2 771	0
Vähennyskelvottomat kulut	408	511
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-845	-242
Verot aikaisemmilta tilikausilta	88	-7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	2 675	-1 482
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	-1 173	1 970

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

1 000 euroa	2017			2016		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	-48	10	-38	-326	65	-261
Yhteensä	-48	10	-38	-326	65	-261

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2017	2016
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	810	1 289
Yhteensä	810	1 289

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	5 987	13 863
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-3 150	-5 088
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	2 837	8 775

1 000 kappaletta	2017	2016
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	59 540	59 349
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	59 540	59 576
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,05	0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,05	0,15

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2017 maksettiin osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 6,0 miljoonaa euroa. Vuonna 2016 maksettiin osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 5,9 miljoonaa euroa. 20.3.2018 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,06 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 3,6 miljoonaa euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

14 AINEELLISET HYÖDYKKEET

2017

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	11 004	34 466	716	46 457
Lisäykset	0	-12	2 974	378	3 340
Vähennykset	0	-214	-644	0	-859
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	-6	-42	-19	-67
Hankintameno 31.12.	271	10 772	36 753	1 075	48 871
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-8 331	-25 801	-372	-34 504
Poistot	0	-628	-3 475	-92	-4 196
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	582	-1	581
Kurssierot	0	246	41	8	295
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-8 713	-28 654	-457	-37 823
Kirjanpitoarvo 31.12.	271	2 059	8 100	618	11 048

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

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2017 ja 2016.

15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2017

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	861	1 734	2 866	5 461
Kurssierot	0	0	-2	-2
Lisäykset	90	0	57	147
Vähennykset	-16	0	0	-16
Hankintameno 31.12.	934	1 734	2 922	5 590
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-510	0	-1 330	-1 841
Poistot	-2	0	-518	-520
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-31	0	31	0
Alaskirjaukset	16	0	0	16
Kurssierot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-527	0	-1 818	-2 344
Kirjanpitoarvo 31.12.	408	1 734	1 104	3 246

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

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

Liikearvot

1 000 euroa	2017	2016
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.

Joulukuussa 2017 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. Diskonttaus-korkona, 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 yritysکوhtainen premio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyysanalyysi

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

16 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2017

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	945	0	0	945	945	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	66 778	0	0	66 778	66 778	22
Muut rahoitusvarat	0	0	15 991	0	15 991	15 991	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	53 447	0	0	53 447	53 447	23,29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	36 583	0	0	36 583	36 583	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	0	0	6	6	23
Johdannaissopimukset	446	0	0	0	446	446	31
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	0	0	22
Rahavarat	0	23 475	0	0	23 475	23 475	24
Yhteensä	446	181 235	15 991	0	197 672	197 672	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	170 769	170 769	185 078	27
Johdannaissopimukset	6 098	0	0	0	6 098	6 098	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	17 722	17 722	17 722	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	150 338	150 338	151 461	27
Ostovelat	0	0	0	0	79 780	79 780	28
Yhteensä	6 098	0	0	338 828	424 706	440 139	

2016

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä 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
Johdannaissopimukset	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	246 480	27
Johdannaissopimukset	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	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja.

Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona 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 OSUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2017	2016
Osuudet osakkuusyrityksissä	60 366	75 501
Osuudet yhteisyrityksissä	130 093	135 953
Yhteensä	190 458	211 454

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2017	2016
Jupiter Realty 1 B.V	Alankomaat	45	45

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

1 000 euroa	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V		REDi	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Rahavarat	-	-	5 089	2 401	11 768	10 408
Muut lyhytaikaiset varat	12 043	17 498	2 365	2 867	12 507	11 748
Lyhytaikaiset varat	12 043	17 498	7 455	5 268	24 275	22 157
Pitkäaikaiset varat	180 501	198 165	155 494	171 355	369 813	255 711
Lyhytaikaiset velat	24 091	23 856	21 325	14 506	1 378	1 810
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	81 379	94 278	154 432	36 726
Pitkäaikaiset velat	108 724	110 470	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	108 724	110 470	81 379	94 278	154 432	36 726
Liikevaihto	0	0	19 370	17 309	0	0
Poistot	-	-	-3 487	-3 563	0	0
Korkotuotot	-	-	0	0	2	3
Korkokulut	-	-	-5 279	-5 293	-41	-8
Tuloverot	-	-	18	-2 685	263	370
Tilikauden tulos	-14 415	1 042	-2 783	12 451	-1 053	-1 479
Muut laajan tuloksen erät	-4 348	7 193	-2 446	3 453	-	-
Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:						
Konsernin omistusosuus, %	45	45	50	50	40	40
Konsernin osuus nettovaroista	26 878	36 602	30 123	33 920	95 883	96 307
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-	853	853
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	42 258	51 983	30 123	33 920	96 736	97 160

Taloudellinen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2017	2016	2017	2016
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	-3 516	154	-1 559	1 155
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	18 108	23 518	3 234	4 873

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

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2017	2016
Netherland Pearl Plaza B.V	Alankomaat	50	50
KSK REDI Ky (REDI)	Suomi	40	40
KSK Parking I Ky (REDI)	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	2017	2016
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	13 913	11 741
Lisäykset	2 060	1 882
Vähennykset	-30	-36
Myytävissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	48	326
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	15 991	13 913
Pitkäaikaiset	15 991	13 913
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	15 991	13 913

19 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2017	Kirjanpitoarvo 2016
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	945	36
Yhteensä	945	36

20 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

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	4 809	158	0	-260	0	4 707
Työsuhde-etuudet	16	20	0	0	0	36
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	289	-5	-10	0	0	274
Perustajaurakoinnin jaksotusero	1 649	-405	0	0	0	1 244
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	0	3 906	0	0	0	3 906
Muut väliaikaiset erot	2 439	-772	0	-22	-121	1 523
Yhteensä	9 202	2 901	-10	-282	-121	11 690
Laskennalliset verovelat						
Vieraan pääoman menot	1 169	-103	0	0	0	1 066
Muut väliaikaiset erot	3 032	1 030	0	0	1	4 063
Yhteensä	4 202	927	0	0	1	5 130
Laskennalliset verot, netto	5 000	1 975	-10	-282	-123	6 561

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
Myytävissä 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

Konsernilla oli 31.12.2017 vahvistettuja tappioita 4 663 tuhatta euroa (4 604 tuhatta euroa), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

21 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2017	2016
Aineet ja tarvikkeet	31	139
Keskeneräiset työt	195 269	170 336
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	186 290	183 692
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	29 745	38 290
Ennakkomaksut	6 970	7 469
Muu vaihto-omaisuus	516	337
Vaihto-omaisuus yhteensä	418 821	400 264

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 4,5 prosenttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 535 tuhannella euroa (1 978 tuhatta euroa).

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2017 ollut 18 710 tuhatta euroa (31 599 tuhatta euroa) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2017 oli 99 881 tuhatta euroa (35 368 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2017 tehtiin arvonalentumisia valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 157 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2016 tehtiin arvonalentumisia valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 162 tuhatta euroa ja maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 738 tuhatta euroa. Tilikaudella ja vertailukaudella ei ole peruuntuneita arvonalennuksia.

22 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2017	2016
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	40 896	31 240
Lisäykset	8 365	15 713
Vähennykset	0	-6 057
Siirrot lyhytaikaista	1 100	0
Kurssierot	-247	0
Yhteensä	50 114	40 896
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	15 000	0
Lisäykset	1 664	15 000
Vähennykset	0	0
Yhteensä	16 664	15 000
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	1 100	5 600
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-4 500
Siirto pitkäaikaisiin	-1 100	0
Yhteensä	0	1 100

23 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2017	Kirjanpitoarvo 2016
Myyntisaamiset	53 447	49 995
Lainasaamiset	6	5
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	36 583	31 476
Muut siirtosaamiset	53 089	31 841
Muut saamiset	1 966	3 263
Yhteensä	145 091	116 579
Korolliset saamiset	6	5
Korottomat saamiset	145 085	116 574
Yhteensä	145 091	116 579

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2017 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 52 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia.

24 RAHAVARAT

1 000 euroa	2017	2016
Rahat ja pankkisaamiset	23 475	54 583
Yhteensä	23 475	54 583

25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2016	59 325 458
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	49 042
Osakeanti	0
31.12.2016	59 374 500
1.1.2017	59 374 500
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	206 476
Osakeanti	0
31.12.2017	59 580 976

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 59 580 976 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2017. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 23.3.2017 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 prosenttia kaikista osakkeista. Valtuutus sisältää oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

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

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 918 599 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.

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 velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,06 euroa per osake.

26 VARAUKSET

2017	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	8 313	5 981	341	0	14 635
Kurs sierot	0	0	-26	0	-26
Varausten lisäykset	3 688	1 063	456	0	5 207
Käytetyt varaukset	-2 093	-808	-315	0	-3 216
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	9 908	6 236	455	0	16 600
Pitkäaikaiset	4 189	4 366	206	0	8 760
Lyhytaikaiset	5 720	1 871	249	0	7 839
Yhteensä	9 908	6 236	455	0	16 600

2016	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	5 926	4 871	280	0	11 077
Kurs sierot	11	0	32	0	43
Varausten lisäykset	5 107	1 317	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

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

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2017	Käypä arvo 2017	Kirjanpitoarvo 2016	Käypä arvo 2016
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	15 295	15 295	11 009	11 009
Joukkovelkakirjalainat	99 474	113 783	174 289	193 578
Yhtiölainat	55 999	55 999	41 893	41 893
Yhteensä	170 769	185 078	227 191	246 480
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 734	6 734	22 510	22 510
Yritystodistukset	68 500	68 500	51 000	51 000
Joukkovelkakirjalaina	75 000	76 123	0	0
Yhtiölainat	104	104	231	231
Yhteensä	150 338	151 461	73 741	73 741

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 päättymispäivänä.

28 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2017	Kirjanpitoarvo 2016
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	6 098	8 000
Muut velat	11 624	6 002
Yhteensä	17 722	14 002
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	79 780	62 703
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	81 311	101 809
Muut ennakkomaksut	8 385	9 533
Muut lyhytaikaiset velat	39 711	46 561
Siirtovelat	35 286	32 803
Yhteensä	244 472	253 408
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikululvelat	12 854	11 573
Korko- ja muut rahoitusvelat	5 617	5 542
Projektien kustannusjaksotukset	15 407	14 547
Muut siirtovelat	1 407	1 141
Yhteensä	35 286	32 803

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista sekä rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenaikataan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 3,8 prosenttia. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 76 prosenttia. Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj solmi heinäkuussa 2015 kaksi koronvaihtosopimusta, joiden yhteinen pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuotoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 7,6 miljoonaa euroa korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -8,3 miljoonaa euroa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat ja -saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Vaihtuvakorkoiset rahoitussaamiset muodostuvat osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Herkkyysanalyysin rahoitusvelkoihin sisältyy taseen ulkopuoliset pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 17,7 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

2017

1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keski- maturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹		2016	
				Korkokulut ja tuotot		Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys euroa
				-1 %	+1 %		
Vaihtuvakorkoiset velat	-79 965	1,34 %	3,3	581	-581	-193 678	-877
Johdannaiset	100 000	-0,21% ²	6,4	-958	958	100 000	958
Saamiset	15 786	3,25 %	3,0	-132	132	15 000	125
	35 821			-509	509		

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

² 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 2017, oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoimisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttaoptiosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 80 miljoonaa euroa.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, 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 ruplapohjaiseksi. Valuuttariskiksi voidaan myös laskea Venäjän projektirahoituksen vakuutena toimivien kohteiden vakuusarvon muutokset, jotka johtuvat ruplan arvon muutoksesta. Projektin vakuusarvon lasku voi johtaa tarpeeseen lisätä kohteeseen lisävaakuuksia tai vaihtoehtoisesti neuvotella uudelleen lainan ehtoja ja määrää.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 8,1 miljoonaa euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 11 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 13 miljoonaa euroa.

Muu kuin euromääräinen sijoitettu pääoma tilinpäätöshetkellä

1 000 euroa	2017	2016
Rupla	225 129	234 670
Yhteensä	225 129	234 670

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (22 miljoonaa euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Kohdekohtaisia saatavia myydään myös rahoituslaitoksille osana likviditeetinhallintaa. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusliimiitti (100 miljoonaa euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 miljoonaa euroa). Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 163,5 miljoonaa euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 23,5 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililiimiittien, sitovien nostamattomien rahoitusliimiittien ja luottojen määrä 140,0 miljoonaa euroa. Joulukuussa 2018 erääntyvän 75,0 miljoonan euron suuruisen joukko-velkakirjalainan yhtiö aikoo uudelleenrahoittaa tai maksaa takaisin rahoitusreserveillä.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 171,7 miljoonaa euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 176,9 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisia kovenantteina ovat omavaraisuusaste, velkaantumisaste, likviditeetti ja koronmaksukyky. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetti käsittää konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat, joissa maturiteetti ylittää 12 kuukautta sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

Rahoitusvelat**2017**

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2018	2019	2020	2021	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	174 474	206 250	85 625	6 875	6 875	106 875	0
Rahalaitoslainat ²	22 029	21 581	5 965	10 380	2 364	846	2 025
Yhtiölainat ³	56 103	54 190	699	727	939	2 288	49 536
Yritystodistukset	68 500	68 500	68 500	0	0	0	0
Muut velat	0	0	0	0	0	0	0
Johdannaisvelat ⁴	6 098	6 098	1 618	1 525	1 163	822	970
Ostovelat	79 780	79 780	79 780	0	0	0	0
Sijoitussitoutus ⁵	81 930	81 930	22 839	17 391	17 000	4 500	20 200
Yhteensä	488 914	518 328	265 027	36 898	28 340	115 331	72 732

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
Sijoitussitoutus 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

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

² Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2018. Rahalaitoslainat sisältävät myös eläkelainat.

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

⁴ Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia.

⁵ Taseen ulkopuolinen sitoumus.

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2017	31.12.2016
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	100 000
Sitovat tilli- ja rahalaitoslainat	22 000	22 000
Nostamattomat yhtiö- ja rahalaitoslainat	18 000	47 500
Rahat ja pankkisaamiset	23 475	54 583
Yhteensä	163 475	224 083

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamiin sekä lainasaamiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitus-toimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhyt-aikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätös-prosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä. Asunto-liiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuokralaishankinnassa

noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2–3 kuukauden vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskenäisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset, ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan.

Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuin-käsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeudenkäynnin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen niin kutsutussa Diakonissalaitoksen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0 prosenttia). SRV:n johto uskoo, että tapaus ja sen tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2017	2016
Erääntymättömät myyntisaamiset	45 058	37 207
1–30 päivää erääntyneet	5 040	4 551
31–60 päivää erääntyneet	1 155	340
61–90 päivää erääntyneet	546	89
91–180 päivää erääntyneet	1 041	3 659
181–360 päivää erääntyneet	100	23
Yli 361 päivää erääntyneet ¹	508	4 125
Myyntisaamiset yhteensä	53 447	49 995

¹ Sisältää riitatapausten myyntisaatavia vuonna 2016.

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erä.

Yhtiöllä ei ole oleellisia luottotappioita ja näin ollen myyntisaamiset eivät sisällä luottotappiovarauksia.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita ja koronvaihtosopimuksia 31.12.2017 sekä vuonna 2016 valuuttatermiineitä ja koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2017				
Johdannaissaamiset	0	0,4	0	0,4
Johdannaisvelat	0	6,1	0	6,1
31.12.2016				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	12,4	0	12,4

Myytävässä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2017				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	15,5	16,0
31.12.2016				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,5	13,4	13,9

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 hankintamenuon, välittäjien antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

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

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2017

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2017	13,4
Lisäykset	2,0
Vähennykset	0,0
Myytävässä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	-
Yhteensä	15,5

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
Myytävässä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0,3
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Yhteensä	13,4

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	2017	2016
Oma pääoma yhteensä	283 391	295 272
Taseen loppusumma	888 526	882 486
Saadut ennakot	-89 696	-111 342
Yhteensä	798 831	771 144
Omavaraisuusaste, %	35,5	38,3

30 MUUT EHDOLLISET VELAT, VARAT JA VASTUUT

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2017	2016
Alle vuoden kuluessa	2 837	2 864
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	8 495	8 613
Yli viiden vuoden kuluessa	8 141	9 622
Yhteensä	19 473	21 099

Konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 138 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2017	2016
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	70 014	70 814
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	81 930	31 186
Tonttisitoumukset	41 473	37 852
Ehdolliset velat (vuokratontit)	105 834	59 841

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 281,7 miljoonaa euroa (292,1 miljoonaa euroa).

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIE KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2017		2016	
Johdannaisopimusten käyvät arvot	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	446	0	0	4 390
Koronvaihtosopimukset	0	6 098	0	8 000
Yhteensä	446	6 098	0	12 390

1 000 euroa	2017	2016
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit ja -optiot	80 000	37 000
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	180 000	137 000

32 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
Velat 31.12.16	227 191	45 000	73 741	345 933
Lainojen nostot	16 901		0	16 901
Lainojen maksut	-28 317		0	-28 317
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-59 226		59 226	0
Yhtiölainojen muutos	14 106		-128	13 978
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0		17 497	17 497
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:				
Efektiivinen korko	6			6
Muut ei-kassavirta muutokset	109		1	110
Velat 31.12.17	170 769	45 000	150 338	366 107

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

2017

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	150 300	111	613	18 406	0
Osakkuusyhtiöt	10 052	5	3 362	53 106	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	160 352	117	3 975	71 511	0

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

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	2017	2016
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 261	2 801
Osakeperusteiset maksut	1 030	411
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	553	687
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	114	136
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	0
Yhteensä	3 958	4 035

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,5 prosenttia (24,5 prosenttia) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2017	2016
Ojala Juha Pekka, toimitusjohtaja, 1.1.2015 alkaen	753	897
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	459	223
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	73	71
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	59	59
Aliitalo Minna	49	48
Elomaa Juhani, 23.3.2017 alkaen	36	0
Hiltunen Arto, 23.3.2017 saakka	14	47
Hintikka Juhani, 23.3.2017 alkaen	35	0
Kokkila Timo	49	47
Kyhälä Risto, 23.3.2017 saakka	14	47
Hallituksen jäsenet yhteensä	327	318

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

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2017 noin 205 000 euroa (191 000 euroa).

35 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV:n kehittämän Kansi ja Areena -hankkeen toteutuminen Tampereen ydinkeskustaan varmistui 12.1.2018. Samassa yhteydessä tarkennettiin hankkeen aikataulua ja kokonaisarvoa. Kokonaisarvoltaan noin 550 miljoonan euron kokonaisuuden viimeiset osat valmistuvat tämänhetkisten aikataulusuunnitelmien mukaan vuonna 2024. Hankkeen 1. vaiheen investointisopimuksen osuus on noin 340 miljoonaa euroa. SRV, LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt muodostavat hankkeen sijoittajaryhmän tasaosuuksin.

HUS teki päätöksen Helsingin Meilahteen rakennettavan Siltasairaalan toteutusvaiheen käynnistämisestä SRV:n kanssa 5.12.2018. HUS:n historian suurimman rakennushankkeen työmaa käynnistyi vuoden 2018 alussa. Siltasairaala-hanke merkitään SRV:n tilauskantaan 243 miljoonan euron tavoitebudjetilla.

SRV:n hallitus on päättänyt selvittää Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä yhdessä toisen kauppakeskuksen omistajan, kiinalaisen Shanghai Industrial Investment Holdings kanssa 6.2.2018. SRV ei ota tarkemmin kantaa mahdollisen myynnin toteutumisen todennäköisyyteen, ajankohtaan eikä tavoitehintaan. Pearl Plazan uudelleenrahoitus saatiin päätökseen helmikuussa 2018, kun kauppakeskuksen omistava kiinteistöyhtiö allekirjoitti noin 95 miljoonan euron suuruisen kymmenen vuoden lainasopimuksen, joka on pääosin ruplamääräinen. Aiempi Pearl Plazan lainasopimus oli euromääräinen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista, joten Pearl Plazan uusi lainasopimus pienentää ruplan kurssivaihtelusta koituvaa riskiä.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2017	2016
Liikevaihto	1	11 180	9 321
Liiketoiminnan muut tuotot		470	29
Ostot tilikauden aikana		0	0
Henkilöstökulut	2	-6 664	-5 984
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 060	-984
Muut henkilösivukulut		-244	-311
Poistot ja arvonalentumiset	3	-566	-304
Liiketoiminnan muut kulut	4	-10 100	-10 510
Liiketulos		-6 983	-8 743
Rahoitustuotot ja kulut	5	-12 050	-24 181
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja		-19 034	-32 924
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset +/-	6	24 884	27 700
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		5 850	-5 224
Tuloverot	7	-1 251	1 083
Tilikauden tulos		4 600	-4 141

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	8	781	938
Aineelliset hyödykkeet	8	699	599
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9	262 915	261 965
Muut osakkeet ja osuudet	9	2 644	2 611
Pysyvät vastaavat yhteensä		267 039	266 112
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		5	5
Pitkäaikaiset saamiset	11	1 782	2 951
Lyhytaikaiset saamiset	11	214 443	195 569
Rahat ja pankkisaamiset		19 579	43 443
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		235 809	241 969
VASTAAVAA YHTEENSÄ		502 847	508 081
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	142 714	142 714
Kertyneet voittovarot	13	22 525	32 623
Tilikauden tulos	13	4 600	-4 141
Oma pääoma yhteensä		172 901	174 260
Pakolliset varaukset	15	179	242
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	145 000	221 800
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	184 767	111 779
Vieras pääoma yhteensä		329 767	333 580
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		502 847	508 081

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut	10 359	8 290
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	470	966
Maksut liiketoiminnan kuluista	-16 565	-13 648
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-5 736	-4 392
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	7 500	6 712
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-26 112	-14 943
Maksetut välittömät verot	2 378	-565
Liiketoiminnan rahavirta	-21 971	-13 187
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-509	-54
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	-361
Investoinnit sijoituksiin	-935	-87 192
Myönnettyt lainat tytäryhtiöille	-10 003	0
Investointien rahavirta	-11 447	-87 607

1 000 euroa	2017	2016
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	0	163 500
Lainojen takaisinmaksut	-1 800	-100 300
Saadut konserniavustukset	27 700	12 875
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	45 000
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	-45 000
Konsernitilien muutos	-27 889	49 572
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	17 500	0
Maksetut osingot	-5 958	-5 934
Rahoituksen rahavirta	9 553	119 713
Rahavarojen lisäys	-23 865	18 919
Rahavarat tilikauden alussa	43 443	24 525
Rahavarat tilikauden lopussa	19 579	43 443

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen, osakeyhtiö, kotipaikkana Espoo, osoite Tarovnsalmenkatu 15, 02600 Espoo.

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2017.

LAADINTAPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvien vastaavien arvostaminen poistosuunnitelmaa 1.1.2017 alkaen. Aikaisemman poistosuunnitelman mukaan yhtiössä kirjattiin vuosittain EVL:n mukaiset menojäännöspoisot. Muutoksen jälkeen hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Pysyvät vastaavat on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavanlaisesti:

- Muut aineettomat oikeudet 3–5 vuotta
- Rakennukset ja rakennelmat 40–60 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta

Sijoitukset on arvostettu hankintamenoa tai alempana 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 rahoituskuluihin ja kertyneet arvonmuutokset taseesessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoituskuluihin ja taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskelman rahoituskuluihin maksuhetkellään.

Vastuusitoumukset

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

Vertailutiedot edelliseen tilikauteen

Yhtiö on muuttanut tilinpäätöksen rahoituslaskelman esittämistapaa vuoden 2017 alusta. Tilinpäätöksen vertailukauden rahoituslaskelma on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 LIIKEVAIHTO

1 000 euroa	2017	2016
Konsernin hallintopalvelut	9 856	8 271
Muut	1 324	1 050
Yhteensä	11 180	9 321

2 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2017	2016
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	66	60

3 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2017	2016
Muista pitkävaikutteisista menoista	212	155
Rakennuksista	3	5
Koneista ja kalustosta	351	143
Yhteensä	566	304

4 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2017	2016
Vuokrat	1 214	1 053
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 443	559
Auto- ja matkustuskulut	494	211
Edustus- ja markkinointikulut	1 254	741
Viestintä- ja IT-kulut	1 204	945
Ulkopuoliset palvelut	1 158	1 361
Muut kiinteät kulut	3 332	5 640
Yhteensä	10 100	10 510

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2017	2016
Tilintarkastus	62	67
Muut palvelut	44	66
Yhteensä	106	132

5 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2017	2016
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	65	65
Yhteensä	65	65
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	7 130	6 826
Muilta	532	115
Yhteensä	7 662	6 941
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-171	-53
Muille	-16 893	-16 549
Yhteensä	-17 065	-16 602
Muut rahoituskulut		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	1 902	-4 677
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	-2 968	-8 778
Arvonlennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	48	300
Muut rahoituskulut	-1 695	-1 431
Yhteensä	-2 713	-14 585
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 050	-24 181

6 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

1 000 euroa	2017	2016
Saadut konserniavustukset	24 884	27 700
Yhteensä	24 884	27 700

7 TULOVEROT

1 000 euroa	2017	2016
Tuloverot tilikaudelta	0	0
Laskennallisen veron muutos	-1 251	1 082
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	0	1
Yhteensä	-1 251	1 083

TASEEN LIITETIEDOT

8 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet:

2017	Aineettomat	Muut aineettomat	
1 000 euroa	oikeudet	menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	1 154	1 869
Lisäykset	0	55	55
Hankintameno 31.12.	715	1 209	1 924
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-466	-931
Poistot	0	-212	-212
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-678	-1 142
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	531	781
2016	Aineettomat	Muut aineettomat	
1 000 euroa	oikeudet	menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	793	1 508
Lisäykset	0	361	361
Hankintameno 31.12.	715	1 154	1 869
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-310	-776
Poistot	0	-155	-155
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-465	-931
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	688	938

Aineelliset hyödykkeet:

2017	Maa- ja	Rakennukset	Koneet ja	
1 000 euroa	vesialueet	ja rakennelmat	kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	208	1 619	1 869
Lisäykset	0	229	225	454
Hankintameno 31.12.	41	437	1 844	2 322
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-81	-1 189	-1 270
Poistot	0	-3	-351	-354
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-84	-1 540	-1 624
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	353	304	699
2016	Maa- ja	Rakennukset	Koneet ja	
1 000 euroa	vesialueet	ja rakennelmat	kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	208	1 564	1 813
Lisäykset	0	0	55	55
Hankintameno 31.12.	41	208	1 619	1 869
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-75	-1 046	-1 121
Poistot	0	-5	-143	-149
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-81	-1 189	-1 270
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	128	430	599

9 SIOJITUKSET

1 000 euroa	2017	2016
Tytäryhtiösakkeet		
Hankintameno 1.1.	261 965	176 925
Lisäykset	950	85 040
Hankintameno 31.12.	262 915	261 965
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	2 611	2 306
Lisäykset	15	73
Vähennykset	-30	-58
Arvon alentumiset ja arvonalentumisen palautumiset	48	290
Hankintameno 31.12.	2 644	2 611
Sijoitukset yhteensä	265 559	264 576

10 KONSERNIYRITYKSET

	Kotipaikka	2017	2016
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	2017	2016
Pitkäaikaiset saamiset		
Muilta		
Lainasaamiset	32	0
Muut saamiset	828	779
Laskennallinen verosaaminen	922	2 173
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 782	2 951
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	130	153
Lainasaamiset	17 071	6 322
Muut saamiset	170 048	156 952
Siirtosaamiset	25 712	28 328
Yhteensä	212 962	191 754
Ulkopuolisilta		
Myyntisaamiset	29	317
Muut saamiset	612	546
Siirtosaamiset	840	2 952
Yhteensä	1 481	3 815
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	214 443	195 569

12 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2017	2016
Tilinpäätössiirrot	24 884	27 700
Verot	1 024	4 652
Muut	3 614	1 100
Yhteensä	27 474	31 280

13 OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1 000 euroa	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	142 714	142 696
Siirto erien välillä	0	18
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	142 714	142 714
Kertyneet voittovarot 1.1.	28 483	38 557
Osingonjako	-5 958	-5 934
Kertyneet voittovarot 31.12.	22 525	32 623
Tilikauden tulos	4 600	-4 141
Vapaa oma pääoma yhteensä	169 839	171 197
Oma pääoma 31.12.	172 901	174 260

14 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2017	2016
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142 714	142 714
Tulos edellisiltä tilikausilta	22 525	32 623
Tilikauden tulos	4 600	-4 141
Yhteensä	169 839	171 197

15 VARAUKSET

1 000 euroa	2017	2016
Pakolliset varaukset		
Osakepalkkiovaraukset	179	242

16 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2017	2016
Ulkopuolisille		
Joukkovelkakirjalaina	100 000	175 000
Oman pääoman ehtoinen laina	45 000	45 000
Eläkelainat	0	1 800
Rahalaitoslainat yhteensä	145 000	221 800
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	145 000	221 800

17 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2017	2016
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	305	32
Siirtovelat	0	1
Muut velat	20 799	35 591
Yhteensä	21 104	35 624
Ulkopuolisille		
Joukkovelkakirjalainat	75 000	0
Yritystodistukset	68 500	51 000
Eläkelainat	1 348	1 348
Ostovelat	616	548
Saadut ennakot	2	1
Siirtovelat	17 663	22 969
Muut velat	534	290
Yhteensä	163 663	76 155
Lyhytaikaiset velat yhteensä	184 767	111 779

18 SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2017	2016
Palkat sosiaalikuuluineen	1 645	1 651
Valuuttajohdannaisen arvostusvelka	0	4 390
Korkojohdannaisen arvostusvelka	6 098	8 000
Korkokulut ja muut rahoituskulut	8 602	8 597
Muut	1 318	331
Yhteensä	17 663	22 970

19 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tilikauden aikana yhtiöllä oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttaoptiosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 80 miljoonaa euroa. Yhtiöllä erääntyi tilikauden alussa valuuttatermiinjohdannainen. Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisia rahoituslainoja. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyvät 1.1.2025 alkavan tilikauden aikana.

Johdannaisopimukset

1 000 euroa	2017	2016
Koronvaihtosopimukset		
Käypä arvo positiivinen	0	0
Käypä arvo negatiivinen	6 098	8 000
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
Valuuttajohdannaiset		
Käypä arvo positiivinen	446	0
Käypä arvo negatiivinen	0	4 390
Kohde-etuuden nimellisarvo	80 000	37 000

Johdannaisopimusten käyvän arvon hierarkia:

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

20 RISKIENHALLINTA

Konsernilla on systemaattinen lähestymistapa riskienhallintaan koskien liiketoimintoja ja prosesseja. Emoyhtiöllä ei erikseen ole riskien hallintaan liittyviä toimintatapoja. Riskienhallintaa on kuvattu konsernin riskienhallintastrategian yhteydessä (konsernin liite 29).

21 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2017	2016
Seuraavalla tilikaudella maksettavat		
Myöhemmin maksettavat	133	155
Yhteensä	97	115
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 495	1 491
Myöhemmin maksettavat	15 542	17 023
Yhteensä	17 037	18 514

22 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2017	2016
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	281 710	292 068
Sijoitussitoumukset	28 591	30 666

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosakeyhtiö SF-nimisen yhtiön Hanhikivi 1 -projektin rahoittamiseksi yhteensä 35 009 tuhatta euroa. Vuoden 2017 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 6 809 tuhatta euroa.

23 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ollut liiketoimintoja, joita ei olisi toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin tai joiden ilmoittaminen olisi tarpeellinen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Johdon työsuhde-etuudet:

1 000 euroa	2017	2016
Palkat ja muut työsuhde-etuudet		
Osakeperusteiset etuudet	1 323	2 000
Yhteensä	331	341
Palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja	587	556
Hallituksen jäsenet:		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	73	71
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	59	59
Alitalo Minna	49	48
Elomaa Juhani, 23.3.2017 alkaen	36	0
Hiltunen Arto, 23.3.2017 saakka	14	47
Hintikka Juhani, 23.3.2017 alkaen	35	0
Kokkila Timo	49	47
Kyhälä Risto, 23.3.2017 saakka	14	47
Hallituksen jäsenet, yhteensä	327	318

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

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta. Lisäksi toimitusjohtajalla on vapaaehtoinen lisäeläke, jonka kulu vuonna 2017 oli 76 510 euroa (75 991 euroa vuonna 2016).

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 15. päivänä 2018

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Juhani Elomaa

Juhani Hintikka

Timo Kokkila

Juha Pekka Ojala
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 22. päivänä 2018

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 tilinpäätös-standardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimis-periaatteista
- 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenvedo

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 000 000 euroa, joka on määritelty konsernin liikevaihdon, tuloksen ennen veroja ja taseen loppusumman perusteella.
- Tarkastuksen laajuus: Keskityimme konsernitilinpäätöksen tarkastuksessa emoyhtiöön ja sen suomalaisiin tytäryhtiöihin, jonka lisäksi Venäjällä sijaitseviin merkittävimpiin tytäryhtiöihin suoritettiin tiettyihin tilinpäätöseriin erityisiä tarkastustoimenpiteitä.
- Tarkastuksen kannalta keskeiset seikat: Pitkäaikaishankkeiden tulotus, kate-ennusteet sekä niihin liittyvät saamiset ja velat. Osakkuus- ja yhteisyryssijointusten arvostus. Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden 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 kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia 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

4 000 000 euroa (edellinen vuosi 3 900 000 euroa)

Olennaisuuden 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

Olemme valinneet yllä kuvatun yhdistelmän olennaisuuden määrittämisen perustaksi, koska se kuvastaa näkemyksemme mukaan konsernin liiketoiminnan volyyymiä ja tulokellisuutta sekä konsernin liiketoiminnan 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 palvelut sekä kaluston vuokraustoiminta 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 tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme 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 virheellisyyden riski.

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus, kate-ennusteet sekä niihin liittyvät saamiset ja velat

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 4, 16, 23 ja 28

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja menoiksi, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään laskemalla kunkin hankkeen kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioituista kokonaismenoista. Perustajaurakoinnissa rakennusprojektit tuloutetaan hankkeen valmistuttua ja tuloutukseen vaikuttaa valmistusasteen lisäksi hankkeen myyntiaste.

Valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita, jotka vaikuttavat tilikaudelle kohdistuvaan liikevaihtoon, tuloutettuun katteeseen sekä tiettyjen tase-erien arvostukseen. Johdon arvionvaraisuutta sisältyy erityisesti hankkeiden kate- ja kuluennusteisiin. Arvioita sisältyy myös esimerkiksi hyväksymättömien lisä- ja muutostöiden kate-ennusteisiin sekä mahdollisiin vuokravastuuvälvoiteisiin. Virhe yhdessä tai useammassa arviossa voi johtaa merkittävään poikkeamaan tuloutuksessa.

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:

- Päivitimme käsityksemme pitkäaikaishankkeiden tuloutuksen ja ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valikoitujen kontrollien toimivuutta.
- Luimme valikoitujen hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta.
- Testasimme otoksella tuloutettujen pitkäaikaishankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin.
- Arvioimme yhtiön laatimien ennusteiden luotettavuutta ja tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätöksessä keskeneräisten hankkeiden kate-ennusteita ja kokonaiskustannusennusteita niiden toteutumisiin.
- Keskustelimme henkilökunnan kanssa merkittävimpien hankkeiden etenemisestä keskittyen erityisesti hankkeiden kustannusennusteisiin liittyviin epävarmuustekijöihin ja luimme tiettyjen käynnissä olevien hankkeiden etenemistä käsittelevien palaverien pöytäkirjoja.
- Testasimme niiden taulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja katteen määrä.
- Testasimme konsernin päätöksentekomatriisin noudattamista varmistaaksemme, että uusia hankkeita on käsitelty ja hyväksytty sen mukaisesti.
- Testasimme valikoitujen uusien hankkeiden ensimmäisiä kustannusennusteita varmistaaksemme, että ne perustuvat asianmukaiseen taustadokumentaatioon

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

- **Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus**

- Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 17

- Konsernin osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Rakennushankkeen valmistuttua konserni voi omistaa ja operoida näitä sijoituskohteita.

- Konserni arvioi sijoituskohteiden, esim. kauppakeskusten, arvoa perustuen niiden tulevien kassavirtojen nykyarvoon. Nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, vuokrausteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletuksia.

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

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

- Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Johto on hankkinut merkittävimpien osakkuus- ja yhteisyritysten omistamien valmiiden kiinteistöjen osalta ulkopuoliset arviokirjat. Luimme arviokirjat, keskustelimme johdon kanssa arvostusmalleissa käytetyistä merkittävimmistä oletuksista sekä varmistimme, että johto on käyttänyt arviokirjojen mukaisia arvostustasoja arvioidessaan sijoituskohteiden kirjanpitoarvon oikeellisuutta.
 - Arvioimme yleisesti johdon laatimien osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvon arvioinnissa käytettyjen arvostusmallien soveltavuutta 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 herkkyyksianalyysit edellä mainittujen johdon laskelmien keskeisimpien muuttujien osalta. Näitä muuttujia olivat mm. vuokratuotot, vuokrauste ja tuottovaatimus.

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

- **Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus**

- Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 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 hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta.

- Maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarvokseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen netto-realisointiarvoa.

Vaihto-omaisuuden maa-alueiden arvostusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska vaihto-omaisuus muodostaa merkittävän tase-erän ja sen arvostukseen liittyy johdon arvioita.

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

- Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Arvioimme käytettyjen arvostusmallien soveltavuutta sekä testasimme otoksella niiden matemaattista oikeellisuutta.
 - Keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden toimenpiteistä.
 - Selvitimme erityisesti suurimpien nettorealisointiarvon omaavien rakentamattomien tonttien rakentamissuunnitelmia ja aikatauluja sekä käyttösuunnitelmien muutoksia tilikauden aikana.

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

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisyyden riskejä.

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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, 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 lausuntonne. 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 soveltuvaa 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

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea 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 22.2.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN (TILINTARKASTAMATON)

Konsernin avainluvut

milj. euroa	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Liikevaihto	339,3	268,3	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8
Liikevoitto	11,4	7,7	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,0	-4,4	-6,0	0,0	3,2	-3,4	-5,6	-5,6
Tulos ennen veroja	9,3	3,3	-15,3	7,3	19,4	3,9	-1,5	-5,5
Tulouttamaton tilauskanta ¹	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
Uudet sopimukset	313,0	162,6	140,5	155,4	183,2	54,9	648,6	126,5
Tulos/osake, euroa	0,18	0,04	-0,26	0,09	0,26	0,04	-0,04	-0,11
Oma pääoma/osake, euroa	4,03	3,88	3,84	4,32	4,25	3,81	3,71	3,71
Osakkeen päätöskurssi, euroa	3,60	4,41	4,99	4,40	5,43	4,40	4,00	3,53
Omavaraisuusaste, %	35,5	34,0	33,5	36,4	38,3	37,8	36,9	36,7
Korollinen nettovelka	297,6	338,7	310,3	311,0	246,3	285,0	291,2	247,2
Velkaantumisaste, %	105,0	123,4	114,4	103,4	83,4	99,7	103,1	87,5

¹ Kauden lopussa.

Liikevaihto

milj. euroa	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Suomen liiketoiminta	337,0	263,7	277,8	219,3	319,3	180,9	200,4	131,5
Toimitilarakentamisen osuus	198,8	173,5	181,1	164,4	167,4	141,4	143,8	106,9
Asuntorakentamisen osuus	138,1	90,2	96,8	54,8	151,9	39,5	56,6	24,6
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	4,2	7,0	4,4	9,4	12,1	18,4	12,4
Muut toiminnot	4,5	4,8	4,4	4,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Eliminoinnit	-4,6	-4,4	-4,5	-4,5	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0
Konserni yhteensä	339,3	268,3	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8

Liikevoitto

milj. euroa	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Suomen liiketoiminta	18,4	10,2	6,7	5,0	21,8	6,6	7,6	2,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,2	-2,4	-14,0	3,2	-2,8	1,2	-1,5	-1,1
Muut toiminnot	-1,8	-0,1	-2,1	-0,8	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	11,4	7,7	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0

Liikevoitto

%	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Suomen liiketoiminta	5,5	3,9	2,4	2,3	6,8	3,6	3,8	1,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-222,5	-57,5	-199,6	71,3	-29,4	9,5	-8,0	-8,6
Konserni yhteensä	3,4	2,9	-3,3	3,3	4,9	3,8	1,9	0,0

Tilaukanta

milj. euroa	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Suomen liike toiminta	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7
Toimitilarakentamisen osuus	920,3	850,6	950,0	1 057,7	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9
Asuntorakentamisen osuus	606,4	663,3	620,7	633,7	562,6	557,5	546,0	538,9
Kansainvälinen liike toiminta	21,2	21,7	23,9	30,6	32,4	36,8	49,0	60,3
Konserni yhteensä	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
josta myyty osuus	1 279	1 251	1 309	1 437	1 482	1 623	1 720	1 269
josta myymätön osuus	275	284	286	285	276	265	301	303

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Urakat ja neuvottelu-urakat	179	195	166	196	193	122	107	115
Rakenteilla, myyty tuotanto	161	195	180	164	105	181	150	134
Rakenteilla, myymätön tuotanto	241	241	232	243	222	227	251	249
Valmis, myymätön tuotanto	25	34	43	30	43	28	37	40
Asuntorakentaminen yhteensä	606	663	621	634	563	557	546	539

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Suomen liike toiminta	368,4	383,2	347,6	342,9	333,0	364,5	357,0	324,6
Kansainvälinen liike toiminta	241,7	239,5	241,4	270,1	250,8	227,3	224,7	217,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-5,6	12,1	28,0	40,0	12,4	16,9	46,0	110,7
Konserni yhteensä	604,5	634,9	617,0	653,0	596,2	608,7	627,7	652,7

Asuntotuotanto Suomessa

kpl	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Asuntomyynti yhteensä	253	543	475	356	681	335	151	93
Omaperusteinen tuotanto	208	249	260	266	151	165	100	93
Sijoittajamyyn ²	45	294	215	90	530	170	51	0
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	172	248	316	282	199	52	148	55
Valmistuneet	319	200	221	42	420	0	53	30
Tuloutuneet asunnot	362	213	174	76	389	26	58	26
Valmiit myymättömät	68	111	124	77	111	80	106	111
Rakenteilla yhteensä ¹	3 254	3 346	3 098	2 894	2 696	2 443	2 082	1 830
Urakat ¹	504	424	458	586	441	319	138	138
Neuvottelu-urakat ¹	293	363	472	164	441	619	661	555
Sijoittajamyyn ²	1 385	1 340	997	1 068	978	448	278	227
Omaperusteinen tuotanto ¹	1 072	1 219	1 171	1 076	836	1 057	1 005	910
josta myydyt ¹	602	756	720	634	444	681	543	502
josta myymättömät ¹	470	463	451	442	392	376	462	408

¹ Kauden lopussa.² Sijoittajamyyn², 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 2018

Tilinpäätöstiedote 2017: 16.2.2018

Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2018: 26.4.2018

Osavuositarkastus tammi–kesäkuu 2018: 19.7.2018

Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2018: 25.10.2018

Vuosikertomus 2017 julkaistaan yhtiön internetsivuilla 23.2.2018

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi tiistaina 20.3.2018. 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.