

Tilinpäätös →

Tilinpäätös

- 36 Hallituksen toimintakertomus
- 42 Konsernin tuloslaskelma
- 43 Konsernitase
- 44 Konsernin rahavirtalaskelma
- 45 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta
- 46 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 62 Emoyhtiön tuloslaskelma
- 63 Emoyhtiön tase
- 64 Emoyhtiön rahavirtalaskelma
- 65 Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta
- 67 Tilintarkastuskertomus
- 68 Tunnuslukujen laskentakaavat

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2006. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2006 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi

Hallituksen toimintakertomus

1.1.–31.12.2006

- SRV:n vuoden 2006 liikevaihto kasvoi 13,6% ja oli 479,5 milj. euroa (422,0 milj. euroa vuonna 2005)
- Liikevoitto oli 24,6 milj. euroa (21,8 milj. euroa)
- Katsauskauden voitto oli 15,3 milj. euroa (14,7 milj. euroa)
- Tulouttamaton tilauskanta kasvoi 80 % ja oli tilikauden päättyessä 453,7 milj. euroa (251,8 milj. euroa)
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 15,9% (19,1%) ja oman pääoman tuotto 27,3% (34,0%)
- Omavaraisuusaste oli 31,7% (19,8%)

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja raportointi

SRV-konserni (SRV) siirtyi 1.1.2006 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). Vuoden 2006 tilinpäätös esitetään IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen. Tilinpäätöksessä esitetyt vertailuluvut vuodelta 2005 ovat IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisia. SRV:n raportointisegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Segmenttien luvut raportoidaan IFRS 8 -standardin mukaisesti ja ne on laadittu katsauskaudelta sekä niiden vertailuluvut vuodelta 2005 yhdistämällä konserniyhtiöitten taloudelliset luvut liiketoimintajoon mukaisesti.

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. 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 Oyj:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Westerlund Oyj:n ja alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminta. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oyj:n toiminnoista.

SRV-konsernin strategiset tavoitteet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on määrittänyt konsernin pitkän aikavälin taloudelliset tavoitetasot. Tuloksen ennen veroja kasvutavoite on vähintään 10% vuodessa ja osuus liikevaihdosta vähintään 5%. Omavaraisuusasteen tavoitetaso on 30%.

Liikevaihto kasvoi 13,6% ja tilauskanta 80%

SRV-konsernin vuoden 2006 liikevaihto kasvoi 13,6% 479,5 milj. euroon (422,0 milj. euroa vuonna 2005) ja tulouttamaton tilauskanta nousi 454 milj. euroon (252 milj. euroa).

Konsernin avainluvut

milj. euroa	1–12/ 2006	1–12/ 2005	Muutos %
Liikevaihto	479,5	422,0	13,6
Liikevoitto	24,6	21,8	12,9
Tulos ennen veroja	20,7	21,7	-4,6
Tilikauden voitto	15,3	14,7	4,1
Tilaukanta 31.12.	453,7	251,8	80,2
Liikevoitto %	5,1	5,2	
Tulos ennen veroja %	4,3	5,1	
Tilikauden voitto %	3,2	3,5	

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto

milj. euroa	1-12/		Muutos %	Osuus liike-
	2006	2005		vaihdosta
				2006, %
Toimitilaliiketoiminta	297,0	244,0	21,7	61,9
Asunto- ja Alueliiketoiminta	138,1	148,9	-7,3	28,8
Kansainvälinen liiketoiminta	44,6	36,2	23,1	9,3
Muut toiminnot	6,0	8,8	-31,6	1,3
Eliminoinnit	-6,2	-16,0	-61,3	-1,3
Konsernin liikevaihto	479,5	422,0	13,6	100,0

Tulos ennen veroja

milj. euroa	1-12/		1-12/		Muutos %	Osuus
	2006	%	2005	%		tuloksesta
						ennen veroja
						2006, %
Toimitilaliiketoiminta	24,4	8,2	12,0	4,9	103,0	118,1
Asunto- ja Alueliiketoiminta	4,2	3,0	10,0	6,7	-58,4	20,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,3	-9,6	2,1	5,7	-307,6	-20,7
Muut toiminnot	-4,7	-78,3	-0,8	-9,4	471,2	-22,8
Eliminoinnit	1,1		-1,6			
Konsernin tulos ennen veroja	20,7	4,3	21,7	5,1	-4,6	100,0

IFRS-laadintaperiaatteiden mukaisesti hankkeiden suunnittelukustannukset kirjataan kuluksi, kunnes hankkeen aktivointiedellytykset täyttyvät. Yhtiöllä ei ole olennaisia tutkimus- ja kehityskustannuksia hankkeitten kehittämiskulujen lisäksi.

Tulouttamaton tilauskanta

milj. euroa	31.12.		Muutos %	Osuus tilaus-
	2006	2005		kannasta
				12/2006,
				%
Toimitilaliiketoiminta	287,7	163,4	76,1	63,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,4	70,8	118,1	34,0
Kansainvälinen liiketoiminta	11,6	17,6	-34,1	2,6
Konserni yhteensä	453,7	251,8	80,2	100,0

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta

milj.euroa	1-12/		Muutos %
	2006	2005	
Liikevaihto	297,0	244,0	21,7
Liikevoitto	25,0	11,9	109,4
Tulos ennen veroja	24,4	12,0	103,0

Segmentin varat

Pitkäaikaiset varat	0,7	25,3	-97,1
Lyhytaikaiset varat	111,2	122,6	-9,3
Varat yhteensä	111,9	147,9	-24,3

Segmentin velat

Pitkäaikaiset velat	14,0	1,7	748,7
Lyhytaikaiset velat	58,1	116,2	-50,0
Velat yhteensä	72,2	117,8	-38,8

Tilaukanta 31.12. 287,7 163,4 76,1

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 297,0 milj. euroa (244,0 milj. euroa). Liiketoiminnan tulos ennen veroja oli 24,4 milj. euroa (12,0 milj. euroa).

Toimitilaliiketoiminta-alue muodostuu SRV Viitokset Oy:n liike- toimisto- ja logistiikka-rakentamisesta sekä kiinteistöjen kehittämisestä ja yhtiöön liitetystä SRV Teräsbetoni Oy:n logistiikka- ja infrarakentamistoiminnoista.

Kampin Liikekeskuksen ja toimistorakennusten valmistuminen ja myynti alkuvuonna vaikuttivat merkittävästi liikevaihtoon ja tulokseen. Muita valmistuneita kohteita olivat mm. Graniittitalon toimistojen saneeraus ja Kampin tori- ja katualueet, KaraPhone East toimitalo Nokia Oyj:n käyttöön, Haltin pääkonttorirakennus Vantaalle, Liikekaupunki Ideapark Lempäälään, Rock Vallilan 700 autopaikan maanalainen pysäköintilaitos ja Tuusulan Riha-Center liiketalo sekä Santahaminan Öljyntorjuntavarikko.

Uusina kohteina käynnistyivät mm. Aviapoliksen Viihtymiskeskus Vantaalla, Kara Mid Point toimisto- ja tuotekehitysrakennus Nokia Oyj:lle Espoossa, Porvoon Kuninkaanportin kaupankeskittymän alueelle useita projekteja, PartnerTech Oy:n toimistohanke, Teknos Oyj:n jauhemaalitehdas, Biomedicumin 2-vaihe ja Aktia-Forum 2-vaihe. Espoon Keilaniemessä on aloitettu Neste Oil Oyj:n uuden pääkonttorin rakentaminen ja HTC Keilaniemen toimistorakennusten rakennustyöt. Katsauskauden aikana käynnistyivät myös Ämmäsuon kaatopaikan huoltotunnelihanke, Pameton laajennus, Upinniemen keskusvarasto, Helsinki-Vantaa lentoaseman kunnossapitokeskus ja Jorvin sairaalan pysäköintitalo.

Asunto- ja alueliiketoiminta

milj.euroa	1-12/ 2006	1-12/ 2005	Muutos %
Liikevaihto	138,1	148,9	-7,3
Liikevoitto	5,1	10,5	-51,4
Tulos ennen veroja	4,2	10,0	-58,4

Segmentin varat

Pitkäaikaiset varat	1,1	0,9	29,6
Lyhytaikaiset varat	73,1	51,8	41,0
Varat yhteensä	74,2	52,7	40,8

Segmentin velat

Pitkäaikaiset velat	25,5	19,2	32,8
Lyhytaikaiset velat	35,5	17,8	99,4
Velat yhteensä	61,0	37,0	64,6

Tilaukanta 31.12. 154,4 70,8 118,1

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 138,1 milj. euroa (148,9 milj. euroa). Liiketoiminnan tulos ennen veroja oli 4,2 milj. euroa (10,0 milj. euroa).

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu SRV Westerlund Oy:n pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asunto-, liike-, toimitilo- ja logistiikkarakentamisen hankkeita.

Vuoden aikana käynnistettiin 490 (166 vuonna 2005) omaperusteisen asunon rakentaminen. Merkittävimpiä aloitettuja kohteita ovat Vantaan Marsalkka, johon valmistuu 113 asuntoa ja Helsingissä Eiran Kommodori, johon valmistuu 47 asuntoa. Loppuvuoden aikana aloitettiin useita omaperusteisia kohteita Helsingin ympäristön kehyskuntiin.

Merkittävimmät rakenteilla olevat yhteistoimintakohteet ovat Vantaan Ulrikanpuiston ja Puu-Ylästön alueet ja urakka-

tuotantokohteet Helsingissä Ilmarisen entisen pääkonttorin muuttaminen ja peruskorjaaminen asunnoiksi.

Katsauskaudella lähdettiin mukaan 3-vuotiseen ja osin TEKES-rahoitteeseen asumisen klusterin 24Living -kehityshankkeeseen. Hankkeen vetäjänä toimii Taideteollinen Korkeakoulu yhteistyössä Finpro:n, MIT:n ja Tekesin kanssa ja siihen osallistuu useita suomalaisia yrityksiä.

Katsauskauden aikana hankittiin Helsingin ydinkeskustasta Leppäsuon alueelta kaksi tonttia. Tonteille tullaan rakentamaan kaksi kerrostaloa ja ensimmäisen talon rakentaminen on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2007.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj.euroa	1-12/ 2006	1-12/ 2005	Muutos %
Liikevaihto	44,6	36,2	23,1
Liikevoitto	-3,6	1,4	-351,0
Tulos ennen veroja	-4,3	2,1	-307,6

Segmentin varat

Pitkäaikaiset varat	0,4	1,1	-63,0
Lyhytaikaiset varat	65,2	51,1	27,6
Varat yhteensä	65,6	52,2	25,6

Segmentin velat

Pitkäaikaiset velat	17,5	12,4	40,9
Lyhytaikaiset velat	36,9	29,4	25,3
Velat yhteensä	54,3	41,8	29,9

Tilaukanta 31.12. 11,6 17,6 -34,1

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 44,6 milj. euroa (36,2 milj. euroa) ja tulos ennen veroja oli -4,3 milj. euroa (+2,1 milj. euroa).

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Baltiassa ja Venäjällä.

Baltia

Virossa valmistui mittava asuin- ja toimistotalokohde Osten Tor. Viron asuinrakentaminen jatkuu voimakkaana ja uusia aluekohteita on vuoden aikana kehitetty siten, että rakentaminen niiden osalta voidaan käynnistää tulevan vuoden alusta. Wihurille valmistui uudet huolto- ja logistiikkatilat Tallinnaan.

Latviassa rakentamisen toteutusmuotona on ollut pääosin projektinjohtourakointi. DHL:lle valmistui merkittävä logistiikkakeskus keskeiselle paikalle Riian lentoaseman välittömään läheisyyteen. Keskolle valmistui uudet K-Raudat sekä Jelgavaan että Liepajaan. Keskolle on lisäksi rakenteilla kaksi K-Agroa.

Venäjä

Kauden aikana jatkettiin Etmia II -toimisto- ja parkkitalo-projektin kehittämistä Moskovan ydinkeskustaan. Projektin rakentamisen valmistelutyöt aloitettiin huhtikuussa ja rakentaminen alkoi vuoden viimeisin neljänneksen aikana. Kauden aikana jatkettiin Papulan asuntoalueen suunnittelua Viipurin

kaupunkiin tavoitteena saada I vaiheen rakennuslupa alkuvuoden 2007 aikana.

Toukokuussa OOO Ahlstrom Tverin kanssa allekirjoitetun tavoitehintapohjaisen projektinjohtourakan suunnittelu saatiin hyväksyttyä ja lasikuitukangastehtaan rakentaminen käynnistyi syyskuussa.

SRV Russian rakentama Park Inn hotelli valmistui maaliskuun alussa Jekaterinburgiin ja avattiin yleisölle 6.3.2006. SRV purki alkuperäisen myyntisopimuksen ostajatahon viivästyksen takia loppusyksyllä 2006. Koska valmis kohde jäi yhtiön omistukseen, kansainvälisten toimintojen tulos ennen veroja aleni 0,6 milj. euroa.

Muut toiminnot

milj.euroa	1-12/ 2006	1-12/ 2005	Muutos %
Liikevaihto	6,0	8,8	-31,6
Liikevoitto	-4,4	-0,7	526,3
Tulos ennen veroja	-4,7	-0,8	471,2

Segmentin varat

Pitkäaikaiset varat	7,4	25,3	-70,8
Lyhytaikaiset varat	64,3	82,2	-21,8
Varat yhteensä	71,7	107,4	-33,3

Segmentin velat

Pitkäaikaiset velat	0,9	60,3	-98,6
Lyhytaikaiset velat	44,3	18,4	140,3
Velat yhteensä	45,1	78,7	-42,7

Muiden toimintojen liikevaihto oli 6,0 milj. euroa (8,8 milj. euroa) ja tulos ennen veroja oli -4,7 milj. euroa (-0,8 milj. euroa).

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli tilikauden päättyessä 79,5 milj. euroa (132,4 milj. euroa). Nettorahoituskulut olivat 4,0 milj. euroa (0,1 milj. euroa). Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 14,9 milj. euroa (23,5 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 15,9% (19,1%) ja oman pääoman tuotto 27,3% (34,0%). Omavaraisuusaste oli 31,7% (19,8%).

Investoinnit ja yrityskaupat

Konsernin investoinnit olivat 3,3 milj. euroa (2,7 milj. euroa) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuus-

desta ja etenemisaikataulusta. Projektien riskienhallinta on SRV:n toiminnan ja projektien onnistumisen edellytys.

Rakentamisen riskejä seurataan jatkuvasti sekä konsernitasonlailla että kaikissa projekteissa. Tekninen suunnittelu ja toteutus tehdään alalla tunnettuja ja hyväksi koettuja ratkaisuja ja SRV:n pitkäaikaista kokemusta hyödyntäen. Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliorakoinnin ja materiaalin kustannusriskejä. Projektien toteutumisen seuranta sekä rakentamisen että talouden näkökulmasta tapahtuu säännöllisesti kuukausittain. Projektijohtamiseen perustuva toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta.

Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamisen takuu- ja vastuukustannuksia hallitaan panostamalla projektien laatuajurjestelmiin.

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

Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuosikertomuksessa 2005 ja julkistetaan vuosikertomuksessa 2006.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävä kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaaren liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Konsernissa on otettu käyttöön ympäristöraportointijärjestelmä, joka on keskeinen osa konsernin ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta. Sen käyttöönottoa sekä kehitystyötä jatkettiin vuonna 2006.

Muutokset yhtiön johdossa

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Eero Heliövaara 1.3.2006 alkaen. Yhtiön taloudesta ja hallinnosta vastaavana varatoimitusjohtajana aloitti 1.6.2006 Hannu Linnoinen. Kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaavana johtajana aloitti Ari Beilinson 13.11.2006. Asunto- ja aluerakentamisen liiketoiminnasta vastaava johtaja Juha-Veikko Nikulainen aloitti 26.1.2007 ja viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila 1.2.2007.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Eero Heliövaara, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja Hannu Linnoinen, kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava johtaja Ari Beilinson, asunto- ja alueliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha-Veikko Nikulainen ja toimitilaliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha Pekka Ojala, henkilöstöjohtaja Pirjo Ahanen, talousjohtaja Anu Hämäläinen, viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila ja lakiasiaintojohtaja Marja Sarnela. Johtoryhmän sihteerinä toimii kehitysjohtaja Matti Kärrä.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toimi Hannu Mikkonen 28.2.2006 asti. SRV Teräsbetoni Oy:n toimitusjohtajana toimi Arto Toikkanen 15.9.2006 asti. SRV Teräsbetonin toimitus-

johtajana toimii toimitilaliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha Pekka Ojala. SRV Westerlund Oy:n toimitusjohtaja Marko Heino toimi yhtiön palveluksessa 31.10.2006 asti. Yhtiön toimitusjohtajana toimi SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja Timo Nieminen Juha-Veikko Nikulaisen aloitukseen asti.

Muutokset konsernirakenteessa

SRV:n yhtiörakennetta tiivistettiin syyskuussa 2006 sisäisillä järjestelyillä, kun SRV Teräsbetoni Oy:n liike-, logistiikka- ja infrarakentaminen päätettiin siirtää osaksi SRV Viitokset Oy:n liiketoimintaa 31.12.2006 alkaen. SRV Teräsbetonin Lappeenrannan yksikkö yhtiöitettiin 31.12.2006 ja liitettiin osaksi SRV:n Asunto- ja alueliiketoimintaa. SRV Teräsbetonin Kalustokeskus -toiminta yhtiöitettiin 31.12.2006 SRV Kalusto Oy:n osaksi Muut toiminnot -segmenttiä.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstö oli keskimäärin 668 (671) henkilöä, joista toimihenkilöitä 460 (432). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 60 (47) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 707 (632) henkilöä, joista emoyhtiössä 66 (51). Ulkomailta työskentelee 10% henkilöstöstä.

Palkkoja ja palkkioita maksettiin vuonna 2006 yhteensä 29,3 milj. euroa (25,4 milj. euroa vuonna 2005).

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	12/2006	12/2005	2006, %
Toimitilaliiketoiminta	236	224	33,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	293	223	41,4
Kansainvälinen liiketoiminta	87	113	12,3
Muut toiminnot	91	72	12,9
Konserni yhteensä	707	632	100,0

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2006. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2005 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 1,70 euroa osakkeelta.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toiminut Hannu Mikkonen erosi yhtiön palveluksesta 28.2.2006. Toimitusjohtajana aloitti Eero Heliövaara 1.3.2006. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja Timo Nieminen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila. Hallituksen muina jäseninä toimivat Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies.

Tilintarkastajana on Jarmo Lohi, KHT sekä varatilintarkastajana Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena Mikko Rytlahti, KHT.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 1,3 milj. euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja osakkeiden lukumäärä on 1 303 200 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

SRV Yhtiöt Oyj:n omistajat ovat Ilpo Kokkila (52%) ja SRV Henkilöstö Oy (48%). SRV Henkilöstö Oy on perustettu

henkilöstön sitouttamiseksi yhtiön pitkäaikaiseen kehittämiseen. SRV Henkilöstö Oy:llä oli 170 osakkeenomistajaa 31.12.2006 ja yhtiön omistus jakautui seuraavasti: Kolpi Investment Oy (Ilpo Kokkila) 50,4%, konsernin johtoryhmä 28,6% ja muut 21,0%.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään yhtiön osakkeiden lukumäärään lisäämisestä kaksikymmenkertaiseksi yhtiön osakepääomaa korottamatta osakkeenomistajien omistusten suhteessa siten, että yhtiön osakepääoma jakautuu aikaiseman 1 303 200 osakkeen sijasta 26 064 000 osakkeeseen.

Rakentamisen näkymät

Vuonna 2006 Suomen kansantalous ohitti suhdannehuipun. Kokonaistuotannon määrä lisääntyi 5,5% ja suhdannetila oli kaikilla päätoimialoilla pitkän ajan keskimäärää parempi. Vuosina 2007 ja 2008 talouskasvun ennakoitaan hidastuvan pitkän ajan keskimääräiselle trendille eli noin noin 3 prosenttiin.

Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan talonrakentaminen lisääntyy kuluvana vuonna 4–5 prosenttia ja jonkin verran myös vuonna 2008. Rakentamisen kasvun painopiste on siirtymässä muuhun kuin asuin- ja korjausrakentamiseen. RT:n mukaan vuonna 2007 aloitetaan yhteensä 33 500 asunnon rakentaminen. Etenkin liike- ja toimistorakentaminen lisääntyvät, mutta myös teollisuusrakentaminen vilkastuu. Uusia asuntojakin aloitetaan liki viimevuotinen määrä.

Ammattitaitoisesta työvoimasta on tuntuvaa niukkuutta etenkin etelän kasvukeskuksissa. Myös muut kuin työvoimaresurssit ovat tiukoilla, sillä Suomen lähialueillakin rakentaminen on vilkasta.

Suomen lähialueella, varsinkin Venäjällä ja Baltian maissa, on talouskasvu selvästi nopeampaa kuin Euroopassa keskimäärin. Rakennusliikkeiden kansainvälinen toiminta kasvaa ripeästi ja ennusteen mukaan kansainvälisen toiminnan liikevaihto kasvoi vuonna 2006 yli 10 prosenttia 2,7 miljardiin euroon. Vuonna 2007 laskutus nousee lähes kolmeen miljardiin euroon. Venäjän osuus rakennusliikkeiden kansainvälisestä laskutuksesta on 23% ja Baltian 18%.

Tilikauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminnot on organisoitu 1.2.2007 alkaen kolmeen liiketoiminta-alueeseen, Toimitilaliiketoimintaan, Asunto- ja alueliiketoimintaan sekä Kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoiminnoista vastaavat johtoryhmän jäseninä Ari Beilinson (kansainvälinen liiketoiminta), Juha-Veikko Nikulainen (asunto- ja alueliiketoiminta) ja Juha Pekka Ojala (toimitilaliiketoiminta).

Tulevaisuuden näkymät

Tilauksien korkea taso tarjoaa myönteisen perustan vuoden 2007 liikevaihdon ja tuloksen kehitykselle.

Asuntojen kysynnässä ei odoteta negatiivista kehitystä kotimaassa. Rakentamisen määrän arvioidaan kasvavan sekä Baltiassa että Venäjällä, mutta kustannustason nousu ja ammattitaitoisen henkilöstön pula asettavat toiminnalle haasteita.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2006 ovat	29 376 277 euroa
joista tilikauden voitto on	11 897 114 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 2,40 euroa osakkeelta eli	3 127 680 euroa
Omaan pääomaan jätetään	26 248 597 euroa

Mikäli SRV-Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päättää yhtiön osakkeiden lukumäärään lisäämisestä ennen osingonjaon täsmäytyspäivää kaksikymmenkertaiseksi siten, että yhtiön osakepääoma jakautuu aikaisemman 1 303 200 osakkeen sijasta 26 064 000 osakkeeseen, osakekohtaista osinkoa jaetaan 0,12 euroa osakkeelta.

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 30.3.2007

SRV Yhtiöt Oyj
Hallitus

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2006	2005
Liikevaihto		479 490	421 969
Liiketoiminnan muut tuotot	5	3 664	1 412
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		27 155	-5 375
Aineiden ja palveluiden käyttö		-434 045	-351 920
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-36 814	-31 877
Poistot ja arvonalentumiset	7	-2 033	-1 736
Liiketoiminnan muut kulut	6	-12 800	-10 677
Liikevoitto		24 617	21 796
Rahoitustuotot	10	2 603	4 220
Rahoituskulut	10	-6 570	-4 361
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 967	-141
Voitto ennen veroja		20 650	21 655
Tuloverot	11	-5 372	-6 985
Tilikauden voitto		15 278	14 670
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14 470	12 639
Vähemmistölle		808	2 031
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	14	11,10	9,70

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2006	2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13	5 479	7 267
Liikearvot	14	726	804
Muut aineettomat hyödykkeet	14	905	770
Muut rahoitusvarat	15	2 317	1 603
Saamiset	16	5 591	26 620
Laskennalliset verosaamiset	17	162	782
Pitkäaikaiset varat yhteensä		15 180	37 846
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	134 521	101 005
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	65 448	99 607
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 415	1 746
Rahavarat	20	14 877	23 488
Lyhytaikaiset varat yhteensä		216 261	225 846
VARAT YHTEENSÄ		231 441	263 692
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	21	1 759	1 759
Muuntoerot		10	
Kertyneet voittovarot		54 841	42 833
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		57 913	45 895
Vähemmistön osuus		4 244	3 946
Oma pääoma yhteensä		62 157	49 841
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 031	1 568
Varaukset	22	4 812	3 508
Korolliset velat	23	48 324	83 055
Muut velat	24	33	239
Pitkäaikaiset velat yhteensä		54 200	88 370
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	24	80 129	69 923
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		165	4 228
Varaukset	22	3 639	1 987
Korolliset velat	23	31 152	49 343
Lyhytaikaiset velat yhteensä		115 085	125 481
Velat yhteensä		169 284	213 851
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		231 441	263 692

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2006	2005
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	14 470	12 639
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 033	1 735
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	677	915
Rahoitustuotot ja -kulut	3 966	141
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-389	26
Verot	5 372	6 985
	11 659	9 803
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	21 649	23 931
Myynti- ja muiden saamisten muutos	30 328	-19 356
Vaihto-omaisuuden muutos	-33 858	-45 372
Osto- ja muiden velkojen muutos	10 966	-51 413
Varausten muutos	2 955	1 548
	32 040	-90 663
Maksetut korot	-8 061	-5 045
Saadut korot	8 060	578
Saadut osingot	7	6
Maksetut verot	-9 649	-3 710
Liiketoiminnan nettorahavirta	48 526	-76 391
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0	-159
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1 631	-1 403
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-625	-506
Investoinnit sijoituksiin	-1 032	-634
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	2 343	62
Sijoitusten myynti	45	0
Investointien nettorahavirta	-899	-2 640
Rahoituksen rahavirrat		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 254	37 972
Pitkäaikaisten lainojen maksut	-62 797	-16 433
Yhtiölainojen muutos	-538	41 428
Lyhytaikaisten lainojen muutos	3 059	15 607
Maksetut osingot	-2 215	-1 095
Rahoituksen nettorahavirta	-56 237	77 479
Rahavarojen muutos	-8 610	-1 552
Rahavarat tilikauden alussa	23 488	25 039
Rahavarat tilikauden lopussa	14 877	23 487

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- ero- rahasto *)	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voitto- varat	Pääoma- laina	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma (FAS) 31.12.2004	1 303	1 759	-	-	34 346	15 048	52 456	2 204	54 660
IFRS:n käyttöönoton vaikutus	-	-	-	296	-3 437	-15 048	-18 189	-	-18 189
Oikaistu oma pääoma (IFRS) 1.1.2005	1 303	1 759	0	296	30 909	0	34 267	2 204	36 471
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus	-	-	-	84	-	-	84	-	-
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0	0	84	0	0	84		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	12 639	-	12 639		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	12 639	0	12 639		
Osingonjako	-	-	-	-	-1 095	-	-1 095		
Oma pääoma (IFRS) 31.12.2005	1 303	1 759	0	380	42 453	0	45 895	3 946	49 841
Oma pääoma (IFRS) 1.1.2006	1 303	1 759	0	380	42 453	0	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	0	-237		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	14 470	-	14 470		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	14 470	0	14 470		
Osingonjako	-	-	-	-	-2 215	-	-2 215		
Oma pääoma (IFRS) 31.12.2006	1 303	1 759	10	108	54 733	0	57 913	4 244	62 157

*) 2004 ja 2005 muuntoerot on sisällytetty kertyneisiin voittoihin.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

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

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Tilikaudelta 2006 julkaistaan SRV Yhtiöt -konsernin ensimmäinen konsernitilinpäätös, joka on laadittu 31.12.2006 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. Konsernin siirtymäpäivä IFRS:ään oli 1.1.2006 ja vuodelta 2005 on laadittu IFRS:n mukaiset vertailutiedot. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja sekä käypään arvoon arvostettuja johdannaissovimuksia.

SRV Yhtiöt -konsernin konsernitilinpäätökset laadittiin 31.12.2005 saakka suomalaisen kirjanpito- ja tilinpäätöskäytännön mukaisesti. IFRS -standardien käyttöönotosta johtuvat erot on esitetty täsmäytyslaskelmissa liitetietojen kohdassa 31. SRV IFRS:ään siirryttäessä on sovellettu IFRS 1 Ensimmäinen IFRS -standardien käyttöönotto -standardia ja sen sallimia helpotuksia seuraavasti:

- Liiketoimintojen oletushankintameno vastaa suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti laskettuja liiketoimintoja

- Ennen IFRS -siirtymispäivää kertyneet kumulatiiviset muuntoerot on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin. Seuraavaa uutta standardia on sovellettu 1.1.2006 alkaen ennen standardin viimeistä voimaantuloa:
- IFRS 8, Operating Segments -standardia, jota on sovellettu 1.1.2006 alkaen. Standardin käyttöönotto vaikuttaa konsernin liitetietoihin.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavat uudet standardit sekä muutokset ja tulkinnat olemassa oleviin standardeihin on julkaistu ja niiden soveltaminen tulee olemaan pakollista konsernissa viimeistään niiden tullessa voimaan.

- IFRS 7, Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (voimaan 1.1.2007 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2007 alkaen. Muutoksella on jonkin verran vaikutusta konsernin liitetietoihin.
- IAS 1, Tilinpäätöksen esittäminen (voimaan 1.1.2007 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2007 alkaen. Muutoksella on jonkin verran vaikutusta konsernin liitetietoihin.
- IFRIC 11, IFRS 2 Group and Treasury Share Transactions (voimaan 1.1.2007 alkavalla tilikaudella). Tulkinnalla ei tule olemaan vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2007 alkaen.
- IFRIC 12 Service Concession Agreements (voimaan 1.1.2008 alkavalla tilikaudella). Tulkinnalla ei tule olemaan vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin. Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2008 alkaen.

Muilla julkaistuilla ja myöhemmin voimaan tulevilla standardeilla ja tulkintoilla sekä niiden muutoksilla ei ole merkitystä konsernille.

Arvioiden käyttö

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

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen (perustajaurakointikohteissa 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 vuokra- ja vuokratulojen arvioitu toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

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

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitilinpäätös 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. Osakeyhtiömuotoiset rakennuskohteiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätöksessä, mutta yhtiöitä ei käsitellä tytäryhtiöinä niiden väliaikaisesta luonteesta johtuen.

SRV Yhtiöt -konsernin tilinpäätökset on yhdistelty 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. IFRS 1 -standardin salliman helpotuksen mukaisesti, ennen 1.1.2005, tehtyjä yrityshankintoja ei ole oikaistu, vaan ne on jätetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisiin arvoihin.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen 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 konsernitilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränä konsernin omissa pääomissa.

Ulkomaanrahan määraisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämivaluutta

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

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden raportointivaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keski-kursseilla. 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. IFRS:ään siirryttäessä konserni on kirjannut 1.1.2005 mennessä kertyneet muuntoerot kertyneisiin voitto-varoihin. Ensimmäinen IFRS -standardien käyttöönotto -standardin (IFRS 1) salliman helpotuksen nojalla.

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 vastaviin 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 prosenttiosuus kyseisen hankkeen arvioituista kokonaismenoista. Perustajaurakoinnin 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. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Vuokravastuuvaihteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän

urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaistuotot. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. 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 ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”.

Vieraan pääoman menot

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

Tutkimusmenot

SRV:n kehitystyö on luonteeltaan hankkeiden ja konseptien kehittämistä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

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

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikaistaan tarvittaessa jokaisena tilinpäätöspäivänä. 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.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta).

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden 1.1.2005 jälkeen hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Tätä aiempien liiketoimintojen yhdistämisten liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenona. Näiden hankintojen luokitte-

lua tai tilinpäätöskäsittelyä ei ole oikaistu konsernin avaavaa IFRS -tasetta laadittaessa. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

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

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvaroihin kuuluvat erät, eräpäivään asti pidettävät rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset, myytävissä olevat rahoitusvarat, rahavarat ja muut velat.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit eivät täytä suojauslaskennan ehtoja. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumenti tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin. 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 pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, lukuun ottamatta eräiä, joiden maturiteetti on lyhyempi kuin 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen. Nämä luokitellaan lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin.

Lainat ja muut saamiset – ml. myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenuon. 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 näytöiksi 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.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

Myytävisissä 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 tilinpäätös päivästä.

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

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

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

Rahavarat

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

Muut velat

Muut velat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Pitkäaikaishankkeisiin liittyvien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden 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 tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on arvioitu normaalin liiketoiminnan mukainen myyntihinta vähennettynä tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavilla menoilla ja myynnistä johtuvilla menoilla.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Erä ”Keskeneräiset työt” sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Erä ”Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet” koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

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 soveltaen niitä verolajeja) perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä tilikausissa liittyvillä veroilla.

Laskennallinen vero kirjataan väliaikaisista eroista, jotka johtuvat tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista, paitsi silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisaikakohdan 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 Henkilöstö Oy omistaa 48%:ia SRV Yhtiöt Oyj:stä. Sen toimialana on SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen. SRV Henkilöstö Oy teki henkilöstöannin syksyllä 2005. Transaktiosta ei synny IFRS 2 osakeperusteiset maksut -standardin mukaista maksua ja kulukirjausta, koska osakekaupat perustuivat käypään arvoon.

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 velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäi-

vänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen 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. Segmenttiedot

Segmenttiedot on laadittu IFRS 8 -standardin mukaisesti. Segmentti-raportointi noudattaa konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta. IFRS 8 -standardia on sovellettu ennen standardin viimeistä voimaantuloa 1.1.2009.

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

Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

TOIMITILALIIKETOIMINTA

Toimitilaliiketoiminta on erikoistunut toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilojen 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 tytäryhtiöitten liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asunto-, liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita. Asiakaskunta muodostuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. Asunto- ja alueliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudistuotannon ja saneerauksen erityisasiantuntemuksen.

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

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

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa.

Konsernilla oli tilikaudella 1.1.–31.12.2005 IFRS 8 -standardin mukainen merkittävä yksittäinen asiakas, jonka osuus tilikauden liikevaihdosta oli yhteensä 77,7 milj. euroa. Liikevaihto kohdistui Toimitilat -liiketoimintasegmenttiin.

Tilikaudella 1.1.–31.12.2006 konsernilla ei ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

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
Tulos ennen veroja	24 391	4 158	-4 275	-4 708	19 566
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
Tilaukanta	287 700	154 400	11 600	0	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
Tulos ennen veroja	12 017	9 991	2 059	-824	23 242
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	25 318	886	1 149	25 260	52 613
Lyhytaikaiset	122 571	51 840	51 073	82 181	307 665
Yhteensä	147 889	52 726	52 222	107 441	360 278
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 653	19 242	12 388	60 319	93 602
Lyhytaikaiset	116 156	17 799	29 444	18 417	181 816
Yhteensä	117 809	37 041	41 832	78 736	275 418
Tilaukanta	163 400	70 800	17 600	0	251 800

LIIKEVAIHTO 1 000 euroa	2006	2005
Segmenttien liikevaihto	479 667	429 179
Liikevaihto, muut	6 011	8 784
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-6 188	-15 994
Yhteensä	479 490	421 969

LIIKEVOITTO 1 000 euroa	2006	2005
Segmenttien liikevoitto	26 510	23 846
Liikevoitto, muut	-4 403	-703
Eliminoinnit ja muut oikaisut	2 510	-1 347
Yhteensä	24 617	21 796

TULOS ENNEN VEROJA 1 000 euroa	2006	2005
Segmenttien tulos	24 274	24 067
Tulos, muut	-4 708	-824
Eliminoinnit ja muut oikaisut	1 084	-1 588
Yhteensä	20 650	21 655

Tulos ennen veroja ei sisällä konserniavustuksia.

VARAT 1 000 euroa	2006	2005
Segmenttien varat	251 766	252 837
Varat, muut	71 679	107 441
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-92 062	-97 368
Laskennalliset verosaamiset	58	782
Yhteensä	231 441	263 692

VELAT 1 000 euroa	2006	2005
Segmenttien velat	187 478	196 682
Velat, muut	45 125	78 736
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-64 350	-63 135
Laskennalliset verovelat	1 031	1 568
Yhteensä	169 284	213 851

TILAUSKANTA Milj. euroa	2006	2005
Segmenttien tilaukannot	453,7	251,8
Yhteensä	453,7	251,8

2. Hankitut liiketoiminnot

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. Myyty liiketoiminnot

Myydyt liiketoiminnot vuonna 2006

SRV konserni myi vuonna 2006 omistuksensa yhtiössä SRV Statyba UAB 51%. Liiketoiminta myytiin 45 000 eurolla. Tasearvo myyntihetkellä oli 29 000 euroa, joten myyntivaikutus ennen verovaikutusta oli 16 000 euroa.

Myydyt liiketoiminnot vuonna 2005

SRV konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2005.

4. Pitkäaikaishankkeet

1 000 euroa	2006	2005
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	477 423	429 198
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	284 913	320 772
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin *)	13 645	29 429
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin **)	35 078	11 953

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

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

5. Liiketoiminnan muut tuotot

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

6. Liiketoiminnan muut kulut

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

7. Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2006	2005
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	422	283
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	154	174
Koneet ja kalusto	1 440	1 279
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	17	0
Yhteensä	2 033	1 736

8. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2006	2005
Palkat ja palkkiot	29 286	25 409
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	4 950	4 382
Muut henkilösivukulut	2 578	2 086
Yhteensä	36 814	31 877
Henkilökunta keskimäärin	2006	2005
Yhteensä	668	671

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde etuuksista esitetään kohdassa lähipiiritapahtumat.

SRV Henkilöstö Oy omistaa 48%:ia SRV Yhtiöt Oyj:stä. Sen toimialana on SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen. SRV Henkilöstö Oy teki henkilöstöäänin syksyllä 2005. Järjestelyssä kolme osakasta luopui koko omistuksestaan. Transaktiosta ei synny IFRS 2 osakeperusteiset maksut -standardin mukaista maksua ja kulukirjausta, koska osakekaupat perustuivat käypään arvoon.

9. Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV konsernin kehitystyö on luonteeltaan hankkeiden ja konseptien kehittämistä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan.

10. Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2006	2005
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	7	294
Korkotuotot	2 057	3 782
Valuuttakurssivoitot	1 769	818
Muut rahoitustuotot	539	144
Yhteensä	4 372	5 038

Rahoituskulut

Lyhyt- ja pitkäaikaisten velkojen korkokulut	-4 757	-4 260
Valuuttakurssitappiot	-2 218	-769
Muut rahoituskulut	-1 364	-150
Yhteensä	-8 339	-5 179

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

11. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa 1 000 euroa	2006	2005
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5 281	5 608
Edellisten tilikausien verot	-106	0
Laskennalliset verot	197	1 377
Yhteensä	5 372	6 985

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

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

12. Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2006	2005
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	14 470	12 639
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1000 kpl	1 303	1 303
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	11,10	9,70

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

13. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2006 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	307	3 107	6 666	170	10 250
Lisäykset	0	0	1 626	5	1 631
Vähennykset	-36	-1 464	-272		-1 772
Kurssierot			-21	-3	-24
Hankintameno 31.12.	271	1 643	7 999	172	10 085
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-432	-2 531	-20	-2 983
Poistot	0	-154	-1 440	-17	-1 611
Kurssierot	0	-12			-12
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-598	-3 971	-37	-4 606
Kirjanpitoarvo 1.1.	307	2 675	4 135	150	7 267
Kirjanpitoarvo 31.12.	271	1 045	4 028	135	5 479

2005 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	307	3 078	5 354	195	8 934
Lisäykset		29	1 375		1 404
Vähennykset			-63	-25	-88
Hankintameno 31.12.	307	3 107	6 666	170	10 250
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-258	-1 252	-20	-1 530
Poistot		-174	-1 279		-1 453
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-432	-2 531	-20	-2 983
Kirjanpitoarvo 1.1.	307	2 820	4 102	175	7 404
Kirjanpitoarvo 31.12.	307	2 675	4 135	150	7 267

Rahoitusleasing sopimukset

SRV -konsernissa ei ole ollut rahoitusleasing sopimuksia vuonna 2006 ja 2005.

14. Aineettomat hyödykkeet

2006 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2006	0	804	1 255	2 059
Lisäykset	250		375	625
Vähennykset		-78	-68	-146
Hankintameno 31.12.2006	250	726	1 562	2 538
Kertyneet poistot 1.1.2005			-485	-485
Poistot			-422	-422
Kertyneet poistot 31.12.2006	0	0	-907	-907
Kirjanpitoarvo 1.1.2006	0	804	770	1 574
Kirjanpitoarvo 31.12.2006	250	726	655	1 631

2005 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2005		645	749	1 394
Lisäykset			506	506
Tytäryritysten hankinta		159		159
Hankintameno 31.12.2005	0	804	1 255	2 059
Kertyneet poistot 1.1.2005			-202	-202
Poistot			-283	-283
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-485	-485
Kirjanpitoarvo 1.1.2005		645	547	1 192
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	0	804	770	1 574

Vuoden 2006 liikearvon vähennys 78 000 euroa sisältää Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy:n 10% myynnin.

Vuoden 2005 liikearvon lisäys "tytäryritysten hankinta" sisältää Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy:stä maksetun lisäkauppahinnan 159 000 euroa.

SRV konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Liikearvot		
1 000 euroa	2006	2005
Asuntorakentaminen ja aluetoiminta		
SRV Westerlund Oy	380	380
Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy	346	424
Liikearvot yhteensä	726	804

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvon laskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat neljän vuoden ennusteisiin sekä näitä seuraaviin vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin tai vuotta 2007 seuraaviin vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. Tammikuussa tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on kasvutekijänä käytetty 2,5% eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Diskonttarustekijänä käytetään viimeistä määriteltä oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (WACC pre-tax, Weighted Average Cost of Capital), jota on korotettu yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä. Tilinpäätöksessä 31.12.2006 on WACC:na käytetty 8%. Lisäriskitekijät määritellään uudelleen aina arvonalentumistestauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella 1–3% välillä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä.

15. Muut rahoitusvarat

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusva-

roiksi. Noteeratut osakkeet on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin ja niiden määrä on epäolennainen. Noteeraamattomien osakkeiden käypä arvo ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennytyinä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2006	2005
Tasearvo 1.1.	1 603	885
Lisäykset	1 212	696
Vähennykset	-226	-62
Myytavissä olevien rahoitusvarojen siirrot tuloslaskelmaan	-390	-
Myytavissä olevat rahoitusvarojen uudelleen arvostus	118	84
Tasearvo 31.12.	2 317	1 603
Pitkäaikaiset	2 317	1 603
Lyhytaikaiset	-	-
Noteeratut osakkeet	31	58
Noteeraamattomat osakkeet	2 286	1 545

16. Saamiset

1 000 euroa	2006	2005
Lainasaamiset	5 591	22 876
Muut saamiset	0	3 744
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5 591	26 620

Lainasaamisten käyvät arvot eivät olennaisesti poikkea tasearvoista, sillä lainat on pääosin sidottu lyhyisiin markkinakorkoihin.

17. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2006		Kirjattu tulos-	Kirjattu omaan	
1 000 euroa	1.1.	laskelmaan	pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:				
Vahvistetut tappiot	7	41	114	162
Laskentaperiaatteiden muutokset	775	-775		0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	782	-734	114	162

Laskennalliset verovelat:				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 568	-537		1 031
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 568	-537	0	1 031
Laskennalliset verot, netto	-786	-197	114	-869

2005		Kirjattu tulos-	Kirjattu omaan	
1 000 euroa	1.1.	laskelmaan	pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:				
Vahvistetut tappiot	136	-129		7
Laskentaperiaatteiden muutokset	1 230	-456		775
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	1 366	-584	0	782

Laskennalliset verovelat:				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 615	-47		1 568
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 615	-47	0	1 568
Laskennalliset verot, netto	-249	-537	0	-786

Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista tytäryhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 193 000 euroa, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Konsernitilinpäätökseen on kirjattu laskennallista verovelkaa niiden tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjako perusteella. Laskennallista verovelkaa ei ole kuitenkaan kirjattu siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätäntävallassa ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

18. Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2006	2005
Aineet ja tarvikkeet	272	30
Keskeneräiset työt	51 818	58 443
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	46 778	34 594
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöiden osakkeet	14 760	1 580
Ennakkomaksut	13 469	754
Muu vaihto-omaisuus	7 424	5 604

Vaihto-omaisuus yhteensä 134 521 101 005

Tilikausilla 2006 ja 2005 ei ollut vaihto-omaisuuden arvonalennuksia.

19. Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 euroa	2006	2005
Myyntisaamiset	42 462	41 156
Lainasaamiset	933	12 846
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	13 645	29 429
Siirtosaamiset	6 292	14 648
Muut saamiset	2 116	1 528

Yhteensä 65 448 99 607

Korolliset saamiset 933 12 846

Korottomat saamiset 64 515 86 761

Yhteensä 65 448 99 607

Konsernilla ei ole ollut luottotappioita vuosina 2006 ja 2005.

Vuonna 2006 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 41 809 000 euroa.

20. Rahavarat

1 000 euroa	2006	2005
Rahat ja pankkisaamiset	14 877	23 488

Yhteensä 14 877 23 488

21. Oma pääoma

Osakepääoma ja ylikurssirahasto

Euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Yhteensä
1.1.2005	1 303 200	1 303 200	1 759 320	3 062 520
31.12.2005	1 303 200	1 303 200	1 759 320	3 062 520
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	3 062 520

Osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2006

1 303 200

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 1 303 200 ja osakepääoma 1 303 200 euroa 31.12.2006.

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukainen vähimmäispääoma on 1 303 200 euroa ja enimmäispääoma on 5 212 800 euroa.

Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 2,40 euroa per osake.

22. Varaukset

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2006	5 495	-	5 495
Varausten lisäykset	6 558	-	6 558
Käytetyt varaukset	-2 776	-	-2 776
Käyttämättömien varausten peruutukset	-826	-	-826
31.12.2006	8 451	0	8 451
Pitkäaikaiset	4 812	-	4 812
Lyhytaikaiset	3 639	-	3 639
Yhteensä	8 451	0	8 451

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2005	3 947		3 947
Varausten lisäykset	4 336		4 336
Käytetyt varaukset	-2 686		-2 686
Käyttämättömien varausten peruutukset	-102		-102
31.12.2005	5 495	0	5 495
Pitkäaikaiset	3 508		3 508
Lyhytaikaiset	1 987		1 987
Yhteensä	5 495	0	5 495

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisivastuun. 10-vuotisivastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

23. Korolliset velat

1 000 euroa	2006 Tasearvot	2005 Tasearvot
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 001	62 925
Yhtiölainat	41 323	20 130
Yhteensä	48 324	83 055

1 000 euroa	2006 Tasearvot	2005 Tasearvot
Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	19 702	44 343
Yritystodistukset	0	5 000
Yhtiölainat	11 450	0
Yhteensä	31 152	49 343

Konsernilla on komittoituja rahoitusliimitussopimuksia, joiden nostamaton määrä tilikauden päättyessä 31.12.2006 oli 40 milj. euroa.

Konsernin lainasopimuksissa on omavaraisuus- ja kannattavuustasoon liittyviä kovenatteja.

Lainojen käyvät arvot eivät olennaisesti poikkea tasearvoista, sillä lainat on pääosin sidottu lyhyisiin markkinakorkoihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuusien korot on kirjattu rahoituskuluihin.

Korollisten lainojen valuuttajakauma

1 000 euroa	2006 Tasearvot	2005 Tasearvot
Pitkäaikaiset		
Euro	48 324	82 262
EEK	0	793
Yhteensä	48 324	83 055

1 000 euroa	2006 Tasearvot	2005 Tasearvot
Lyhytaikaiset		
Euro	30 359	38 747
USD	0	10 596
EEK	793	0
Yhteensä	31 152	49 343

Pitkäaikaisten lainojen lyhennysohjelma

Erääntymisvuosi	Lainat rahoitus- laitoksilta	Yhtiö- lainat	Yhteensä
1 000 euroa			
Alle vuoden kuluessa	19 702	11 450	31 152
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	7 001	11 450	18 451
Yli viiden vuoden kuluessa	-	29 873	29 873
Yhteensä	26 703	52 773	79 476

Lainoihin liittyvä riskienhallinta

Korkoriski

SRV:n rahoitusyksikkö vastaa keskitetysti korkoriskien hallinnasta. Korollisiin luottoihin liittyvää riskiä voidaan säädellä lainasalkun korkosidonnaisuuksilla sopimushetkellä tai muuttamalla jälkeen päin lainasalkun korkosisältöä johdannaisilla. Valtaosa SRV:n likviditeetin hallintaan liittyvistä luotoista on lyhytaikaisia eikä niihin sisälly merkittävää korkoriskiä. Tilikauden lopussa ei konsernissa ollut avoimia korkoter-miinejä tai koronvaihtosopimuksia.

Valuuttakurssiriski

Valuuttakurssiriskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. SRV-konsernin rahoitusyksikkö seuraa keskitetysti konsernin valuuttaposiitiota ja toteuttaa suojastransaktiot. Suojausinstrumentteina voidaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Suojaukset toteutetaan riskiä kantavan yksikön perusvaluuttaa vastaan.

Konserni soveltaa transaktioriskin suojaamistarkoituksessa otettuihin johdannaisiin IAS 39 mukaista suojauslaskentaa selektiivisesti. Translaattoriskin suojaamisessa noudatetaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa.

Tilikauden lopussa ei konsernissa ollut avoimena suojaavia instrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 mukaista suojauslaskentaa.

Likviditeettiriski

Likviditeetin hallinnan tavoitteena on optimoida konsernin likvidien varojen käyttö liiketoimintojen rahoittamisessa. SRV pyrkii ylläpitämään riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla.

SRV:n rahoitusyksikkö vastaa keskitetysti konsernin varainhallinnasta ja -hankinnasta sekä huolehtii siitä, että konsernilla on riittävä määrä erilaisia rahoituslähteitä käytettävissä. Likviditeetin hallinnan välineenä käytetään rahoitusliimittejä, yritystodistusohjelmia ja maksuvalmiusluottoja.

Luotto- ja vastapuoliriski

Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 30 päivää. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä.

Myyntisaamisiin liittyvä luottoriskiä hallinnoivat liiketoimintayksiköt.

Konsernissa käytetään paljon aliorakointia, johon liittyy merkittävää suorituskykyriskiä. Riskin suojaamista hallinnoivat liiketoimintayksiköt.

Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia markkinatalletuksia. SRV:n rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliriskistä.

24. Muut velat

1 000 euroa	2006	2005
Pitkäaikaiset		
Pääomalaina	23	48
Muut velat	10	191
Pitkäaikaiset yhteensä	33	239
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	25 136	27 920
Siirtovelat	14 732	21 591
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	35 078	11 952
Muut velat	5 183	8 460
Lyhytaikaiset yhteensä	80 129	69 923
Siirtovelat		
Palkat ja muut henkilösivukulut	5 319	4 860
Korkovelat	640	503
Projektien kustannusjaksotukset	4 489	15 966
Muut	4 284	262
Siirtovelat yhteensä	14 732	21 591

25. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2006	2005
Alle vuoden kuluessa	2 796	1 803
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	2 394	3 076
Yli viiden vuoden kuluessa	0	0
	5 190	4 879

Konsernin työsuhdeautojen leasingosopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

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

26. Vastuusitoumukset

1 000 euroa	2006	2005
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	87 447	48 063
Annetut pantit	10 849	816
Muut vastuusitoumukset		
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	48 000	0
Annetut investointisitoumukset	3 805	3 100

27. Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2006		2005	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	-	-6	-	-
	0	-6	0	0
1 000 euroa		2006		2005
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit		7 593		-
		7 593		0

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

28. Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin omistus osuus-%		
Tytäryhtiöiden osakkeet				
SRV Viitoset Oy	Espoo	100,00	SRV Stroi OOO	Moskova 100,00
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,00	ZAO Nordrus Hotel	Ekateringburg 100,00
SRV Westerlund Oy	Espoo	100,00	OOO SRV Papula	Viiipuri 100,00
SRV International Oy	Espoo	100,00	SRV Terbelat Sia	Riika 100,00
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,00	SRV Ehituse AS	Tallinna 100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	TBE-Construction Oy	Espoo 100,00
Kiinteistöviitonen Oy	Espoo	100,00	Satabild AS	Tallinna 88,30
KOy Turun Europortti	Turku	100,00	SRV Kinnisvara	Tallinna 65,00
SRV Lounais-Suomi Oy	Turku	100,00	SRV Ballista AS	Tallinna 55,25
SRV Keski-Suomi Oy	Jyväskylä	92,50	Mark Invest Oü	Tallinna 54,60
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	Kiwitooted Group AS	Tallinna 45,50
SRV Kaakkois-Suomi Oy	Lappeenranta	100,00	Ribido Oü	Tallinna 39,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	Jüri Arenduse	Tallinna 32,50
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	100,00	SRV Develita UAB	Vilna 100,00
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	60,00		
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00		
SRV Russia Oy	Espoo	100,00		

Tytäryhtiöiden omistuosuuteen vaikuttaa kertautuva vähemmistöosuus.

29. Lähipiiritapahtumat

1 000 euroa	2006	2005
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	14 347	79 121
Tavaroiden ja palveluiden ostot	0	0
Saamiset	0	46 137
Velat	0	0

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa

Tytäryritykset.

Johdon työsuhde-etuudet	2006	2005
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 283	1 213

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.

30. Täsmäytyslaskelmat

Tässä esitetyt täsmäytyslaskelmat kuvaavat IFRS:n ja FAS:n mukaisten tilinpäätösten eroja vuodelta 2005.

Konsernin tuloslaskelman täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.–31.12.2005

1 000 euroa	FAS 1.1.–31.12. 2005	IFRS:ään siirtymisen vaikutukset	IFRS 1.1.–31.12. 2005
¹⁾ Liikevaihto	431 822,1	-9 853,6	421 968,5
¹⁾ Liiketoiminnan muut tuotot	44,8	1 366,9	1 411,7
²⁾ Liiketoiminnan kulut	-409 342,7	9 493,8	-399 848,9
Poistot ja arvonalentumiset ilman liikearvopoistoja	-1 735,4	0,0	-1 735,4
Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA)	20 788,8	1 007,1	21 795,9
liikevaihdosta %	4,8		5,2
³⁾ Liikearvo- ja konserniliikearvon poistot	-349,8	349,8	0,0
Liikevoitto (EBIT)	20 439,0	1 356,9	21 795,9
liikevaihdosta %	4,7		5,2
Rahoitustuotot	5 038,7	-0,7	5 038,0
Rahoituskulut	-5 198,1	19,0	-5 179,1
Voitto ennen veroja	20 279,6	1 375,2	21 654,8
⁴⁾ Tuloverot	-5 607,9	-1 377,6	-6 985,5
Vähemmistöosuudet	-1 869,5	-161,2	-2 030,7
Katsauskauden voitto	12 802,2	-163,6	12 638,6
liikevaihdosta %	3,0		3,0

Jakautuminen

Emoyhtiön omistajille	12 802,2	-163,6	12 638,6
Vähemmistölle	1 869,5	161,2	2 030,7

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:

Laimentamaton osakekohtainen tulos euroa	9,82	9,70
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos euroa	9,82	9,70

Konserni taseen täsmäytyslaskelma

Varat	FAS	IFRS:ään	IFRS	FAS	IFRS:ään	IFRS
1 000 euroa	31.12.2004	siirtymisen	1.1.2005	31.12.2005	siirtymisen	31.12.2005
		vaikutukset			vaikutukset	
Pitkäaikaiset varat						
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7 404,0	0,0	7 404,0	7 267,3	0,0	7 267,3
³⁾ Liikearvo	645,2	0,0	645,2	454,2	349,8	804,0
Muut aineettomat hyödykkeet	547,3	0,0	547,3	769,8	0,0	769,8
⁵⁾ Muut sijoitukset	588,8	295,7	884,5	1 222,6	379,9	1 602,5
Saamiset	49 966,6	0,0	49 966,6	26 620,0	0,0	26 620,0
⁴⁾ Laskennalliset verosaamiset	0,0	1 366,0	1 366,0	0,0	781,7	781,7
Lyhytaikaiset varat						
⁶⁾ Vaihto-omaisuus	46 234,1	8 570,3	54 804,4	83 016,1	17 988,9	101 005,0
⁶⁾ Myyntisaamiset ja muut saamiset	75 441,4	213,8	75 655,2	110 715,7	-9 361,7	101 354,0
⁶⁾ Rahavarat	25 039,2	0,0	25 039,2	22 980,0	507,7	23 487,7
Varat yhteensä	205 866,6	10 445,8	216 312,4	253 045,7	10 646,3	263 692,0
Oma pääoma ja velat						
1 000 euroa	FAS	IFRS:ään	IFRS	FAS	IFRS:ään	IFRS
	31.12.2004	siirtymisen	1.1.2005	31.12.2005	siirtymisen	31.12.2005
		vaikutukset			vaikutukset	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
Osakepääoma	1 303,2	0,0	1 303,2	1 303,2	0,0	1 303,2
⁷⁾ Muu oma pääoma	51 153,1	-18 190,0	32 963,1	47 860,6	-3 269,1	44 591,5
Vähemmistön osuus	2 203,7	0,0	2 203,7	3 785,2	161,1	3 946,3
Oma pääoma yhteensä	54 660,0	-18 190,0	36 470,0	52 949,0	-3 108,0	49 841,0
Pitkäaikaiset velat						
⁴⁾ Laskennalliset verovelat	0,0	775,1	775,1	0,0	1 568,3	1 568,3
²⁾ Varaukset	1 490,0	452,2	1 942,2	1 924,8	1 583,0	3 507,8
⁶⁾ Korolliset velat	26 296,8	26 941,7	53 238,5	67 434,7	15 619,5	83 054,2
Muut velat	87,5	0,0	87,5	190,7	48,6	239,3
Lyhytaikaiset velat						
⁶⁾ Ostovelat ja muut velat	120 936,6	0,0	120 936,6	107 216,3	-33 065,1	74 151,2
²⁾ Varaukset	1 537,9	466,8	2 004,7	1 986,8	0,0	1 986,8
⁶⁾ Lyhytaikaiset korolliset velat	857,8	0,0	857,8	21 343,4	28 000,0	49 343,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	205 866,6	10 445,8	216 312,4	253 045,7	10 646,3	263 692,0

Oman pääoman täsmäytyslaskelma 1.1.2005 ja 31.12.2005

1 000 euroa	1.1.2005	31.12.2005
Oma pääoma 2005, FAS	54 660,0	52 949,0
IFRS -standardeittain		
IAS 2 Vaihto-omaisuus	508,0	296,1
IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistämiset	0,0	349,8
IAS 11 Pitkäaikaishankkeet	-3 831,3	-2 074,4
IAS 12 Tuloverot	591,0	-786,7
IAS 32 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja esittämistapa	-15 048,1	-48,1
IAS 37 Varaukset, ehdolliset varat ja velat	-919,0	-1 583,0
IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen	509,4	737,9
Muut standardit	0,1	0,3
Vaikutus omaan pääomaan yhteensä	-18 189,9	-3 108,1
Oma pääoma 2005, IFRS	36 470,1	49 840,9

Tilikauden voiton täsmäytyslaskelma 31.12.2005

1 000 euroa	1.1.–31.12.2005
Tilikauden voitto 2005, FAS	12 802,2
IFRS -standardeittain	
IAS 2 Vaihto-omaisuus	-373,1
IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistämiset	349,8
IAS 11 Pitkäaikaishankkeet	1 757,1
IAS 12 Tuloverot	-1 377,7
IAS 37 Varaukset, ehdolliset varat ja velat	-664,0
IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen	144,2
Muut standardit	0,1
Vaikutus tilikauden tulokseen yhteensä	-163,6
Tilikauden voitto 2005, IFRS	12 638,6

Lisätiedot tuloslaskelmaan ja taseeseen

1) LIIKEVAIHTO

Kokonaistasolla konsernin liikevaihto aleni.

Liikevaihtoa alentavia tekijöitä olivat:

- kokonaisvalmistusasteen mukaiseen tuloutukseen siirtyminen
- FASin mukaisesta rakentamisen ja osakemyynnin tulouttamisesta siirtyminen velattomien myyntihintojen tulouttamiseen
- arvioidun vuokravastuun vähentäminen tuloutuvasta liikevaihdosta
- vuokratuottojen sisällyttäminen muihin tuottoihin

Liikevaihtoa kasvattavia tekijöitä olivat:

- tonttikustannuksen sisällyttäminen liikevaihtoon

2) LIIKETOIMINNAN KULUT

Liiketoiminnan kulujen muutos johtui seuraavista tekijöistä:

- siirtyminen kokonaisvalmistusasteen mukaiseen tuloutukseen.
- pitkäaikaishankkeen toteutus päätöstä edeltävien menojen kirjaaminen kuluksi.
- rakennustoiminnan 10-vuotisivastuuvarausten lisäys laskenta-periaatteiden muutoksen takia.
- pitkäaikaishankkeiden kiinteiden kulujen aktivointi.

3) LIIKEARVOJEN POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Konserniliiketarvojen poistoja ei ole tehty 1.1.2005 jälkeen. Konserniliiketarvot on testattu vuosittain 31.12.2005 ja 31.12.2006 tilanteesta.

4) TULOVEROT

Konsernitilinpäätökseen on kirjattu laskennallista verovelkaa niiden tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei ole kuitenkaan kirjattu siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päättävällä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

Laskennallisia verosaamisia on kirjattu johtuen laskentaperiaatteiden muutoksista.

5) MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

Myytäviissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon. Myytävissä olevat rahoitusvarat koostuvat lähinnä noteeraamattomista osakkeista.

6) PERUSTAJAURAKOINNIN TASEKÄSITTELY

Vaihto-omaisuuden, saamisten sekä velkojen määrä kasvaa seuraavista syistä:

- taseeseen on sisällytetty keskeneräisten perustajaurakointihankkeiden saamiset ja velat.
- perustajaurakoinnin menot, joiden määrä ylittää kokonaisvalmistusasteen mukaiset menot kirjataan vaihto-omaisuuteen.

7) MUU OMA PÄÄOMA

Muun oman pääoman pieneneminen johtuu pääosin pääomalainan kirjaamisesta osaksi vierasta pääomaa sekä tulosvaikutteisista eristä.

Muuhun omaan pääomaan vaikuttaa lisäksi myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon kirjaukset suoraan omaan pääomaan sekä vieraan pääoman järjestelypalkkioiden jaksotus lainan juoksuajalle.

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2006	2005
Liikevaihto	6 401	7 255
Liiketoiminnan muut tuotot	17	0
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-4 306	-2 652
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-746	-474
Muut henkilösivukulut	-346	-249
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-440	-264
Liiketoiminnan muut kulut	-5 435	-4 492
Liiketappio	-4 855	-876
Rahoitustuotot ja kulut	-285	-14
Tappio ennen satunnaisia eriä	-5 140	-890
Satunnaiset erät +/-	21 160	16 662
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 020	15 772
Tuloverot	-4 123	-4 140
Tilikauden voitto	11 897	11 632

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	2006	2005
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	694	541
Aineelliset hyödykkeet	793	559
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12 509	14 835
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	457	0
Muut osakkeet ja osuudet	1 321	857
Muut saamiset	423	0
Pysyvät vastaavat yhteensä	16 197	16 792
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	10	10
Lyhytaikaiset saamiset	59 623	74 925
Rahat ja pankkisaamiset	3 837	6 179
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	63 470	81 114
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 667	97 906
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voitto	17 480	8 063
Tilikauden voitto	11 897	11 632
Oma pääoma yhteensä	32 439	22 757
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	60 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	47 228	15 149
Vieras pääoma yhteensä	47 228	75 149
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 667	97 906

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2006	2005
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-5 140	-891
Rahoitustuotot ja -kulut	285	14
Oikaisut liikevoittoon	440	266
Käyttöpääoman muutos	41 214	-43 862
Maksetut korot ja maksut	-2 995	-2 805
Saadut osingot	183	144
Saadut korot	2 344	2 864
Maksetut verot	-7 782	-39
Liiketoiminnan rahavirta	28 548	-44 309
Investoinnit:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-826	-592
Myönnetyt lainat	-880	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-494	-608
Luovutustulot muista sijoituksista	2 365	0
Investointien rahavirta	165	-1 200
Rahoituksen rahavirta:		
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	10 000	2 711
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	35 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-60 000	-15 000
Maksetut osingot	-2 215	-1 095
Saadut ja maksetut konserniavustukset	21 160	16 662
Rahoituksen rahavirta	-31 055	38 278
Rahavarojen muutos	-2 342	-7 231
Rahavarat 1.1.	6 179	13 410
Rahavarat 31.12.	3 837	6 179
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikainen liikesaamisten lisäys	14 851	-46 466
Vaihto-omaisuuden lisäys	-10	0
Lyhytaikaisten velkojen lisäys	26 373	2 604
	41 214	-43 862

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta

1 000 euroa	2006	2005
Osakepääoma 1.1.	1 303	1 303
Osakepääoma 31.12.	1 303	1 303
Ylikurssirahasto 1.1.	1 759	1 759
Ylikurssirahasto 31.12.	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	8 063	3 896
Edellisen tilikauden voitto	11 632	5 261
Osingonjako	-2 215	-1 094
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	17 480	8 063
Tilikauden voitto	11 897	11 632
Oma pääoma 31.12.	32 439	22 757
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Edellisten tilikausien voitto	17 480	8 063
Tilikauden voitto	11 897	11 632
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	29 377	19 695

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa maaliskuun 30. päivänä 2007

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Markku Sarkamies

Matti Mustaniemi

Eero Heliövaara
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

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

Espoossa maaliskuun 30. päivänä 2007

Jarmo Lohi
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2006. 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. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme 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.

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 on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitoaissa 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 kirjanpitoaissa 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.

Espossa 30. päivänä maaliskuuta 2007

Jarmo Lohi
KHT

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}}$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$