

Tilinpäätöksen sisällysluettelo

2 Hallituksen toimintakertomus

- 8 Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut
- 9 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 10 Osakkeet ja osakkeenomistajat

11 IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2007

- 11 Konsernin tuloslaskelma
- 12 Konsernin tase
- 13 Konsernin rahavirtalaskelma
- 14 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta
- 15 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

35 Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2007

- 35 Emoyhtiön tuloslaskelma
- 36 Emoyhtiön tase
- 37 Emoyhtiön rahavirtalaskelma
- 38 Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta

39 Tilinpäätöksen allekirjoitukset

40 Tilintarkastuskertomus

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2007. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2007 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilla www.srv.fi.

Hallituksen toimintakertomus

1.1.–31.12.2007

- ▶ SRV:n liikevaihto oli 561,4 milj. euroa (479,5 Me vuonna 2006)
- ▶ Liikevoitto oli 15,1 milj. euroa (24,6 Me). Liikevoitto ilman välimiesoikeuden päätöstä oli 25,1 milj. euroa
- ▶ Tilikauden voitto oli 7,6 milj. euroa (15,3 Me)
- ▶ Tulouttamaton tilauskanta oli tilikauden päättyessä 528,7 milj. euroa (453,7 Me)
- ▶ Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,7 prosenttia (15,9 %) ja oman pääoman tuotto oli 6,9 prosenttia (27,3 %)
- ▶ Omavaraisuusaste oli 55,4 prosenttia (31,7 %)
- ▶ Tulos per osake oli 0,22 euroa (0,56 eur)
- ▶ Esitetty osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Baltian maissa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Toimitilaliiketoiminnan muodostaa SRV Viitosen Oy:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Westerlund Oy:n ja alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminta. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

SRV-konsernin strategiset tavoitteet

SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä ylittää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuiseseen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuiseseen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8 prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta.

Liikevaihto kasvoi 17,1 prosenttia ja tilauskanta 16,5 prosenttia

SRV-konsernin vuoden 2007 liikevaihto kasvoi 17,1 prosenttia 561,4 milj. euroon (479,5 Me vuonna 2006). Liikevaihdosta 91 prosenttia (91 %) tuli Suomesta ja 9 prosenttia (9 %) Venäjältä ja Baltiasta.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 16,3 prosenttia 345,4 milj. euroon (297,0 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 18,1 prosenttia 163,1 milj. euroon (138,1 Me) omaperusteisten hankkeiden edistyessä suunnitelmien mukaisesti. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 19,4 prosenttia 53,2 milj. euroon (44,6 Me).

Tilauskanta oli 528,7 milj. euroa 31.12.2007 (453,7 Me). Tilauskannan 16,5 prosentin kasvuun vaikutti sekä Toimitila- että Kansainvälisen liiketoimintojen tilauskantojen kasvu.

Zao Nordrus Hotel -sopimuskiistaan liittyvä välimiesoikeuden päätös

SRV on toteuttanut Jekaterinburgissa maaliskuussa 2006 avatun Park Inn -hotellin. SRV on ollut Tukholman välityslautakunnassa vastaajana

välimesmenettelyssä, jossa kantajana on ollut tanskalainen Nordrus Hotel Holdings A/S ("Nordrus"). Kiista on liittynyt hotellin kiinteistörekisteröinnin muotoon, jonka takia Nordrus ei ottanut kaupan kohdetta vastaan eikä maksanut vaadittua kauppahintaa.

Välimesoikeuden päätöksen mukaan SRV veloitettiin maksamaan korvausta menetetyistä arvonnoususta Nordrusille korkoineen ja oikeudenkäyntikuluneen yhteensä 11,0 miljoonaa euroa, josta 10,0 miljoonaa euron kulu kohdistui liikevoittoon ja 1,0 miljoonaa euroa rahoituskuluihin.

Välimesoikeuden päätös tarkoittaa samalla SRV:n omistuksen vahvistamista hotellikiinteistöön. Yhtiö arvioi, että hotellikiinteistön arvonnousu ja mahdollisesta tulevasta myynnistä saatava tuotto kattavat välimiesoikeuden vahingonkorvauksen määrän.

Liikevoitto laski välimiesoikeuden päätökseen liittyvän kulukirjauksen takia

Liikevoitto oli 15,1 milj. euroa (24,6 Me) ja tilikauden voitto 7,6 milj. euroa (15,3 Me). Liikevoittoprosentti oli 2,7 prosenttia (5,1 %).

Liikevoitto kasvoi Asunto- ja alueliiketoiminnassa 10,7 milj. euroon (5,1 Me). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto laski 18,0 milj. euroon vertailukauden liikevoittoon (25,0 Me) sisältyessä noin 16 milj. euron kate Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen myynneistä. Kansainvälisen liiketoiminnan 10,2 milj. euron liiketappioon vaikutti 10,0 milj. euron kulukirjaus, joka liittyi hotellikiinteistön rakentamiseen liittyvän välimiesoikeuden päätökseen. Viron rakennustoiminnan ja asuntomyynnin volyymi aleni. Venäjällä on käynnissä omaperusteisia hankkeita, jotka tuloutuvat projektien myynnin yhteydessä.

Tilikauden voitto oli 7,6 milj. euroa (15,3 Me) ja osakekohtainen tulos 0,22 euroa (0,56 e). Tilikauden voiton ja osakekohtaisen tuloksen laskuun vaikutti hotellikiinteistön rakentamiseen liittyvän välimiesoikeudenkäynnin päätös.

SRV sai merkittäviä rakennusalan tunnustuksia

SRV:n Vantaalle rakentama vapaa-ajankeskus Flamingon työmaa voitti Rakennuslehden järjestämän Vuoden Työmaa 2007 -kilpailun. Valitsijaraadissa olivat mukana alan ammattijärjestön edustaja, rakennusalan konsulttien edustaja sekä Uudenmaan työsuojelupiirin, Teknillisen korkeakoulun ja Rakennuslehden edustajat. Raati arvosti erityisesti koko rakennusprosessin hallintaa suurella ja vaativalla työmaalla, tuotannosuunnittelua ja tuotemallin hyväksikäyttöä sekä työturvallisuuden ja työmaan siisteyden tasoa. Erityismaininnan työmaa sai tilaajavastuulain toteutumisesta.

Joka toinen vuosi jaettava European Convention for Constructional Steelwork -järjestön Steel Design Award -palkinto myönnettiin Kampin keskukselle innovatiivisesta teräsrakentamisesta kohteen suunnitelluille arkkitehteille ja rakennesuunnittelijoille sekä sen rakennuttajille ja rakentajille. Kampin pääurakoitsijan ja rakennuttajan palkinnon sai SRV.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kasvu jatkui hyvänä vuonna 2007. Talouskasvu Yhdysvalloissa hidastui vuoden loppua kohti, mutta jatkui hyvänä kasvavilla markkinoilla mukaan lukien Venäjä. Tulevan suhdannekuvan arviointia vaikeuttavat talouden kasvaneet epävarmuudet ja rahoitusmarkkinoiden luottamuspulla. Euroalueella korkeasuhdanteen huippu lienee ohitettu. Valtiovarainministeriö arvioi alueen tuotannon kasvun hidastuvan 2½ prosentista 2 prosenttiin.

Suomen talous kasvoi vuonna 2007 4,4 prosentin vuosivauhtia. Vuonna 2008 talouden kehityksen odotetaan hidastuvan, mutta ylittävän Euroopan kasvuluvut. Valtiovarainministeriö arvioi BKT:n kasvavan tulevana vuonna 3,3 prosenttia.

Rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden suhdanteen odotetaan vuonna 2008 säilyvän hyvänä, vaikka kasvuvauhti hidastuukin.

USA:sta alkanut rahoitusmarkkinoiden häiriö lisää markkinoiden epävarmuutta. Rakennusteollisuuden mukaan asuntotuotannon mää-

rän ennustetaan laskevan Suomessa vuonna 2008 noin 31 000 asunnon tasolle. Liike- ja toimistorakentamisen odotetaan säilyvän hyvällä tasolla, vaikka hankkeiden aloitusmäärät voivat vähentyä. Hyvä suhdannetilanne sekä Vuosaaren sataman valmistuminen pitävät logistiikka- ja varastorakentamista vireänä varsinkin pääkaupunkiseudulla.

Ammattitaitoisesta työvoimasta oli vielä kesän jälkeen niukkuutta etenkin etelän kasvukeskuksissa. Kova kysyntä vaikeutti myös tiettyjen tuotteiden saatavuutta. Rakentamisen aliorakoinnin ja materiaalien saatavuus parani vuoden loppua kohti.

Viron talous on usean vuoden kasvun jälkeen rauhoittumassa. Viron keskuspankki arvioi talouskasvun olleen 7,3 % vuonna 2007 ja ennustaa kasvuluvuiksi 4,3 prosenttia vuodelle 2008 ja 5,7 % vuodelle 2009. Viron asuntomarkkinoiden tilanne on heikentynyt ja alennut kysyntä on johtanut asuntojen hintatason laskuun. Latvian keskuspankki arvioi talouskasvun olleen yli 10 % kaudella 2007. Koko Baltian talouskasvun ennustettavuuteen liittyy kuitenkin epävarmuuksia. Venäjän bruttokansantuote lisääntyi kaudella arviolta noin 8 prosentin vauhtia. Venäjän rakennusmarkkinoiden arvioidaan kasvavan noin 10 % vuosivauhtia. Kustannustason nousu ja ammattitaitoisen henkilöstön pula asettavat toiminnalle kuitenkin haasteita. Sekä toimitila- että asuntorakentamisen kysynnän arvioidaan säilyvän hyvänä Venäjällä.

Konsernin avainluvut

(milj. euroa)	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	561,4	479,5	81,9	17,1
Liikevoitto	15,1	24,6	-9,6	-38,8
Tulos ennen veroja	11,5	20,7	-9,1	-44,1
Tilikauden voitto	7,6	15,3	-7,6	-50,0
Tulouttamaton tilauskanta	528,7	453,7	75,0	16,5
Liikevoitto, %	2,7	5,1		
Tulos ennen veroja, %	2,1	4,3		
Tilikauden voitto, %	1,4	3,2		
Omavaraisuusaste, %	55,4	31,7		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,7	15,9		
Oman pääoman tuotto, %	6,9	27,3		
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,22	0,56		-60,4

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeitten mitätöinti.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
(milj. euroa)				
Toimitilaliiketoiminta	345,4	297,0	48,4	16,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	163,1	138,1	25,0	18,1
Kansainvälinen liiketoiminta	53,2	44,6	8,6	19,4
Muut toiminnot	11,2	6,0	5,2	86,0
Eliminoinnit	-11,4	-6,2	-5,3	
Konserni yhteensä	561,4	479,5	81,9	17,1

Liikevoitto	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
(milj. euroa)				
Toimitilaliiketoiminta	18,0	25,0	-6,9	-27,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	10,7	5,1	5,6	109,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,2	-3,6	-6,7	
Muut toiminnot	-3,1	-4,4	1,3	
Eliminoinnit	-0,4	2,5	-2,9	-114,2
Konserni yhteensä	15,1	24,6	-9,6	-38,8

Tilauskanta kauden lopussa	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
(milj. euroa)				
Toimitilaliiketoiminta	302,8	287,7	15,1	5,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	174,6	154,4	20,2	13,1
Kansainvälinen liiketoiminta	51,3	11,6	39,7	341,3
Konserni yhteensä	528,7	453,7	75,0	16,5

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta-alue muodostuu SRV Viitokset Oy:n liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 16,3 prosenttia. Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen osuus vertailukauden liikevaihdosta oli noin 100 milj. euroa. Liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (25,0 Me). Vertailukauden liikevoittoon sisältyi Kampin toimistotalojen ja kauppakeskuksen katetta noin 16 milj. euroa. Tilaukanta kasvoi 5,2 prosenttia 302,8 milj. euroon (287,7 Me).

Tilikauden aikana valmistui mm. Kaukohoullinnalle rakennettu logistiikkakeskus Tuusulaan, Nokialle Espoon Karamalmille KaraPhone East -toimitilahanke, PartnerTech Oy:lle uudet toimitilat Vantaalle, Teknoselle Jauhemaalitehdas Rajamäelle, Helsingin keskustan huoltotunnelin alkupää, Autotalo Laakkonen ja liikerakennus IBI Porvoon Kuninkaanporttiin. Lisäksi valmistui Helsingissä Sähkötalon saneeraus, Hotelli Katajanokka, Aktia-Forum 2-vaiheen saneeraus, Valimokuja 2:n saneeraus liikekeskukseksi A-Vakuutus Oy:lle, Vantaalle rakennettu Etola Technologies -tuotantokiinteistö ja Espoossa YTV:lle rakennettu Ämmäsuon kaatopaikan huoltotunneli.

Nesteen Eläkesäätiön kanssa tehtiin alkuvuonna sopimus Espoon Keilaniemen kolmannen toimistorakennuksen rakentamisesta ja myymisestä. HTC Keilaniemen viimeisten kolmen toimistokiinteistön myymisestä ja rakentamisesta sovittiin elokuussa saksalaisen MEAG:in kanssa. Muita alkaneita projekteja ovat mm. Vantaan Tuupakan logistiikkakeskus, Kauppakeskus TRIO:n peruskorjaushanke Lahdessa, Etran, Sjaelso Finlandin, Koti-idean ja Vepsäläisen hankkeet Porvoon Kuninkaanporttiin, SGN:n toimitilat Vantaalle, Pasilan postikeskuksen saneeraus, Hakaniemenranta 6:n saneeraus ja Espoon Suomenojan Plantagen. Useita kalliorakentamisen kohteita on käynnissä Helsingin keskustan alueella. Keskustan huoltotunnelin sisustusurakan sopimus allekirjoitettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Joulukuussa 2007 sovittiin Kampin Keskusten omistavan Helsingin Kamppi Center Oy:n osakekannan kauppasopimukseen liittyvä hallinnointikustannusten määrään liittyvä riita Kamppi Center Investment Oy:n kanssa ja kauppasopimukseen liittyvät muut kaupalliset vastuut. Sopimuksen perustella SRV kirjasi 0,5 milj. euron suuruisen kulun vuoden 2007 tilinpäätökseen.

Toimitilaliiketoiminta

(milj. euroa)	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	345,4	297,0	48,4	16,3
Liikevoitto	18,0	25,0	-6,9	-27,7
Tilaukanta kauden lopussa	302,8	287,7	15,1	5,2

Kansainvälinen liiketoiminta

(milj. euroa)	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	53,2	44,6	8,6	19,4
Liikevoitto	-10,2	-3,6	-6,7	
Tilaukanta kauden lopussa	51,3	11,6	39,7	341,3

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 18,1 prosenttia omaperusteisten hankkeiden edistytessä suunnitelmien mukaisesti. Liikevoitto parani selvästi ollen 10,7 milj. euroa (5,1 Me). Tilaukanta oli 174,6 milj. euroa (154,4 Me).

Vuoden aikana käynnistettiin 363 (490) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen, joista 241 aloitettiin pääkaupunkiseudulla, 54 Tampereen alueella, 18 Turun alueella ja 50 Jyväskylän alueella. Lisäksi solmittiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 51,6 milj. euron arvosta. Vuonna 2007 myytiin yhteensä 288 (374) omaperusteista asuntoa. Tilikauden lopussa rakenteilla oli 415 (571) asuntoa. Valmistuneita myymättömiä asuntoja oli 80 (14). Koko vuonna valmistui 519 asuntoa, joista 388 valmistui kahden viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Merkittävimmät aloitetut kohteet ovat Helsingin Oscar, johon valmistuu 65 asuntoa, Espoon Vallikallion Helmi (67 asuntoa) ja Vantaan Ulrikanhuippu (46 asuntoa), joka toteutetaan yhteistoiminnassa Asuntosäätiön kanssa.

SRV jatko osallistumistaan osin TEKES-rahoitteeseen asumisen klusterin 24 Living -kehityshankkeeseen. Vuonna 2006 alkaneen 3-vuotisen hankkeen vetäjänä toimii Taideteollinen Korkeakoulu yhteistyössä Finpro:n, Massachusetts Institute of Technologyn (MIT) ja Tekesin kanssa ja siihen osallistuu useita suomalaisia yrityksiä.

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International konsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 19,4 prosenttia. Liiketappio oli -10,2 milj. euroa (-3,6 Me). Liikevoittoa alensi 10 milj. euron kulukirjaus, joka liittyi hotellikiinteistön rakentamiseen liittyvään välimiesoikeuden päätökseen. Venäjän liiketoiminta painottui toisella vuosipuoliskolla omaperusteisten projektien kehittämiseen. Viron rakennustoiminnan ja asuntomyynnin volyyymi aleni. Tilaukanta oli 51,3 milj. euroa (11,6 Me).

► **Venäjä.** SRV on käynnistänyt Rezidor-konsernin operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraamisen Pietarissa. Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin Moskovan ydinkeskustassa arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 loppuun mennessä.

Asunto- ja alueliiketoiminta

(milj. euroa)	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	163,1	138,1	25,0	18,1
Liikevoitto	10,7	5,1	5,6	109,1
Tilaukanta kauden lopussa	174,6	154,4	20,2	13,1

Muut toiminnot

(milj. euroa)	IFRS 2007	IFRS 2006	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	11,2	6,0	5,2	86,0
Liikevoitto	-3,1	-4,4	1,3	

sä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. Papulan asuntoalueen rakentaminen Viipurissa alkoi kesäkuussa ja kohteen huoneistoille saatiin myyntivalmius vuoden 2007 lopussa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan alueelle 38 asuntoa, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 loppuun mennessä. Kohteesta on myyty 4 asuntoa.

Merkittävä kauppakeskushanke Moskovan alueella yhdessä Kiinteistösiirtoyhtiö Vicus Oy:n kanssa julkistettiin maaliskuussa. Kauppakeskuksen suunnittelu, rakentamisen valmistelu ja vuokralaisten haku on käynnistynyt ja rakentamisen on arvioitu alkanen vuoden 2008 aikana. Kokonaisuuteen rakennetaan n. 100 000 kerrosneliometriä. SRV toimii hankkeessa omistajana 25 prosentin osuudella ja projektinjohtourakoitsijana. Kauppakeskushankkeen suunnitteluosuus sisältyy tilauskantaan.

Lisäksi jatkettiin Ahlströmin lasihuopatehtaan rakentamista Tverissä. Kohde valmistuu alkuvuonna 2008. Lenexpon messukeskuksen laajennus Pietarissa rakennettiin ja luovutettiin alkuvuoden 2007 aikana.

- **Baltia.** Virossa aloitettiin yhteisprojekti Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti 7 kerrostalolle, joista yhden rakentaminen aloitettiin kesällä.

Vuoden 2007 aikana käynnistettiin 46 (81) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen Virossa. Kauden 2007 aikana myytiin yhteensä 5 (124) asuntoa ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 46 (3), joista 4 (0) oli jo valmistuneissa kohteissa.

Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen myynnistä solmittiin esisopimus 28.11.2007 ja kohde valmistui joulukuussa. Kauppa toteutui tammikuussa 2008. Inchcape Motorsin autotalon rakentamisesta ja Mercantilen logistiikkakeskuksen laajentamisesta solmittiin sopimukset ja kohteiden suunnittelutyöt ovat käynnissä. Veikko Laine Oy:n toimitilat valmistuivat alkuvuonna.

Latviassa jatkettiin aikaisemmin solmittujen sopimusten toteuttamista HRX:lle, Beweshipille sekä Latvijas Finierikselle. Asiakkaalle luovutettiin alkuvuonna Kesko Agro -myymälä Riikassa.

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 11,2 milj. euroa (6,0 Me) ja liikevoitto oli -3,1 milj. euroa (-4,4 Me).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korolliset velat olivat 64,6 milj. euroa 31.12.2007 (79,5 Me). Nettorahoituskulut olivat -3,5 milj. euroa (-4,0 Me). Konsernin likvidit varat tilikauden lopussa olivat 21,4 milj. euroa (14,9 Me). Likvidien varojen kasvu ja velkojen määrän pieneneminen johtui listautumisannista.

SRV allekirjoitti 100 miljoonan euron suuruisen syndikoidun lainajärjestelyn 22.12.2007. Lainasopimus on viisivuotinen, lisäksi yhtiöllä on halutessaan optio kahteen lisävuoteen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,7 prosenttia (15,9 %) ja oman pääoman tuotto 6,9 prosenttia (27,3 %). Omavaraisuusaste oli 55,4 prosenttia (31,7 %).

Investoinnit ja yrityskaupat

Konsernin investoinnit olivat 5,4 milj. euroa (3,3 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Tonttivaranto

Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet

31.12.2007	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	117 000	222 000	359 000	698 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	23	45	32	100
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	408 000	122 000	100 000	630 000

¹⁾ Rakennusoikeuteen sisältyy arviona kaavoittamattomien maa-alueitten osuus

SRV osti kesäkuussa 6,3 hehtaarin maa-alueen Vantaalta Kehä III:n ja Hämeenlinnan moottoritien läheisyydestä. Alueen rakennusoikeus on 66 000 k-m² ja se mahdollistaa monipuolisen toimitilarakentamisen Vantaankosken kehittyvälle alueelle.

SRV teki kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Vantaan Pakkalassa sijaitsevasta Parker Hannifin Oy:n omistamasta tontista ja rakennuksista, johon tullaan hakemaan asemakaavamuutosta. Tavoitteena on toteuttaa tontille 5 800 k-m² asuinrakennuksia. Samalla sovittiin uuden n. 4 000 k-m²:n toimintakeskuksen rakentamisesta Parker Hannifin Oy:lle Vantaan Koivuhakaan.

SRV teki elokuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Jyväskylän Seppälässä sijaitsevan tontin kaavamuutoksesta ja kehittämisestä liike- ja asuinkäyttöön. SRV:n tavoitteena on toteuttaa alueelle 15 000–16 000 k-m²:n liikerakennus sekä 8 000–9 000 k-m² asuinrakennuksia kaavamuutoksen toteuduttua.

Asunto Oy Helsingin Oscarin ensimmäisen vaiheen tonttikauppa allekirjoitettiin 27.6.2007. Tontilla on rakennusoikeutta 5 800 k-m². Toisen vaiheen tonttikauppa allekirjoitettiin 30.11.2007. Rakennusoikeutta ko. tontilla on 6 400 k-m².

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaisen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin.

SRV:n liikevaihto syntyy rakennushankkeista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaiakatalusta. Omaperusteisten hankkeiden tuloutumishetki on riippuvainen myös kohteiden myyntiasteesta. Rakentamiseen liittyvät merkittävät alirakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Projektinjohtamiseen perustuva toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvaikeudet kestävät pisimmillään 10 vuotta.

Rakentamisen riskejä seurataan jatkuvasti sekä konsernitasolla että hankekohtaisesti. Tekninen suunnittelu ja toteutus tehdään alalla tunnettuja ja hyväksi koettuja ratkaisuja ja SRV:n pitkäaikaista kokemusta hyödyntäen. Projektien toteutumista ja kannattavuutta seurataan säännöllisesti kuukausittain. Rakentamisen takuu- ja vastuukustannuksia hallitaan panostamalla projektien laatujärjestelmiin.

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

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuuta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty selvitys vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Selvitys SRV:n keskeisistä riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuosikertomuksessa 2006 ja julkistetaan vuosikertomuksessa 2007 sekä tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaareen liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Toiminta kohdistuu keskeisesti sekä rakennusten suunnittelu- että työmaavaiheiden ympäristöasioiden hallintaan. Konsernilla on Suomessa käytössä myös rakennustyömaiden jäteraportointijärjestelmä. SRV on vahvistanut vuoden 2008 alusta konsernin ympäristöasioiden hallinnan resursseja.

Muutokset yhtiön johdossa

Asunto- ja alue liiketoiminnasta vastaava johtaja Juha-Veikko Nikulainen aloitti 26.1.2007 ja viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila 1.2.2007.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstö oli keskimäärin 761 (668) henkilöä, joista toimihenkilöitä 537 (461). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 62 (60) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 752 (707) henkilöä, joista emoyhtiössä 59 (66). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskentelee keskimäärin 9 prosenttia (10 %) henkilöstöstä.

SRV kehittää oppilaitosyhteistyötä osana konsernin rekrytointi- ja lomakausien henkilöstötarpeen kattamista. Kauden kuluessa SRV:n kotimaan toiminnoissa työskenteli yhteensä 27 työharjoittelijaa. SRV-konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2007 yhteensä 33,1 milj. euroa (29,3 Me).

Henkilöstö segmentteittäin			Osuus konsernin henkilöstöstä
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007, %
Toimitilaliiketoiminta	295	236	39
Asunto- ja alue liiketoiminta	257	293	34
Kansainvälinen liiketoiminta	114	87	15
Muut toiminnot	86	91	12
Konserni yhteensä	752	707	100

Hallinto ja yhtiökokouksien päätökset

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaistaa osakkeiden lukumäärän (split) ja siirtää ylikurssirahaston osakepääomaan. Yhtiökokous päätti samalla yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Päätökset merkittiin kaupparekisteriin 11.4.2007.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4.2007. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2006 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta.

Yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan palkkioksi 5 000 euroa, varapuheenjohtajan palkkioksi 4 000 euroa ja jäsenen palkkioksi 3 000 euroa kuukaudessa. Lisäksi hallituksen ja sen valiokuntien kokouksista maksetaan 500 euron kokouspalkkio.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi, Markku Sarkamies, Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti. Hallituksen jäsenistä Jukka Hienosen ja Lasse Kurkilahden toimikausi alkoi ja Eero Heliövaaran päättyi 13.6.2007, kun yhtiön osakkeet oli otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi OMX Helsingin Pörsissä. Hallitus valitsi 13.6.2007 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi ja Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin Jarmo Lohi, KHT sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jossa päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilähti, KHT.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 23.4.2007 SRV:n hallituksen laskeamaan liikkeelle enintään 11 500 000 osaketta, päättämään enintään 1 500 000 uuden osakkeen antamisesta suunnatusti SEB Enskildalle mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi ja hankkia edellä mainitut enintään 1 500 000 osaketta suunnatusti SEB Enskildalta.

Listautumisanti

Hallitus päätti 25.5.2007 tarjota noin 11 500 000 uutta osaketta merkittäväksi osakeannissa suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille, yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa sekä SRV:n hallitukselle, johdolle ja henkilöstölle Suomessa. SRV jätti 25.5.2007 OMX Helsingin Pörsille hakemuksen osakkeiden listaamisesta.

Instituutioanti alkoi 28.5.2007 ja päättyi 11.6.2007. Yleisöanti alkoi 29.5.2007 ja keskeytettiin 5.6.2007 ylimerkinnän vuoksi. Henkilöstöanti alkoi 29.5.2007 ja päättyi 9.6.2007. Alustava hintaväli oli 8,00–9,75 euroa osakkeelta. Hallitus asetti instituutio- ja yleisöantien hinnaksi 9,00 euroa osakkeelta ja henkilöstöantien hinnaksi 8,10 euroa osakkeelta.

Hallitus päätti 11.6.2007 laskea liikkeelle 11 500 000 uutta osaketta, joista kotimaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnattiin 9 907 300 osaketta ja Suomessa yleisölle 1 150 000 sekä henkilöstölle 442 700 osaketta. Lisäksi hallitus laski liikkeelle osakeannin ylikysyntätilanteiden kattamiseksi SEB Enskildalle 1 500 000 osaketta. Allokointeihin osakemääriin perustuen instituutioanti ylimerkittiin 8,1-kertaisesti ja yleisöanti 4,6-kertaisesti. Osakeantiin osallistui noin 6 400 sijoittajaa. Noin 54 prosenttia instituutioannin kysynnästä tuli suomalaisilta sijoittajilta ja noin 46 prosenttia ulkomaisilta sijoittajilta. Annin kooksi vahvistettiin 15.6.2007 13 000 000 osaketta. Antiosakkeet muodostivat noin 33,3 prosenttia SRV:n koko osakemäärästä osakeannin jälkeen.

SRV sai osakeannista noin 117 miljoonan euron merkintämaksut ja noin 112 miljoonaa euroa järjestelyyn liittyvien palkkioiden ja kulujen vähentämisen jälkeen. SRV aikoo käyttää saamansa varat toimintansa kehittämiseen pääasiassa lisäämällä omaperusteisten ja omakehiteisten hankkeiden määrää sekä asuntorakentamisesta että muussa rakentamisesta ja nopeuttamalla kansainvälisten toimintojensa laajentamista erityisesti Venäjällä.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Esitetyt osakekohtaiset luvut on muutettu vertailukelpoiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu (split), 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutetut SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelmaan liittyneet osakeanti ja omien osakkeitten mitätöinti.

SRV:n osakkeet otettiin OMX Helsingin Pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälistalla 15.6.2007. SRV:llä oli 31.12.2007 yhteensä 6 626 osakkeenomistajaa. SRV:n listautumisen hinta oli 9,00 euroa. Osakkeen ensimmäisen listauspäivän 12.6.2007 päätöskurssi oli 9,90 euroa ja vuoden 2007 lopussa 5,02 euroa (-49,2 %). Osakkeen ylin kurssi vuonna 2007 oli 10,79 euroa ja alin 4,72 euroa. OMX Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 3,2 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -14,4 %.

Vuoden 2007 lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 184,6 milj. euroa. OMX Helsingin Pörssissä osakkeita vaihdettiin vuoden 2007 aikana noin 22,5 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 187,8 milj. euroa.

SRV Henkilöstö Oy:n sulautuminen

SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n hallitukset allekirjoittivat 27.4.2007 sulautumissuunnitelman, jonka mukaan SRV Henkilöstö sulautuu SRV:hen. SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 24.5.2007 sulautumissuunnitelman. SRV Henkilöstö Oy:n ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 6.6.2007 sulautumisen.

Hallitus vahvisti 25.9.2007 sulautumistavotteiden määräksi 10 216 468 osaketta. Yhtiö SRV Henkilöstö Oy:n osaketta vastaan annettiin sulautumistavotteena noin 16,33 SRV:n uutta osaketta. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 28.9.2007. SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta mitätöitiin 28.9.2007 alentamatta osakepääomaa. Sulautuminen vähensi SRV:n vapaata omaa pääomaa 20 659 925,02 euroa.

Tytäryhtiön sulautuminen

SRV Teräsbetoni Oy sulautui 31.7.2007 SRV Yhtiöt Oyj:hin. SRV Teräsbetoni Oy:n liiketoiminta oli siirretty 31.12.2006 SRV Viitokset Oy:öön, SRV Kalusto Oy:öön ja SRV Kaakkois-Suomi Oy:öön.

Tilikauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

SRV:n asunto- ja alue liiketoiminta päätti perustaa aluetoimiston Ouluun, joka aloittaa toimintansa maaliskuun 2008 alussa. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 14.1.2008 SRV:n suunnitteluvarausanomuksen Karhusaarentien päälle suunniteltavista neljästä 27–28 kerroksisesta asuintornitalosta. Rakennusoikeutta alueelle tulisi alustavan suunnitelman mukaan noin 50 000 k-m² ja asuntojen lukumäärä olisi noin 370.

Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen myynti toteutui 15.1.2008. Myynnistä kirjautuu liikevaihtona noin 5 milj. euroa ja noin 1,7 milj. euroa liikevoittona ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

SRV osti 8.2.2008 32 prosenttiin omistussuuden venäläisestä OOO Olgino-4 -yhtiöstä, joka ostaa 24,9 hehtaarin maa-alueen Pietarin pohjoispuolelta kehätien välittömästä läheisyydestä. SRV tulee kasvattamaan omistussuuttaan kevään aikana niin, että SRV:llä on enemmistöosuus yhtiöstä kesään 2008 mennessä. Kohteeseen tullaan

rakentamaan yli 100 000 neliometriä logistiikka-tiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Tavoitteena on käynnistää ensimmäisen vaiheen rakentaminen vuoden 2008 loppuun mennessä.

Tulevaisuuden näkymät

Tilaukskannan taso tarjoaa myönteisen perustan vuoden 2008 liikevaihdon ja tuloksen kehitykselle. Jekaterinburgissa sijaitseva Park Inn -hotelli pyritään myymään vuoden 2008 aikana.

Asuntojen myyntiaikojen odotetaan pidentyvän Suomessa kysynnän painoutuessa valmistuviin kohteisiin. Asuntojen hintatason nousun arvioidaan tasaantuvan. Toimitilarakentamisen näkymien odotetaan säilyvän myönteisinä Suomessa. Venäjän vahvan taloudellisen kehityksen odotetaan tukevan kansainvälisen tilaukskannan ja liikevaihdon kehitystä.

Vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan kasvavan edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden 2008 liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 liikevoiton.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2007 ovat	127 675 240,51 euroa
joista tilikauden voitto on	14 088 539,93 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	123 263 024,35 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.

Espoossa 11.2.2008

SRV Yhtiöt Oyj
Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2007	2006	2005	2004
		IFRS	IFRS	IFRS	FAS
Liikevaihto	milj. euroa	561,4	479,5	422,0	403,2
Liikevoitto	milj. euroa	15,1	24,6	21,8	17,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,7	5,1	5,2	4,3
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	11,5	20,7	21,7	16,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	2,1	4,3	5,1	4,0
Tulos ennen veroja	milj. euroa	11,5	20,7	21,7	16,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,1	4,3	5,1	4,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	7,2	14,5	12,6	11,6
Oman pääoman tuotto	%	6,9	27,3	34,0	35,3
Sijoitetun pääoman tuotto	%	9,7	15,9	19,1	26,2
Omavaraisuusaste	%	55,4	31,7	19,8	22,6
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	5,4	3,3	2,7	2,0
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	0,7	0,6	0,5
Tilaukanta	milj. euroa	528,7	453,7	251,8	345,9
Henkilöstö keskimäärin		761	668	671	603
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	222,9	141,7	182,5	81,9
Korollinen nettovelka	milj. euroa	43,2	64,6	108,9	2,2
Velkaantumisaste	%	27,3	103,9	218,7	43,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ¹⁾	euroa	0,22	0,56	0,48	0,44
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ¹⁾	euroa	4,22	2,22	1,76	1,44
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ²⁾	euroa	0,12	0,12	0,08	0,04
Osinko tuloksesta	%	54,6	21,4	16,7	9,1
Efektiviivinen osinkotuotto	%	2,4	-	-	-
Hinta/voitto -suhde		22,8	-	-	-
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,02	-	-	-
Keskikurssi	euroa	8,40	-	-	-
Alin kurssi	euroa	4,72	-	-	-
Ylin kurssi	euroa	10,79	-	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	184,60	-	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000 kpl	22 514	-	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	68,8	-	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000 kpl	32 703	26 064	26 064	26 064
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000 kpl	36 768	26 064	26 064	26 064

¹⁾ SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaista osakkeiden lukumäärän. Ennen nimellisarvon muutosta osakkeiden lukumäärä oli 1 303 200. Nimellisarvon muutoksen jälkeen osakkeita oli 26 064 000. SRV Yhtiöt Oyj järjesti osakeannin kesäkuussa 2007. Osakeannissa merkittiin 13 000 000 osaketta. Osakeannin jälkeen osakkeiden lukumäärä oli 39 064 000. SRV Henkilöstö Oy:n sulautuminen SRV Yhtiöt Oyj:hin panttiin täytäntöön 28.9.2007. SRV Yhtiöt Oyj laski samassa yhteydessä, osakepääomaa korottamatta, liikkeelle yhteensä 10 216 468 uutta SRV:n osaketta. Sulautumisen yhteydessä SRV Yhtiöt Oyj sai haltuunsa SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta. Sulautumisen jälkeen osakkeiden lukumäärä oli 36 768 468.

²⁾ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2007

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}} \times 100$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV1V) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2007 ylin noteraus oli 10,79 euroa ja alin 4,72 euroa. Vuoden 2007 keskikurssi oli 8,4 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 5,02 euroa ja osakekan-
nan markkina-arvo 184,6 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin noin 22,5 milj. kappaletta, joka oli 68,8 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2007. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 187,8 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia korottaa osakepää-
omaa, laskea liikkeelle optio- tai vaihtovelkakirjalainaa
tai optio-oikeuksia eikä hankkia tai luovuttaa omia osakkeita.

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toi-
mitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2007 yhteensä
16 038 093 osaketta, joka oli 43,6 % yhtiön osakkeista ja äänival-
lasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita
myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2007

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	13 552 000	36,9
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1
Heliövaara Eero	1 909 483	5,2
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Valtion Eläkerahasto	470 000	1,3
Nieminen Timo	418 266	1,1
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	350 000	1,0
OP-Suomi Pieniyhtiöt	342 476	0,9
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	337 000	0,9
Sundholm Göran	308 906	0,8
Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmarinen	275 000	0,7
ABN Amro Finland sijoitusrahasto	274 190	0,7
Fondita Nordic Micro Cap Placeringsfond	270 000	0,7
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	257 000	0,7
Sijoitusrahasto ABN Amro Small Cap Finland	208 673	0,6
Stiftelsen för Åbo Akademi	200 000	0,5
Kuntien Eläkevakuutus	183 669	0,5
Ålandsbanken Nordic Value	150 330	0,4
Laakkonen Mikko	150 000	0,4
Evli Select	140 000	0,4
20 suurinta omistajaa yhteensä	25 590 688	69,6
Hallintarekisteröidyt osakkeet	1 701 819	4,6
Muut osakkeenomistajat	9 475 961	25,8
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

Omistusjakauma 31.12.2007 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistaja	% osakkeen- omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1–100	463	7,0	34 638	0,1
101–500	4 288	64,7	915 517	2,5
501–1 000	786	11,9	651 184	1,8
1 001–5 000	771	11,6	1 843 999	5,0
5 001–10 000	123	1,9	881 893	2,4
10 001–50 000	145	2,2	3 091 143	8,4
50 001–100 000	22	0,3	1 660 714	4,5
100 001–500 000	23	0,3	5 289 019	14,4
yli 500 000	5	0,1	22 400 361	60,9
Yhteensä	6 626	100,0	36 768 468	100,0
joista				
hallintarekisteröityjä	10	0,2	1 701 819	4,6

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	18,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9,9
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,9
Julkisyhteisöt	6,4
Kotitaloudet	61,8
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,4
	100,0

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2007	2006	2005
Liikevaihto		561 425	479 490	421 969
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1 111	3 664	1 412
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		18 317	27 155	-5 375
Aineiden ja palveluiden käyttö		-509 734	-434 045	-351 920
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-41 567	-36 814	-31 877
Poistot ja arvonalentumiset	7	-1 917	-2 033	-1 736
Liiketoiminnan muut kulut	6	-12 575	-12 800	-10 677
Liikevoitto		15 059	24 617	21 796
Rahoitustuotot	10	2 624	2 603	4 220
Rahoituskulut	10	-6 146	-6 570	-4 361
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 522	-3 967	-141
Voitto ennen veroja		11 537	20 650	21 655
Tuloverot	11	-3 894	-5 372	-6 985
Tilikauden voitto		7 643	15 278	14 670
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		7 185	14 470	12 639
Vähemmistölle		458	808	2 031
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,22	0,56	0,48

Konsernin tase

1 000 euroa	Liite	2007	2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	8 012	5 479
Liikearvot	15	726	726
Muut aineettomat hyödykkeet	15	644	905
Muut rahoitusvarat	16, 17	2 929	2 317
Saamiset	16, 18	2 709	5 591
Laskennalliset verosaamiset	19	1 121	162
Pitkäaikaiset varat yhteensä		16 141	15 180
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	196 428	134 521
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 21	94 175	65 448
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3 402	1 415
Rahavarat	22	21 407	14 877
Lyhytaikaiset varat yhteensä		315 412	216 261
VARAT YHTEENSÄ		331 554	231 441
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	23	3 063	1 303
Ylikurssirahasto	23	0	1 759
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23	87 338	0
Muuntoerot		22	10
Kertyneet voittovarot		64 680	54 841
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		155 103	57 913
Vähemmistön osuus		3 236	4 244
Oma pääoma yhteensä		158 339	62 157
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	142	1 031
Varaukset	24	5 888	4 812
Korolliset velat	16, 25	37 677	48 324
Muut velat	16, 26	414	33
Pitkäaikaiset velat yhteensä		44 120	54 200
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 26	96 911	80 129
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1 600	165
Varaukset	24	4 071	3 639
Korolliset velat	16, 25	26 511	31 152
Lyhytaikaiset velat yhteensä		129 094	115 085
Velat yhteensä		173 215	169 284
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		331 554	231 441

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2007	2006	2005
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto		7 643	15 278	14 670
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot		1 917	2 033	1 735
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	30	1 450	2 827	432
Rahoitustuotot ja -kulut		3 522	3 966	141
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-148	-389	26
Verot		3 894	5 372	6 986
Oikaisut yhteensä		10 635	13 810	9 320
Käyttöpääoman muutokset:				
Lainasaamisten muutos		-2 701	31 472	14 181
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-22 951	18 408	-9 579
Vaihto-omaisuuden muutos		-62 844	-33 858	-46 339
Osto- ja muiden velkojen muutos		16 404	11 266	-50 219
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		-72 092	27 287	-91 956
Maksetut korot		-6 353	-8 204	-4 756
Saadut korot		2 813	8 203	578
Saadut osingot		0	7	6
Maksetut verot		-6 295	-9 021	-3 125
Liiketoiminnan nettorahavirta		-63 650	47 359	-75 263
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		0	0	-159
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-4 215	-1 631	-1 404
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-116	-625	-506
Investoinnit sijoituksiin		-1 023	-1 032	-634
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		740	2 343	62
Sijoitusten myynti		264	45	0
Investointien nettorahavirta		-4 349	-899	-2 640
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut varat		113 430	0	0
Lainojen nostot		19 148	23 989	51 562
Lainojen takaisinmaksut		-13 536	-77 914	-17 299
Lainasaamisten muutos		176	1 470	-2 192
Yhtiölainojen muutos		-21 829	-11 151	41 428
Luottolimittien muutos		928	10 751	3 947
Omien osakkeiden hankinta		-20 660	0	0
Maksetut osingot		-3 128	-2 215	-1 095
Rahoituksen nettorahavirta		74 530	-55 071	76 352
Rahavarojen muutos				
Rahavarat tilikauden alussa		6 530	-8 611	-1 551
Rahavarat tilikauden alussa		14 877	23 488	25 039
Rahavarat tilikauden lopussa		21 407	14 877	23 488

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Sidotun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2006	1 303	1 759	0	0	380	42 453	45 895	3 946	49 841
Muuntoerot	-	-	-	10	-	-	10		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen siirrot tuloslaskelmaan	-	-	-	-	-390	-	-390		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus	-	-	-	-	118	-	118		
Muu muutos	-	-	-	-	-	25	25		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0		10	-272	25	-237		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	14 470	14 470		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0		0	0	14 470	14 470		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-2 215	-2 215		
Oma pääoma 31.12.2006	1 303	1 759	0	10	108	54 732	57 913	4 244	62 157
Oma pääoma 1.1.2007	1 303	1 759	0	10	108	54 732	57 913	4 244	62 157
Muuntoerot				12			12		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus						-108	-108		
Muu muutos						60	60		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0	0	12	-108	60	-36		
Tilikauden voitto						7 185	7 185		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	0	7 185	7 185		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-3 128	-3 128		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1 759	-1 759					0		
Osake- ja henkilöstöanti			116 602			398	117 000		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset						-3 171	-3 171		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29 263			8 604	-20 660		
Oma pääoma 31.12.2007	3 063	0	87 338	22	0	64 680	155 103	3 236	158 339

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat toimitila- ja liikelila- sekä logistiikka- ja infrarakentamiseen keskittynyt SRV Viitosen Oy, pääkaupunkiseudun asuntotuotannosta vastaava SRV Westerlund Oy ja kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava SRV International Oy. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimien alueellisten rakennusyhtiöiden liiketoiminta on pääosin asuntotuotantoa ja ne raportoidaan osana asuntoliiketoimintasegmenttiä. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot sekä talotekniikka-yksikkö (1.3.2007 alkaen SRV Viitosen Oy) 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 Niittytaival 13, 02200 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 11.2.2008.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2007 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

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

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönnotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2007 alkavalla tilikaudella:

- ▶ IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- ▶ IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen; Pääomatiedot
- ▶ IFRIC 8 IFRS 2:n soveltamisala
- ▶ IFRIC 10 Osavuositarkastukset ja arvon alentuminen

Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavaa standardia on sovellettu ennen standardin viimeistä voimaantuloa:

- ▶ IFRS 8 Operating Segments

Tällä standardilla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Sillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2007 alkavalla tilikaudella, mutta niillä ei ole merkitystä konsernin toiminnassa:

- ▶ IFRIC 7 Tilinpäätöksen oikaisemiseen perustuvan lähestymistavan soveltaminen IAS 29:n; Taloudellinen raportointi hyperinflaatiomaissa mukaisesti
- ▶ IFRIC 9 Kytettyjen johdannaisten uudelleenarviointi

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettava 1.1.2008 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen:

- ▶ IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen; Tuloslaskelman esittämistapaa, oman pääoman muutoslaskelmaa sekä taseen vertailutietoja koskevat muutokset (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IAS 23 Vieraan pääoman menot (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IFRIC 11 IFRS 2 Group and Treasury Shares Transactions (voimaan 1.3.2007 jälkeen alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2008 alkaen.

Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettava 1.1.2008 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen, mutta niillä ei ole merkitystä konsernin toiminnassa:

- ▶ IFRIC 12 Service Concession Agreements (voimaan 1.1.2008 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2008 alkaen.
- ▶ IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes (voimaan 1.7.2008 jälkeen alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IFRIC 14, IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction (voimaan 1.1.2008 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2008 alkaen.

Arvioiden käyttö

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

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen (omaperusteisissa hankkeissa kokonaisvalmistusasteen) perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa hankkeeseen sisältyvien vuokratuottojen 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.

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

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä erityisesti laskennallisten versonsaamisen kirjauserusteet. 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 ja kaikki ne yhtiöt, joissa SRV Yhtiöt Oyj:llä on välittömästi tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. 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 vähemmistöosuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvästä arvosta, kirjataan liikearvoksi. Liikearvoista ei kirjata poistoja vaan liikearvoille suoritetaan vuosittain arvonalentumistestaus. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitiilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa.

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

Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omassa pääomassa.

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta. Konsernin osuus yhteisyrityksistä yhdistellään suhteellisesti riviltä riviltä. Konsernitiilinpäätökseen sisällytetään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämismvaluutta

Jokaisen konserniyrityksen tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan käyttäen sen maan toimintavaluutta, jossa yritys pääasiallisesti toimii. Toimintavaluutta on se valuutta, joka parhaiten kuvastaa kyseisen tytäryhtiön taloudellisia toimintaolosuhteita. Konsernitiilinpäätös esitetään euroissa, joka on emoyhtiön toimintavaluutta.

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden raportointivaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskipäivillä. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

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

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

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

Omaperusteisten hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuloslaskelmaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää kokonaisvalmistusasteen mukaiset menot, kirjataan omaisuuseräksi vaihto-omaisuuden keskeneräisiin töihin. Tuottoja kirjataan kokonaisvalmistusastetta vastaava määrä.

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

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä 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 ennakokulutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”.

Tilaukanta

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet.

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

Aineelliset hyödykkeet

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

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

- ▶ Rakennukset ja rakennelmat jäännösarvopoisto 4–7 %
- ▶ Koneet ja kalusto jäännösarvopoisto 25 %
- ▶ Muut aineelliset hyödykkeet tasapoisto 3–5 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

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

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

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvelat ja jaksotettuun hankintamenoonsa kirjattavat rahoitusvelat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvaan erän rahavirtoihin lakkaa olemassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviltä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksiloity veloitte on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumenti tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannaisinstrumentit luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan suojausrahaston tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisinstrumenttien kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskautella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisinstrumenttien osuus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Kun suojauslaskentaa ei sovelleta, suojausinstrumentin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti. Suojauslaskentaa sovelletaan olennaisiin ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin. Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiin sovelletaan aina suojauslaskentaa.

Tilikauden 2007 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvarat ja -velat

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaiikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannais sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaiseen ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan käypien arvojen muutokset tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Käyvän arvon määrittely perustuu noteerattuihin markkinahintoihin ja -kursseihin.

Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset – ml. myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintameno. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvon alentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytoiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvon alentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytavissä olevat rahoitusvarat

Myytavissä 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.

Myytavissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai soveltuvia arvonmääritysmalleja. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytavissä 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 tililluotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Pitkäaikaishankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin asunto-osakkeisiin. Laina poistuu kohteen myynnin yhteydessä, kun ostaja ottaa vastatakseen velan.

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

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

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Kesken-eräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot sekä hankinnan ja valmistuksen välilliset menot.

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

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

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

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

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

Tuloverot

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

Laskennallinen vero kirjataan kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla.

Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käypään arvoon käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää jokaisessa tilinpäätöksessä ja velan käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana selvitettävänä.

Varaukset

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

Jos osasta 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, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

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

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

Osingot

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

1 Segmenttitiedot

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konserniti-linpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organi-saatorakennetta noudattaen. IFRS 8 -standardia on sovellettu ennen sen viimeistä voimaantuloa 1.1.2009.

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

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Toimitilaliiketoiminta

Toimitilaliiketoiminta on erikoistunut toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilo-jen käyttäjät, kiinteistön- tai tontinomistajat ja kiinteistösijoittajat sekä kunnat, valtio ja muut julkisyhteisöt. Toimitilaliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen liike- ja toimitilojen kehittämisen ja toteuttamisen erityisasiantuntemuksen.

Asunto- ja alueliiketoiminta

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asunto-, liike-

toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita. Asiakaskunta muo-dostuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. Asunto- ja alueliiketoiminta tuo konsernin yhteis-hankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudis-tuotannon ja saneerauksen erityisasiantuntemuksen.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Baltian maissa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Tuo-tevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laa-jentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoit-tajista ja kuluttajista.

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraus-toiminnan.

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen lii-ke-toimintasegmenttien jakaamaa. Kansainvälinen liiketoiminta muo-dostuu toiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muiden segmenttien toi-minta muodostuu toiminnoista Suomessa.

- Tilikaudella 1.1.–31.12.2007 konsernilla ei ole ollut IFRS 8:n määri-telmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

2007					
1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	345 254	162 959	53 164	48	561 425
Liikevaihto, sisäiset	141	134	45	11 130	11 450
Yhteensä	345 394	163 093	53 209	11 178	572 875
Liikevoitto	18 042	10 682	-10 239	-3 070	15 415
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	973	2 584	2 439	9 538	15 534
Lyhytaikaiset	116 216	110 864	111 832	152 473	491 386
Yhteensä	117 189	113 449	114 271	162 011	506 920
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 195	28 146	14 798	727	44 866
Lyhytaikaiset	82 691	65 665	90 101	30 820	269 278
Yhteensä	83 886	93 811	104 900	31 547	314 144
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	33 403	81 517	101 265		222 933
Sijoitetun pääoman tuotto, %	52,4	16,7	-11,3		9,7
Tilaukanta	302 759	174 583	51 337		528 678

2006

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	296 922	137 905	44 564	99	479 490
Liikevaihto, sisäiset	63	212	1	5 912	6 188
Yhteensä	296 985	138 117	44 565	6 011	485 678
Liikevoitto	24 961	5 108	-3 559	-4 403	22 107
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	740	1 148	425	7 377	9 690
Lyhytaikaiset	111 195	73 073	65 185	64 302	313 755
Yhteensä	111 935	74 221	65 610	71 679	323 445
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	14 029	25 483	17 459	864	57 835
Lyhytaikaiset	58 122	35 500	36 885	44 261	174 768
Yhteensä	72 151	60 983	54 344	45 125	232 603
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	37 895	35 620	33 014		141 666
Sijoitetun pääoman tuotto, %	60,3	16,5	-7,8		15,9
Tilaukanta	287 700	154 400	11 600		453 700

2005

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	234 890	148 933	36 190	1 956	421 969
Liikevaihto, sisäiset	9 154	0	12	6 828	15 994
Yhteensä	244 044	148 933	36 202	8 784	437 963
Liikevoitto	11 920	10 508	1 418	-703	23 143

Liikevaihto

1 000 euroa	2007	2006	2005
Segmenttien liikevaihto	561 696	479 667	429 179
Liikevaihto, muut	11 178	6 011	8 784
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-11 450	-6 188	-15 994
Yhteensä	561 425	479 490	421 969

Liikevoitto

1 000 euroa	2007	2006	2005
Segmenttien liikevoitto	18 485	26 510	23 846
Liikevoitto, muut	-3 070	-4 403	-703
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-356	2 510	-1 347
Yhteensä	15 059	24 617	21 796

Varat

1 000 euroa	2007	2006
Segmenttien varat	344 909	251 766
Varat, muut	162 011	71 679
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-176 487	-92 062
Laskennalliset verosaamiset	1 121	58
Yhteensä	331 554	231 441

Velat

1 000 euroa	2007	2006
Segmenttien velat	282 597	187 478
Velat, muut	31 547	45 125
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-141 071	-64 350
Laskennalliset verovelat	142	1 031
Yhteensä	173 215	169 284

Tilaukanta

milj. euroa	2007	2006
Segmenttien tilaukannat	528,7	453,7
Yhteensä	528,7	453,7

2 Hankitut liiketoiminnot

► Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2007.

► Hankitut liiketoiminnot vuonna 2006

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2006.

► Hankitut liiketoiminnot vuonna 2005

SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2005.

3 Mydyt liiketoiminnot

► Mydyt liiketoiminnot vuonna 2007

SRV konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2007.

► Mydyt liiketoiminnot vuonna 2006

SRV konserni myi vuonna 2006 omistuksensa yhtiössä SRV Statyba UAB 51 %. Liiketoiminta myytiin 45 000 eurolla. Kirjanpitoarvo myyntihetkellä oli 29 000 euroa, joten myyntivaikutus ennen vero-vaikutusta oli 16 000 euroa. Myynnillä ei ollut olennaista vaikutusta konsernin taseeseen.

► Mydyt liiketoiminnot vuonna 2005

SRV konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2005.

4 Pitkäaikaishankkeet

1 000 euroa	2007	2006	2005
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	554 117	477 423	429 198
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä) ¹⁾	307 471	284 913	320 772
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin ²⁾	32 161	13 645	
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin ³⁾	45 516	35 078	

¹⁾ Liittyvät keskeneräisiin hankkeisiin.

²⁾ Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, esitetään taseen kohdassa Myyntisaamiset ja muut saamiset.

³⁾ Syntyneiden menojen ja kirjattujen voittojen ollessa pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erotus kohdassa Ostovelat ja muut velat.

5 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2007	2006	2005
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	148	423	0
Vuokratuotot	544	1 579	9
Muu liiketoiminta	0	942	1 299
Muut tuotot	420	720	104
Yhteensä	1 111	3 664	1 412

6 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2007	2006	2005
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	34	26
Vuokrat	2 463	2 334	2 836
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 149	972	863
Auto- ja matkustuskulut	1 115	873	919
Edustus- ja markkinointi	1 378	1 773	1 098
Viestintä- ja IT	1 317	1 160	908
Ulkopuoliset palvelut	1 264	1 024	836
Muut kiinteät kulut	3 888	4 630	3 191
Yhteensä	12 575	12 800	10 677

7 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2007	2006	2005
Poistot			
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>			
Muut aineettomat hyödykkeet	375	422	283
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>			
Rakennukset ja rakennelmat	118	154	174
Koneet ja kalusto	1 422	1 440	1 279
Muut aineelliset hyödykkeet	1	17	0
Yhteensä	1 917	2 033	1 736

8 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2007	2006	2005
Palkat ja palkkiot ¹⁾	33 055	29 286	25 409
Eläkekulut			
- maksupohjainen eläkejärjestely	5 613	4 950	4 382
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	115	0	0
Osakeannin henkilöstöannin kustannus ²⁾	398	0	0
Muut henkilösivukulut	2 386	2 578	2 086
Yhteensä	41 567	36 814	31 877

¹⁾ Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat.

²⁾ SRV:n hallitus päätti 11.6.2007 pidetyssä kokouksessaan henkilöstöannin kooksi 442 700 osaketta. Henkilöstöanti toteutui hinnalla 8,10 euroa osakkeelta, joka oli 0,90 euroa alle instituutio- ja yleisöannin merkintähinnan. Henkilöstöannin kokonaiskustannus oli 398 430 euroa.

SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

Henkilökunta keskimäärin			
	2007	2006	2005
Toimitilaliiketoiminta	281	219	242
Asunto- ja alueliiketoiminta	290	282	231
Kansainvälinen liiketoiminta	102	84	129
Muut	88	83	69
Yhteensä	761	668	671

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2006 ³⁾
Merkintäsuhde	1:1
Merkintähinta	3,85
Osinko-oikaistu merkintähinta	3,73
Myönnetty määrä	200 000
Merkintäaika	2010–2013

³⁾ SRV Yhtiöt Oyj:ssä on käytössä osakepohjainen kannustinohjelma, johon kuuluu kaksi konsernin johtoryhmän jäsentä. Ohjelman mukaan johtoon kuuluva henkilö on oikeutettu osakepalkkioon henkilön ollessa konsernin palveluksessa. SRV Yhtiöt Oyj on oikeutettu harkintansa mukaan maksamaan osakepalkkion joko rahana tai osakkeina. Osakepalkkiona maksettava määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. Palkkiona maksetaan määritellyn alkukurssin ja osakkeen tarkemmin määritellyllä tavalla lasketun julkisesti noteeratun hinnan erotus palkkion antamispäivänä. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käypään arvoon käyttäen Black&Scholes-arvostusmenetelmää jokaisessa tilinpäätöksessä ja velan käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Volatiliteettina on arvostusmenetelmässä käytetty 30 %:ia.

Kyseinen järjestely muuttui osakeperusteiseksi kannustepalkkioksi listautumisen yhteydessä.

9 Tutkimus- ja kehittämismenot

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

10 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2007	2006	2005
Rahoitustuotot			
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	42	7	6
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1 717	2 282	3 872
Muut rahoitustuotot	12	7	336
Yhteensä	1 770	2 296	4 215

Rahoituskulut

Kulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista	-5 323	-5 011	-4 139
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista	-5	0	0
Muut rahoituskulut	-843	-1 103	-198
Yhteensä	-6 171	-6 114	-4 337

Kurssierot ja käypien arvojen muutokset

Lainoista ja muista saamisista	35	-1 544	588
Jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista	5	1 097	-594
Muista	-13	-2	-12
Kaupankäyntitarkoituksessa olevista varoista / veloista	852	301	0
Yhteensä	879	-148	-19

Rahoitustuotot ja -kulut, netto **-3 522** **-3 967** **-141**

Muut tuloslaskelmaan sisältyvät valuuttakurssierot riveittäin

Liikevaihto	232	4	11
Liiketoiminnan muut kulut	-6	0	0
Yhteensä	226	4	11

11 Tuloverot tuloslaskelmassa

Tuloverot tuloslaskelmassa			
1 000 euroa	2007	2006	2005
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5 475	5 281	5 608
Edellisten tilikausien verot	269	-106	0
Laskennalliset verot	-1 849	197	1 377
Yhteensä	3 894	5 372	6 985
Efektiivinen veroaste, %	33,8	26,0	32,3

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 % vuosina 2007, 2006 ja 2005) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys			
1 000 euroa	2007	2006	2005
Voitto ennen veroja	11 537	20 650	21 655
Verot laskettuna Suomen verokannalla (26 %)	3 000	5 369	5 630
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	58	-139	104
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	0	-27	-127
Verovapaat tulot	-1	-327	-303
Vähennyskelvottomat kulut	185	98	184
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	311	222	172
Verot aikaisemmilta tilikausilta	269	-163	2
Konsernieliminoinnit	73	339	1 323
Verot tuloslaskelmassa	3 894	5 372	6 985

14 Aineelliset hyödykkeet

2007						
1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	1 643	7 999	172	0	10 085
Lisäykset	3	1 404	2 778	1	32	4 218
Vähennykset	-1	-559	-72	0	0	-632
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	568	21	-166	0	423
Kurssierot	0	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	273	3 056	10 726	7	32	14 094
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-598	-3 971	-37	0	-4 606
Poistot	0	-118	-1 422	-1	0	-1 541
Vähennysten kertyneet poistot	0	39	0	35	0	74
Kurssierot	0	-9	0	0	0	-9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-686	-5 393	-3	0	-6 082
Kirjanpitoarvo 1.1.	271	1 045	4 028	135	0	5 479
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	2 370	5 333	4	32	8 012

12 Osakekohtainen tulos

	2007	2006	2005
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	7 185	14 470	12 639
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	32 703	26 064	26 064
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,22	0,56	0,48

SRV Yhtiöt Oyj:llä ei ole osakekohtaista tulosta laimentavia järjestelyitä.

13 Osakekohtainen osinko

Vuonna 2007 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 3,1 milj. euroa. Vuonna 2006 maksettiin osinkoa 0,08 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 milj. euroa. 14.4.2008 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 4,4 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

2006

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	307	3 107	6 666	170	0	10 250
Lisäykset	0	0	1 626	5	0	1 631
Vähennykset	-36	-1 464	-272	0	0	-1 772
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	-21	-3	0	-24
Hankintameno 31.12.	271	1 643	7 999	172	0	10 085
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-432	-2 531	-20	0	-2 983
Poistot	0	-154	-1 440	-17	0	-1 611
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	-12	0	0	0	-12
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-598	-3 971	-37	0	-4 606
Kirjanpitoarvo 1.1.	307	2 675	4 135	150	0	7 267
Kirjanpitoarvo 31.12.	271	1 045	4 028	135	0	5 479

Rahoitusleasingisopimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut rahoitusleasingisopimuksia vuosina 2007 ja 2006.

15

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

2007

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	726	1 562	2 538
Lisäykset	0	0	116	116
Vähennykset	0	0	-2	-2
Hankintameno 31.12.	250	726	1 676	2 652
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-907	-907
Poistot	0	0	-375	-375
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-1 282	-1 282
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	726	655	1 631
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	726	394	1 370

2006

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	804	1 255	2 059
Lisäykset	250	0	375	625
Vähennykset	0	-78	-68	-146
Hankintameno 31.12.	250	726	1 562	2 538
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-485	-485
Poistot	0	0	-422	-422
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-907	-907
Kirjanpitoarvo 1.1.	0	804	770	1 574
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	726	655	1 631

• Vuoden 2006 liikearvon vähennys liittyy Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy:n 10 % omistusosuuden myyntiin.

SRV konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Liikearvot		
1 000 euroa	2007	2006
Asunto- ja alueliiketoiminta		
SRV Westerlund Oy	380	380
Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy	346	346
Yhteensä	726	726

Arvonlennustestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat vuoden 2007 lukuihin ja sitä seuraaviin 5 vuoteen, vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. SRV:n hallitus asetti keväällä 2007 yhtiölle taloudellisia tavoitteita. SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä ylittää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8 prosentin liikevoittomarginaali.

Tammikuussa 2008 tehdyissä liikearvon arvonlennustestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toi-

mialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttajat arvonlennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorkeus. Diskonttauskorkeana tulevia rahavirtoja diskontattaessa on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskenta-parametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä. Arvonlennustestauksen perusteella ei ole tarvetta arvonlennustestauksiin.

Herkkyyshanalyysi

Herkkyyshanalyysi suoritettiin kullekin rahavirtaa tuottavalle yksikölle erikseen. Arvioitaessa Asunto- ja alueliiketoimintaan liittyviä liikearvoja ei kahdeksan (8) prosentin lasku liikevoittoprosentissa vielä aiheuta liikearvojen osalta arvonlennuksia.

Tehtyjen herkkyyshanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonlennuksiin minkään rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvoista.

16

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2007								
1 000 euroa	Kaupankäynti- tarkoituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Liite	
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	2 709	0	0	2 709	2 734	18	
Muut rahoitusvarat	0	0	2 929	0	2 929	2 929	17	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	0	49 871	0	0	49 871	49 871	21, 27	
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	32 161	0	0	32 161	32 161	21	
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6 340	0	0	6 340	6 331	21	
Johdannaissopimukset	30	0	0	0	30	30	29	
Rahavarat	0	21 407	0	0	21 407	21 407	22	
Yhteensä	30	112 489	2 929	0	115 448	115 464		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat	0	0	0	37 677	37 677	37 710	25	
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	405	405	405	26	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat	0	0	0	26 511	26 511	26 504	25	
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	29	
Ostovelat	0	0	0	25 883	25 883	25 883	26	
Muut velat	0	0	0	0	0	0		
Yhteensä	0	0	0	90 477	90 477	90 502		
2006								
1 000 euroa	Kaupankäynti- tarkoituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Liite	
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	5 591	0	0	5 591	5 552	18	
Muut rahoitusvarat	0	0	2 317	0	2 317	2 317	17	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	0	42 462	0	0	42 462	42 462	21, 27	
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	13 645	0	0	13 645	13 645	21	
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	933	0	0	933	933	21	
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	29	
Rahavarat	0	14 877	0	0	14 877	14 877	22	
Yhteensä	0	77 509	2 317	0	79 826	79 787		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat	0	0	0	48 324	48 324	48 290	25	
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	33	33	33	26	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Korolliset velat	0	0	0	31 152	31 152	31 186	25	
Johdannaissopimukset	6	0	0	0	6	6	29	
Ostovelat	0	0	0	25 136	25 136	25 136	26	
Muut velat	0	0	0	0	0	0		
Yhteensä	6	0	0	104 645	104 651	104 651		

• Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 Muut rahoitusvarat

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi.

Noteeratut osakkeet on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin ja niiden määrä on epäolennainen.

Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää.

Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2007	2006
Myytavissä olevat rahoitusvarat 1.1.	2 317	1 603
Lisäykset	1 319	1 212
Vähennykset	-663	-226
Myytavissä olevat rahoitusvarat, siirto tuloslaskelmaan	0	-390
Myytavissä olevat rahoitusvarat, uudelleen arvostus	-44	118
Myytavissä olevat rahoitusvarat 31.12.	2 929	2 317
Pitkäaikaiset	2 913	2 317
Lyhytaikaiset	16	0
Noteeratut osakkeet	0	31
Noteeraamattomat osakkeet	2 929	2 286

18 Saamiset

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2007	2006	2007	2006
Pitkäaikaiset saamiset				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	2 754	5 552	2 709	5 591
Yhteensä	2 754	5 552	2 709	5 591

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2007				
1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	162	430	0	592
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	426	104	530
Yhteensä	162	856	104	1 121
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 031	-1 065	104	69
Muut	0	73	0	73
Yhteensä	1 031	-993	104	142
Laskennalliset verot, netto	-869	1 849	0	979

2006				
1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	7	41	114	162
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	0	0	0
Laskentaperiaatteiden muutokset	775	-775	0	0
Yhteensä	782	-734	114	162
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 568	-537	0	1 031
Muut	0	0	0	0
Yhteensä	1 568	-537	0	1 031
Laskennalliset verot, netto	-786	-197	114	-869

- Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista tytäryhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 682 000 euroa (2007) ja 193 000 euroa (2006), koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.
- Konsernitilinpäätökseen on kirjattu laskennallista verovelkaa niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjako perusteella. Laskennallista verovelkaa ei ole kuitenkaan kirjattu siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätäntävällässä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.
- Laskentaperiaatteiden muutoksista johtuvat verosaamiset ja -velat liittyvät kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) käyttöönottoon.

20 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2007	2006
Aineet ja tarvikkeet	46	272
Keskeneräiset työt	86 657	51 818
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	64 307	46 778
Valmiiden asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiöiden osakkeet	30 258	14 760
Ennakkomaksut	6 509	13 469
Muu vaihto-omaisuus	8 652	7 424
Vaihto-omaisuus yhteensä	196 428	134 521

- Tilikausilla 2007 ja 2006 ei ollut vaihto-omaisuuden arvonalennuksia.

21 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2007	2006	2007	2006
1 000 euroa				
Myyntisaamiset	49 871	42 462	49 871	42 462
Lainasaamiset	6 331	933	6 340	933
Siirtosaamiset				
pitkäaikaishankkeista asiakkailta	32 161	13 645	32 161	13 645
Muut siirtosaamiset	1 876	6 292	1 876	6 292
Muut saamiset	3 927	2 116	3 927	2 116
Yhteensä	94 166	65 448	94 175	65 448
Korolliset saamiset	6 331	933	6 340	933
Korottomat saamiset	87 835	64 515	87 835	64 515
Yhteensä	94 166	65 448	94 175	65 448

Vuonna 2007 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 46 166 958 euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia. 31.12.2007 tilanteesta tehtyjen arvonalennustestien perusteella ei löytynyt alaskirjattavaa.

22 Rahavarat

1 000 euroa	2007	2006
Rahat ja pankkisaamiset	21 407	14 877
Yhteensä	21 407	14 877

23 Oma pääoma

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2006	1 303 200	1 303 200	1 759 320	-	3 062 520
31.12.2006	1 303 200	1 303 200	1 759 320	0	3 062 520
1.1.2007	1 303 200	1 303 200	1 759 320	0	3 062 520
Split 1:20	24 760 800	-	-	-	0
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	-	1 759 320	-1 759 320	-	0
Osake- ja henkilöstöanti	13 000 000	-	-	116 601 570	116 601 570
Sulautumisvastikkeena annetut osakkeet	10 216 468	-	-	-	0
Omien osakkeiden mitätöinti	-12 512 000	-	-	-29 263 466	-29 263 466
31.12.2007	36 768 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli 36 768 468 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2007. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaistaa osakkeiden lukumäärän ja siirtää ylikurssirahaston omaan pääomaan. Yhtiökokous päätti samalla yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Päätökset merkittiin kaupparekisteriin 11.4.2007.

SRV Yhtiöt Oyj järjesti osakeannin kesäkuussa 2007. Osakeannissa merkittiin 13 000 000 osaketta, joista 9 907 300 osaketta merkittiin instituutioannissa hintaan 9,00 euroa, yleisöannissa 1 150 000 osaketta hintaan 9,00 euroa ja henkilöstöannissa 442 700 osaketta hintaan 8,10 euroa. Lisäksi hallitus oli laskenut liikkeelle osakeannin ylikysyntätilanteiden kattamiseksi SEB Enskildalle 1 500 000 osaketta. Osakeannissa saadut varat vähennettynä palkkioilla kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Osakeannissa merkityt osakkeet tulivat OMX:n päälistalle 15.6.2007.

SRV Henkilöstö Oy:n sulautuminen SRV Yhtiöt Oyj:hin pantiin täytäntöön 28.9.2007. SRV Yhtiöt Oyj laski samassa yhteydessä, osakepääomaa korottamatta, liikkeelle yhteensä 10 216 468 uutta SRV:n osaketta sulautumisvastikkeena SRV Henkilöstö Oy:n osakkeenomistajille näiden SRV Henkilöstö Oy:n osakkeiden omistuksen mukai-

nessa suhteessa. Sulautumisen yhteydessä SRV Yhtiöt Oyj sai haltuunsa SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta. SRV Yhtiöt Oyj teki 28.9.2007 päätöksen osakkeiden mitätöimisestä. Osakkeiden mitätöinti tuli voimaan 4.10.2007.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen muutokset.

Osingot

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

24 Varaukset

2007				
1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä	
1.1.	8 451	0	8 451	
Varausten lisäykset	3 776	-	3 776	
Käytetyt varaukset	-2 031	-	-2 031	
Käyttämättömien varausten peruutukset	-237	-	-237	
31.12.	9 959	0	9 959	
Pitkäaikaiset	5 888	-	5 888	
Lyhytaikaiset	4 071	-	4 071	
Yhteensä	9 959	0	9 959	

2006				
1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä	
1.1.	5 495	0	5 495	
Varausten lisäykset	6 558	-	6 558	
Käytetyt varaukset	-2 776	-	-2 776	
Käyttämättömien varausten peruutukset	-826	-	-826	
31.12.	8 451	0	8 451	
Pitkäaikaiset	4 812	-	4 812	
Lyhytaikaiset	3 639	-	3 639	
Yhteensä	8 451	0	8 451	

• Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuubaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisvastuun. 10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksi-korjattuun historiatietoon.

25 Korolliset velat

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2007	2006	2007	2006
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	14 470	7 000	14 429	7 001
Yhtiölainat	23 240	41 269	23 248	41 323
Yhteensä	37 710	48 269	37 677	48 324

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2007	2006	2007	2006
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	26 504	31 186	26 511	31 152
Yhteensä	26 504	31 186	26 511	31 152

26 Muut velat

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2007	2006	2007	2006
Pitkäaikaiset				
Pääomalaina	45	23	45	23
Muut ennakkomaksut	9	0	9	0
Muut velat	360	10	360	10
Yhteensä	414	33	414	33
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	25 883	25 136	25 883	25 136
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	45 516	35 078	45 516	35 078
Muut ennakkomaksut	138	0	138	0
Myyt lyhytaikaiset velat	7 241	5 183	7 241	5 183
Siirtovelat	18 134	14 732	18 134	14 732
Yhteensä	96 911	80 129	96 911	80 129
Siirtovelat				
Palkka- ja sosiaalikulovelat	6 780	5 319	6 780	5 319
Korko- ja muut rahoitusvelat	799	640	799	640
Projektien kustannusjaksotukset	7 249	4 489	7 249	4 489
Muut siirtovelat	3 305	4 284	3 305	4 284
Yhteensä	18 134	14 732	18 134	14 732

27

Rahoitusriskien hallinta

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Konsernin korkoriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä, jonka johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia.

Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenerahoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälkeenpäin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa ei konsernissa ollut avoimia korkotermeinejä tai koronvaihtosopimuksia.

Korollinen velka					
2007			2006		
Kirjanpitoarvo, 1 000 euroa	Keskikorko	Korkojen keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹⁾ , EUR	Kirjanpitoarvo, 1 000 euroa	Keskikorko
64 188	4,47 %	3,7	434	79 476	4,05 %

¹⁾ Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

Asuntorakentamiseen liittyvien yhtiölainojen velan kirjanpitoarvo vastaa myymättömien asuntojen osuutta. Korkoherkkyttä laskettaessa on huomioitu lainoihin sisältyvä korkovastuu luovutushetken täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.

Herkkyyslaskelma sisältää vain korolliset velat, konsernilla ei ollut 31.12.2007 tilinpäätöksen kannalta olennaisia korollisia saamisia.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen sekä valuuttamääräisiin omiin pääomiin liittyy valuuttariskiä. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Positioiden suojausinstrumentteina voidaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Konsernissa esiintyvät muut valuutat ovat USD, RUB, EEK, LVL ja LTL. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiä ja translaatoriskiä.

Transaktioriski

Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Konsernin transaktioriskiä syntyy myös LVL ja EEK positioista. Näiden valuuttojen kurssit ovat tällä hetkellä säänneltyjä. Valuuttariskin herkkyyttä laskettaessa on kuitenkin oletettu näiden valuuttojen muuttuvan muiden valuuttojen tapaan. Euron 10 % vahvistumisen vaikutus konsernin tulokseen on -434 tuhatta euroa (-46 tuhatta euroa vuonna 2006) ja euron 10 % heikentymisen vaikutus +531 tuhatta euroa (+56 tuhatta euroa vuonna 2006). Konsernin käyttämät valuuttajohdannaiset eivät täytä IAS 39:n suojauslaskennan ehtoja.

Translaatoriski

Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin merkittävin translaatoriskin alainen positio syntyy LVL ja EEK sijoituksista. Herkkyyttä laskettaessa näiden valuuttojen on oletettu muuttuvan muiden valuuttojen tapaan. Euron 10 % vahvistumisen vaikutus konsernin omaan pääomaan vuoden 2007 lopussa on -1,0 miljoonaa euroa (-1,0 miljoonaa euroa vuonna 2006) ja euron 10 % heikentymisen vaikutus +1,3 miljoonaa euroa (+0,8 miljoonaa euroa vuonna 2006). Konserni ei ole suojanut translaatoriskiä.

Likviditeetti- ja jälleenerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleenerahoitusriskillä voi olla vaikutusta yhtiön tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla (23 milj. euroa). Lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten yhtiöllä on sitomaton yritystodistusohjelma (50 milj. euroa) ja lisäksi pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa) rahoituksen varmistamiseksi kaikissa olosuhteissa. Jälleenerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliimitien maturiteettia velkojen kassavirtoja vastaavana. Sitova maksuvalmiusluotto erääntyy vuonna 2012. 31.12.2007 konsernilla oli rahaa ja pankkisaamisia sekä sitovia luottoliimitissopimuksia 130 miljoonaa euroa.

Rahoitusvelat

2007			Maturiteetti					2006	
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2008	2009	2010	2011	myöhemmin	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu
Rahalaitoslainat	40 940	46 470	13 715	5 469	10 064	1 449	15 773	58 213	63 353
Yhtiölainat ²⁾	23 248	39 481	1 294	1 258	1 387	2 035	33 507	19 655	36 278
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pääomalainat	45	45	0	0	0	0	45	23	23
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Ostovelat	25 883	25 883	25 883	0	0	0	0	25 136	25 136
Sijoitussitoumus ³⁾		4 681	4 681	0	0	0	0		3 805
Yhteensä	90 116	116 560	45 573	6 727	11 451	3 484	49 325	103 033	128 601

¹⁾ Sisältää sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Yhtiölainojen pääoman takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon myyntihetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä korkovastuu on laskettu kohteen luovutusvetkeen asti täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.

³⁾ Taseen ulkopuolinen velka

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2007	31.12.2006
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	40 000
Sitovat tililuotot	8 641	0
Rahat ja pankkisaamiset	21 407	14 877
Yhteensä	130 048	54 877

- Lisäksi konsernilla on nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamiin sekä talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyvä luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä, joihin liittyvä luottoriskiä voidaan pitää vähäisenä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on myös yksityishenkilöitä. Konsernin lainasaamiset liittyvät

keskeneräisten hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana. Vuoden 2007 aikana on realisoitu myyntisaamisen vakuutena ollut pankkitakaus määrältään 3,25 miljoonaa euroa, luottotappioita ei ole kirjattu olennaista määrää. Vuoden 2007 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernilla ei ollut vuoden 2007 lopussa riskikeskittymiä.

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2007 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskiä.

Vuonna 2006 konsernilla on vain vähäinen määrä julkisesti noteerattuja osakkeita eikä niihin sisällynyt merkittävää hintariskiä.

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 tai laskea liikkeelle uusia osakkeita. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöään pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää sekä emoyhtiön omistajille että vähemmistölle kuuluvan pääoman.

Myyntisaamisten eräntymiserittely

1 000 euroa	2007	2006
Eräntymättömät	27 576	20 303
1–30 päivää eräntyneet	13 343	17 326
31–60 päivää eräntyneet	4 910	1 487
Yli 60 päivää eräntyneet	4 043	3 347
Yhteensä	49 871	42 462

- Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut eräntyneitä erä.

1 000 euroa	2007	2006
Oma pääoma yhteensä	158 339	62 157
Taseen loppusumma	331 554	231 441
- Saadut ennakot	-45 663	-35 078
	285 891	196 363
Omavaraisuusaste, %	55,4 %	31,7 %

28 Muut vuokrasopimukset ja vastuusitoumukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2007	2006
Alle vuoden kuluessa	1 942	2 796
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	2 243	2 394
Yli viiden vuoden kuluessa	4	0
Yhteensä	4 189	5 190

Konsernin työsuhdeautojen leasingsovimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

Konserni on vuokrannut toimitilansa. Vuokrasopimusten enimmäiskesto on 2 vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1 000 euroa	2007	2006
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	69 856	87 447
Annetut pantit	5 167	10 849

- Vuoden 2007 lopussa annetuissa panteissa oli 924 tuhatta euroa vaihtomaisuutta ja 4 243 tuhatta euroa lyhytaikaisia korollisia saamisia.
- Vuoden 2006 lopussa annetuissa panteissa oli 4 939 tuhatta euroa vaihtomaisuutta ja 5 910 tuhatta euroa pitkäaikaisia korollisia saamisia.

Muut vastuusitoumukset

Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	71 421	48 000
Annetut investointisitoumukset	4 681	3 805

29 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2007		2006	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	30	0	0	-6
	30	0	0	-6

1 000 euroa	2007	2006
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	8 525	7 593
	8 525	7 593

- Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.
- Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

30 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisu

1 000 euroa	2007	2006	2005
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Vähemmistöosuus	-528	-168	-1 116
Henkilöstöannin ja osakeannin merkintähinnan erotus	398	0	0
Varausten muutos	1 509	2 955	1 548
Muut	71	40	1
Yhteensä	1 450	2 827	432

31 Tytäryritykset ja yhteisyritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta, %	Konsernin osuus äänivallasta, %
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Viitosen Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Westerlund Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV International Oy	Espoo	100,00	100,00
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,00	65,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
Kiinteistöviitonen Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Lounais-Suomi Oy	Turku	100,00	100,00
SRV Keski-Suomi Oy	Jyväskylä	92,50	92,50
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
SRV Kaakkois-Suomi Oy	Lappeenranta	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	100,00	100,00
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	60,00	60,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00
ZAO Nordrus Hotel	Jekaterinburg	100,00	100,00
SRV Terbelat Sia	Riika	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
TBE-Construction Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	65,00	65,00
SRV Ballista AS	Tallinna	55,25	55,25
SRV Develita UAB	Vilna	100,00	100,00

- Konsernilla on 50 % määräysvalta venäläisessä yhteisyrityksessä OOO MMSG:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan on sisällytetty tilikaudella 1.1.–31.12.2007 yhteisyrityksen varoja, velkoja, tuottoja ja kuluja seuraavasti: tuotot ja kulut 0,0 miljoonaa euroa, varat 6,7 miljoonaa euroa ja velat 0,0 miljoonaa euroa.

32 Lähipiiritapahtumat

2007 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	19	1 389	0	0	0
Yhteisyritykset	3 348	0	0	7 077	0
Muu lähipiiri	0	0	82	0	0
Yhteensä	3 367	1 389	82	7 077	0

2006 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	1 579	2 283	0	338	0
Muu lähipiiri	14 343	0	0	0	0
Yhteensä	15 922	2 283	0	338	0

2005 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	313	1 213	0	0	0
Muu lähipiiri	78 808	0	0	46 137	0
Yhteensä	79 121	1 213	0	46 137	0

- SRV:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt, SRV:n johto sekä SRV:n omistajat ja yhtiöt, joissa SRV:n omistajilla on määräysvalta.
- Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettujen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien muiden yhtiöiden kanssa tehdyistä liike-toimista.
- Tavaraita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.
- Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 31 Tytäryritykset ja yhteisyritykset. Tytäryritysten luvut on konsolidoitu konserniin, joten ne eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2007	2006
Heliövaara Eero, toimitusjohtaja	269	222
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	149	166
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	54	20
Kurkilahti Lasse, varapuheenjohtaja	31	-
Hienonen Jukka	24	-
Mustaniemi Matti	38	20
Sarkamies Markku	38	20
Heliövaara Eero ¹⁾	10	4
Hallituksen jäsenet yhteensä	193	63

¹⁾ Eero Heliövaaran toimikausi hallituksen jäsenenä päättyi 13.6.2007.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV irtisanoo toimitusjohtajan, on tämä oikeutettu saamaan irtisanomisajan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä tulospalkkiota) suuruisen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010 on irtisanomiskorvauksena maksettava lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan omistajanvaihdoksen seurauksena, on toimitusjohtaja oikeutettu saamaan irtisanomisajan lisäksi 12 kuukauden irtisanomiskorvauksen. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

33 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen myynti toteutui 15.1.2008. Myynnistä kirjautuu arviolta liikevaihtona 5 milj. euroa ja 1,7 milj. euroa liikevoittona ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2007	2006	2005
Liikevaihto	6 704	6 401	7 255
Liiketoiminnan muut tuotot	6	17	0
Ostot tilikauden aikana	15 222	0	0
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-15 222	0	0
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-3 944	-4 306	-2 652
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-726	-746	-474
Muut henkilösivukulut	-254	-346	-249
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-418	-440	-264
Liiketoiminnan muut kulut	-6 028	-5 435	-4 492
Liiketappio	-4 660	-4 855	-876
Rahoitustuotot ja kulut	-1 857	-285	-14
Tappio ennen satunnaisia eriä	-6 517	-5 140	-890
Satunnaiset erät +/-	21 695	21 160	16 662
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	15 177	16 020	15 772
Tuloverot	-1 089	-4 123	-4 140
Tilikauden voitto	14 089	11 897	11 632

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	2007	2006
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	493	694
Aineelliset hyödykkeet	601	793
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	16 117	12 509
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	855	457
Muut osakkeet ja osuudet	2 820	1 321
Muut saamiset	0	423
Pysyvät vastaavat yhteensä	20 886	16 197
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	15 736	10
Lyhytaikaiset saamiset	137 522	59 623
Rahat ja pankkisaamiset	52	3 837
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	153 310	63 470
VASTAAVAA YHTEENSÄ	174 196	79 667
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	1 303
Ylikurssirahasto	0	1 759
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338	0
Edellisten tilikausien voitto	26 249	17 480
Tilikauden voitto	14 089	11 897
Oma pääoma yhteensä	130 738	32 439
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	433	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	43 025	47 228
Vieras pääoma yhteensä	43 458	47 228
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	174 196	79 667

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2007	2006	2005
Tilikauden voitto	14 089	11 897	11 632
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	418	440	264
Rahoitustuotot ja -kulut	1 857	285	14
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot -/tappiot +	20	0	0
Verot	1 089	4 123	4 140
Oikaisut yhteensä	3 385	4 848	4 418
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-81 453	-30 257	-13 472
Vaihto-omaisuuden muutos	-15 727	0	0
Osto- ja muiden velkojen muutos	-5 037	26 382	2 604
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-102 216	-3 874	-10 868
Maksetut korot	-1 328	-3 004	-2 805
Saadut korot	3 317	3 912	2 864
Saadut osingot	85	183	144
Maksetut verot	-3 741	-8 665	-39
Liiketoiminnan nettorahavirta	-86 410	5 296	5 346
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-157	-358	-208
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-86	-468	-385
Investoinnit sijoituksiin	-5 349	-1 384	-608
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	216	2 365	0
Sijoitusten myynti	252	0	0
Investointien nettorahavirta	-5 124	155	-1 200
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	116 602	0	0
Osakeantikulut	-4 286	0	0
Lainojen nostot	433	0	35 000
Lainojen takaisinmaksut	0	-60 000	-15 000
Lainasaamisten muutos	6 532	44 422	-32 994
Luottolimiittien muutos	859	10 000	2 711
Omien osakkeiden hankinta	-29 263	0	0
Maksetut osingot	-3 128	-2 215	-1 095
Rahoituksen nettorahavirta	87 749	-7 793	-11 378
Rahavarojen muutos	-3 785	-2 342	-7 232
Rahavarat tilikauden alussa	3 837	6 179	13 411
Rahavarat tilikauden lopussa	52	3 837	6 179

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	2007	2006	2005
Osakepääoma 1.1.	1 303	1 303	1 303
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1 759	-	-
Osakepääoma 31.12.	3 063	1 303	1 303
Ylikurssirahasto 1.1.	1 759	1 759	1 759
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	-1 759	-	-
Ylikurssirahasto 31.12.	0	1 759	1 759
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0	0	0
Osake- ja henkilöstöanti	116 602	-	-
SRV Henkilöstö Oy:n osakkeiden mitätöinti	-29 263	-	-
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	87 338	0	0
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	17 480	8 063	3 896
Edellisen tilikauden voitto	11 897	11 632	5 261
Osingonjako	-3 128	-2 215	-1 094
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	26 249	17 480	8 063
Tilikauden voitto	14 089	11 897	11 632
Oma pääoma 31.12.	130 738	32 439	22 757
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.			
Edellisten tilikausien voitto	26 249	17 480	8 063
Tilikauden voitto	14 089	11 897	11 632
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	40 337	29 377	19 695

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 11. päivänä 2008

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Lasse Kurkilahti
varapuheenjohtaja

Jukka Hienonen

Matti Mustaniemi

Markku Sarkamies

Eero Heliövaara
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 11. päivänä 2008

Jarmo Lohi
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa, 11. helmikuuta 2008

Jarmo Lohi
KHT

