

SRV Henkilöstö Oy

Henkilöstöanti

Enintään 280 900 H-sarjan osaketta

Merkintähinta 14 euroa osakkeelta

SRV Henkilöstö Oy ("SRV Henkilöstö" tai "Yhtiö") on 24.8.2005 päättänyt korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen uusmerkinnällä vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yhden (1) ja enintään 280 900 uutta H-sarjan osaketta ("Uusi Osake") ("Henkilöstöanti"). Kunkin Uuden Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa. Yhtiö tarjoaa Uudet Osakkeet SRV Yhtiöt Oyj:n ja sen täysin omistamien kotimaisten tytäryhtiöiden henkilökunnalle ("Henkilöstö"). Yhtiön hallituksella on oikeus päättää, kenelle merkintäaikana mahdollisesti merkittävää jääneet Uudet Osakkeet tarjotaan.

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 14 euroa osakkeelta. Uusien Osakkeiden merkintäaika alkaa 27.9.2005 klo 9.00 ja päättyy 7.10.2005 klo 16.00. Henkilöstöannissa merkityt Uudet Osakkeet on maksettava viimeistään 14.10.2005. Uusien Osakkeiden merkinnän yhteydessä merkitsijä sitoutuu noudattamaan merkitsijöiden ja Yhtiön välistä Uusien Osakkeiden luovutusrajoituksiin liittyvää osakkeiden omistussopimusta ("Omistussopimus").

Henkilöstöannissa tarjotut Uudet Osakkeet oikeuttavat osinkoon ensimmäisen kerran tilikaudelta, jonka aikana osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin. Jokainen Uusi Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa.

Uusien Osakkeiden merkintää harkitsevia pyydetään huolellisesti tutustumaan tähän tarjousesitteeseen ja erityisesti kohtaan "Riskitekijät".

HENKILÖSTÖANTIIN LIITTYVIÄ TIETOJA

Tässä tarjousesitteessä SRV Henkilöstö tai Yhtiö tarkoittavat SRV Henkilöstö Oy:tä ja SRV Yhtiöt, SRV Yhtiöt –konserni tai konserni tarkoittavat asiayhteydestä riippuen joko SRV Yhtiöt Oyj:tä tai SRV Yhtiöt Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä.

Tämä tarjousesite on laadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY ja Komission asetuksen (EY) 809/2004 liitteiden I, II ja III mukaisesti, arvopaperimarkkinalain, valtiovarainministeriön asetusten ja Rahoitustarkastuksen määräysten ja standardien mukaisesti. Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän tarjousesitteen, mutta ei vastaa sen tietojen oikeellisuudesta. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätöksen diaarinumero on 18/251/2005.

Tehdessään sijoituspäätöstä sijoittajien tulee tukeutua omiin selvityksiinsä Yhtiöstä ja SRV Yhtiöistä sekä Henkilöstöannin ehdoista ja Omistussopimuksen sisällöstä.

Henkilöstöantiin sovelletaan Suomen lakia ja kaikki Henkilöstöantia koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Henkilöstöannissa tarjottavia Uusia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (Securities Act of 1933) mukaisesti eikä niitä saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai yhdysvaltalaisille henkilöille tai tällaisten henkilöiden lukuun, paitsi Yhdysvaltain arvopaperilain sallimissa tietyissä poikkeustapauksissa rekisteröintivelvollisuudesta.

Mitään osakkeiden tarjoamiseen liittyvää asiakirjaa ei saa luovuttaa Yhdistyneessä kuningaskunnassa muulle kuin vuoden 1986 rahoituspalvelulain (Financial Services Act of 1996) 11(3) (Investment Advertisements) (Exemptions) nojalla annetun vuoden 1996 muutettuna voimassa olevan määräyksen mukaiselle henkilölle tai muulle henkilölle, jolle sellainen asiakirja voidaan laillisesti luovuttaa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ KOSKEVAT LAUSUMAT

Tämä tarjousesite sisältää Yhtiön ja SRV Yhtiöiden tulevaa kehitystä koskevia lausumia ja arvioita, joihin liittyy riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia. Tällaiset lausumat, arviot sekä muut vastaavat ilmaukset perustuvat Yhtiön tai SRV Yhtiöiden johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin seikkoihin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia.

Tulevaa kehitystä koskeviin lausumiin ja arvioihin sisältyy riskejä, epävarmuutta ja oletuksia, koska ne liittyvät Yhtiön tai SRV Yhtiöiden suunnitelmiin ja tuleviin tapahtumiin ja niiden toteutuminen riippuu Yhtiöstä tai SRV Yhtiöistä riippumattomista olosuhteista. Yhtiön tai SRV Yhtiöiden toiminnan tulos, kannattavuus ja osakkeenomistajien omistuksen arvo Yhtiössä tulevaisuudessa voivat poiketa huomattavasti tulevaa kehitystä koskevissa lausumissa ja arvioissa esitetyistä. Monet kannattavuuteen ja omistuksen arvoon vaikuttavat tekijät ovat sellaisia, että Yhtiö tai SRV Yhtiöt tai niiden johto eivät voi niihin vaikuttaa tai ennustaa niitä. Uusia Osakkeita merkitsevän tahon ei tule liiallisesti luottaa tulevaa kehitystä koskeviin arvioihin.

Tämän tarjousesitteen kohdassa ”Riskit” esitetään tärkeitä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön tai SRV Yhtiöiden toimintaan ja sen tulokseen, jolloin Yhtiön tai SRV Yhtiöiden liiketoiminta, taloudellinen asema tai toiminnan tulos voi tämän tarjousesitteen julkistamisen jälkeen poiketa merkittävästi tässä tarjousesitteessä esitetyistä tiedoista.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	4
OLENNAISET TIEDOT SRV HENKILÖSTÖSTÄ	4
OLENNAISET TIEDOT SRV YHTIÖISTÄ	4
OLENNAISET TIEDOT HENKILÖSTÖANNISTA JA TARJOTTAVISTA UUSISTA OSAKKEISTA.....	5
OLENNAISET TIEDOT SRV HENKILÖSTÖÖN, HENKILÖSTÖANTIIN JA SRV YHTIÖIHIN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ.....	5
RISKITEKIJÄT	8
SRV HENKILÖSTÖ OY:ÖÖN JA SEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	8
SRV HENKILÖSTÖ OY:N OSAKKEESEEN JA HENKILÖSTÖANTIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	8
SRV YHTIÖT –KONSERNIIN JA SEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	9
VASTUULLISET TAHOT JA NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT	13
HENKILÖSTÖANNIN TAUSTA JA HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ	16
HENKILÖSTÖANNIN EHDOT	21
OHJEET MERKITSIJÖILLE	26
SRV HENKILÖSTÖ	27
YLEISET TIEDOT	27
LIIKETOIMINNAN KUVAUS	27
SRV HENKILÖSTÖN LIIKETOIMINNAN TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA	28
SRV HENKILÖSTÖN HALLITUS, JOHTO JA TYÖNTEKIJÄT	35
SRV HENKILÖSTÖN OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	37
YHTIÖJÄRJESTYS	39
SRV YHTIÖT -KONSERNI	42
YLEISET TIEDOT	42
LIIKETOIMINNAN KUVAUS	42
SRV YHTIÖIDEN LIIKETOIMINNAN TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA	50
SRV YHTIÖIDEN HALLITUS, JOHTO JA TYÖNTEKIJÄT	62
SRV YHTIÖIDEN OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT.....	66
VEROTUS	68
TILINPÄÄTÖSTIETOJEN SISÄLLYSLUETTELO	71

TIIVISTELMÄ

Seuraavassa on esitetty tiivistelmä tämän tarjousesitteen sisältämistä tiedoista. Tiivistelmää on pidettävä ainoastaan tarjousesitteen johdantona ja sijoittajan tulisi perustaa sijoituspäätöksensä esitteeseen kokonaisuutena. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille kanne tarjousesitteen tiedoista, niin kantaja voi kansallisen lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan esitteen käännökustannuksista. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan tarjousesitteestä vastuussa oleviin henkilöihin, jotka ovat laatineet tiivistelmän ja pyytäneet sen ilmoittamista, ainoastaan silloin, kun tiivistelmä on ollut harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen esitteen muihin osiin nähden.

Olellaiset tiedot SRV Henkilöstöstä

SRV Henkilöstö Oy on suomalainen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Yhtiön toimialana on omistaa arvopapereita. Yhtiöllä ei ole perustamisensa jälkeen ollut mitään toimintaa. Yhtiö ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen omistamat 625 600 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta 30.9.2005 mennessä ("Osakekauppa"). Osakekaupan kokonaiskustannus on noin 29,3 miljoonaa euroa. Osakekauppa rahoitetaan 3 932 600 euron enimmäismääräisellä Henkilöstöannilla, Ilpo Kokkilan 24.8.2005 perusteilla olevan yhtiön lukuun merkitsemällä 4 769 800 euron osakeannilla 340 700 P-sarjan osaketta ("Osakeanti") ja noin 20,6 miljoonan euron pitkäaikaisella pankkilainalla.

Yhtiö on 24.8.2005 päättänyt korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen uusmerkinnällä vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yhden (1) ja enintään 280 900 uutta H-sarjan osaketta ("Henkilöstöanti"). Kunkin Uuden Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa. Yhtiö tarjoaa Uudet Osakkeet SRV Yhtiöt Oyj:n ja sen täysin omistamien kotimaisten tytäryhtiöiden henkilökunnalle.

Ennen Henkilöstöantia Ilpo Kokkila omistaa Yhtiön kaikki liikkeelle laskemat osakkeet eli 4 000 osaketta, joista 2 080 on P-sarjan osakkeita ja 1 920 H-sarjan osakkeita. Yhtiöllä ei ole muita osakkeenomistajia. Mikäli Henkilöstöanti tulee täyteen merkityksi, omistaa Henkilöstö Osakeannin merkitsemisen jälkeen 44,9 prosenttia ja Ilpo Kokkila yhdessä perusteilla olevan yhtiönsä kanssa 55,1 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä.

Osakekaupan jälkeen Yhtiön ainoa liiketoiminta on SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen. Yhtiön toimitusjohtaja on Kristiina Numminen. Yhtiöllä ei ole työntekijöitä.

Olellaiset tiedot SRV Yhtiöistä

SRV Yhtiöt -konserni on projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa liike- ja toimitiloja, asuntoja ja teollisuus- ja logistiikkakohteita sekä kehittää kiinteistöjä. SRV Yhtiöiden palvelujen pääpaino ja kehityssuunta on asiakkaiden yksilölliset tarpeet huomioiva kiinteistöjen ja rakennusten kehittäminen ja toteuttaminen sekä projektinjohtourakointi. SRV Yhtiöt kantaa hankkeissa kokonaisvastuun sovituista aikatauluista, laadusta sekä kustannuksista.

SRV Yhtiöiden toimialue on Suomen lisäksi Baltia ja Venäjä.

SRV Yhtiöt -konsernin emoyhtiö on SRV Yhtiöt Oyj. Konserniin kuuluvat suurimpina tytäryhtiöinä liike- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt SRV Viitokset Oy, teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakennusyhtiö SRV Teräsbetoni Oy, asuntorakentamisesta konsernissa vastaava SRV

Westerlund Oy ja kansainvälisestä toiminnasta vastaava SRV International Oy. Merkittävimpiä alueyhtiöitä, joissa SRV Yhtiöt Oyj tai joku Konsernin tytäryhtiöistä omistaa osake-enemmistön, ovat Pirkanmaan Projektitoimi Oy, Rakennusliike Purmonen Oy, Rakennus Pirttimaa Oy ja Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy.

SRV Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2004 oli 403 miljoonaa euroa, liikevoitto 17 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 16 miljoonaa euroa. Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 603 henkilöä vuonna 2004.

SRV Henkilöstö Oy ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen omistamat SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet 30.9.2005 mennessä. Osakekaupan jälkeen Ilpo Kokkila omistaa 52 prosenttia ja SRV Henkilöstö Oy 48 prosenttia SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Olellaiset tiedot Henkilöstöannista ja tarjottavista Uusista Osakkeista

Yhtiö on 24.8.2005 päättänyt korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen uusmerkinnällä vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yhden (1) ja enintään 280 900 uutta H-sarjan osaketta. Kunkin Uuden Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa. Yhtiö tarjoaa Uudet Osakkeet SRV Yhtiöt Oyj:n ja sen täysin omistamien kotimaisten tytäryhtiöiden henkilökunnalle. Yhtiön hallituksella on oikeus päättää, kenelle merkintäaikana mahdollisesti merkitsemättä jääneet Uudet Osakkeet tarjotaan.

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 14 euroa osakkeelta. Uusien Osakkeiden merkintäaika alkaa 27.9.2005 klo 9.00 ja päättyy 7.10.2005 klo 16.00. Henkilöstöannissa merkityt Uudet Osakkeet on maksettava viimeistään 14.10.2005. Uusien Osakkeiden merkinnän yhteydessä merkitsijä sitoutuu noudattamaan merkitsijöiden ja Yhtiön välistä Uusien Osakkeiden luovutus- ja muihin rajoituksiin liittyvää osakkeiden Omistussopimusta.

Henkilöstöannissa tarjotut Uudet Osakkeet oikeuttavat osinkoon ensimmäisen kerran tilikaudelta, jonka aikana osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin. Jokainen Uusi Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa.

Olellaiset tiedot SRV Henkilöstöön, Henkilöstöantiin ja SRV Yhtiöihin liittyvistä riskeistä

SRV Henkilöstö

Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia Yhtiön rahoituskustannuksiin, Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan ja osingonjakokykyyn.

SRV Yhtiöt Oyj:n maksamalla osingoilla on suora vaikutus Yhtiön tuottoihin ja siten Yhtiön taloudelliseen asemaan ja osingonjakokykyyn, koska osingot ovat Yhtiön ainoa tulon lähde.

SRV Henkilöstö Oy:n osake ja Henkilöstöanti

SRV Henkilöstön tai tämän osoittaman tahon kyvyistä vastata Omistussopimuksen mukaisista sitoumuksista sopimuksen voimassaoloaikana ei voida antaa takeita.

Ilpo Kokkilan omistaa joko suoraan tai välillisesti enemmistön sekä SRV Henkilöstö Oy:stä että SRV Yhtiöt Oyj:stä. Hänellä on siten enemmistöomistukseen perustuva määräysvalta molemmissa yhtiöissä.

Omistussopimus, Henkilöstöannin ehdot ja Yhtiöjärjestys rajoittavat Uusien Osakkeiden myyntiä. Uusia Osakkeita ei saa myydä eikä luovuttaa ennen vuotta 2010. Osakkeenomistajalla on vuodesta

2010 alkaen oikeus vaatia SRV Henkilöstöä tai sen osoittamaa tahoa ostamaan vuosittain 25 prosenttia merkityistä Uusista Osakkeista ja Yhtiöllä on velvollisuus ostaa tai osoittaa Uusille Osakkeille ostaja. Uusia Osakkeita ei voi myydä vapaasti kolmannelle taholle vuoden 2009 jälkeenkään.

Irtisanomistilanteessa missä työsuhde Osakkeenomistajan ja SRV Yhtiöt -konserniin kuuluvan yhtiön välillä päättyy yksilöllisellä irtisanomis- tai purkuperusteella tai Osakkeenomistajan itse irtisanoutuessa Yhtiöllä tai sen määräämällä on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa Uusia Osakkeita merkinneen henkilön Uudet Osakkeet niiden merkintähintaan tai sitä alempaan Käypään Arvoon

Omistussopimuksessa Uusia Osakkeita merkinneet sitoutuvat myötävaikuttamaan toimenpiteisiin, joita henkilöstöantien, listautumisen tai yritysjärjestelyn toteuttaminen joko SRV Henkilöstössä tai SRV Yhtiöt Oyj:ssä edellyttää, mikäli P-osakkeet puoltavat järjestelyä ja osakkeenomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Uudet Osakkeet pantataan Yhtiölle Omistussopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi.

SRV Yhtiöt

Mikäli Suomen ja euroalueen talouskehitys ja talous kääntyisi laskuun lähivuosina olisi tällä haitallinen vaikutus rakentamiseen ja kiinteistömarkkinoiden kehitykseen. Muutokset taloussuhdanteissa tai Konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Vaikka SRV Yhtiöillä on vahva markkina-asema Etelä-Suomessa ja Baltiassa, ei ole varmuutta siitä, että SRV Yhtiöt pystyy jatkossakin kilpailemaan menestyksekkäästi nykyisillä markkinoillaan tai säilyttämään vahvan markkina-asemansa. Ei myöskään ole varmuutta siitä, pystyykö SRV Yhtiöt saavuttamaan kilpailuvahvuuksia uusilla markkinoilla, joille se aikoo laajentua tulevaisuudessa, tai miten menestyminen näillä markkinoilla tulee vaikuttamaan SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Merkittävimmät yhteiset hankkeet sisarkonserni Pontos-konsernin kanssa liittyvät Kamppi-projektin lisäksi Viron kiinteistöjen kehittämiseen ja rakentamiseen. SRV Yhtiöillä on edelleen Kamppi-projektista merkittäviä osakaslaina- ja urakkasaatavia Pontos-konserniin kuuluvilta yhtiöiltä.

Konserni on pyrkinyt kattamaan toimintaansa kohdistuvat riskit parhaaksi katsomallaan tavalla vakuutuksilla ja sopimuksilla. Siitä, korvaavatko nämä vakuutukset ja sopimukset kussakin yksittäistapauksessa aiheutuneet vahingot ja vastuut, ei kuitenkaan voida olla täysin varmoja. Siltä osin kuin mahdolliset vahingot ja niistä seuraavat vastuut jäisivät Konsernin vastattavaksi yli vakuutuksilla ja/tai sopimuksilla korvattavan määrän, ne saattaisivat vaikuttaa SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Urakoitsijalle voi aiheutua taloudellisia menetyksiä valitsemansa aliorakoitsijan toiminnan tai suorituskyvttömyyden johdosta. Menetykset katetaan ensisijaisesti aliorakoitsijan antamalla vakuuksilla. Nämä rakentamistoiminnalle ja urakoinnille tyypilliset tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

SRV Yhtiöt ei välttämättä löydä sopivia yritysostokohteita tai tehdyt yritysostot eivät välttämättä tuota odotettua liikevaihtoa tai voittoa. Erityisesti mikäli tehtyjen yritysostojen tuottama voitto on odotettua pienempi, tämä voi vaikuttaa haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Liiketoiminnot kehittyvillä markkinoilla voivat altistaa Konsernin poliittisten, taloudellisten ja yhteiskunnallisten olojen muutosten riskeille. Lisäksi oikeusjärjestelmien mahdollinen kehittymättömyys ja lakien täytäntöönpanon puutteet voivat tietyillä markkinoilla rajoittaa Konsernin mahdollisuuksia suojata lakisääteisiä oikeuksiaan. SRV Yhtiöt voi kohdata kehittyvillä markkinoilla

näihin riskeihin liittyviä ongelmia, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Konsernin mahdollisuuksista pitää nykyinen henkilöstö palveluksessaan ja palkata uutta henkilöstöä ei voida antaa takeita. Jos Konserni menettää nykyistä henkilöstöään, sillä voi olla epäedullinen vaikutus Konsernin liiketoiminnan kehittymiseen, tulokseen ja taloudelliseen kasvuun.

Korkotasossa tapahtuvat muutokset voivat vaikeuttaa tai hidastaa Konsernin perustajaurakoiman tuotannon kauppaa tai merkittävien uusien rakennushankkeiden aloituksia.

Muutokset korkotasossa saattavat vaikuttaa SRV Yhtiöiden tulokseen korkotulojen ja/tai –menojen kautta. Lisäksi liiketoiminnan kehittyminen ja velkaisuusaste vaikuttavat suoraan Konsernin maksamaan luottomarginaaliin, joka voi muuttua näiden edellä mainittujen tunnuslukujen muutosten kautta.

RISKITEKIJÄT

Uusiin Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tarkastella huolellisesti kaikkia tässä tarjousesitteessä esitettäviä tietoja ja erityisesti seuraavassa esitettyjä seikkoja. Yhtiön tai SRV Yhtiöiden liiketoimintaan liittyviä tekijöitä, joita myös tulee huomioida ennen sijoituspäätöksen tekemistä, on selvitetty myös kohdissa ”SRV Henkilöstö” ja ”SRV Yhtiöt –konserni”. Lisäksi tässä tarjousesitteessä esitetään Yhtiön tai SRV Yhtiöiden liiketoiminnan tai markkinoiden tulevaisuuteen kohdistuvia lausumia, joiden toteutumisesta Yhtiön tai SRV Yhtiöiden hallitukset eivät anna minkäänlaisia takeita. Katso ”Tulevaisuuden näkymiä koskevat lausumat”.

Minkä tahansa alla kuvatun seikan toteutumisella tai toteutumatta jäämisellä voi SRV Henkilöstön ja SRV Yhtiöiden hallituksen käsityksen mukaan olla huomattava haitallinen vaikutus SRV Henkilöstön tai SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja toiminnan tulokseen.

SRV Henkilöstö Oy:öön ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä

Rahoituksen tarve tulevaisuudessa ja nykyisen rahoituksen riittävyys

Mikäli Henkilöstöanti merkittäisiin kokonaisuudessaan ja siitä saatavat merkintähinnat olisivat 3 932 600 euroa ja Osakeannista saatava merkintähinta on 4 769 800 euroa, jää Yhtiölle vierasta pääomaa Osakekaupan toteuttamisen jälkeen noin 20,6 miljoonaa euroa. Tämän lainan korko on sidottu muuttuvakorkoiseen viitekorkoon ja se erääntyy vuosittain maksettavaksi 30.9. Yhtiön korkomenot ovat arviolta noin 720 000 euroa vuodessa laskettuna tarjousesitteen päiväyksen mukaisella korkokannalla, joka on Euribor 12 kk lisätynä 1,2 prosentin marginaalilla. Laina-aika on 10 vuotta ja laina erääntyy kerralla maksettavaksi laina-ajan päättyessä. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia Yhtiön rahoituskustannuksiin ja siten Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön ainoa tulolähde on SRV Yhtiöt Oyj:n maksamat osingot. SRV Yhtiöt Oyj pyrkii maksamaan osinkonsa vuosittain 30.4. mennessä. SRV Yhtiöt Oyj:n maksamat osingot olivat 1 094 688 euroa tilikaudelta 2004. SRV Yhtiöt Oyj:n voitonjakokelpoiset varat olivat 9 157 120 euroa ja Konsernin 30 994 267 euroa 31.12.2004. SRV Henkilöstö omistaa 48 prosenttia SRV Yhtiöt Oyj:n osakekannasta. SRV Yhtiöiden tulevien osinkojen maksaminen ja määrä riippuvat SRV Yhtiöiden tulevasta tuloksesta, taloudellisesta asemasta, kassavirrasta, käyttö pääoman tarpeesta, voitonjakokelpoisten varojen määrästä ja muista tekijöistä. SRV Yhtiöt Oyj:n maksamilla osingoilla on suora vaikutus Yhtiön tuottoihin ja siten Yhtiön taloudelliseen asemaan. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj:n maksamat osingot eivät riitä kattamaan SRV Henkilöstön vuosittaisia kustannuksia, joutuu Yhtiö rahoittamaan toimintaansa joko vieraalla tai omalla pääomalla.

SRV Henkilöstö Oy:n osakkeeseen ja Henkilöstöantiin liittyviä riskejä

SRV Henkilöstö Oy:n tai tämän osoittaman tahon kyky vastata Omistussopimuksen mukaisista sitoumuksistaan

Henkilöstöannin ja Omistussopimuksen ehtojen mukaan Henkilöstöannissa Uusia Osakkeita merkinneellä osakkeenomistajalla on vuodesta 2010 alkaen oikeus vaatia SRV Henkilöstöä tai sen osoittamaa taho ostamaan vuosittain 25 prosenttia Uusista Osakkeista ja Yhtiöllä on velvollisuus ostaa tai osoittaa Uusille Osakkeille ostaja. Vastaavasti mikäli työsuhde Uusia Osakkeita merkinneen ja SRV Yhtiöihin kuuluvan yhtiön välillä päättyy kuoleman tai vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkkeelle jäämisen johdosta, Uusia Osakkeita merkinneellä tai hänen oikeudenomistajillaan on oikeus pyytää Uusien Osakkeiden lunastamista ja Yhtiöllä tai sen määräämällä on tuolloin velvollisuus lunastaa Uudet Osakkeet. Uusien Osakkeiden ostohinta on molemmissa tilanteissa niiden Käypä Arvo. SRV

Henkilöstön tai tämän osoittaman tahon kyvyistä vastata Omistussopimuksen mukaisista sitoumuksista maksaa Käypä Arvo sopimuksen voimassaoloaikana ei voida antaa takeita.

Osakkeenomistajan määrävä asema Yhtiössä

Ilpo Kokkila omistaa henkilökohtaisesti 52 prosenttia SRV Yhtiöt Oyj:stä. Henkilöstö- ja Osakeannin mukaisten osakepääoman korotusten toteuduttua täysimääräisesti, hän omistaa SRV Henkilöstö Oy:stä henkilökohtaisesti 0,6 prosenttia ja perusteilla olevansa yhtiön kautta 54,5 prosenttia. Ilpo Kokkilan omistaa siten joko suoraan tai välillisesti enemmistön sekä SRV Henkilöstö Oy:stä että SRV Yhtiöt Oyj:stä. Hänellä on siten enemmistöomistukseen perustuva määräysvalta molemmissa yhtiöissä.

Luovutusrajoitukset sekä Omistussopimuksen myötämyynti- ja vaihtovelvollisuus

Uudet Osakkeet eivät tule olemaan julkisen kaupankäynnin kohteena. Uusien Osakkeiden merkittäminen edellyttää Omistussopimuksen allekirjoittamista. Merkittyjä Uusia Osakkeita ei saa Omistussopimuksen mukaan myydä eikä luovuttaa ennen vuotta 2010. Vuodesta 2010 alkaen Yhtiöllä on oikeus ostaa ja osakkeenomistajalla on oikeus myydä vuosittain 25 prosenttia osakkeistaan. Yhtiöjärjestyksessä on H-sarjan osakkeita koskeva lunastuslauseke, jonka mukaisesti P-sarjan osakkeenomistajalla on ensisijainen ja Yhtiöllä toissijainen oikeus lunastaa ulkopuoliselle siirtyneet H-sarjan osakkeet. Näin ollen Uusia Osakkeita ei voi myydä vapaasti kolmannelle taholle vuoden 2009 jälkeenkään.

Mikäli työsuhde Osakkeenomistajan ja SRV Yhtiöt -konserniin kuuluvan yhtiön välillä päättyy yksilöllisellä irtisanomis- tai purkuperusteella tai Osakkeenomistajan itse irtisanoutuessa Yhtiöllä tai sen määräämällä on oikeus lunastaa Osakkeenomistajan Uudet Osakkeet niiden merkintähintaan tai sitä alempaan Käypään Arvoon. Kyseisessä irtisanomistilanteessa Yhtiöllä ei ole siten velvollisuutta lunastaa Uusia Osakkeita Osakkeenomistajalta.

Omistussopimuksessa Uusia Osakkeita merkinneet sitoutuvat äänestämään suunnatun annin puolesta Yhtiön yhtiökokouksessa, mikäli Yhtiön osakepääomaa korotetaan uusmerkinnällä SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa olevalle henkilöstölle suunnatulla annilla; kaikin tavoin myötävaikuttamaan niihin toimenpiteisiin, joita SRV Yhtiöt Oyj:n tai Yhtiön osakkeiden listaaminen tai yritysjärjestelyn toteuttaminen edellyttää, mikäli P-osakkeet puoltavat järjestelyä ja Yhtiön osakkeenomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti; vaihtamaan Osakkeensa SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja edesauttamaan kaikkia vaihtamisen toteuttamiseksi tarvittavia toimenpiteitä ja allekirjoittamaan vaihtamiseen liittyviä asiakirjoja, edellyttäen, että Osakkeiden vaihtosuhte on sama kuin Yhtiön P-osakkeilla; myymään Uusia Osakkeitaan osakeomistuksen suhteessa vastaavalla tavalla, jos listautumisen yhteydessä tulee myytäväksi osakkeita ja jos Yhtiö sitä vaatii.

Uudet Osakkeet pantataan Yhtiölle Omistussopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi

SRV Yhtiöt –konserniin ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä

Markkina- ja kilpailutilanne

SRV Yhtiöt toimii rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla, joihin yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus. Mikäli Suomen ja euroalueen talouskehitys ja talous kääntyisi laskuun lähivuosina olisi tällä haitallinen vaikutus rakentamiseen ja kiinteistömarkkinoiden kehitykseen. Muutokset taloussuhdanteissa tai Konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

SRV Yhtiöt toimii markkinoilla, joilla kilpailu kiristyy. Tietyillä kilpailijoilla on laajempi tuotevalikoima, tunnetummat tuotemerkit ja suuremmat rahoitus- ja markkinointiresurssit, ja ne voivat

toteuttaa laajamittaisempia markkinointikampanjoita sekä harjoittaa aggressiivisempaa hinnoittelua kuin SRV Yhtiöt. Vaikka SRV Yhtiöillä on vahva markkina-asema Etelä-Suomessa ja Baltiassa, ei ole varmuutta siitä, että SRV Yhtiöt pystyy jatkossakin kilpailemaan menestyksekkäästi nykyisillä tai tulevilla markkinoillaan tai säilyttämään markkina-asemansa. Ei myöskään ole varmuutta siitä, pystyykö SRV Yhtiöt saavuttamaan kilpailuvahvuuksia uusilla markkinoilla, joille se aikoo laajentua tulevaisuudessa, tai miten menestyminen näillä markkinoilla tulee vaikuttamaan SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Perustajaurakointitoiminta ja pitkäaikaiset projektit

SRV Yhtiöt harjoittaa perustajaurakointi- ja kiinteistökehitystoimintaa. Toiminnalle on ominaista, että hankkeiden alkuvaiheen suunnitteluun ja markkinointiin sitoutuu kustannuksia, jotka rasittavat sekä tasetta että kirjanpidollista tulosta. Suunnittelu- ja kehityskustannukset edellyttävät konsernin sisäistä rahoitusta, jota saattaa sitoutua hankkeisiin jopa useiksi vuosiksi.

Kampin kauppakeskuksen Helsingin Kamppi Center Oy:n omistavat sisarkonserni Pontos Oy 70 prosenttisesti ja SRV Yhtiöt 30 prosenttisesti. Asunnoista on tämän tarjousesitteen päiväyksen mennessä myyty 94 prosenttia. Toimistokiinteistöjen vuokraus on meneillään. Vuokrausaste tämän tarjousesitteen päiväyksen mennessä on noin 33 prosenttia. Konsernin tavoitteena on myydä rakennettavat kiinteistöt suunnitellun aikataulun mukaan mahdollisimman korkeaan hintaan. Myyntihintaan, -aikatauluun ja -rakenteeseen vaikuttavat oleellisesti myyntihetken yleinen suhdanne kiinteistömarkkinoilla ja sijoittajien tuotto-odotukset. Myynnin toteutumisella on merkittävä vaikutus SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Kamppi-projektin valmistuttua SRV Yhtiöt on sopimusten mukaisesti hankkeesta takuuajan vastuussa Helsingin kaupungille sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille. Takuu aika on kaksi vuotta kunkin urakan luovuttamisesta, joten takuuajan vastuut ulottuvat vuoden 2008 kevääseen.

Yhteistoimintaa SRV Yhtiöiden sisarkonserni Pontos-konsernin kanssa leimaa työnjako SRV Yhtiöiden toimiessa rakentajana- ja kiinteistökehittäjänä ja Pontos-konsernin toimiessa tilaajana. Merkittävimmät yhteiset hankkeet liittyvät paitsi Kamppi-projektiin myös Viron kiinteistöjen kehittämiseen ja rakentamiseen. SRV Yhtiöillä on edelleen merkittäviä Kamppi-projektista aiheutuneita saatavia Pontos-konserniin kuuluvilta yhtiöiltä sekä osakaslainoina että urakkasaatavina. Kamppi-projektin kustannukset ovat lisä- ja muutostöiden johdosta kasvaneet alkuperäisiä suunnitelmia korkeammiksi kaupallisten tilojen liikekonseptin muututtua alkuperäisestä 1-2 käyttäjän tavaratalosta 160 käyttäjän kauppakeskukseksi. Konseptimuutos on aiheuttanut lisäkustannuksia, mutta myös luonut edellytykset hankkeen vuokratason nostamiseksi alkuperäistä tavoitetasoa korkeammaksi. Neuvottelut lisä- ja muutostöiden laajuudesta ja maksuaikataulusta ovat käynnissä tilaajan kanssa.

Rakentamisen riskit ja vastuut

Konsernia koskevat rakentajana tavanomaiset rakennusaikaiset ja rakennusajan jälkeiset vastuu- ja takuuvastuut, jotka kestävät pisimmillään 10 vuotta. Omaperustaiseen tuotantoon, KVR-urakointiin ja perustajaurakointiin liittyy riskejä markkinasuhdanteiden, rahoituksen saatavuuden ja tilaajan maksukyvyn suhteen. Asuntotuotannossa asukkaiden aktiivisuus koskien rakennusten laatua ja mahdollisia rakennusvirheitä on yleisesti lisääntymässä. Konserni on pyrkinyt kattamaan toimintaansa kohdistuvat riskit parhaaksi katsomallaan tavalla vakuutuksilla ja sopimuksilla. Siitä, korvaavatko nämä vakuutukset ja sopimukset kussakin yksittäistapauksessa aiheutuneet vahingot ja vastuut, ei kuitenkaan voida olla täysin varmoja. Siltä osin kuin mahdolliset vahingot ja niistä seuraavat vastuut jäisivät Konsernin vastattavaksi yli vakuutuksilla ja/tai sopimuksilla korvattavan määrän, ne saattaisivat vaikuttaa SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Urakoitsijalle voi myös aiheutua taloudellisia menetyksiä valitsemansa aliurakoitsijan toiminnan tai suorituskyvttömyyden johdosta. Menetykset katetaan ensisijaisesti aliurakoitsijan antamalla vakuuksilla. Nämä rakentamistoiminnalle ja urakoinnille tyypilliset tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Laajentuminen uusille ja kehittyville markkinoille

SRV Yhtiöt hakevat liiketoiminnoilleen kasvua asuntorakentamisesta, aluetoiminnan laajentamisesta Suomessa sekä Venäjän ja EU:n uusilta markkinoilta.

Aluetoiminnan kasvustrategia perustuu osittain laajentumiseen muita toimialan yrityksiä ostamalla. SRV Yhtiöt ei välttämättä kuitenkaan löydä sopivia ostokohteita tai tehdyt yritysostot eivät välttämättä tuota odotettua liikevaihtoa tai voittoa. Erityisesti mikäli tehtyjen yritysostojen tuottama voitto on odotettua pienempi, tämä voi vaikuttaa haitallisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Suomen ja Baltian alueen ulkopuolelle laajentumiseen tähtäävän kasvustrategiansa toteuttamisen yhteydessä SRV Yhtiöt voi laajentaa toimintaansa Venäjällä ja aloittaa toiminnan uusilla markkinoilla, etenkin EU:n uusissa jäsenvaltioissa. Liiketoiminnot kehittyvillä markkinoilla voivat altistaa Konsernin poliittisten, taloudellisten ja yhteiskunnallisten olojen muutosten riskeille. Lisäksi oikeusjärjestelmien mahdollinen kehittymättömyys ja lakien täytäntöönpanon puutteet voivat tietyillä markkinoilla rajoittaa Konsernin mahdollisuuksia suojata lakisääteisiä oikeuksiaan. SRV Yhtiöt voi kohdata kehittyvillä markkinoilla näihin riskeihin liittyviä ongelmia, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti SRV Yhtiöiden liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Riippuvuus johdosta ja avainhenkilöistä

Konsernin liiketoiminta perustuu suurelta osin Konsernin johdon pitkään kokemukseen ja Konsernin koko henkilöstön osaamiseen. Henkilöstön kokemus ja osaaminen ovat keskeinen kilpailuetu Konsernille. On luultavaa, että Konsernin liiketoiminnan kehittyessä ja laajentuessa Konsernin tuleva menestys riippuu suurelta osin sen kyvystä saada palvelukseensa ja pitää palveluksessaan osaavia ja päteviä avainhenkilöitä. Konsernin mahdollisuuksista pitää nykyinen henkilöstö palveluksessaan ja palkata uutta henkilöstöä ei voida antaa takeita. Jos Konserni menettää nykyistä henkilöstöään, sillä voi olla epäedullinen vaikutus Konsernin liiketoiminnan kehittymiseen, tulokseen ja taloudelliseen kasvuun.

Osingot

SRV Yhtiöt Oyj:n voitonjakokelpoiset varat olivat 9 157 120 euroa ja Konsernin 30 994 267 euroa 31.12.2004. SRV Yhtiöiden tulevien osinkojen maksaminen ja määrä riippuvat tulevasta tuloksesta, taloudellisesta asemasta, kassavirrasta, käyttöpääoman tarpeesta, voitonjakokelpoisten varojen määrästä ja muista tekijöistä.

Korko- ja valuuttakurssiriskit

Yleisellä korkotason muutoksella voi olla suoria vaikutuksia sekä SRV Yhtiöiden varsinaisen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Asunnonostajien ostopäätökset ja sijoittajien sijoituspäätökset ovat merkittävästi sidoksissa yleiseen korkotasoon ja siinä tapahtuviin muutoksiin. Korkotasossa tapahtuvat muutokset voivat näin ollen vaikeuttaa tai hidastaa Konsernin perustajaurakoiman tuotannon kauppaa tai merkittävien uusien rakennushankkeiden aloituksia.

SRV Yhtiöiden vieraasta pääomasta maksama korko on sidottu muuttuvakorkoiseen viitekorkoon. Muutokset korkotasossa saattavat vaikuttaa SRV Yhtiöiden tulokseen korkotulojen ja/tai -menojen kautta. Lisäksi liiketoiminnan kehittyminen ja velkaisuusaste vaikuttavat suoraan Konsernin

maksamaan luottomarginaaliin, joka voi muuttua näiden edellä mainittujen tunnuslukujen muutosten kautta.

SRV Yhtiöillä on kassavirtoja, sitoumuksia ja sijoituksia myös muissa valuutoissa, kuin euromääräisenä. Vuoden 2004 liikevaihdosta 92 prosenttia tuli euromaista. Valuuttakurssien muutokset vaikuttavat myös SRV Yhtiöiden tulokseen ja kassavirtoihin.

VASTUULLISET TAHOT JA NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Tarjousesitteestä vastuulliset tahot

SRV Henkilöstö Oy
Y-tunnus 1882712-9
Niittytaival 13
02200 Espoo
puh. 0201 455 200

SRV Yhtiöt Oyj
Y-tunnus 1707186-8
Niittytaival 13
02200 Espoo
puh. 0201 455 200

SRV Henkilöstö vastaa tähän tarjousesitteeseen sisältyvistä tiedoista. SRV Yhtiöt vastaa tämän tarjousesitteen SRV Yhtiöitä koskevista tiedoista.

SRV Henkilöstön vakuutus

SRV Henkilöstö Oy:n hallitus vastaa tähän tarjousesitteeseen sisältyvistä tiedoista. Vakuutamme varmistaneemme riittävän huolellisesti, että parhaan ymmärryksemme mukaan tässä tarjousesitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Espoossa 26.9.2005

SRV Henkilöstö Oy:n hallitus

Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja
Markku Sarkamies, hallituksen jäsen
Marja Sarnela, hallituksen jäsen

SRV Yhtiöiden vakuutus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vastaa tämän tarjousesitteen SRV Yhtiöitä koskevista tiedoista. Vakuutamme varmistaneemme riittävän huolellisesti, että parhaan ymmärryksemme mukaan tässä tarjousesitteessä SRV Yhtiöistä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Espoossa 26.9.2005

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus

Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja
Kari Filppula, hallituksen jäsen
Jorma Haapamäki, hallituksen jäsen
Eero Nuutinen, hallituksen jäsen

Yllä mainitun lisäksi Yhtiö tai SRV Yhtiöt Oyj eivät anna mitään nimenomaista tai välillistä vakuutusta tai takuuta tässä tarjousesitteessä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta tai täydellisyydestä.

Ketään ei ole valtuutettu Uusia Osakkeita tarjottaessa antamaan mitään muita kuin tähän tarjousesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli sellaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Yhtiön tai SRV Yhtiöiden hyväksymiä. Tämän tarjousesitteen

luovuttaminen tai siihen perustuvat merkinnät eivät missään olosuhteissa merkitse sitä, että tarjousesitteessä esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa tai että Yhtiön tai SRV Yhtiöiden liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia tarjousesitteen päivämäärän jälkeen. Tässä tarjousesitteessä esitetyt tiedot eivät ole Yhtiön tai SRV Yhtiöiden nimenomainen tai välillinen vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule sellaisina pitää.

Neuvonantajat

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Hannes Snellman Oy
Eteläranta 8
00130 Helsinki
puh. 09 228 841

Tilintarkastajat

SRV Henkilöstö Oy:n (aikaisemmin R-Laatikko 1205 Oy) tilintarkastajat 28.1.-31.12.2004

Outi Raitasuo
Mäyrätie 6 C 37
00800 Helsinki

SRV Henkilöstö Oy:n (aikaisemmin R-Laatikko 1205 Oy) tilintarkastajat 1.1.-9.6.2005

Antti Lehtimaja
Tuohustie 9 B
00670 Helsinki

varalla:
Riikka Leinonen
Töölönkatu 30 b as 12
00260 Helsinki

SRV Henkilöstö Oy:n tilintarkastajat 10.6.2005 alkaen

KHT Jarmo Lohi
Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki

varalla:
Ernst & Young Oy
Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki
päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Mikko Ryttilähti

SRV Yhtiöt Oyj:n tilintarkastajat vuosina 2002-2004 sekä vuonna 2005

KHT Jarmo Lohi
Elielinaukio 5 B
00100 Helsinki

varalla:

Ernst & Young Oy

Elielinaukio 5 B

00100 Helsinki

päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Mikko Ryttilahti

Nähtävillä olevat asiakirjat

Tämä tarjousesite on saatavilla 26.9.2005 kello 17.00 alkaen osoitteesta SRV Henkilöstö, Niittytaival 13, 02200 Espoo sekä lisäksi intranet-osoitteesta <http://intra.srv.fi> ja sieltä henkilöstö/osakeomistusohjelma.

SRV Henkilöstö Oy:n perustamiskirja ja yhtiöjärjestys, ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja 24.8.2005, osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n 1 momentin mukaiset asiakirjat, tilintarkastajien lausunnot sekä tarjousesitteessä esitetyt historialliset ja pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot ovat nähtävillä SRV Henkilöstö, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

SRV Yhtiöiden yhtiöjärjestys, tilintarkastajien lausunnot sekä tarjousesitteessä esitetyt historialliset taloudelliset tiedot ovat nähtävillä SRV Yhtiöt, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

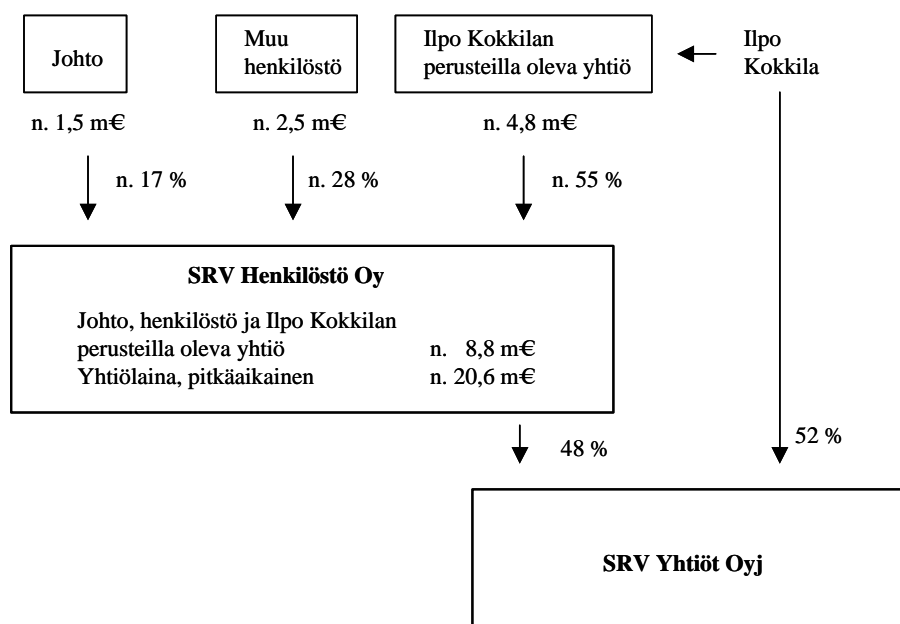
HENKILÖSTÖANNIN TAUSTA JA HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ

Henkilöstöannin tausta

SRV Henkilöstön hallitus on 24.8.2005 päättänyt, että SRV Henkilöstö ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen omistamat 625 600 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, 30.9.2005 mennessä. Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutisen ovat sitoutuneet myymään ko. osakkeet SRV Henkilöstölle. Osakekaupan jälkeen Ilpo Kokkila omistaa 52 prosenttia ja SRV Henkilöstö 48 prosenttia SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänistä. Ilpo Kokkila omistaa SRV Henkilöstön osakekannan kokonaisuudessaan.

SRV Henkilöstön ylimääräinen yhtiökokous päätti 24.8.2005 korottaa osakepääomaa Henkilöstöannilla laskemalla liikkeeseen vähintään yhden (1) ja enintään 280 900 Uutta Osaketta. Henkilöstöannilla pyritään luomaan SRV Yhtiöt –konsernin Henkilöstölle osakeomistukseen perustuva kannustusjärjestelmä, joka korostaa pitkäjänteistä menestymistä ja sitoutumista sekä tarjoaa kilpailukykyisen kannustusjärjestelmän kilpailijoihin nähden. Lisäksi Henkilöstöannilla rahoitetaan Osakekauppaa. Henkilöstöannissa merkittäväksi tarjottujen Uusien Osakkeiden omistamista ja luovuttamista on rajoitettu Henkilöstöannin ehdossa, Omistussopimuksessa ja Yhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty SRV Henkilöstön ja SRV Yhtiöiden tavoiteltava omistusrakenne sekä Osakekaupan rahoitus.



Omistuksen laimentuminen

Mikäli kaikki Henkilöstöannissa tarjottavat Uudet Osakkeet merkitään, niin Ilpo Kokkilan ja hänen perusteilla olevan yhtiönsä omistusosuus laimenee Osakeannin jälkeen 55,1 prosenttiin Yhtiön osakkeista ja äänistä. Henkilöstön omistusosuus olisi tällöin 44,9 prosenttia.

Omistussopimus

Osakkeiden merkintä edellyttää Omistussopimuksen allekirjoittamista. Henkilöstöannissa Uusia Osakkeita merkinneet ("Osakkeenomistaja") sitoutuvat noudattamaan merkitsijöiden ja SRV

Henkilöstön välistä Omistussopimusta. Omistussopimuksen tarkoituksena on sopia Uusien Osakkeiden luovutukseen liittyvistä rajoituksista sekä lunastusmenettelystä, jos Osakkeenomistajan ja SRV Yhtiöt -konserniin kuuluvan yhtiön välinen työsuhde mistä tahansa syystä päättyy sekä tietyistä muista Uusia Osakkeita koskevista seikoista. Luovutusrajoitusten sekä myötämyynti- ja vaihtovelvollisuuden tarkoituksena on varmistaa se, että Yhtiön ja SRV Yhtiöt Oyj:n osakeomistus ja luovutukset voidaan hallita järjestyneesti. Seuraavassa on esitetty omistussopimuksen pääasiallinen sisältö.

Osakkeiden luovutus

Omistussopimuksen mukaan Uusia Osakkeita ei saa myydä eikä luovuttaa ennen vuotta 2010. Omistussopimuksen ehtojen mukaan Osakkeenomistajalla on vuodesta 2010 alkaen oikeus vaatia SRV Henkilöstöä tai sen osoittamaa tahoja ostamaan vuosittain 25 prosenttia merkityistä Uusista Osakkeista ja Yhtiöllä on velvollisuus ostaa tai osoittaa Uusille Osakkeille ostaja. Vastaavasti mikäli työsuhde Osakkeenomistajan ja SRV Yhtiöihin kuuluvan yhtiön välillä päättyy kuoleman tai vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkkeelle jäämisen johdosta, Osakkeenomistajalla tai hänen oikeudenomistajillaan on oikeus pyytää Uusien Osakkeiden lunastamista ja Yhtiöllä tai sen määräämällä on tuolloin velvollisuus lunastaa Uudet Osakkeet. Yhtiöllä tai sen määräämällä on molemmissa tilanteissa myös oikeus lunastaa kaikki Osakkeet, vaikka Osakkeenomistaja ei pyydä niitä lunastettavaksi. Uusien Osakkeiden ostohinta on tällöin niiden käypä arvo ("Käypä Arvo").

Käypä Arvo lasketaan seuraavasti: Uudesta Osakkeesta maksettu merkintähinta lisättyä osakekohtaisella Yhtiön nettovarallisuuden muutoksella sen jälkeen kun Henkilöstöannin mukainen osakepääoman korotus on rekisteröity kaupparekisteriin sekä jäljempänä mainituin tavoin lasketulla SRV Yhtiöt Oyj -konsernin nettovarallisuuden muutoksella 30.6.2005 jälkeen. Yhtiön nettovarallisuuden muutos lasketaan ottamalla huomioon Yhtiön oman pääoman muutos sen jälkeen kun Henkilöstöannin mukainen osakepääoman korotus on rekisteröity kaupparekisteriin verrattuna Uusien Osakkeen luovutusta edeltävän tilikauden tilinpäätöksen taseen mukaiseen omaan pääomaan ja jakamalla muutos Yhtiön osakkeiden lukumäärällä. Yhtiön oma pääoma on Henkilöstöannin mukaisen osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivänä nykyinen osakepääoma 10 000 euroa lisättyä määrällä, joka on kaupparekisteriin ilmoitettujen Henkilöstöannissa merkittyjen osakkeiden lukumäärä kerrottuna 14 eurolla. Edellä mainituin tavoin laskettu luku on osakekohtainen Yhtiön nettovarallisuuden muutos, joka lisätään Uudesta Osakkeesta maksettuun merkintähintaan. Yhtiön nettovarallisuuden muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen. Jos tilinpäätöksen jälkeen ennen Uuden Osakkeen luovutusta Yhtiö on maksanut osinkoa Uudelle Osakkeelle tai luovuttajalla on oikeus maksamatta olevaan osinkoon, sen määrä vähennetään laskettaessa Käypää Arvoa.

SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutos lasketaan ottamalla huomioon SRV Yhtiöt konsernin oman pääoman muutos välitilinpäätöksen 30.6.2005 jälkeen Uusien Osakkeiden myyntiä edeltävään vuosikonsernitilinpäätökseen verrattuna. SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutosta laskettaessa otetaan SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksestä jaettavaksi päätetyt osingot, jotka sisältyvät tulona Yhtiön puheena olevaan tilinpäätökseen huomioon vähennyksenä. Vähemmistöosuuksia ei lueta vähennykseksi konsernitaseen mukaista omaa pääomaa laskettaessa. Edellä mainituin tavoin lasketusta SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutoksesta huomioidaan Yhtiön omistusosuutta SRV Yhtiöt Oyj:ssa vastaava määrä jaettuna Yhtiön osakkeiden määrällä. Näin saatu luku on SRV Yhtiöt Oyj:n nettovarallisuuden muutos, joka lisätään Uudesta Osakkeesta maksettuun merkintähintaan. SRV Yhtiöt Oyj:n nettovarallisuuden muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen.

Käypä arvo on kuitenkin vuonna 2005 Uuden Osakkeen merkintähinta.

[Tämä sivu on jätetty tarkoituksellisesti tyhjäksi.] ¹⁾

¹⁾ Tarjousesitettä on täydennetty 29.9.2005 poistamalla Käyvän Arvon esimerkkilaskelma ja sitä edeltävä johdantolause

Yhtiön tilikauden alussa ei aina ole käsillä edellisen tilikauden tilinpäätöstä. Tällöin Käyvän Arvon laskeminen voi tapahtua aikaisintaan kun tilinpäätös on valmistunut ja tilintarkastettu, mikä samalla lykkää Uusien Osakkeiden maksun aikaisintaan tästä määräytyvään aikatauluun. Mikäli Yhtiön tai SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätösstandardia tai -käytäntöä muutetaan, tulee muutos tarvittaessa huomioida Käypää Arvoa laskettaessa.

Jos Osakkeenomistajan työsuhde SRV Yhtiöihin päättyy ennen vuotta 2010 muusta kuin kuoleman tai vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkkeelle jäämisen johdosta, Yhtiöllä tai sen määräämällä on oikeus lunastaa Uudet Osakkeet merkintähintaan tai sitä alhaisempaan Käypään Arvoon. Jos työsuhteen päätyminen perustuu Yhtiön puolelta tehtyyn irtisanomiseen muulla kuin yksilöllisellä irtisanomis- tai purkuperusteella, Yhtiöllä on velvollisuus sekä oikeus lunastaa Uudet Osakkeet.

Menettely eräissä erityistapauksissa

Omistussopimuksen mukaan Osakkeenomistajat sitoutuvat äänestämään suunnatun annin puolesta Yhtiön yhtiökokouksessa, mikäli Yhtiön osakepääomaa korotetaan uusmerkinnällä SRV Yhtiöt - konsernin palveluksessa olevalle henkilöstölle suunnatulla annilla.

Mikäli SRV Yhtiöt Oyj:n tai Yhtiön osakkeet listataan tai Yhtiössä toteutetaan yritysjärjestely, Osakkeenomistaja sitoutuu kaikin tavoin myötävaikuttamaan niihin toimenpiteisiin, joita SRV Yhtiöt Oyj:n tai Yhtiön osakkeiden listaaminen tai yritysjärjestelyn toteuttaminen edellyttää, mikäli P-osakkeet puoltavat järjestelyä ja Yhtiön osakkeenomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Listautuminen tai yritysjärjestelyn tai -kaupan toteuttaminen saattaa edellyttää kaikkien tai osan Osakkeista vaihtamista SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin. Osakkeenomistaja sitoutuu vaihtamaan Osakkeensa SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja edesauttamaan kaikkia vaihtamisen toteuttamiseksi tarvittavia toimenpiteitä ja allekirjoittamaan vaihtamiseen liittyviä asiakirjoja, edellyttäen, että Osakkeiden vaihtosuhte on sama kuin Yhtiön P-osakkeilla. Vastaavalla tavalla, jos listautumisen yhteydessä tulee myytäväksi osakkeita sitoutuu kukin Osakkeenomistaja myymään Uusia Osakkeitaan osakeomistuksen suhteessa, jos Yhtiö sitä vaatii.

Jos Uusia Osakkeita aletaan noteerata julkisesti, Yhtiöllä ei ole julkisen noteerauksen alkamisen jälkeen enää velvollisuutta ostaa Osakkeenomistajan Uusia Osakkeita tai osoittaa niille ostajaa. Uusien Osakkeiden määrää koskevat luovutusrajoitukset ja Yhtiön lunastusoikeus Lunastushinnasta koskien kulloinkin luovutusrajoituksen piiriin kuuluvia Uusia Osakkeita säilyvät voimassa siinäkin tapauksessa, että osakkeita aletaan noteerata julkisesti. Luovutusrajoituksista vapautuneet noteeratut Uudet Osakkeet Osakkeenomistaja voi luovuttaa vapaasti.

Mikäli Ilpo Kokkila päättää kaupan, vaihdon, sulautumisen tai muun yritysjärjestelyn kautta luovuttaa kolmannelle osapuolelle omistamiaan Yhtiön tai SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita määrän, joka tuottaa vähintään 50 prosenttia (suoraan tai välillisesti) Yhtiön tai SRV Yhtiöt Oyj:n äänivallasta, niin Osakkeenomistaja on oikeutettu ja velvollinen luovuttamaan Uudet Osakkeensa samaan hintaan ja muilla samoilla ehdoilla kuin sovelletaan P-osakkeiden omistajaan tai Yhtiöön.

Panttaus

Samalla kun Osakkeenomistaja allekirjoittaa Omistussopimuksen, panttaa hän Uudet Osakkeensa Yhtiölle Omistussopimuksen mukaisten velvoitteidensa vakuudeksi. Osakkeenomistaja valtuuttaa Yhtiön allekirjoittamaan kaikki asiakirjat ja muuten toimimaan Osakkeenomistajan puolesta silloin, kun Yhtiö on oikeutettu realisoimaan pantatut Uudet Osakkeet tai muuten käyttämään Uusiin Osakkeisiin kohdistuvia oikeuksiaan tämän kohdan perusteella.

Mikäli Osakkeenomistaja rikkoo Omistussopimuksen sääntöjä, jotka koskevat osakepääoman korottamista sekä yrityskauppoja ja -järjestelyjä, niin Yhtiö voi ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin Osakkeenomistajan velvollisuuksien täyttämisen varmistamiseksi myymällä Uudet Osakkeet Yhtiön

määräämälle Käyvistä Arvosta. Vaihtoehtoisesti Yhtiö voi itse ostaa Uudet Osakkeet Käypään Arvoon.

Jos Uusien Osakkeiden vakuusrealisointi tulee ajankohtaiseksi, Yhtiö sitoutuu ostamaan tai osoittamaan ostajan Lunastushinnasta ja Osakkeenomistaja hyväksyy tämän mukaisen realisoinnin.

Omistussopimus on voimassa niin kauan kunnes Osakkeenomistajan osakeomistus päättyy. Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeuteen nimetään yksi välimies.

Henkilöstöannilla hankittavien varojen käyttö

Mikäli kaikki Henkilöstöannissa tarjottavat Uudet Osakkeet merkitään, Yhtiön Henkilöstöannilla hankkimat varat, vähennettyinä Henkilöstöannista aiheutuvilla palkkioilla ja kuluilla, jotka ovat arviolta noin 40 000 euroa, arvioidaan noin 3,9 miljoonaksi euroksi.

SRV Henkilöstö käyttää Henkilöstöannilla saatuja varoja SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden ostamiseen kokonaisuudessaan Kari Filppulalta, Jorma Haapamäeltä ja Eero Nuutiselta. Osakekaupan kokonaiskustannus on noin 29,3 miljoonaa euroa. Henkilöstöannin lisäksi Osakekauppa rahoitetaan noin 4,8 miljoonan euron Osakeannilla ja noin 20,6 miljoonan euron pitkäaikaisella lainalla.

HENKILÖSTÖANNIN EHDOT

Tarjottavat Uudet Osakkeet

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 24.8.2005 päättänyt korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen uusmerkinnällä vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yhden (1) ja enintään 280 900 Uutta H-sarjan Osaketta. Kunkin Uuden Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa. Yhtiö tarjoaa Uudet Osakkeet osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen SRV Yhtiöihin tai sen kokonaan omistamien kotimaisten tytäryhtiöiden merkintäaikana toistaiseksi voimassaolevassa tai merkintäaikana vähintään vuoden kestäneessä määräaikaisessa työsuhteessa olevan henkilöstön merkittäväksi.

Mikäli Henkilöstöannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet merkitään täysimääräisesti, Henkilöstöannin seurauksena liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpidollinen vasta-arvo on 702 250 euroa. Osakemerkinnän seurauksena Yhtiön osakepääoma voi nousta 10 000 eurosta vähintään 10 002,50 euroon ja enintään 712 250 euroon, ja osakkeiden määrä 4 000 osakkeesta vähintään 4 001 osakkeeseen ja enintään 284 900 osakkeeseen, joista on H-osakkeita vähintään 1 921 ja enintään 282 820 kappaletta.

Merkintäoikeus

Uudet Osakkeet tarjotaan osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen ensisijaisesti SRV Yhtiöt Oyj:öön tai sen kokonaan omistamien kotimaisten tytäryhtiöiden merkintäaikana toistaiseksi voimassaolevassa tai merkintäaikana vähintään vuoden kestäneessä määräaikaisessa työsuhteessa olevan henkilöstön merkittäväksi. Merkittäväksi tarjottavista Uusista Osakkeista jaetaan merkintään oikeutettujen kesken Yhtiön hallituksen hyväksymän allokatiolistan mukaisesti johdolle 107 000 osaketta ja muulle henkilöstölle 173 900 osaketta. Merkintätuoikeudesta poiketaan SRV Yhtiöiden henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi. Osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poikkeamiselle on siten SRV Henkilöstön Oy:n kannalta painava taloudellinen syy.

Yhtiön hallituksella on oikeus päättää, kenelle merkintäaikana mahdollisesti merkitsemättä jääneet Uudet Osakkeet tarjotaan. Näiden tahojen on merkittävä tarjotut Uudet Osakkeet 21.10.2005 mennessä. Hallitus voi päättää Uusien Osakkeiden tarjoamisesta myös osakeyhtiölain tarkoittamille Yhtiön lähipiiriin kuuluville henkilöille. Yhtiön lähipiiriin kuuluvien omistusosuus Yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä on ennen henkilöstöannin toteuttamista yhteensä 100 prosenttia. Lähipiirin omistusosuutta Henkilöstöannin toteuttamisen jälkeen ei voida tietää etukäteen.

Ilpo Kokkila on sitoutunut merkitsemään kaikki ne Uudet Osakkeet, joita ei merkitä Henkilöstöannissa.

Merkintähinta

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 14 euroa Uudelta Osakkeelta. Uusien Osakkeiden merkintähinta perustuu Osakekaupan yhteydessä Yhtiölle hankittujen SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kauppahintaan, ja vastaa niiden oman pääoman osuutta.

Osakkeiden merkintäaika ja –paikka

Uusien Osakkeiden merkintäaika alkaa 27.9.2005 kello 9.00 ja päättyy 7.10.2005 kello 16.00.

Yhtiö ilmoittaa ennen merkintäajan alkamista kullekin merkintään oikeutetulle henkilökohtaisesti merkittävissä olevien Uusien Osakkeiden lukumäärän hallituksen hyväksymän allokaatiolistan mukaisesti. Samassa yhteydessä merkintään oikeutetulle toimitetaan myös merkintälomake.

Uusien Osakkeiden merkintä tapahtuu SRV Yhtiöt Oyj:n pääkonttorissa, osoitteessa Niittytaival 13, 02200 Espoo, palauttamalla merkintälomake Kristiina Nummiselle. Uusien Osakkeiden merkitsijä ei voi peruuttaa tai muuttaa merkintää.

Yhtiön hallitus hyväksyy merkinnät viimeistään 19.10.2005. Merkintöjen hyväksyminen edellyttää, että merkintään oikeutettu hyväksyy ja allekirjoittaa Yhtiön Osakkeiden omistusta koskevan Omistussopimuksen.

Henkilöstöantia ei keskeytetä merkintäaikana.

Merkintöjen maksu

Kaikkien Henkilöstöannissa merkittävien Uusien Osakkeiden merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan Yhtiön pankkitilille (tilinumero OKO 50001-2230957) 14.10.2005 mennessä.

Mikäli merkintähintaa ei ole suoritettu kokonaisuudessaan yllä mainittuun päivään mennessä raukeaa merkintä ja Omistussopimus.

Omistusoikeus ja osakekirjat

Omistusoikeus Uusiin Osakkeisiin siirtyy merkitsijälle sen jälkeen kun merkitsijä on maksanut merkintähinnan kokonaisuudessaan ja hallitus on hyväksynyt merkinnän. Uusista Osakkeista ei anneta väliaikaistodistuksia. Osakekirjat annetaan osakepääoman korotuksen tultua merkityksi kaupparekisteriin.

Osakkeiden myynti tai luovutus

Uusia Osakkeita merkitsevät henkilöt sitoutuvat olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta Uusia Osakkeitaan ennen 31.12.2009. Tämän jälkeen kullakin Uusia Osakkeita merkinneellä henkilöllä on oikeus vaatia Yhtiötä tai Yhtiön osoittamaa tahoa ostamaan ja Yhtiöllä on velvollisuus vaadittaessa ostaa tai osoittaa Uusille Osakkeille ostaja seuraavasti: 25 % merkitystä määrästä vuonna 2010, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2011, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2012 ja 25 % merkitystä määrästä vuonna 2013. Vastaavasti Yhtiöllä tai sen osoittamalla on oikeus lunastaa Uusia Osakkeita merkinneen henkilön Uusista Osakkeista 25 % merkitystä määrästä vuonna 2010, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2011, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2012 ja 25 % merkitystä määrästä vuonna 2013, vaikka Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö ei vaadi niitä lunastettavaksi ("Luovutusrajoitukset").

Uuden Osakkeen osto- ja lunastushinta on niiden käypä arvo ("Käypä Arvo"), joka on seuraava: Uudesta Osakkeesta maksettu merkintähinta lisätynä osakekohtaisella Yhtiön nettovarallisuuden muutoksella sen jälkeen kun Henkilöstöannin mukainen osakepääoman korotus on rekisteröity kaupparekisteriin sekä jäljempänä mainituin tavoin lasketulla SRV Yhtiöt Oyj- konsernin nettovarallisuuden muutoksella 30.6.2005 jälkeen. Yhtiön nettovarallisuuden muutos lasketaan ottamalla huomioon Yhtiön oman pääoman muutos sen jälkeen kun Henkilöstöannin mukainen

osakepääoman korotus on rekisteröity kaupparekisteriin verrattuna Uusien Osakkeen luovutusta edeltävän tilikauden tilinpäätöksen taseen mukaiseen omaan pääomaan ja jakamalla muutos Yhtiön osakkeiden lukumäärällä. Yhtiön oma pääoma on Henkilöstöannin mukaisen osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivänä nykyinen osakepääoma 10 000 euroa lisättyinä määrällä, joka on kaupparekisteriin ilmoitettujen Henkilöstöannissa merkittyjen osakkeiden lukumäärä kerrottuna 14 eurolla. Edellä mainituin tavoin laskettu luku on osakekohtainen Yhtiön nettovarallisuuden muutos, joka lisätään Uudesta Osakkeesta maksettuihin merkintähintoihin. Yhtiön nettovarallisuuden muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen. Jos tilinpäätöksen jälkeen ennen Uuden Osakkeen luovutusta Yhtiö on maksanut osinkoa Uudelle Osakkeelle tai luovuttajalla on oikeus maksamatta olevaan osinkoon, sen määrä vähennetään laskettaessa Käypää Arvoa.

SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutos lasketaan ottamalla huomioon SRV Yhtiöt -konsernin oman pääoman muutos välitilinpäätöksen 30.6.2005 jälkeen Uusien Osakkeiden myyntiä edeltävään vuosikonsernitilinpäätökseen verrattuna. SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutosta laskettaessa otetaan SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksestä jaettavaksi päätetyt osingot, jotka sisältyvät tulona Yhtiön puheena olevaan tilinpäätökseen huomioon vähennyksenä. Vähemmistöosuuksia ei lueta vähennykseksi konsernitaseen mukaista omaa pääomaa laskettaessa. Edellä mainituin tavoin lasketusta SRV Yhtiöt -konsernin nettovarallisuuden muutoksesta huomioidaan Yhtiön omistusosuutta SRV Yhtiöt Oyj:ssä vastaava määrä jaettuna Yhtiön osakkeiden määrällä. Näin saatu luku on SRV Yhtiöt Oyj:n nettovarallisuuden muutos, joka lisätään Uudesta Osakkeesta maksettuihin merkintähintoihin. SRV Yhtiöt Oyj:n nettovarallisuuden muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen.

Käypä arvo on kuitenkin vuonna 2005 Uuden Osakkeen merkintähinta.

Yhtiön tilikauden alussa ei aina ole käsillä edellisen tilikauden tilinpäätöstä. Tällöin Käyvän Arvon laskeminen voi tapahtua aikaisintaan, kun tilinpäätös on valmistunut ja tilintarkastettu, mikä samalla lykkää Osakkeiden maksun aikaisintaan tästä määräytyvään aikatauluun.

Mikäli Yhtiön tai SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätösstandardia tai -käytäntöä muutetaan, tulee muutos tarvittaessa huomioida Käypää Arvoa laskettaessa.

Työsuhteen päättyminen

Mikäli työsuhte Uusia Osakkeita merkinneen henkilön ja SRV Yhtiöihin kuuluvan yhtiön välillä päättyy vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkkeelle jäämisen johdosta, Uusia Osakkeita merkinneellä henkilöllä on oikeus pyytää Uusien Osakkeiden lunastamista ja Yhtiöllä tai sen määräämällä on tuolloin velvollisuus lunastaa ko. Uudet Osakkeet. Yhtiöllä tai sen määräämällä on myös oikeus lunastaa kaikki Uusia Osakkeita merkinneen henkilön Uudet Osakkeet, vaikka Uusia Osakkeita merkinnyt eläkkeelle jäänyt henkilö ei pyydä niitä lunastettavaksi. Osakkeiden lunastushinta on tällöin Käypä Arvo.

Mikäli työsuhte Uusia Osakkeita merkinneen henkilön ja SRV Yhtiöihin kuuluvan yhtiön välillä päättyy kuoleman johdosta, Uusia Osakkeita merkinneen oikeudenomistajilla on oikeus pyytää Uusien Osakkeiden lunastamista ja Yhtiöllä tai sen määräämällä on tuolloin velvollisuus lunastaa ko. Uudet Osakkeet. Yhtiöllä tai sen määräämällä on myös oikeus lunastaa kaikki Uusia Osakkeita merkinneen henkilön Uudet Osakkeet, vaikka Uusia Osakkeita merkinneen oikeudenomistaja ei pyydä niitä lunastettavaksi. Uusien Osakkeiden lunastushinta on tällöin Käypä Arvo.

Mikäli työsuhte Uusia Osakkeita merkinneen henkilön ja SRV Yhtiöihin kuuluvan yhtiön välillä päättyy mistä muusta syystä tahansa kuin edellisessä kohdassa tarkoitetun eläkkeelle jäämisen tai kuoleman johdosta, Yhtiöllä tai sen määräämällä on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa Uusia Osakkeita merkinneen henkilön Uudet Osakkeet niiden merkintähintoihin tai sitä alempaan Käypään Arvoon ("Lunastushinta"). Jos työsuhteen päättymisen perustuu Yhtiön puolelta tehtyyn

irtisanomiseen muulla kuin yksilöllisellä irtisanomis- tai purkuperusteella, Yhtiöllä on vastaava velvollisuus sekä oikeus lunastaa Uudet Osakkeet.

Mikäli Uusia Osakkeita merkinneen henkilön työsuhde päättyy 1.1.2010 tai sen jälkeen, Yhtiön tämän kohdan mukaista lunastusoikeutta käytettäessä niihin Uusiin Osakkeisiin, jotka Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö olisi Uusien Osakkeiden myyntiä ja luovutusta koskevan kohdan mukaan oikeutettu myymään Yhtiölle tai sen määräämälle Käypään Arvoon (25 % merkitystä määrästä vuonna 2010, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2011, 25 % merkitystä määrästä vuonna 2012 ja 25 % merkitystä määrästä vuonna 2013) sovelletaan tältä osin Käypää Arvoa merkintähinnan sijaan.

Mikäli Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö on oikeutettu tai velvollinen luovuttamaan Uudet Osakkeensa, menetellään seuraavasti:

- (i) Yhtiö voi aloittaa lunastusmenettelyn välittömästi sen jälkeen kun Yhtiöllä on näiden ehtojen mukainen lunastusoikeus.
- (ii) Yhtiön tai sen määräämän ostajan tulee suorittaa Uusien Osakkeiden Käypä Arvo tai Lunastushinta Uusia Osakkeita merkinneen henkilön ilmoittamalle tai Yhtiön tiedossa olevalle pankkitilille Osakkeiden luovuttamista vastaan sekä lähettää Uusia Osakkeita merkinneelle henkilölle laskelma Uusien Osakkeiden Käyvistä Arvosta tai Lunastushinnasta neljän viikon kuluessa siitä, kun vaatimus on esitetty ja Käyvän Arvon sekä Lunastushinnan laskelma on voitu tehdä.
- (iii) Mikäli Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö ei hyväksy ilmoitettua Käypää Arvoa tai Lunastushintaa, ja ilmoittaa tästä neljän (4) viikon kuluessa kirjallisesti Yhtiölle, tulee Yhtiön pyytää ilman aiheetonta viivytystä Uusien Osakkeiden Käyvän Arvon tai Lunastushinnan määrittämistä arvioimismenettelyssä ("Arvioimismenettely").
- (iv) Mikäli Osakkeenomistaja haluaa pyytää Osakkeiden lunastamista näiden Henkilöstöannin ehtojen tarkoittamissa tilanteissa, se on tehtävä Yhtiölle osoitetulla kirjallisella vaatimuksella kahden kuukauden kuluessa siitä, kun peruste vaatii lunastusta syntyi.

Uusien Osakkeiden omistusoikeuden siirtyminen

Uusien Osakkeiden omistusoikeuden katsotaan siirtyneen Yhtiölle tai sen määräämälle ostajalle sen jälkeen kun Yhtiö tai ko. ostaja on suorittanut Uusien Osakkeiden Käyvän Arvon tai Lunastushinnan niiden omistajalle.

Arvioimismenettely

Jos Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö ei ole hyväksynyt Yhtiön ilmoittamaa Käypää Arvoa tai Lunastushintaa, määrää Henkilöstöannin kohdassa "Osakkeiden myynti tai luovutus" määritellyn mukaisesti Käyvän Arvon tai kohdassa "Työsuhteen päättymisen" määritellyn mukaisesti Lunastushinnan KHT-Yhteisö Ernst & Young Oy. Yhtiö vastaa KHT-Yhteisö Ernst & Young Oy:n palkkioista ja kustannuksista, mikäli KHT-Yhteisö Ernst & Young Oy muuttaa Yhtiön ilmoittamaa Käypää Arvoa tai Lunastushintaa. Muussa tapauksessa Yhtiö ja Uusia Osakkeita merkinnyt henkilö vastaavat puoliksi KHT-Yhteisö Ernst & Young Oy:n palkkioista ja kustannuksista.

Muut luovutusrajoitukset

Yllä mainitun lisäksi Uusia Osakkeita koskee yhtiöjärjestyksen 13 §:n mukainen lunastuslauseke sekä yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukainen suostumuslauseke (kts. "Yhtiöjärjestys").

Osakasoikeudet

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti maksamaan osinkoon sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uusia Osakkeita koskeva osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin, arvioilta 31.10.2005. Yhtiön osingonjakoperiaatteet on selostettu sivulla 39.

Osinkoa voi vaatia se, joka on merkitty osakeluetteloon osakkeenomistajaksi tai ilmoittanut Yhtiölle saantonsa tai joka voi osoittaa osinko-oikeuden siirtyneen itselleen. Jos jaettavaksi päätetty osinko on ollut nostettavissa ennen Uusien Osakkeiden ostoa tai luovutusta, luovuttajalla on oikeus osinkoon.

Osakkeenomistajan oikeus osinkoon vanhentuu viiden vuoden kuluessa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesta erääntymispäivästä, jonka jälkeen osinko jää Yhtiölle.

Yhtiön purkautuessa on Osakkeiden omistajilla lain mukainen yhtäläinen oikeus yhtiön varoihin.

SRV Henkilöstö Oy:n osakkeiden omistusta koskeva Omistussopimus

Uusia Osakkeita merkitsevät henkilöt allekirjoittavat samanaikaisesti merkintälomakkeen kanssa Yhtiön Osakkeiden omistusta koskevan Omistussopimuksen SRV Henkilöstön kanssa ja allekirjoittamisella velvoittautuvat noudattamaan Omistussopimuksessa osakkeenomistajille asetettuja Uusien Osakkeiden luovutusta sekä eräitä äänestysmenettelyjä koskevia ehtoja.

Uusia Osakkeita merkitsevät panttaavat Omistussopimuksen allekirjoituksin Uudet Osakkeet Yhtiölle Omistussopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi. Mikäli merkitsijä rikkoo Omistussopimuksen osakepääoman korottamista, yritysjärjestelyjä ja yrityskauppaa koskevien kohtien myötävaikuttamis- ja äänestämismenettelyjä, Yhtiöllä on oikeus myydä tai lunastaa Uudet Osakkeet Käyvästä Arvosta.

Omistussopimuksen mukainen panttaus on kuitenkin toissijainen Uusien Osakkeiden hankkimiseksi otetun lainan vakuuteen nähden.

Muut seikat

Henkilöstöäntiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus, mukaan lukien menettely alimerkintätilanteessa. Yhtiö tiedottaa merkintöjen hyväksymisestä kullekin merkitsijälle merkintäajan päättymisen jälkeen henkilökohtaisesti arvioilta 20.10.2005 mennessä ja merkittyjen osakkeiden rekisteröinnistä sekä SRV Henkilöstö Oy:n omasta pääomasta Henkilöstöäntin mukaisen osakepääoman korotuksen tultua merkittyä kaupparekisteriin ilmoitetaan merkitsijöille intranet-osoitteessa <http://intra.srv.fi> ja siellä henkilöstö/osakeomistusohjelma.

OHJEET MERKITSIJÖILLE

Tarjousesitteen julkistaminen

SRV Henkilöstön Henkilöstöannin tarjousesite on saatavilla 26.9.2005 klo 17.00 alkaen osoitteessa SRV Henkilöstö, Niittytaival 13, 02200 Espoo sekä lisäksi intranet-osoitteesta <http://intra.srv.fi> ja sieltä henkilöstö/osakeomistusohjelma.

Merkintäaika

Osakkeiden merkintäaika alkaa 27.9.2005 kello 9.00 ja päättyy 7.10.2005 kello 16.00.

Merkinnän tekeminen

Uusien Osakkeiden merkintä tapahtuu täyttämällä ja allekirjoittamalla merkintälomake ja palauttamalla se merkintäajan aikana Kristiina Nummiselle, SRV Yhtiöt, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

Täytetyn ja allekirjoitetun merkintälomakkeen antava taho sitoutuu ostamaan merkitsemänsä Uudet Osakkeet ja maksamaan ne Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti.

Merkintäsitoumus on sitova eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa.

Yhtiön hallitus hyväksyy merkinnät viimeistään 19.10.2005. Merkintöjen hyväksyminen edellyttää, että merkintään oikeutettu hyväksyy ja allekirjoittaa Yhtiön Osakkeiden omistusta koskevan Omistussopimuksen.

Merkintöjen maksu

Uusien Osakkeiden merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan Yhtiön pankkitilille (tilinumero OKO 50001-2230957) 14.10.2005 mennessä.

Mikäli merkintähintaa ei ole suoritettu kokonaisuudessaan yllä mainittuun päivään mennessä raukeaa merkintä ja Omistussopimus.

Omistusoikeus ja osakekirjat

Omistusoikeus Uusiin Osakkeisiin siirtyy merkitsijälle sen jälkeen kun merkitsijä on maksanut merkintähinnan kokonaisuudessaan ja hallitus on hyväksynyt merkinnän. Uusista Osakkeista ei anneta väliaikaistodistuksia. Osakekirjat annetaan osakepääoman korotuksen tultua merkityksi kaupparekisteriin.

SRV HENKILÖSTÖ

Yleiset tiedot

SRV Henkilöstö Oy on suomalainen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 3.3.2004, sen Y-tunnus on 1882712-9 ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Yhtiön perusti R-Laatikko 1204 Oy. Ilpo Kokkila osti Yhtiön koko osakekannan 9.6.2005. Yhtiön nimi muutettiin 9.6.2005 R-Laatikko 1205 Oy:stä SRV Henkilöstö Oy:ksi.

Yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Yhtiön toimialana on omistaa arvopapereita. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaan Yhtiön tilikausi on 1.5.- 30.4. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 21.9.2005 on Yhtiön tilikausi päätetty muuttaa päättymään 31.12.2005.

Yhtiön hallinnollinen toimipaikka on osoitteessa Niittytaival 13, 02200 Espoo, puh. 0201 455 200.

Liiketoiminnan kuvaus

Yhtiöllä ei ole perustamisensa jälkeen ollut mitään liiketoimintaa. Osakekaupan toteutumisen jälkeen 30.9.2005, Yhtiön ainoa liiketoiminta on SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen.

Tärkeimmät käyttöomaisuushyödykkeet

Yhtiö ei omista käyttöomaisuushyödykkeitä eikä sillä ole vuokrattuja toimitiloja tai kiinteistöjä.

Investoinnit

Yhtiö ei ole aikaisempien tilikausien aikana investoinut.

Yhtiön hallitus on päättänyt 24.8.2005 ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen omistamat 625 600 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet 30.9.2005 mennessä. Osakekaupan kokonaiskustannus on noin 29,3 miljoonaa euroa. Osakekauppa on tarkoitettu rahoittamaan 3 932 600 euron Henkilöstöannilla, 4 769 800 euron Osakeannilla sekä noin 20,6 miljoonan euron pitkäaikaisella pankkilainalla. Ennen Henkilöstöannissa merkittyjen Uusien Osakkeiden merkintähinnan maksua 14.10.2005, Osakekauppa rahoitetaan väliaikaisesti lyhytaikaisella pankkilainalla.

Rahoitussopimus

Osakekaupan rahoitus on järjestetty lyhytaikaisella ja pitkäaikaisella lainalla suomalaiselta luottolaitokselta. Lyhytaikainen yhtiölaina maksetaan kokonaisuudessaan kerralla pois Henkilöstöannista ja Osakeannista saatavilla varoilla, jonka jälkeen Yhtiölle jää vierasta pääomaa noin 20,6 miljoonaa euroa. Tämän yhtiölainan korko on Euribor 12 kk lisättynä 1,2 prosentin marginaalilla. Yhtiön korkomenot ovat arviolta noin 720 000 euroa vuodessa laskettuna tarjousesitteen päivityksen mukaisella korkokannalla. Korko erääntyy maksettavaksi vuosittain 30.9. Pääoma erääntyy kerralla kokonaisuudessaan maksettavaksi 10 vuoden kuluttua lainan nostamisesta. Pitkäaikaisen lainan korkomenot on tarkoitettu kattamaan SRV Yhtiöistä saaduilla osingoilla. Kaikki Yhtiön ostamat SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet pantataan osakekaupan rahoittamiseksi otetun lainan vakuudeksi.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

SRV Henkilöstöllä ei ole ollut eikä ole tällä hetkellä vireillä sellaisia hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä, eikä johdon tiedossa ole mitään merkittävää hallintomenettelyn, oikeudenkäynnin tai välimiesmenettelyn uhkaa, jolla olisi ollut tai voisi olla merkittävä vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen.

SRV Henkilöstön liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema

Koska Yhtiöllä ei ole ollut liiketoimintaa, sillä ei ole ollut sen taloudelliseen ja toiminnalliseen asemaan vaikuttavia tekijöitä.

Taloudellinen asema

Tiedot SRV Henkilöstön varoista ja vastuista sekä toiminnan tuloksesta tilikaudelta 2004 sekä 30.6.2005 päättyneeltä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta ilmenevät tämän tarjousesitteen tilinpäätöstietoja sisältävästä osiosta.

Tulos

SRV Henkilöstön ainoa liiketoiminta on SRV Yhtiöiden osakkeiden omistaminen. Näin ollen Yhtiön liiketoiminnan ainoat tuotot tulevat SRV Yhtiöiden maksamista osingoista. Yhtiöllä on pitkäaikasta lainaa, josta se maksaa vuosittain korkoja. Laina eräännyy maksettavaksi kerralla kokonaisuudessaan vuonna 2015. Lainan uudelleenrahoitus harkitaan tilanteen mukaisesti joko oman tai vieraan pääoman ehtoisesti.

SRV Henkilöstön välitilinpäätös 1.1.-30.6.2005 ja tilinpäätös 2004

Tiedot perustuvat muualla tässä tarjousesitteessä esitettyihin Yhtiön taloudelliseen informaatioon ja niitä on tarkasteltava yhdessä näiden ja muiden tarjousesitteessä esitettyjen tietojen kanssa.

SRV HENKILÖSTÖ OY
TULOSLASKELMA

	euroa		
	1.1.-30.6.	28.1.-30.6.	28.1.-31.12.
	2005	2004	2004
	(6 KK)	(5 KK)	(11 KK)
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastettu)
LIKEVAIHTO	0,00	0,00	0,00
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0,00	0,00	0,00
Valmistus omaan käyttöön (+)	0,00	0,00	0,00
Osuus osakkuusyhtiöiden voitosta	0,00	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,00	0,00
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	0,00	0,00
Henkilöstökulut	0,00	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	9,18	339,68	339,68
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	-9,18	-339,68	-339,68
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	0,00	0,00
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-9,18	-339,68	-339,68
Rahoitustuotot ja -kulut	0,00	0,00	0,00
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-9,18	-339,68	-339,68
Satunnaiset erät	0,00	0,00	0,00
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	-9,18	-339,68	-339,68
Verot	0,00	0,00	0,00
Vähemmistön osuus	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN TULOS	-9,18	-339,68	-339,68

SRV HENKILÖSTÖ OY
TASE

	euroa		
	30.6.2005	30.6.2004	30.12.2004
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastettu)
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	0,00	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset	0,00	0,00	0,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	0,00	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00
Saamiset			
Pitkäaikaiset	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset	0,00	0,00	0,00
Rahoitusarvopaperit	0,00	9 600,00	9 600,00
Rahat ja pankkisaamiset	9 651,14	60,32	60,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-339,68	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-9,18	-339,68	-339,68
Oma pääoma yhteensä	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VÄHEMMISTÖOSUUS	0,00	0,00	0,00
Korolliset velat	0,00	0,00	0,00
Korottomat velat	0,00	0,00	0,00
Vieras pääoma yhteensä	0,00	0,00	0,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 651,14	9 660,32	9 660,32

SRV Henkilöstön pro forma –tilinpäätöstietoja

Seuraavat pro forma –tilinpäätöstiedot on esitetty antamaan lukijalle paremman käsityksen SRV Henkilöstön tuloksesta ja taseesta olettaen, että Yhtiö on hankkinut SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet ja nostanut sekä oman että vieraan pääoman sille tasolle jolla Osakekauppa voidaan toteuttaa.

SRV Henkilöstön pro forma -tilinpäätös on tuloslaskelman osalta laadittu oletuksella, että Osakekauppa olisi tapahtunut 1.1.2005, jolloin kauden 1.1.-30.6.2005 tulokseen on huomioitu Yhtiön perustamiseen liittyviä kustannuksia 40 000 euroa ja Yhtiölle kyseessä olevalta kaudelta kertyneitä vieraan pääoman korkokustannuksia 363 381,69 euroa. Korkokustannus on laskettu käyttäen 12 kk:n euribor -korkoa 2,343% (3.1.2005) lisättynä 1,2 prosenttiyksikön marginaalilla.

SRV Henkilöstön pro forma -tase 30.6.2005 kuvaa tilannetta, jossa Yhtiö on hankkinut SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet ja nostanut sekä oman että vieraan pääoman sille tasolle jolla Osakekauppa voidaan toteuttaa. Taseen vastaavaa -puolella sijoitukset käsittävät SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden hankintamenon. Rahat ja pankkisaamiset 40 000 euroa on varattu Osakekaupasta aiheutuviin kuluihin. Summa on osa vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta.

Osakepääoma on laskettu oletuksella, että sekä Henkilöstöanti että Osakeanti tulevat täyteen merkityksi. Ylikurssirahasto vastaa osakkeiden kirjanpidollisen vasta-arvon (2,50 euroa) ylittävää määrää. Taseen korolliset velat vastaavat SRV Henkilöstön korollisten velkojen määrää Osakekaupan toteuttamisen jälkeen.

	SRV HENKILÖSTÖ OY		
	TULOSLASKELMA		
	euroa		PRO FORMA
	1.1.-30.6. 2005	Pro forma oikaisut	1.1.-30.6. 2005
	(tilintarkastettu)		
LIKEVAIHTO	0	0	0
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0	0	0
Valmistus omaan käyttöön (+)	0	0	0
Osuus osakkuusyhtiöiden voitosta	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0	0	0
Henkilöstökulut	0	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	9	40 000	40 009
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	-9	-40 000	-40 009
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-9	-40 000	-40 009
Tuotot osuuksista omistusyhteys- yrityksissä	0	0	0
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-363 382	-363 382
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-9	-403 382	-403 391
Satunnaiset erät	0	0	0
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	-9	-403 382	-403 391
Verot	0	0	0
Tilikaudelta	0	0	0
Edellisiltä tilikausilta	0	0	0
Vähemmistön osuus	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-9	-403 382	-403 391

SRV HENKILÖSTÖ OY

TASE

euroa

PRO FORMA

	30.6.2005	Pro forma oikaisu	30.6.2005
	<small>(tilintarkastettu)</small>		
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0
Aineelliset hyödykkeet	0	0	0
Sijoitukset	0	29 263 794	29 263 794
Pysyvät vastaavat yhteensä	0	29 263 794	29 263 794
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	0	0	0
Saamiset			
Pitkäaikaiset	0	0	0
Lyhytaikaiset	0	0	0
Rahoitusarvopaperit	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	9 651	40 000	49 651
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 651	40 000	49 651
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 651	29 303 794	29 313 445
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	10 000	1 554 000	1 564 000
Ylukurssirahasto	0	7 148 400	7 148 400
Edellisten tilikausien voittovarot	-340	0	-340
Tilikauden voitto/tappio	-9	0	-9
Oma pääoma yhteensä	9 651	8 702 400	8 712 051
VÄHEMMISTÖSUUS	0	0	0
Korolliset velat	0	20 601 394	20 601 394
Korottomat velat	0	0	0
Vieras pääoma yhteensä	0	20 601 394	20 601 394
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 651	29 303 794	29 313 445

Tilintarkastajan lausunto Pro forma –taloudellisesta informaatiosta

SRV Henkilöstö Oy:n (Y-tunnus 1882712-9) hallitukselle

Annan lausuntoni SRV Henkilöstö Oy:n tarjousesitteen sivuilla 30-31 esitetystä pro forma –taloudellisesta informaatiosta, joka on tarkoitettu havainnollistamaan, miten selostettu liiketapahtuma olisi voinut vaikuttaa välitilinpäätösinformaatioon 30.6.2005, mikäli liiketapahtuma olisi tapahtunut pro forma –informaatiossa esitettynä ajankohtana.

SRV Henkilöstö Oy:n johto vastaa siitä, että pro forma –taloudellinen informaatio on laadittu Rahoitustarkastuksen Standardin 5.2a mukaisesti. Tehtäväni on antaa lausunto pro forma –informaatiosta suorittamani työn perusteella. Tilintarkastaja Outi Raitasuo on antanut pro forma –informaatioon sisältyvän SRV Henkilöstö Oy:n tilinpäätöksestä 31.12.2004 lausunnon tilintarkastuskertomuksessaan 18.2.2005, jolloin hän totesi tilinpäätöksen laadituksi voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Olen antanut 16.8.2005 lausunnon SRV Henkilöstö Oy:n välitilinpäätöksestä kaudelta 1.1.-30.6.2005.

Olen suorittanut työni KHT-yhdistyksen ohjeen ”Tilintarkastajan raportointi pro forma – taloudellisesta informaatiosta” mukaisesti. Olen tällöin verrannut pro forma –informaatiossa esitetyn oikaisemattoman informaation vastaaviin SRV Henkilöstö Oy:n välitilinpäätöstietoihin, arvioinut pro forma oikaisuja niihin liittyvän lähdeaineiston perusteella sekä selvittänyt esitetyn pro forma –informaation sisältöä SRV Henkilöstö Oy:n johdon kanssa. En ole suorittanut pro forma –taloudellisen informaation tilintarkastusta enkä siten anna tilintarkastuskertomusta.

Lausuntonani esitän, että

- pro forma –taloudellinen informaatio on koottu esitteessä sivulla 30 selostettuja periaatteita noudattaen;
- mainitut periaatteet ovat olennaisilta osin SRV Henkilöstö Oy:n laskentaperiaatteiden mukaisia; ja
- tehdyt pro forma –oikaisut ovat soveliaita pro forma –informaation esittämiseksi yllä mainitun Rahoitustarkastuksen standardin mukaisesti.

Helsingissä, 25. elokuuta 2005

Jarmo Lohi, KHT

Tunnusluvut ja tunnuslukujen laskentakaavat

	TUNNUSLUKUJA		Pro forma
	(tuhatta euroa, paitsi prosenttiluvut)		
	1.1.-30.6.	28.1.-31.12.	
	2005	2004	
	(6 KK)	(11 KK)	2005
	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)	(6 KK)
			(tilintarkastamaton)
Liikevaihto (1).....	-	-	-
Käyttökate, EBITDA (2).....	0	0	-40
Liikevoitto	0	0	-40
Tulos satunnaisten erien jälkeen	0	0	-403
Oman pääoman tuotto, % (3).....	-0,2	-7,0	-18,5
Sijoitettu pääoma (4).....	10	10	29 313
Sijoitetun pääoman tuotto, % (5).....	-0,2	-7,0	-0,5
Omavaraisuusaste, % (6).....	100,0	100,0	29,7
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin (7).....	0	0	29 264
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	0	0	0
Nettovelkaantumisaste, % (8).....	-100,0	-100,0	235,9
Korolliset nettovelat (9).....	-9 660	-9 660	20 552
Korolliset nettovelat käyttökatteesta (EBITDA) (10).....	525,7	28,4	-256,8
Osakekohtainen tulos (11).....	-0,02	-0,85	-0,64
Osakekohtainen oma pääoma (12).....	24,13	24,15	13,93
Osakekohtainen osinko (13).....	-	0,00	-
Osakekohtaisten tunnuslukujen laskemisessa käytetty osakemäärä	400	400	625 600

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

- (1) Yhtiöllä ei ole liikevaihtoa, jolloin liikevaihdon muutosta ja liikevaihtoon perustuvia tunnuslukuja ei voi laskea
- (2) Käyttökate, (EBITDA) = Liikevoitto ennen poistoja
- (3) Oman pääoman tuotto, % = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{(\text{Oma pääoma ilman pääomalainaa} + \text{vähemmistön osuus}) \text{ keskimäärin}} \times 100$
- (4) Sijoitettu pääoma = Taseen loppusumma - korottomat velat
- (5) Sijoitetun pääoman tuotto, % = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko ja muut rahoituskulut}}{(\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}) \text{ keskimäärin}} \times 100$
- (6) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma (ei sisällä pääomalainaa)} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
- (7) Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin = Pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden ja sijoitusten hankintameno mukaan lukien pysyviin vastaaviin luettavat saamiset myönnettyistä lainoista
- (8) Nettovelkaantumisaste, % = $\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma (sisältää pääomalainan)} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$
- (9) Korolliset nettovelat = Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit
- (10) Korolliset nettovelat käyttökatteesta (EBITDA) = $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Liikevoitto ennen poistoja (EBITDA)}}$
- (11) Osakekohtainen tulos = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot} -/+ \text{vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
- (12) Osakekohtainen oma pääoma = $\frac{\text{Oma pääoma (ei sisällä pääomalainaa)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
- (13) Osakekohtainen osinko = $\frac{\text{Tilikauden osinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$

Ajanjaksoa 1.1.-30.6-2005 koskevan välitilinpäätöksen laatimisen jälkeiset Yhtiön taloudelliseen tai liiketoiminnalliseen asemaan merkittävästi vaikuttavat tapahtumat

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 24.8.2005 päätti osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä 851 750 eurolla laskemalla liikkeelle uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 2,50 euron P-sarjan osakkeita enintään 340 700 kappaletta 14 euron merkintähintaan. Ilpo Kokkilan perusteilla oleva yhtiö on merkinnyt kaikki liikkeelle lasketut P-sarjan osakkeet 24.8.2005 ja uusien osakkeiden merkintähinta tulee maksaa Yhtiölle 14.10.2005 mennessä.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 24.8.2005 korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 2,50 euron H-sarjan osakkeita vähintään yksi (1) kappaletta ja enintään 280 900 kappaletta.

Yhtiön hallitus nimitti Yhtiön toimitusjohtajaksi 24.8.2005 alkaen Kristiina Nummisen.

Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät

SRV Henkilöstön tarkoituksena on hallinnoida SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita. Yhtiön tiedossa ei ole tekijöitä, joiden voisi kohtuullisen todennäköisesti odottaa vaikuttavan merkittäväällä tavalla Yhtiön tulevaisuudennäkymiin.

Rahoituksen lähteet, pääomarakenne ja velkaantuneisuus

Seuraavissa taulukoissa on esitetty SRV Henkilöstön pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.6.2005 perustuen Yhtiön välitilinpäätökseen ja pro forma –muotoiseen taloudelliseen tietoon. Taulukkoa on tarkasteltava muualla tässä tarjousesitteessä esitettyjen Yhtiön tilinpäätöstietojen, välitilinpäätöksen sekä pro forma –muotoisten taloudellisten tietojen kanssa.

PÄÄOMARAKENNE

	Välitilinpäätös 30.6.2005	Pro forma 30.6.2005
	(luvut tuhansina euroina)	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-	-
josta vakuudellista	-	-
josta vakuudetonta	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	-	20 601
josta vakuudellista	-	20 601
josta vakuudetonta	-	-
Oma pääoma	10	8 712
Osakepääoma	10	1 564
Ylikurssirahasto	-	7 148
Omat osakkeet	-	-
Muut rahastot	-	-
Kertyneet voittovarot	-	-
Pääomalaina	-	-
Vähemmistöosuus	-	-
Kapitalisaatio yhteensä	10	29 313

VELKAISUUS

	Välitilinpäätös 30.6.2005	Pro forma 30.6.2005
	(luvut tuhansina euroina)	
A. Rahat ja pankkisaamiset	10	50
B. Rahoitusarvopaperit	-	-
C. Likvidit varat (A+B)	10	50
D. Lyhytaikaiset rahoitussaadokset	-	-
E. Lyhytaikaiset rahoitusvelat	-	-
F. Pitkäaikaisten lainojen lyhennysosat	-	-
G. Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	-	-
H. Lyhytaikaiset rahoitusvelat (E+F+G)	0	0
I. Lyhytaikainen nettovelkaisuus (H-D-C)	-10	-50
J. Pitkäaikaiset pankkilainat	67 264	20601
K. Joukkovelkakirjalainat	-	-
L. Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-
M. Pitkäaikainen velkaisuus (J+K+L)	0	20601
N. Nettovelkaantuneisuus (I+M)	-10	20551

Yhtiön ainoa tulolähde on SRV Yhtiöiden maksamat osingot. SRV Yhtiöt Oyj pyrkii maksamaan osinkonsa vuosittain 30.4. mennessä. SRV Yhtiöt Oyj:n maksamat osingot olivat 1 094 688 euroa tilikaudelta 2004. SRV Henkilöstön omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:stä Osakekaupan jälkeen on 48 prosenttia.

SRV Henkilöstön käyttöpääoman määrä ei vastaa Yhtiön tämänhetkisiä tarpeita. Yhtiön käyttöpääoman riittävyys edellyttää vuosittaista n. 1,0 miljoonan euron osingonjakoa SRV Yhtiöt Oyj:stä. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj:n osingonmaksu ei vastaa SRV Henkilöstön käyttöpääomantarpeita, niin Yhtiön on neuvoteltava luottolaitosten ja omistajien kanssa käyttöpääoman riittävyyden edellyttämistä toimenpiteistä.

SRV Henkilöstön hallitus, johto ja työntekijät

Yleistä

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallinnosta ja johdosta vastaa hallitus. Toimitusjohtaja on vastuussa Yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisella tavalla.

Yhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan osoite on c/o SRV Henkilöstö Oy, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

Hallitus ja toimitusjohtaja

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu 3-6 jäsentä. Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta. Yhtiön hallituksessa on tällä hetkellä 3 jäsentä.

Seuraavassa taulukossa esitetään hallituksen jäsenet, syntymävuosi, asema hallituksessa, toimikauden alkamisvuosi sekä omistus Yhtiössä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa	Omistus
Ilpo Kokkila	1947	Puheenjohtaja	2005	4 000 kpl
Markku Sarkamies	1946	Hallituksen jäsen	2005	-
Marja Sarnela	1945	Hallituksen jäsen	2005	-

Ilpo Kokkila on SRV Henkilöstön hallituksen puheenjohtaja ja koulutukseltaan diplomi-insinööri. Hän toimii SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen puheenjohtajana. Kokkila on yksi vuonna 1987 perustetun SRV Yhtiöiden perustajista. Kokkila on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut hallituksen jäsenenä Machinium Oy:ssä vuosina 2002-2004 ja toimii edelleen Keskuskauppakamarin, Rakennusteollisuus RT ry:n, ja Somerotalo Oy:n, hallitusten jäsenenä sekä Pontos Oy:n, ja PBH Invest Oy:n hallitusten puheenjohtajana.

Markku Sarkamies on SRV Henkilöstön hallituksen jäsen ja koulutukseltaan diplomi-insinööri ja ekonomi. Hän toimii elinkeinonharjoittajana omistamassaan Markku Sarkamies Consulting -yhtiössä ja on toiminut SRV Yhtiöt Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden sekä Pontos Oy:n ja sen tytäryhtiöiden hallitusten neuvonantajana vuodesta 1998 alkaen. Sarkamies on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut ja toimii edelleen lisäksi hallituksen jäsenenä Oy Sanil Europe Ltd- ja Oy Finfo Ltd -nimisissä yhtiöissä, hallituksen varajäsenenä AS-tilit Oy-, Oy Infoqal Ltd- ja Mobimax Ltd Oy -nimisissä yhtiöissä sekä toimitusjohtajana Elielin Pysäköinti Oy:ssä.

Marja Sarnela on SRV Henkilöstön hallituksen jäsen ja koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti. Hän on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1999 ja toimii SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasian johtajana ja konsernin päälakimiehenä sekä SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n sekä molempien yhtiöiden tytäryhtiöiden hallitusten sihteerinä. Sarnela ei ole viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut eikä toimi konsernin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä lukuun ottamatta hallituksen jäsenenä.

Yhtiön toimitusjohtaja on Kristiina Numminen.

Kristiina Numminen on SRV Yhtiöiden henkilöstöpäällikkö. Kristiina Numminen on syntynyt vuonna 1965 ja on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti. Numminen on tullut SRV Yhtiöt Oyj:n palvelukseen 1.12.2002. Ennen SRV Yhtiöiden palvelukseen tuloa hän on toiminut Oy Esso AB:ssä sopimuslakimiehenä, työsuhdepäällikkönä ja henkilöstöjohtajana vv. 1997-2002. Numminen ei ole viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut eikä toimi hallituksen jäsenenä.

Yhtiön hallituksen jäseniä tai toimitusjohtajaa ei ole tehtävissään tuomittu petoksellista rikoksista tai rikkomuksista eivätkä he ole olleet osallisena sellaisen yhtiön hallinnossa, joka on joutunut konkurssiin tai selvitystilaan viimeisen viiden vuoden aikana. Heille ei myöskään ole esitetty virallisia syytteitä tai seuraamuksia eikä tuomioistuin ole kieltänyt heitä toimimasta hallituksen jäsenenä tai hoitamasta liiketoimintaa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitoja, jotka koskisivat heidän asemaansa SRV Henkilöstön hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana ja heidän yksityisiä etujaan.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkat ja luontaisedut

Osakeyhtiölain mukaisesti Yhtiön osakkeenomistajat päättävät hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Hallituksen puheenjohtajille ja jäsenille tai toimitusjohtajalle ei ole maksettu palkkioita tai palkkaa eikä myönnetty luontaisetuja 31.12.2004 päättyneellä tilikaudella.

Yhtiöllä ei ole erityisiä eläke- tai muita vastaavia sitoumuksia. Yhtiön johdolle ei ole myönnetty lainoja eikä heidän hyväkseen ole annettu takauksia. Hallituksen jäsenyyden päättymisestä aiheutuvista eduista ei ole sopimuksia. Yhtiöllä ei ole ollut sellaisia luonteeltaan tai ehdoiltaan epätavallisia liiketoimia, joista Yhtiön johto, lähipiiri, omistusyhteisytykset tai Yhtiöön määräysvaltaa käyttävät tahot olisivat saaneet etua.

Hallituksen jäsenten omistus

Yhtiön hallituksen jäsenistä Ilpo Kokkila omistaa tämän tarjousesitteen päivämääränä yhteensä 4 000 Yhtiön osaketta eli 100 prosenttia Yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Työntekijät

Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä eikä ole aikaisemmin ollut yhtään työntekijää.

Tilintarkastajat

Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan KHT-yhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Yhtiön tilintarkastajina toimivat tarjousesitteen päivämääränä KHT Jarmo Lohi sekä varalla Ernst & Young Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Mikko Rytilahti.

SRV Henkilöstön osakepääoma, osakkeet ja osakkeenomistajat

Yleistä

Yhtiön osakepääoma on yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään 8 000 ja enintään 10 000 euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Tämän tarjousesitteen päivämääränä Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 10 000 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiössä on 4 000 osaketta. Osakepääoma jakautuu P-sarjan ja H-sarjan osakkeisiin. P-sarjaan kuuluvia osakkeita on vähintään 2 080 kappaletta ja enintään 725 696 kappaletta. H-sarjaan kuuluvia osakkeita on vähintään 1 920 kappaletta ja enintään 525 504 kappaletta. H-sarjan osakkeet ovat oikeuksiltaan muuten samanlaiset P-sarjan osakkeiden kanssa, mutta H-sarjan osakkeita koskee yhtiöjärjestyksen mukainen lunastuslauseke (kts. ” H-sarjan osakkeita koskeva lunastuslauseke”). Osakesarjat eivät ole osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla erilaisia. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa.

Yhtiö ei ole laskenut liikkeeseen vaihtovelkakirjoja, optiolainoja tai optio-oikeuksia. Yhtiökokous ei ole myöskään antanut hallitukselle asiaa koskevaa valtuutusta. Yhtiön hallinnassa ei ole Yhtiön omia osakkeita eikä Yhtiön hallitusta ole valtuutettu niitä hankkimaan tai luovuttamaan.

Yhtiön osakkeet tai muut arvopaperit eivät ole arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettujen julkisen kaupankäynnin kohteena. Yhtiö ei ole tehnyt päätöksiä niiden saattamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi. Osakkeet eivät ole arvo-osuusmuodossa. Yhtiön osakkeet on annettu Suomen lainsäädännön nojalla.

Osakkeiden vapaata siirtämistä koskevia rajoituksia

Omistussopimus

Henkilöstöannissa merkittävät Uusia Osakkeita ei saa Omistussopimuksen mukaan myydä eikä luovuttaa ennen vuotta 2010. Vuodesta 2010 alkaen Osakkeenomistajalla on oikeus vaatia SRV Henkilöstöä tai sen osoittamaa tahoja ostamaan vuosittain 25 prosenttia merkityistä Uusista Osakkeista ja Yhtiöllä on velvollisuus ostaa tai osoittaa Uusille Osakkeille ostaja.

H-sarjan osakkeita koskeva lunastuslauseke

Yhtiöjärjestyksen mukaan P-sarjan osakkeenomistajilla on ensisijainen oikeus ja Yhtiöllä toissijainen oikeus lunastaa ulkopuoliselle siirtyneet H-sarjan osakkeet. H-sarjan osakkeen saanut on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Yhtiön hallitukselle. H-sarjan osakkeiden lunastushinta on yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeista alun perin Yhtiölle maksettu merkintähinta.

Kaikkia osakkeita koskeva suostumuslauseke

Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön osakkeen hankkiminen luovutustoimin muutoin kuin pakkohuutokaupassa tai konkurssipesästä edellyttää Yhtiön hallituksen suostumuksen. Suostumusta on haettava kirjallisesti yhtiön hallitukselta.

Osakeyhtiölain mukainen lunastus

Osakeyhtiölain 16 luvun 19 §:n mukaan osakkeenomistajalla, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeus käyvästä

hinnasta lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet. Osakkeenomistajalla, jonka osake voidaan lunastaa, on oikeus vaatia osakkeensa lunastamista.

Osakkeenomistajat

Tämän tarjousesitteen päiväyksenä Ilpo Kokkila omistaa Yhtiön kaikki 4 000 osaketta, joista 2 080 on P-sarjan osakkeita ja 1 920 H-sarjan osakkeita. Yhtiöllä ei ole muita osakkeenomistajia.

Osakepääoman historiallinen kehitys

Yhtiön osakepääoma on sen perustamisesta lähtien ollut 10 000 euroa. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 9.6.2005 poistanut osakkeiden nimellisarvon ja muuttanut yhtiön yhtiöjärjestyksestä siten, että yhtiössä on vähintään 2 080 P-sarjan osaketta ja vähintään 1 920 H-sarjan osaketta. Osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo on 2,50 euroa.

Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 24.8.2005 osakkeita ja osakepääomaa koskevat päätökset

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 24.8.2005 päätti osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä 851 750 eurolla laskemalla liikkeelle uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 2,50 euron P-sarjan osakkeita enintään 340 700 kappaletta 14 euron merkintähintaan. Ilpo Kokkila on perusteilla olevan yhtiön lukuun merkinnyt kaikki liikkeelle lasketut P-sarjan osakkeet 24.8.2005 ja uusien osakkeiden merkintähinta tulee maksaa Yhtiölle 14.10.2005 mennessä. Yhtiössä on 342 780 P-sarjan osaketta osakepääoman korotuksen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin, arviolta 31.10.2005.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 24.8.2005 korottaa osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen vähintään 2,50 eurolla ja enintään 702 250 eurolla laskemalla liikkeeseen uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 2,50 euron H-sarjan osakkeita vähintään yksi (1) kappaletta ja enintään 280 900 kappaletta. Mikäli kaikki liikkeelle lasketut Uudet Osakkeet merkitään, Yhtiössä on 282 820 H-sarjan osaketta osakepääoman korotuksen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin, arviolta 31.10.2005.

Seuraavassa taulukossa on esitetty SRV Henkilöstön osakkeenomistajat mikäli Henkilöstöannin ja Osakeannin mukaiset osakepääoman korotukset toteutuvat täysimääräisesti:

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>P-sarjan osakkeita</u>	<u>H-sarjan osakkeita</u>	<u>Osuus osakkeista ja äänistä</u>
Ilpo Kokkila	2 080	1 920	0,6 %
Ilpo Kokkilan perusteilla oleva yhtiö	340 700	-	54,5 %
Henkilöstö	-	<u>280 900</u>	<u>44,9 %</u>
Yhteensä	342 780	282 820	100 %

Määräysvalta

Henkilöstö- ja Osakeannin mukaisten osakepääoman korotusten toteuduttua täysimääräisesti, Ilpo Kokkila omistaa SRV Henkilöstö Oy:stä henkilökohtaisesti 0,6 prosenttia ja perusteilla olevan yhtiönsä kautta 54,5 prosenttia. Lisäksi Ilpo Kokkila omistaa 52 prosenttia SRV Yhtiöt Oy:stä. Hänellä on siten enemmistöomistukseen perustuva määräysvalta sekä SRV Henkilöstö Oy:ssä että SRV yhtiöissä.

Yhtiökokoukset ja äänioikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksissa päätösvaltaansa yhtiön asioissa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja siinä on käsiteltävä muun muassa tilinpäätöstä, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä

tilintarkastuskertomusta. Varsinainen yhtiökokous myös päättää toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta, päättää vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, päättää hallituksen varsinaisten jäsenten lukumäärästä, päättää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja valitsee hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtajan sekä varsinaisen tilintarkastajan ja varatilintarkastajan.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille aikaisintaan kuukautta ja viimeistään kahdeksan päivää ennen kokousta elektronisena tai kirjallisena tiedonantona osoitteeseen, jonka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet.

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Jokainen osake, mukaan lukien Uudet Osakkeet, oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja eräissä tapauksissa päätökset yhtiön sulautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingonjakoperiaatteet

Osinkojen maksamisesta päättävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen esityksen pohjalta. Osakeyhtiölain mukaan osinkoa voidaan maksaa vain jakokelpoisista varoista. Osinkojen maksaminen vaatii yhtiökokouksessa osakkeenomistajien enemmistöpäätöksen. Kuitenkin, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista, varsinaisessa yhtiökokouksessa ennen voiton käyttämistä koskevaa päätöksen tekoa sitä vaativat, voittona on jaettava vähintään puolet siitä, mitä tilikauden voitosta jää jäljelle sen jälkeen, kun siitä vähennetty tietyt osakeyhtiölain mukaiset erät. Osakeyhtiölain ja Suomessa sovellettavan käytännön mukaisesti osinkoa maksetaan kerran tilikaudessa varsinaisen yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä mahdollisesta osingonjaosta. Osinkoa voi vaatia se, joka on merkitty osakeluetteloon osakkeenomistajaksi tai ilmoittanut Yhtiölle saantonsa tai joka voi osoittaa osinko-oikeuden siirtyneen itselleen. Jos jaettavaksi päätetty osinko on ollut nostettavissa ennen Uusien Osakkeiden ostoa tai luovutusta, luovuttajalla on oikeus osinkoon.

Mahdollisten Yhtiön tulevaisuudessa jakamien osinkojen määrä riippuu Yhtiön tulevasta tuloksesta, taloudellisesta asemasta, kassavirrasta, pääoman tarpeesta, voitonjakokelpoisten varojen määrästä ja muista tekijöistä. Tavoitteena on jakaa Yhtiön osakkaille vuosittain osinkona määrä, joka vastaa laskennallisesti osakkeenomistajan Uusien Osakkeiden merkitsemiseksi mahdollisesti ottaman henkilökohtaisen pankkirahoituksen koron määrää, kuitenkin Yhtiön tuloksesta ja nettovarallisuudesta riippuen. Mikäli osinkoa jaetaan enemmän kuin määrä, joka vastaa laskennallisesti osakkeenomistajien Uusien Osakkeiden merkitsemiseksi mahdollisesti ottaman henkilökohtaisen pankkirahoituksen määrää, edellyttää tämä OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, niin kauan kuin SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kauppahinnan maksamiseksi otettu yhtiölaina on maksamatta. SRV Henkilöstön tulevien osinkojen määrä riippuu SRV Yhtiöt Oyj:n maksamien osinkojen määrästä eikä Yhtiö voi siten taata, että se pystyy maksamaan tavoitteen mukaisen osingon.

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on SRV Henkilöstö Oy ja kotipaikka Espoo.

2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa arvopapereita.

3 § Osakepääoma

Yhtiön vähimmäispääoma on kahdeksan tuhatta (8.000) ja enimmäispääoma kymmenen miljoonaa (10.000.000) euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

4 § Osakkeet

Osakkeet jakautuvat P-sarjan ja H-sarjan osakkeisiin. Osakesarjat eivät ole osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla erilaisia. P-sarjaan kuuluvia osakkeita on vähintään 2.080 kappaletta ja enintään 725.696 kappaletta. H-sarjaan kuuluvia osakkeita on vähintään 1.920 kappaletta ja enintään 525.504 kappaletta. Jokaisella osakkeella on yksi (1) ääni.

5 § Nimellisarvo

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

6 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) kuuteen (6) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

7 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

8 § Toiminimenkirjoitus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja aina kaksi yhdessä.

Hallitus voi lisäksi antaa toiminimenkirjoitusoikeuden siten, että siihen oikeutetut kirjoittavat toiminimen kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.

9 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan KHT-yhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

10 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.5.-30.4.

11 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kuukautta ja viimeistään kahdeksan päivää ennen kokousta elektronisena tai kirjallisena tiedonantona osoitteeseen, jonka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet.

12 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;

2. tilintarkastuskertomuksen;

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. hallituksen varsinaisten jäsenten lukumäärästä;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;

valittava

8. hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtaja;
9. varsinainen tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

käsiteltävä

10. mahdolliset muut kokouskutsussa mainitut asiat.

13 § Lunastuslauseke

1. Jos yhtiön H-sarjan osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle osakkeenomistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siirrosta ja sen ehdoista kirjallisesti yhtiön hallitukselle. P-sarjan osakkeenomistajilla ensisijainen oikeus ja SRV Yhtiöt Oyj:llä toissijainen oikeus lunastaa H-sarjan osakkeet. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannoilla hankitut osakkeet.
 2. Lunastushinta on kyseisistä osakkeista alun perin yhtiölle maksettu merkintähinta.
 3. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään tehdään.
 4. Lunastusvaatimus tulee esittää kirjallisesti yhtiölle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtymisestä.
 5. Jos useampi lunastukseen oikeutettu haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, hallituksen on jaettava osakkeet lunastukseen halukkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden suhteessa. Jos osakkeiden jako ei mene tasan, ylijääneet osakkeet jaetaan arvalla.
 6. Lunastushinta on suoritettava kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien yhtiölle.
 7. Lunastusoikeudesta ja/tai lunastushinnan määrästä johtuvat riitaisuudet ratkaistaan välimiesmenettelyssä. Välimiehen tai välimiehet asettaa Keskuskauppakamarin välityslautakunta ja välimiesmenettelyssä noudatetaan tämän lautakunnan sääntöjä.
- Maininta tästä pykälästä on merkittävä osakekirjoihin, osakeluettelon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

14 § Suostumuslauseke

Yhtiön osakkeen hankkiminen luovutustoimin muutoin kuin pakkohuutokaupassa tai konkurssipesästä edellyttää yhtiön hallituksen suostumuksen. Suostumusta on haettava kirjallisesti yhtiön hallitukselta, jonka on ilmoitettava suostumusta koskevasta ratkaisusta hakijalle kirjallisesti on viimeistään kuukauden kuluttua hakemuksen saapumisesta hallitukselle uhalla, että suostumus muutoin katsotaan annetuksi.

Maininta tästä pykälästä on merkittävä osakekirjoihin, osakeluettelon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

SRV YHTIÖT -KONSERNI

Yleiset tiedot

SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. SRV Yhtiöt on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 31.10.2001, sen perustamispäivä on 31.10.2001 ja Y-tunnus on 1707186-8. SRV Yhtiöt on julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia. Osakkeet eivät ole julkisen noteerauksen kohteena.

SRV Yhtiöiden toimialana on yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan hoitaa rakennustoimintaa, kuten rakennussuunnittelua, rakentamista, rakennuttamista, projektijohtamista sekä kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistamista, välitystä ja myyntiä sekä laitteiden leasingtoimintaa sekä muuta tähän liittyvää toimintaa, jota voidaan harjoittaa myös tytäryhtiöissä. SRV Yhtiöiden toimiala käsittää myös rakennustoimintaan liittyvää toimintaa ulkomailla, minkä lisäksi yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja. SRV Yhtiöt voi huolehtia konserniyhtiöiden hallinnosta, strategisesta johtamisesta ja valvonnasta sekä muista konsernin hallintaan liittyvistä yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun. SRV Yhtiöt voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa sekä omistaa ja hallita osakkeita.

Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaan SRV Yhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi.

Yhtiön hallinnollinen toimipaikka on osoitteessa Niittytaival 13, 02200 Espoo, puh. 0201 455 200.

Nykyisen SRV Yhtiöt Oyj:n edeltäjä, SRV Viitokset Holding Oy on merkitty kaupparekisteriin 20.9.1989. SRV Viitokset Holding osti vuonna 1989 tehdyllä kaupalla 1.7.1987 kaupparekisteriin merkityn ja toimintansa lopettaneen SRV Viitokset Oy:n liiketoiminnan perustamalleen samannimiselle tytäryhtiölle, uudelle SRV Viitokset Oy:lle, joka on merkitty kaupparekisteriin 20.9.1989. SRV Viitokset Holding Oy osti vuonna 1994 Viru Hotellin Tallinnassa perustamalleen AS Hotell Viru-yhtiölle. SRV Viitokset Oy osti vuonna 1996 Rakennus- ja insinööritoimisto Teräsbetoni Oy:n (nykyinen SRV Teräsbetoni Oy) ja vuonna 1999 Arvo Westerlund Oy:n (nykyinen SRV Westerlund Oy). SRV Viitokset Oy fuusioitiin emoyhtiöönsä SRV Yhtiöt Oy:öön 30.10.2001 ja nykyinen SRV Viitokset Oy merkittiin kaupparekisteriin samana päivänä.

SRV Yhtiöt Oyj ja Konserni syntyi nyky muodossaan 31.10.2001 jakautumisen tuloksena SRV Yhtiöt Oy:n jakautuessa kahdeksi uudeksi yhtiöksi, rakennustoimintaa harjoittavaksi SRV Yhtiöt Oyj:ksi ja kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitustoimintaa Baltiassa harjoittavaksi Pontos Baltic Holding Oy:ksi. Pontos Baltic Holding Oy:n nimi on sittemmin muuttunut Pontos Oy:ksi. SRV Yhtiöt Oyj siirsi 1.11.2001 liiketoimintasiirtona apportina sulautuneen SRV Viitokset Oy:n rakennusliiketoiminnan uuteen, nykyiseen SRV Viitokset Oy:öön.

SRV Yhtiöt -konsernin liikevaihto vuonna 2004 oli 403 miljoonaa euroa, liikevoitto 17 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 16 miljoonaa euroa. Konsernin palveluksessa oli 591 henkilöä 31.12.2004.

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt –konsernin rakenne ja toiminta

SRV Yhtiöt –konsernin emoyhtiö on SRV Yhtiöt Oyj. Emoyhtiössä on projekti- ja kiinteistökehitystoiminta ja lisäksi se vastaa keskitetysti Konsernin rahoituksesta ja taloudesta, lakiasioista sekä viestinnästä. Konserniin kuuluvat suurimpina tytäryhtiöinä liike- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt SRV Viitokset Oy, teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakennusyhtiö SRV Teräsbetoni Oy, asuntorakentamisesta konsernissa vastaava SRV Westerlund Oy ja kansainvälisestä toiminnasta vastaava SRV International Oy. Asuntorakentamista

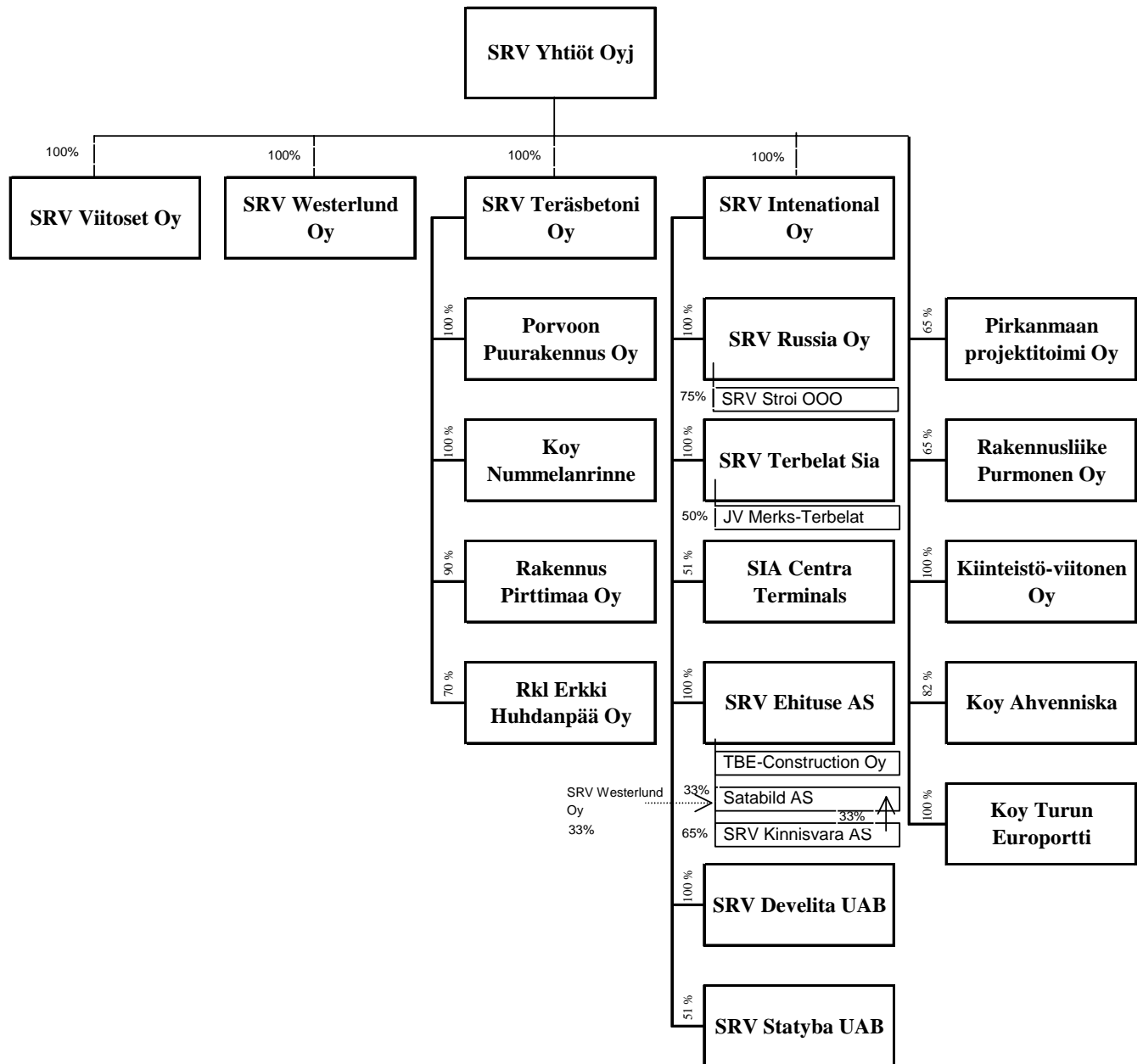
harjoittaa alueellisesti myös SRV Teräsbetoni Oy:n kokonaisuudessaan omistama Porvoon Puurakennus Oy. Merkittävimpiä alueyhtiöitä, joissa SRV Yhtiöt Oyj tai joku Konsernin tytäryhtiöistä omistaa osake-enemmistön, ovat Pirkanmaan Projektitoimi Oy, Rakennusliike Purmonen Oy, Rakennus Pirttimaa Oy ja Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy.

SRV Yhtiöt on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa liike- ja toimitiloja, asuntoja ja teollisuus- ja logistiikkakohteita sekä kehittää kiinteistöjä. SRV Yhtiöiden palvelujen pääpaino ja kehityssuunta on asiakkaiden yksilölliset tarpeet huomioiva kiinteistöjen ja rakennusten kehittäminen ja toteuttaminen sekä projektinjohtourakointi. SRV Yhtiöt toteuttaa hankeensa laajan asiantuntija- ja toimittajaverkoston kanssa. Konsernin oma projektinjohtomalli, SRV-malli, yhdistää kiinteistöjen ja rakennushankkeiden kehittämisen, tuotesuunnittelun ohjauksen ja hallinnan, rakennustuotannon toteutuksen sekä kiinteistömanagement-palvelut yhdeksi asiakkaan tarpeista lähteväksi joustavaksi kokonaisuudeksi. Mallissa yhdistyvät rakennusprojektien perinteiset rakennuttajakonsultin ja pääurakoitsijan tehtävät. SRV-malli perustuu avoimiin yhteistyöverkostoihin. SRV Yhtiöt kantaa hankkeissa kokonaisvastuun sovitusta aikatauluista, laadusta sekä kustannuksista.

SRV Yhtiöiden toimialue on Suomen lisäksi Baltia ja Venäjä.

SRV Yhtiöiden konsernirakenne

Seuraavassa kuviossa on esitetty SRV Yhtiöiden merkittävimmät konserniyhtiöt. Tarkemmat tiedot SRV Yhtiöiden konserniyhtiöistä on esitetty vuoden 2004 virallisen tilinpäätöksen liitetiedoissa. SRV Viitokset keskittyvät liike- ja toimitilarakentamiseen, SRV Teräsbetoni teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurien rakentamiseen, SRV Westerlund asuntorakentamiseen ja kansainvälisestä toiminnasta vastaa SRV International.



SRV Yhtiöiden liiketoiminnan perusteet

SRV Yhtiöt tavoitteena on olla toimialueellaan johtava rakennushankkeiden kehittäjä ja projektinjohtourakoitsija sekä haluttu yhteistyökumppani. Tämä edellyttää kykyä toteuttaa asiakkaiden yksilölliset tarpeet kiinteistöjen käyttäjinä ja omistajina yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

SRV Yhtiöiden strategiset tavoitteet ovat kilpailukyvyyn kehittäminen, kannattavuus, kasvu, kansainvälistyminen ja liiketoiminnan laaja-alaistaminen. Kilpailukyvyyn kehittämisessä panostetaan erityisesti asiakaskeskeisyyden ja yhteistoiminnan sekä henkilökunnan osaamisen ja toimintaprosessien kehittämiseen. Kannattavuudessa keskitytään toiminnan painopisteiden, kustannusten ja riskien hallintaan. Kasvussa painotetaan asuntorakentamista, Suomen aluetoimintaa sekä Venäjää ja Baltian maita. Kansainvälistymisen keskeiset kohteet ovat Venäjä ja EU:n uudet jäsenvaltiot. Liiketoiminnan laaja-alaistamisessa keskitytään rakentamisen arvoketjun täydentämiseen ja kehittämiseen lähtien asiakkaiden tarpeista.

SRV Yhtiöiden keskeiset arvot ovat luotettavuus, avoin yhteistyö, palveluhenkisyys, tehokkuus ja tuloksellisuus sekä kehittyminen ja kehittäminen.

Päätoimialat ja -markkinat

Alla olevassa taulukossa esitetään Konserniin kuuluvien tärkeimpien yhtiöiden liikevaihdon, liikevoiton ja henkilöstön jakautuminen toimialoittain ja maantieteellisesti 2002-2004.

	1.1.-31.12. 2004 (12 KK)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK)	1.11.-31.12. 2001-2002 (14 KK)
LIIKEVAIHTO (t€)			
SRV Viitokset	224 109	133 501	202 707
SRV Westerlund	61 392	41 545	53 516
SRV Teräsbetoni ⁽¹⁾	58 368	46 809	50 808
SRV International ⁽²⁾	34 287	46 215	22 276
Muut yhtiöt ⁽³⁾	40 731	22 214	16 186
Eliminoinnit	-15 641	-14 763	-6 166
SRV Yhtiöt Oyj -konserni	403 246	275 521	339 327

	1.1.-31.12. 2004 (12 KK)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK)	1.11.-31.12. 2001-2002 (14 KK)
LIIKEVAIHTO MAITTAIN (t€)			
	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)
Suomi	368 892	229 306	317 037
Baltia	29 707	42 948	19 434
Muu Eurooppa	4 647	3 268	2 856
Muut maat, eliminoinnit	0	0	0
SRV Yhtiöt Oyj -konserni	403 246	275 521	339 327

	1.1.-31.12. 2004 (12 KK)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK)	1.11.-31.12. 2001-2002 (14 KK)
LIIKEVOITTO (t€)			
SRV Viitokset	9 343	7 987	-1 234
SRV Westerlund	4 106	-114	1 780
SRV Teräsbetoni ⁽¹⁾	-112	1 178	-87
SRV International ⁽²⁾	1 551	3 935	7 846
Muut yhtiöt ⁽³⁾	2 803	-453	-708
Eliminoinnit	-495	211	-665
SRV Yhtiöt Oyj -konserni	17 196	12 744	6 932

	1.1.-31.12. 2004 (12 KK)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK)	1.11.-31.12. 2001-2002 (14 KK)
HENKILÖKUNTA, Keskimäärin			
SRV Viitokset	164	139	172
SRV Westerlund	104	108	131
SRV Teräsbetoni ⁽¹⁾	142	143	167
SRV International ⁽²⁾	94	55	25
Muut yhtiöt ⁽³⁾	99	79	61
SRV Yhtiöt Oyj -konserni	603	524	556

	1.1.-31.12. 2004 (12 KK)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK)	1.11.-31.12. 2001-2002 (14 KK)
HENKILÖKUNTA MAITTAIN, Keskimäärin			
Suomi	534	494	556
Latvia	14	12	0
Liettua	37	4	0
Venäjä	15	11	0
Viro	3	3	0
Muut maat	0	0	0
SRV Yhtiöt Oyj -konserni	603	524	556

⁽¹⁾ SRV Teräsbetoni Oy (emoyhtiö)

⁽²⁾ SRV International -konserni

⁽³⁾ Sisältää Konsernin emoyhtiön, aluetoiminnan yhtiöt ja muut yhtiöt

SRV Viitokset Oy

Nykyinen SRV Viitokset Oy ("Viitokset") on perustettu 31.10.2001 jatkamaan SRV Yhtiöt Oy:hyn sulautuneen vuonna 1987 perustetun saman nimisen yhtiön rakentamisliiketoimintaa. SRV Yhtiöt Oyj omistaa SRV Viitokset Oy:n koko osakekannan.

Viitokset on projektinjohtourakoitsija liike- ja toimitilarakentamisessa. Viitokset toteuttaa avoimella projektinjohtomallilla sekä toimistotiloja, ostoskeskuksia, hotelleja että STC- ja HTC-konseptilla räätälöityjä kokonaisuuksia yritysten tarpeisiin. Toiminta perustuu SRV-malliin. Viitosten suurin yksittäinen rakennushanke on Kampin projekti, jonka terminaaliosa ja kauppakeskuksen 1. vaihe avattiin yleisölle 2.6.2005 ja joka kokonaisuudessaan valmistuu maaliskuuhun 2006 mennessä.

Viitosten vuoden 2004 liikevaihto oli 224 miljoonaa euroa ja sen osuus Konsernin liikevaihdosta oli 56 prosenttia. Tilauskanta vuoden 2004 lopussa oli 206,6 miljoonaa euroa. Viitosten oli vuonna 2004 henkilökuntaa keskimäärin 164 henkilöä. Yhtiön toimitusjohtaja on Juha Pekka Ojala.

SRV Teräsbetoni Oy

Vuonna 1945 perustettu SRV Teräsbetoni Oy (aikaisemmin Rakennus- ja insinööritoimisto Teräsbetoni Oy) on SRV Yhtiöt Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö. SRV Teräsbetoni on tarjoaa logistiikka-, teollisuus- ja infrastruktuurirakentamisen palveluita. SRV Teräsbetoni on vastannut Kamppi-projektin vaativasta louhinta ja maanrakennustyöstä. SRV Teräsbetonin suurin käynnissä oleva hanke on omaperusteinen Rock Vallila –pysäköintilaitos, jonka rakentamisessa hyödynnetään yhtiön kalliorakentamisen osaamista ja Konsernin projektinjohtokokemusta. Pysäköintilaitokseen tulee 500-700 paikkaa.

SRV Teräsbetonin vuoden 2004 liikevaihto oli 58 miljoonaa euroa ja sen osuus Konsernin liikevaihdosta oli 14 prosenttia. Tilauskanta vuoden 2004 lopussa oli 33,0 miljoonaa euroa. SRV Teräsbetonissa oli vuonna 2004 henkilökuntaa keskimäärin 142 henkilöä. Yhtiön toimitusjohtaja on Arto Toikkanen.

SRV Westerlund Oy

SRV Westerlund (aikaisemmin Arvo Westerlund Oy) on perustettu 1959 ja on siitä lähtien keskittynyt rakentamiseen pääkaupunkiseudulla. SRV Westerlund Oy on SRV Yhtiöt Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Yhtiön päätoimiala on asuntojen uudisrakentaminen, peruskorjaus ja muu talonrakentaminen. Rakentamispalveluihin kuuluvat yhteistoimintarakentaminen, perustajaurakointi ja kilpailija-urakointi. SRV Westerlundin toiminta-alue on pääkaupunkiseutu sekä kehyskunnat. SRV Westerlundin merkittävin omaperusteinen hanke on Kampin projektin yhteyteen valmistuvat asuntokohteet.

SRV Westerlundin vuoden 2004 liikevaihto oli 61 miljoonaa euroa ja sen osuus Konsernin liikevaihdosta oli 15 prosenttia. Tilauskanta vuoden 2004 lopussa oli 45,7 miljoonaa euroa. SRV Westerlundissa oli vuonna 2004 henkilökuntaa keskimäärin 104 henkilöä. Yhtiön toimitusjohtaja on Marko Heino.

SRV International Oy

SRV International on perustettu vuonna 1987 ja on SRV Yhtiöt Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö. SRV International vastaa Konsernin kansainvälisestä toiminnasta Baltiassa ja Venäjällä. Yhtiö on erikoistunut projektinhallintaan ja kiinteistökehittämiseen. Yhtiö tarjoaa asiakkailleen kokonaispalveluja alkaen asiakkaan tarpeiden määrittelystä tontin ja rahoittajan tai sijoittajan

hankintaan, rakentamiseen ja kiinteistön hallintaan. Yhtiön strategiana on toimia valituilla alueilla tytäryhtiöiden ja paikallisten toimijoiden kautta. Asiakkaat ovat usein suomalaisia tai muita länsimaisia yrityksiä. SRV Internationalin merkittävin hanke toistaiseksi on vuonna 2004 Tallinnaan valmistunut mittava Viru Keskus-kauppakeskus, jonka toteuttamisesta yhtiö vastasi kokonaisuudessaan. SRV Internationalin suurimpia kehitteillä olevia hankkeita on District 700 – kauppakeskus Pietarissa. Sen rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2006 alussa.

SRV Internationalin vuoden 2004 liikevaihto oli 34 miljoonaa euroa ja sen osuus Konsernin liikevaihdosta oli 9 prosenttia. Tilauskanta vuoden 2004 lopussa oli 20,1 miljoonaa euroa. SRV Internationalissa oli vuonna 2004 henkilökuntaa keskimäärin 94 henkilöä. Yhtiön toimitusjohtaja on Risto Hiekka.

Aluetoiminta

SRV Yhtiöihin kuuluu neljä enemmistöomistettua alueyhtiötä, joista toimiva johto omistaa vähemmistön. Tällä hetkellä alueyhtiöitä ovat Pirkanmaan Projektitoimi Tampereella, Rakennus Purmonen Joensuussa, Rakennus Pirttimaa Hämeenlinnassa ja Rakennusliike Erkki Huhdanpää Tampereella. Alueyhtiöiden toiminta perustuu henkilöosakkaiden paikallisten tarpeiden tuntemukseen. SRV Yhtiöiden aluetoimintaa johtaa Juhani Väisänen.

Merkittävimmät projektit

Vuonna 2004 valmistui Tallinnan keskustaan sisarkonserni Pontos Oy:n omistukseen mittava Viru Keskus –kauppakeskus, jonka toteutuksesta kaikilta osiltaan vastasi SRV Yhtiöt. Tällä hetkellä Konsernin kannalta merkittävin projekti on vuonna 2002 käynnistynyt Kamppi projekti. Projektin ensimmäinen osa, bussi- ja tavaraterminaalit sekä noin 7 000 m² liiketiloja sekä pysäköintihalli, luovutettiin tilaajille ja avattiin yleisölle kesäkuussa 2005. Pääosa kauppakeskuksesta, asunnot, toimistorakennukset sekä tori- ja katualueet valmistuvat kokonaisuudessaan vuoden 2006 keväällä. Kampin keskukseen liittyy lisäksi erillisprojekteina toteutettavia naapurikiinteistöjen saneerausurakoita, joista osa valmistuu vasta myöhemmin.

Kampin kauppakeskuksen Helsinki Kamppi Center Oy:n omistavat sisarkonserni Pontos Oy 70 prosenttisesti ja SRV Yhtiöt 30 prosenttisesti. Asunnoista on tämän tarjousesitteen päiväykseen mennessä myyty 94 prosenttia. Toimistokiinteistöjen vuokraus on meneillään. Vuokrausaste tämän tarjousesitteen päiväykseen mennessä on noin 33 prosenttia. Kamppi-projektin rakennusaikainen rahoitus on turvattu pankkien antaman pitkäaikaisen limiittirahoituksen turvin. Helsingin Kamppi Center Oy:llä on pitkäaikainen laina saksalaiselta Aareal Bank AG:lta ja OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä. Asunto-osakeyhtiöillä on lisäksi pitkäaikaiset yhtiölainat Okopankilta.

Muita merkittäviä käynnissä olevia projekteja SRV Viitosilla ovat Helsingin keskustassa Graniittitalon liike- ja toimistotilojen saneeraustyö, Haagaan rakenteilla oleva toimistorakennus TietoEnatorin käyttöön, Nokia Cellular Phonesille rakenteilla oleva toimistotalo Espoon Karamalmille, Lempäälään rakenteilla oleva kauppakeskus KOy Ideapark. Käynnistymässä olevia pitkäaikaisia kehityshankkeita ovat Keilaniemeen sijoittuva HTC Espoo, joka käsittää toimitiloja yhteensä yli 40 000 kem² sekä Porvoon Kuninkaanporttiin yli 75 000 kem² käsittävä hanke kaupan alan toimijoille mm. rauta-, auto- ja huonekaluliikkeille sekä tehtaanimyymälöille. SRV Teräsbetonilla on rakenteilla 700 autopaikan käsittävä parkkiloja Helsingin Vallilaan ja käynnistymässä oleva Helsingin Kampinparkin 500 autopaikan laajennus sekä keskustan huoltotunnelin alkupään louhinta- ja kaivuutyöt Helsingin kaupungille. SRV Westerlundilla on käynnistymässä useita perustajaurakointikohteita, joista näkyvin on 49 asuntoa käsittävä Asunto Oy Kommodori Helsingin Eiranrantaan. SRV International Oy:llä on käynnissä Tallinnaan 157 asuntoa käsittävä 15-kerroksinen asuintalo sekä suunnitteilla useita pienempiä omaperusteisia asuntokohteita. Latviassa ja Liettuassa on käynnissä suomalaisille kaupan ja logistiikka-alan asiakkaille useita rakennus- ja kehityshankkeita. Venäjällä on rakenteilla Rezidor SAS:lle hotelli Yekaterinburgiin, Moskovassa ollaan käynnistämässä

omaperusteista toimistotalohanketta ja Pietariin on suunnitteilla yli 50 000 kem² käsittävä kauppakeskus, jonka rakennustyöt on tarkoitus käynnistää v. 2006 aikana.

Tärkeimmät käyttöomaisuushyödykkeet

SRV Yhtiöiden tärkeimmät käyttöomaisuushyödykkeet ovat rakentamiseen liittyviä koneita ja laitteita. Näistä merkittävimpiä ovat kallio- ja tunneliporauksissa käytettävät Sandvik Axera -merkkiset ns. porajumbot, erilaiset torninosturit ja nostimet, työmaakopit ja parakit, sähkölaitteet ja pääkeskukset sekä työmailla tarvittavat erilaiset pienkoneet ja välineet. SRV Teräsbetonin yhteydessä toimiva kalustokeskus huolehtii rakentamiseen liittyvän kaluston sisäisestä ja ulkoisesta vuokrauksesta sekä ylläpidosta. Yhtiö omistaa Koy Nummelanrinne kiinteistön, jossa sijaitsee maa- ja kalustovarastoalueet sekä konehallit, jossa kalustokeskus toimii.

SRV Yhtiöillä on omia toimitiloja Espoon Haukilahdesa Koy Ahvenniska kiinteistössä 2.395 m². Tilat on vuokrattu ulkopuolisille yrityksille. Lisäksi yhtiö omistaa Turussa Koy Turun Europortti nimisen kiinteistön, jossa sijaitsee Turun aluekonttorin toimitilat. Yhtiöllä on edustamiseen ja henkilökunnan virkistyskäyttöön tarkoitetut majat Saariselällä sekä Pickalassa. SRV Yhtiöiden keskeiset vuokratut toimitilat ovat yhtiön pääkonttori Espoon Niitykummussa 5 866 m², josta on alivuokrattu 1 346,5 m². SRV Yhtiöiden vuokravastuut on eritelty 31.12.2004 päättyneen tilikauden virallisen tilinpäätöksen sekä osavuositarkastuksen 1.1.-30.6.2005 liitetiedoissa.

Ympäristökysymyksillä ei ole merkittävää vaikutusta SRV Yhtiöiden kykyyn tai mahdollisuuksiin käyttää käyttöomaisuuttaan. SRV Yhtiöt noudattaa voimassa olevaa ympäristölainsäädäntöä. SRV Yhtiöt ei kuitenkaan voi antaa takuita siitä, että kaikki ympäristöön liittyvät riskit on otettu huomioon.

Tiedot investoinneista

Suurimmat käyttöomaisuusinvestoinnit SRV Yhtiöissä kolmen (3) viimeksi päättyneen tilikauden aikana ovat olleet investointeja tytäryhtiöihin sekä kalustokeskuksen normaaleja investointeja koneisiin ja laitteisiin. SRV Yhtiöiden investoinnit ovat olleet 3 miljoonaa euroa vuonna 2004, 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2003 ja 4,3 miljoonaa euroa vuonna 2002. Vuonna 2004 SRV Yhtiöt ostivat SRV Westerlundista 5 prosentin vähemmistöosuuden ja Virossa toimivan SRV Kinnisvara AS:n osake-enemmistön (65 %). SRV Kinnisvaran 65 prosentin osuuden hankintameno on kohdistettu vaihto-omaisuusosakkeisiin. SRV Westerlundin 5 prosentin vähemmistöosuuden hankintameno vuonna 2004 oli 0,5 MEUR. Vuosien 2002-2004 investoinnit on rahoitettu pääosin tulorahoituksella. SRV Yhtiöiden investoinnit vuonna 2005 ovat arviolta noin 3 miljoonaa euroa. Investoinnit ovat olleet normaaleja ylläpitoinvestointeja ohjelmistoihin, koneisiin ja laitteisiin ja niiden odotetaan pysyttelevän aikaisempien vuosien tasolla.

SRV Yhtiöiden johdon arvion mukaan tulevaisuuden investoinnit tulevat olemaan normaaleja käyttöomaisuuden ylläpitoon liittyviä investointeja. Mahdolliset yrityskaupat tai vastaavat järjestelyt arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

Tiedot sijoituksista

SRV Yhtiöiden merkittävimmät sijoitukset koostuvat sijoituksista tytäryhtiöihin. Merkittävimpien tytäryhtiöiden nimet käyvät ilmi esitteen kohdasta ”Konsernirakenne” olevasta taulukosta. SRV Yhtiöiden sijoitukset on eritelty 31.12.2004 päättyneen tilikauden virallisen tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SRV Yhtiöillä ei ole rahoitusarvopapereita.

Patentit, lisenssit, toimitus- ja rahoitussopimukset ja tuotantomenetelmät

SRV Yhtiöillä ei ole patenteja tai lisenssejä, joilla olisi oleellista vaikutusta liiketoimintaan. Konsernin hankintasopimukset ovat pääosin alalla käytettyjä ns. vuosisopimuksia. Erillisiä rahoitussopimuksia tai tuotantomenetelmiä, joilla olisi oleellinen vaikutus kannattavuuteen ei ole.

Merkittävät sopimukset

SRV Yhtiöillä ei ole vuosien 2003-2004 ajalta muita kuin tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä merkittäviä sopimuksia.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

SRV Yhtiöt on osallisena, sekä kantajana että vastaajana eräissä rakentamiseen ja urakointiin liittyvissä riita-asioissa. Suurin osa jutuista on vaatimuksiltaan hyvin pieniä ja ne liittyvät urakoiden loppuselvityksiin, takuu- tai 10-vuotisaikana ilmennneiden vikojen korjaamiseen ja niiden vastuukysymyksiin. Suurin osa asioista myös sovitaan osapuolten kesken.

Merkittävimmät riita-asiat, joissa SRV Yhtiöiltä vaaditaan korvauksia alioikeudessa tai neuvotteluteitse on esitetty seuraavassa:

Sigrid Juseliuksen Säätiö on haastanut SRV Viitokset Oy:n Helsingin käräjäoikeuteen riita-asia, jossa säätiö on vuokranantajana SRV Viitosten rakentamassa ja myymässä kohteessa HTC Helsingin Kon-Tikissa. Vuokralaisena toiminut AtBusiness Communications Oyj purki pitkäaikaisen vuokrasopimuksensa marraskuussa 2003 vedoten erinäisiin rakennusvirheisiin ja puutteisiin. Säätiö vuokranantajana katsoo syyn vuokrasopimuksen purkautumiseen olevan SRV Viitosten törkeät laiminlyönnit ja piittaamattomuus vuokrattujen tilojen kuntoon saamisessa ja puutteiden korjaamisessa. Korvausvaatimukset perustuvat vuokratuoton saamatta jäämiseen ja tilojen uudelleenvuokrauskustannuksiin. Laskennallinen määrä on enimmillään yhteensä 1 681 740,97 euroa. SRV Yhtiöiden näkemyksen mukaan SRV Yhtiöt ei ole vastuussa vuokratuotosta ja Säätiön tulee vaatia vuokralaiselta korvausta vuokrasopimuksen ennaikaisesta purkamisesta..

Kiinteistö Oy Nordic HotelliKiinteistöt (Hotelli Intercontinental Mannerheimintielle) vaatii Helsingin käräjäoikeudelle toimittamallaan haastella SRV Viitosiakorvaamaan rakennuksen B-siiven kylpyhuoneiden korjauskustannukset tässä vaiheessa 1 132 188,61 eurolla sekä pidättää lisäksi oikeuden vaatia vielä myöhemmin ilmenevien vaurioiden korjauskustannukset toistaiseksi yksilöimättömällä summalla. SRV Yhtiöiden käsityksen mukaan takuuajan jälkeisen vastuun ollessa kysymyksessä tilaajan täytyisi menestyäkseen vaatimuksessaan voida osoittaa SRV Viitosten oma törkeä laiminlyönti tai täyttämättä jäänyt suoritus

Asunto Oy Porvoon Fredrika hakee Porvoon Puurakennus Oy:ltä yhteisvastuullisesti hallituksen jäsenten kanssa käräjäoikeudessa noin 436 000 euron suuruista korvausta rakennusvirheistä. Taloyhtiön väitteen mukaan asuinrakennuksen ulkoseinän rakenne ei vastannut rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettyjä piirustuksia. SRV Yhtiöt pitää kannetta perusteettomana. Ulkoseinä on toteutettu rakentamisaikaisen hyvän rakentamistavan ja rakennusmääräysten mukaisesti. Taloyhtiössä toteutetussa kosteusmittauksessa ei ole havaittu minkäänlaisia kosteuskertymiä. Asiassa pyritään sovintoon.

SRV Viitokset Oy:n toimesta Helsingin Ruoholahteen toteutetun, viisi toimistotaloa käsittävän HTC Helsinki-Tammasaari –projektin osalta on kohteiden valmistumisesta saakka selvitetty ja osin korjattu teknisiä ongelmia, jotka liittyvät rakennusten julkisivujen vesi- ja lämpöeristykseen sekä ikkunoiden rakenteisiin. Mikäli uusia ongelmia ilmenee ja vikojen syynä todetaan olevan suunnittelusta ja osin valituista teknisistä ratkaisuista johtuva virhe, joka voidaan katsoa SRV Viitosten vastuulla olevaksi, on mahdollista, että SRV Viitosta vaaditaan taloudelliseen vastuuseen virheiden korjaamisesta, joiden kustannukset muine vaikutuksineen saattavat nousta tavanomaista suuremmiksi.

SRV Yhtiöiden liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema

Seuraavat tiedot tulee lukea yhdessä tässä tarjousesitteessä esitettävien SRV Yhtiöiden tilinpäätöstietojen ja osavuositarkastuksen kanssa. Yhtiön konsernitilinpäätökset on laadittu Suomessa voimassa olevien kirjanpito- ja tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti.

SRV Yhtiöiden liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia tekijöitä

SRV Yhtiöiden liiketoiminnan tulokseen merkittävimmin vaikuttava tekijä on rakennusprojektien urakkasopimusten sisältö, joka viimekädessä määrittää rakennustyön velvoitteet ja vastuut. Tekninen toteutus edellyttää kustannusten, laadun ja aikataulun hallintaa, jotta rakennushankkeelle asetetut kannattavuustavoitteet saavutetaan. Omaperusteiseen tuotantoon sisältyy lisäksi markkinointiin, kehittämiseen ja rahoitukseen liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat hankkeen taloudelliseen lopputulokseen.

SRV Yhtiöiden liiketoiminnan tulokseen vaikuttava merkittävin ulkoinen tekijä on markkinaolosuhteissa tapahtuvat muutokset, jotka saattavat vaikuttaa hankkeiden toteutusaikatauluihin tai niiden peruuntumiseen kokonaan.

Liiketoiminnan tulos

30.6.2005 päättyneen kuuden kuukauden jakso verrattuna 30.6.2004 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon

SRV Yhtiöt –konserni

SRV Yhtiöt –konsernin liikevaihto oli 221,2 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 20,2 miljoonaa euroa eli 10 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevaihdon kasvu aiheutui pääosin Kamppi –projektin etenemisestä suunnitelmien mukaan.

Konsernin liikevoitto oli 8,2 miljoonaa euroa ja se pieneni 0,2 miljoonaa euroa eli 3 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Konsernin liikevoittomarginaali oli 3,7 prosenttia eli 0,5 prosenttiyksikköä heikompi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 0,1 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja ne pienenivät 1,5 miljoonaa euroa eli 93 prosenttia verrattuna nettorahoituskuluihin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Rahoituskulujen merkittävä pieneneminen aiheutui pääasiassa SRV Viitokset Oy:n Helsingin Kamppi Center Oy:lle antamien yhteensä 46,2 miljoonan euron määräisten osakslainojen korkotuotoista. Nettorahoituskulut koostuivat pääasiassa lainojen korkokuluista ja kassavarojen korkotuotoista.

Konsernin välittömät verot olivat 2,4 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja ne kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa eli 7 prosenttia verrattuna välittömiin veroihin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Verojen kasvu aiheutui katsauskauden paremmasta tuloksesta verrattuna edellisen vuoden vastaavaan kauteen.

SRV Yhtiöillä ei ollut konsernin ulkoisia satunnaisia eriä 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla eikä vuoden 2004 vastaavalla jaksolla.

Konsernin tilikauden tulos oli 5,0 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja 4,4 miljoonaa euroa vuonna 2004 vastaavalla jaksolla.

SRV Viitosen Oy

SRV Viitosten liikevaihto oli 125,1 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 12,6 miljoonaa euroa eli 11 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Tämä johtui pääasiassa Kamppi –projektin etenemisestä suunnitelmien mukaisesti.

SRV Viitosten liikevoitto oli 4,9 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 0,2 miljoonaa euroa eli 5 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 3,9 prosenttia eli 0,2 prosenttiyksikköä heikompi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevoiton kasvu aiheutui liikevaihdon kasvusta.

SRV Westerlund Oy

SRV Westerlundin liikevaihto oli 36,4 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 9,8 miljoonaa euroa eli 37 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Tämä johtui pääasiassa omaperusteisen asuntotuotannon kasvusta.

SRV Westerlundin liikevoitto oli 2,2 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se pieneni 1,2 miljoonaa euroa eli 36 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 6,1 prosenttia eli 7 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevoiton pieneneminen aiheutui Kampin asuntomyynnin aloituksen ajoittumisesta edellisen katsauskauden alkuun.

SRV Teräsbetoni Oy

SRV Teräsbetonin liikevaihto oli 29,0 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se pieneni 1,9 miljoonaa euroa eli 6,0 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Tämä johtui normaalista työvarannon kausivaihtelusta.

SRV Teräsbetonin liikevoitto oli 1,3 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 1,4 miljoonaa euroa eli 2,891 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 4,5 prosenttia eli 4,7 prosenttiyksikköä parempi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevoiton kasvu aiheutui työkannan kannattavuuden paranemisesta.

SRV International –konserni

SRV International –konsernin liikevaihto oli 17,8 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 0,5 miljoonaa euroa eli 3 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevaihdon kasvu aiheutui SRV Kinnisvara alakonsernin vaihto-omaisuusyhtiöiden yhdistämisestä konserniin.

SRV International –konsernin liikevoitto oli 0,1 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se pieneni 0,6 miljoonaa euroa eli 92 prosenttia verrattuna 0,7 miljoonan euron liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Konsernin liikevoittomarginaali oli 0,3 prosenttia eli 3,7 prosenttiyksikköä heikompi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevoiton pieneneminen SRV Kinnisvara –alakonsernin liikearvon poistosta.

Muut yhtiöt

Muiden yhtiöiden, käsittäen konsernin emoyhtiön SRV Yhtiöt Oyj:n sekä kotimaan aluetoiminnan erilliset osakeyhtiöt, liikevaihto oli 21,2 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se kasvoi 2,9 miljoonaa euroa eli 16 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Liikevaihdon muutos aiheutui normaalista kausivaihtelusta.

Muiden yhtiöiden liikevoitto oli 0,2 miljoonaa euroa 30.6.2005 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja se pieneni 0,2 miljoonaa euroa eli 59 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2004 vastaavalla jaksolla. Muiden yhtiöiden liikevoittomarginaali oli 0,7 prosenttia eli 1,3 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2004 vastaavalla jaksolla.

31.12.2004 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2003 päättyneeseen tilikauteen

SRV Yhtiöt –konserni

SRV Yhtiöt –konsernin liikevaihto oli 403,2 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 127,7 miljoonaa euroa eli 46 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2003. Kaikki yksiköt, SRV International –konsernia lukuun ottamatta, pystyivät kasvattamaan liikevaihtoaan. Merkittävintä kasvu oli SRV Viitokset Oy:ssä (68 prosenttia) sekä alueyhtiöissä (237 prosenttia). Kasvu aikaansaatiin orgaanisesti, ilman merkittäviä yritysostoja.

Konsernin liikevoitto oli 17,2 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 4,5 miljoonaa euroa eli 35 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2003. Konsernin liikevoittomarginaali oli 4,3 prosenttia eli 0,3 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liikevoiton kasvu aiheutui lähinnä SRV Viitokset Oy:n ja SRV Westerlund Oy:n parantuneista tuloksista.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 1,0 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja ne pienenivät 2,0 miljoonaa euroa eli 67 prosenttia verrattuna nettorahoituskuluihin vuonna 2003. Nettorahoituskulut koostuivat pääasiassa lainojen korkokuluista ja kassavarojen korkotuotoista. Rahoituskulujen merkittävä pieneneminen aiheutui SRV Viitokset Oy:n Helsingin Kampin Center Oy:lle antamien yhteensä 46,2 miljoonan euron määräisten osakaslainojen korkotuotoista.

Konsernin välittömät verot olivat 4,3 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja ne kasvoivat 2,2 miljoonaa euroa eli 100 prosenttia verrattuna välittömiin veroihin vuonna 2003. Merkittävin syy verojen kasvuun oli vuoden 2004 hyvä tulos. Konsernin efektiivinen veroaste vuonna 2004 oli 26,1 prosenttia.

SRV Yhtiöillä ei ollut satunnaisia eriä vuonna 2004 eikä vuonna 2003.

Konsernin tilikauden tulos oli 11,6 miljoonaa euroa vuonna 2004 ja 7,1 miljoonaa euroa vuonna 2003.

SRV Viitokset Oy

SRV Viitosten liikevaihto oli 224,1 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 90,6 miljoonaa euroa eli 68 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2003. Liikevaihdon kasvu aiheutui Kampin projektista, josta kertyi rakentamisen liikevaihtoa tilikauden aikana 118,3 miljoonaa euroa.

SRV Viitosten liikevoitto oli 9,3 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 1,4 miljoonaa euroa eli 17 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2003. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 4,2 prosenttia eli 1,8 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liikevoiton kasvu aiheutui Kampin projektin rakennustöiden menestyksellisestä toteuttamisesta.

SRV Westerlund Oy

SRV Westerlundin liikevaihto oli 61,4 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 19,8 miljoonaa euroa eli 48 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2003. Liikevaihdon kasvu aiheutui yhtiön perustajaurakointitoiminnan kasvattamisesta sekä Kampin asuntojen rakentamisen ja osakemyynnin hyvästä edistymisestä.

SRV Westerlundin liikevoitto oli 4,1 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 4,2 miljoonaa euroa eli 3.694 prosenttia verrattuna 0,1 miljoonan euron liiketappioon vuonna 2003. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 6,7 prosenttia eli 7 prosenttiyksikköä suurempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liikevoiton kasvu aiheutui pääasiassa Kampin asuntojen hyvästä menekistä.

SRV Teräsbetoni Oy

SRV Teräsbetonin liikevaihto oli 58,4 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 11,6 miljoonaa euroa eli 25 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2003. Liikevaihdon kasvu aiheutui yhtiön käynnistämästä perustajaurakointitoiminnasta ja yksittäisen talotehdashankkeen rakentamisesta.

SRV Teräsbetonin liiketappio oli 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se kasvoi 1,3 miljoonaa euroa eli 110 prosenttia verrattuna 1,2 miljoonan euron liikevoittoon vuonna 2003. Yhtiön liiketappiomarginaali oli 0,2 prosenttia negatiivinen eli 2,7 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liiketappio aiheutui yksittäisen talonrakennusurakan tappiollisuudesta.

SRV International –konserni

SRV International -konsernin liikevaihto oli 34,3 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se pieneni 11,9 miljoonaa euroa eli 26 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2003. Liikevaihdon pieneneminen aiheutui SRV Ehituse AS:n Viron suurhankkeiden valmistumisesta alkuvuonna Tallinnan keskustaan ja työkannan tilapäisestä alenemisestä.

SRV International -konsernin liikevoitto oli 1,6 miljoonaa euroa vuoden 2004 aikana ja se pieneni 2,4 miljoonaa euroa eli 61 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2003. Konsernin liikevoittomarginaali oli 4,5 prosenttia eli 4 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liikevoiton pieneneminen aiheutui pääasiassa Viron suurhankkeiden valmistumisesta Tallinnaan ja käynnissä olevan työkannan alenemisestä.

Muut yhtiöt

Muiden yhtiöiden, käsittäen konsernin emoyhtiön SRV Yhtiöt Oyj:n sekä kotimaan aluetoiminnan erilliset osakeyhtiöt, liikevaihto oli 40,7 miljoonaa euroa 31.12.2004 päättyneellä kahdentoista kuukauden jaksolla ja se kasvoi 18,5 miljoonaa euroa eli 83 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuoden 2003 vastaavalla jaksolla. Liikevaihdon kasvusta 7,5 miljoonaa euroa tuli Pirkanmaan Projektitoimi Oy:stä. Loppu kasvu jakaantui muiden alueyhtiöiden osalle.

Muiden yhtiöiden liikevoitto oli 2,8 miljoonaa euroa 31.12.2004 päättyneellä kahdentoista kuukauden jaksolla ja se kasvoi 3,3 miljoonaa euroa eli 719 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuoden 2003 vastaavalla jaksolla. Muiden yhtiöiden liikevoittomarginaali oli 6,9 prosenttia eli 8,9 prosenttiyksikköä parempi, kuin vuoden 2003 vastaavana ajankohtana. Liikevoiton merkittävin kasvu tuli emoyhtiöstä ja Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy:stä.

31.12.2003 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2002 päättyneeseen tilikauteen

Vuoden 2002 tilinpäätös käsittää pidennetyn, 14 kuukauden tilikauden (1.11.2001-31.12.2002). Vuoden 2002 tilikauden poikkeuksellinen pituus tulee huomioida tilinpäätösten vertailuissa.

SRV Yhtiöt –konserni

SRV Yhtiöiden liikevaihto oli 275,5 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se pieneni 63,8 miljoonaa euroa eli 19 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2002. Liikevaihdon pieneneminen aiheutui kotimaan rakentamistoiminnan työkannan tilapäisestä alenemisestä ja Kampin hankkeen rakentamisen volyymin lähtiessä hitaaseen kasvuun hankkeen pitkäkestoisuus huomioiden.

Konsernin liikevoitto oli 12,7 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se kasvoi 5,8 miljoonaa euroa eli 84 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2002. Konsernin liikevoittomarginaali oli 4,6 prosenttia eli 2,6 prosenttiyksikköä parempi, kuin vuoden 2002 tilikaudella. Liikevoiton kasvu aiheutui pääasiassa SRV Viitosten tuloksen paranemisesta Kampin rakentamisen ja osakemyynnin johdosta.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 2,9 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja ne kasvoivat 2,0 miljoonaa euroa eli 219 prosenttia verrattuna nettorahoituskuluihin vuonna 2002. Nettorahoituskulut koostuivat pääasiassa lainojen korkokuluista ja kassavarojen korkotuotoista. Rahoituskulujen merkittävä kasvu aiheutui helmikuussa 2003 otetun 15 miljoonan euron pääomallain korkokustannuksesta.

Konsernin välittömät verot olivat 2,1 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja ne kasvoivat 1,4 miljoonaa euroa eli 185 prosenttia verrattuna välittömiin veroihin vuonna 2002. Merkittävin syy verojen kasvuun oli parantunut verotettava tulos verrattuna edellisen vuoden vastaavaan jaksoon.

Konsernilla ei ollut satunnaisia eräiä vuonna 2003 eikä vuonna 2002.

Konsernin tilikauden tulos oli 7,1 miljoonaa euroa vuonna 2003 ja 5,1 miljoonaa euroa tilikaudella 2002.

SRV Viitokset Oy

SRV Viitosten liikevaihto oli 133,5 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se pieneni 69,2 miljoonaa euroa eli 34 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2002. Liikevaihdon pieneneminen aiheutui työkannan tilapäisestä alenemisesta ja Kampin hankkeen rakentamisen volyymin lähtiessä hitaaseen kasvuun hankkeen pitkäkestoisuus huomioiden.

SRV Viitosten liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se kasvoi 9,2 miljoonaa euroa eli 747 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2002. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 6,0 prosenttia eli 6,6 prosenttiyksikköä suurempi, kuin vuoden 2002 tilikaudella. Liikevoiton kasvu aiheutui Kampin rakentamisen ja osakemyynnin johdosta.

SRV Westerlund Oy

SRV Westerlundin liikevaihto oli 41,5 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se pieneni 12,0 miljoonaa euroa eli 22 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2002. Liikevaihdon pieneneminen aiheutui yhtiön uusien perustajaurakointikohteiden käynnistymisen siirtymisestä.

SRV Westerlundin liiketappio oli 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja tappio kasvoi 1,9 miljoonaa euroa eli 106 prosenttia verrattuna 1,8 miljoonan euron liikevoittoon vuonna 2002. Yhtiön liiketappiomarginaali oli 0,3 prosenttia negatiivinen eli 3,6 prosenttiyksikköä heikompi, kuin vuoden 2002 tilikaudella. Liiketappio aiheutui uusien perustaurakointikohteiden käynnistymisen siirtymisestä ja panostuksista toiminnan laajentamiseen.

SRV Teräsbetoni Oy

SRV Teräsbetonin liikevaihto oli 46,8 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se pieneni 4,0 miljoonaa euroa eli 8 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2002. Liikevaihdon pieneneminen aiheutui tilauskannan normaalista vuosittaisesta vaihtelusta.

SRV Teräsbetonin liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se kasvoi 1,3 miljoonaa euroa eli 1.454 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2002. Yhtiön liikevoittomarginaali oli 2,5 prosenttia eli 2,7 prosenttiyksikköä suurempi, kuin vuoden 2002 tilikaudella. Liikevoiton kasvu aiheutui yhtiön kannattavuuden palautumisesta normaalille rakennustoiminnan tasolle.

SRV International -konserni

SRV International -konsernin liikevaihto oli 46,2 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se kasvoi 23,9 miljoonaa euroa eli 107 prosenttia verrattuna liikevaihtoon vuonna 2002. Liikevaihdon kasvu aiheutui SRV Ehituse AS:n suurhankkeen Viru keskuksen rakentamisesta Tallinnan keskustaan.

SRV International -konsernin liikevoitto oli 3,9 miljoonaa euroa vuoden 2003 aikana ja se pieneni 3,9 miljoonaa euroa eli 50 prosenttia verrattuna liikevoittoon vuonna 2002. Konsernin liikevoittomarginaali oli 8,5 prosenttia eli 26,7 prosenttiyksikköä pienempi, kuin vuoden 2002 tilikaudella. Liikevoiton pieneneminen aiheutui rakentamistoiminnan kannattavuuden normalisoitumisesta edellisvuoden kiinteistökauppojen jälkeiselle tasolle.

Muut yhtiöt

Muiden yhtiöiden, käsittäen konsernin emoyhtiön SRV Yhtiöt Oyj:n sekä kotimaan aluetoiminnan erilliset osakeyhtiöt, liikevaihto oli 22,2 miljoonaa euroa 31.12.2003 päättyneellä kahdentoista kuukauden jaksolla ja se kasvoi 6,0 miljoonaa euroa eli 37 prosenttia verrattuna liikevaihtoon tilikaudella 2002. Liikevaihdon ero aiheutui pääasiassa tilikausien eri pituuksista.

Muiden yhtiöiden liiketappio oli 0,5 miljoonaa euroa 31.12.2003 päättyneellä kahdentoista kuukauden jaksolla. Liiketappio pieneni 0,2 miljoonaa euroa eli 36 prosenttia verrattuna 0,7 miljoonan euron liiketappioon vuonna 2002. Muiden yhtiöiden liiketappiomarginaali oli 2,0 prosenttia negatiivinen, mutta kuitenkin 2,3 prosenttiyksikköä parempi, kuin vuoden 2002 tilikaudella.

SRV Yhtiöiden tuloslaskelma ja tase vuosilta 2002-2004 ja osavuosisikatsaukset 1.1.-30.6. vuosilta 2004-2005 sekä taloudelliset tunnusluvut

Tiedot perustuvat muualla tässä tarjousesitteessä esitettyihin SRV Yhtiöiden tilinpäätöksiin ja niitä on tarkasteltava yhdessä näiden ja muiden tarjousesitteessä esitettyjen tietojen kanssa.

SRV YHTIÖT OYJ -KONSERNI

TULOSLASKELMA

TIIVISTELMÄ

	(luvat tuhansina euroina)			(luvat tuhansina euroina)	
	1.1.-31.12. 2004 (12 KK) (tilintarkastettu)	1.1.-31.12. 2003 (12 KK) (tilintarkastettu)	1.1.-31.12. 2001-2002 (14 KK) (tilintarkastettu)	1.1.-30.6. 2005 (6 KK) (tilintarkastettu)	1.1.-30.6. 2004 (6 KK) (tilintarkastamaton)
LIKEVAIHTO	403 246	275 521	339 327	221 216	201 037
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-15 520	-7 943	-2 661	-12 215	-3 933
Valmistus omaan käyttöön (+)	8	4	12	0	0
Osuus osakkuusyhtiöiden voitosta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	60	44	357	25	42
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	312 424	210 098	273 447	167 957	161 542
Henkilöstökulut	28 741	24 490	29 833	15 597	13 866
Liiketoiminnan muut kulut	27 276	18 137	25 060	15 147	12 537
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	19 353	14 900	8 695	10 326	9 201
Poistot ja arvonalentumiset	2 157	2 155	1 762	2 157	821
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	17 196	12 744	6 932	8 169	8 381
Rahoitustuotot ja -kulut	-969	-2 901	-909	-114	-1 629
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	16 227	9 844	6 023	8 055	6 752
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	16 227	9 844	6 023	8 055	6 752
Verot	-4 287	-2 437	-750	-2 357	-2 200
Vähemmistön osuus	-336	-286	-176	-686	-119
TILIKAUDEN TULOS	11 604	7 120	5 097	5 011	4 432

SRV YHTIÖT OYJ -KONSERNI

TASE

TIIVISTELMÄ

	(luvat tuhansina euroina)			(luvat tuhansina euroina)	
	31.12.2004 (tilintarkastettu)	31.12.2003 (tilintarkastettu)	31.12.2002 (tilintarkastettu)	30.6.2005 (tilintarkastettu)	30.6.2004 (tilintarkastamaton)
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	1 192	1 521	2 046	1 114	1 184
Aineelliset hyödykkeet	7 404	6 210	9 723	7 276	6 224
Sijoitukset	589	814	565	1 011	1 123
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 185	8 544	12 334	9 401	8 531
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	46 234	93 964	14 652	56 880	37 957
Saamiset					
Pitkäaikaiset	49 967	2 122	2 705	49 975	51 531
Lyhytaikaiset	75 441	69 080	41 273	92 410	65 928
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	25 039	22 621	20 281	18 052	39 705
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	196 681	187 786	78 910	217 317	195 121
VASTAAVAA YHTEENSÄ	205 867	196 331	91 245	226 717	203 652
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
Oma pääoma	37 408	26 534	19 818	41 325	30 966
Pääomalaina	15 048	15 000	0	48	15 025
Oma pääoma yhteensä	52 456	41 534	19 818	41 373	45 991
VÄHEMMISTÖOSUUS	2 204	1 462	3 039	3 064	1 509
Korolliset velat	27 242	25 877	17 474	76 138	25 347
Korottomat velat	123 965	127 457	50 914	106 142	130 806
Vieras pääoma yhteensä	151 207	153 335	68 388	182 281	156 152
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	205 867	196 331	91 245	226 717	203 652

SRV YHTIÖT OYJ -KONSERNI
TUNNUSLUKUJA

(tuhatta euroa, paitsi prosenttiluvut)

	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.11.-31.12.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
	2004	2003	2001-2002	2005	2004
	(12 KK)	(12 KK)	(14 KK)	(6 KK)	(6 KK)
Liikevaihto	403 246	275 521	339 327	221 216	201 037
Liikevaihdon muutos, %	46,4	-18,8	-	10,0	89,1
Käyttökate, EBITDA (1).....	19 353	14 900	8 695	10 326	9 201
Käyttökate, EBITDA, % liikevaihdosta (2).....	4,8	5,4	2,6	4,7	4,6
Liikevoitto	17 196	12 744	6 932	8 169	8 381
Liikevoitto, % liikevaihdosta (3).....	4,3	4,6	2,0	3,7	4,2
Tulos satunnaisten erien jälkeen	16 227	9 844	6 023	8 055	6 752
Tulos satunnaisten erien jälkeen, % liikevaihdosta (4).....	4,0	3,6	1,8	3,6	3,4
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkaille	11 604	7 120	5 097	5 011	4 432
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkaille, % liikevaihdosta (5).....	2,9	2,6	1,5	2,3	2,2
Oman pääoman tuotto, % (6).....	35,3	29,1	25,9	27,1	30,1
Sijoitettu pääoma (7).....	81 902	68 873	40 331	120 575	72 846
Sijoitetun pääoman tuotto, % (8).....	26,2	25,4	19,8	20,8	24,4
Omavaraisuusaste, % (9).....	22,6	17,3	30,6	22,2	19,5
Omavaraisuusaste, (mukaan lukien pääomalaina), %	31,2	26,5	30,6	22,2	28,6
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin (10).....	3 000	1 500	4 300	2 372	850
Bruttoinvestoinnit, % liikevaihdosta (11).....	0,7	0,5	1,3	1,1	0,4
Tutkimus- ja tuotekehityksenot euromääräisenä	200	190	180	100	100
Tutkimus- ja tuotekehityksenot, % liikevaihdosta (12).....	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Laskuttamaton työvaranto	320 800	301 700	266 500	286 800	314 400
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	603	524	556	663	598
Nettovelkaantumisaste, % (13).....	4,0	7,6	-12,3	130,7	-30,2
Nettovelkaantumisaste (pääomalaina velkana), % (14).....	43,5	65,2	-12,3	131,0	2,1
Korolliset nettovelat (15).....	2 203	3 256	-2 807	58 086	-14 358
Korolliset nettovelat (mukaan lukien pääomalaina) (16).....	17 251	18 256	-2 807	58 134	667
Korolliset nettovelat käyttökatteesta (EBITDA) (17).....	0,1	0,2	-0,3	2,8	-0,8
Osakekohtainen tulos (18).....	8,90	5,46	3,91	3,85	3,40
Osakekohtainen oma pääoma (19).....	28,70	20,36	15,21	31,71	23,76
Osakekohtainen osinko (20).....	0,84	0,56	0,00	-	-
Osinko tuloksesta, % (21).....	9,4	10,2	0,0	-	-
Osakekohtaisten tunnuslukujen laskemisessa käytetty osakemäärä	1 303 200	1 303 200	1 303 200	1 303 200	1 303 200

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

(1) Käyttökate, (EBITDA)	=	Liikevoitto ennen poistoja
(2) Käyttökate, (EBITDA), % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Liikevoitto ennen poistoja}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(3) Liikevoitto, % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(4) Tulos satunnaisten erien jälkeen, % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Tulos satunnaisten erien jälkeen}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(5) Tilikauden tulos emoyhtiön osakkaille, % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos emoyhtiön osakkaille}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(6) Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{(\text{Oma pääoma ilman pääomalainaa} + \text{vähemmistön osuus}) \text{ keskimäärin}}$
(7) Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat
(8) Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko ja muut rahoituskulut}}{(\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}) \text{ keskimäärin}}$
(9) Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma (ei sisällä pääomalainaa)} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
(10) Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	=	Pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden ja sijoitusten hankintameno mukaan lukien pysyviin vastaaviin luettavat saamiset myönnettyistä lainoista
(11) Bruttoinvestoinnit, % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Bruttoinvestoinnit}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(12) Tutkimus- ja tuotekehitysmenot, % liikevaihdosta	=	$\frac{\text{Tutkimus- ja tuotekehitysmenot}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
(13) Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma (sisältää pääomalainan)} + \text{vähemmistöosuus}}$
(14) Nettovelkaantumisaste, (pääomalaina velkana), %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma (ei sisällä pääomalainaa)} + \text{vähemmistöosuus}}$
(15) Korolliset nettovelat	=	Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit
(16) Korolliset nettovelat (mukaan lukien pääomalaina)	=	Korolliset velat + pääomalaina - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit
(17) Korolliset nettovelat käyttökatteesta (EBITDA)	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Liikevoitto ennen poistoja (EBITDA)}}$
(18) Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot} -/+ \text{vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
(19) Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Oma pääoma (ei sisällä pääomalainaa)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
(20) Osakekohtainen osinko	=	$\frac{\text{Tilikauden osinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
(21) Osinko tuloksesta, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$

Ajanjaksoa 1.1.-30.6.2005 koskevan osavuositarkastuksen laatimisen jälkeiset SRV Yhtiöiden taloudelliseen tai liiketoiminnalliseen asemaan merkittävästi vaikuttavat tapahtumat

SRV Yhtiöiden toimintaa on ajanjaksoa 1.1.-30.6.2005 koskevan osavuositarkastuksen laatimisen jälkeen harjoitettu aiempien periaatteiden mukaisesti ja tavanomaisessa laajuudessa. Osavuositarkastuksen laatimisen jälkeen SRV Yhtiöiden taloudelliseen tai liiketoiminnalliseen asemaan olennaisesti vaikuttavia tapahtumia ovat seuraavat:

Konserni on ottanut käyttöön koko 78,5 miljoonan euron luottolimiitin nostamalla 13,5 miljoonaa euroa heinä-elokuun aikana. Pääsyyinä on Kamppi-projektin kustannusten kasvu lisä- ja muutostöiden johdosta alkuperäisiä suunnitelmia korkeammiksi kaupallisten tilojen liikekonseptin muututtua alkuperäisestä 1-2 käyttäjän tavaratalosta 160 käyttäjän kauppakeskukseksi. Konseptimuutos on aiheuttanut lisäkustannuksia, mutta myös luonut edellytykset hankkeen vuokratason nostamiseksi alkuperäistä tavoitetasoa korkeammaksi. Neuvottelut lisä- ja muutostöiden laajuudesta ja maksuaika- taulusta ovat käynnissä tilaajan kanssa.

Kampin toimistoyhtiöiden yhtiölainoituksesta käydään neuvotteluja parhaillaan. Yhtiölainoitus mahdollistaa yhteensä noin 20 miljoonan euron vapaan kassavirran konsernille.

SRV Henkilöstö ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen omistamat SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet 30.9.2005 mennessä.

Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät

Rakennusalan yleisen suhdannetilanteen odotetaan jatkuvan suotuisana. Koko maassa rakentamisen ennustetaan kasvavan joitakin prosentteja. Talouden kasvu ja alhainen korkotaso vauhdittavat edelleen kotitalouksien kulutuskäyttäytymistä ja vaikuttavat myönteisesti myös asuinrakennusinvestointeihin.

Toimistorakentamisen näkymissä on havaittavissa myös piristymistä. Uusien kohteiden käynnistäminen edellyttää edelleen sijoittajien ja käyttäjien mukaantuloa jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Liikerakentamisen volyymin kehittymiseen vaikuttaa erityisesti kulutuksen ja palvelujen kasvava kysyntä. Teollisuusrakentamisen odotetaan vilkastuvan kulutuskysynnän noustua. Maa- ja vesirakentaminen odotetaan edelleen kasvavan, mutta viime vuotta maltillisemmin.

Venäjän ja Baltian maiden nopea kasvu vauhdittaa edelleen asunto- ja liike- ja toimitilarakentamista näillä alueilla.

SRV Yhtiöt –konsernin tilikauden 2005 liikevaihtokertymän ja tuloksen arvioidaan nousevan edellisvuoden tasolta, johtuen Kamppi-projektin pääosan valmistumisen ajoittumisesta tälle tilikaudelle. Osavuositarkastuksen 1.1. – 30.6.2005 jälkeisen vuosipuoliskon osalta liiketoiminta jatkuu aikaisemman käytännön mukaisesti, joten merkittävimmät tulos- ja liikevaihtokertymään vaikuttavat tekijät liittyvät käynnissä olevien pitkäaikaisten projektien edistymiseen ja omaperusteisen tuotannon myynnin ajoittumiseen. Konsernikäytännön mukaisesti ennakoidaan tulevia näkymiä kuukausittain, joten tarjousesitteessä esitetyt tilikautta koskevat arviot perustuvat viimeisimpään näkemykseen myös loppuvuodesta alkavista hankkeista ja niiden tuomista tulosvaikutuksista.

Rahoituksen lähteet, pääomarakenne ja velkaantuneisuus

SRV Yhtiöiden maksuvalmiuden pääasiallinen lähde on liiketoiminnan kassavirta ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus. Liiketoiminnan nettokassavirta oli 52,5 miljoonaa euroa vuonna 2004 verrattuna - 22,7 miljoonaan euroon vuonna 2003. Vuoden 2005 aikana SRV Yhtiöt Oyj maksoi vuonna 2007 erääntyvän 15,0 miljoonan euron pääomalainan ennaaikaisesti pois. Pääomalainan uudelleenrahoitus alentaa jatkossa konsernin rahoituskuluja. SRV Yhtiöt Oyj hankki vuoden 2005 aikana pitkäaikaista syndikoitua vieraan pääoman ehtoista rahoitusta 78,5 miljoonan euron edestä, josta oli 30.6.2005 nostettu 65 miljoonaa euroa ja joka tämän tarjousesitteen päivämääränä oli kokonaisuudessaan

nostettu. Rahoitus hankittiin Kamppi projektin loppuunsaattamiseen ja uusien kiinteistökehityskohteiden käynnistämiseen. Konsernin korolliset velat 30.6.2005 olivat 76,1 miljoonaa euroa.

Korollisten velkojen määrä tulee jatkossa rasittamaan myös konsernin korko- ja rahoituskuluja. Konsernin vieraan pääoman korkoprosentti on sidottu ns. finanssi-kovenantteihin, jotka tarkistetaan konsernin välitilinpäätösten tilanteesta kolmen kuukauden välein.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty SRV Yhtiöiden rahoituksen lähteet, lainojen vuosittaiset erääntymiset sekä rahoitustilanne 30.6.2005. Taulukoissa ei ole huomioitu 30.6.2005 jälkeen nostettua 13,5 miljoonan euron lainaa. Taulukkoja on tarkasteltava muualla tässä tarjousesitteessä esitettyjen SRV Yhtiöiden tilinpäätöstietojen ja osavuositarkastuksen tietojen kanssa.

RAHOITUSLÄHTEET 30.6.2005

	Emo	Konserni	Konserni yhteensä
	(luvat tuhansina euroina)		
SRV Yhtiöt Oyj - Syndikoitu laina	65 000		65 000
SRV International Oy - Luottolimiitti		2 247	2 247
Muut pitkäaikaiset korolliset velat		584	584
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	65 000	2 831	67 831
SRV Yhtiöt Oyj – Luottolimiitti ja muut pitkäaikaisten velkojen lyhennykset	4 173		4 173
Muut lyhytaikaiset korolliset velat		4 135	4 135
Lyhytaikainen korollinen velka yhteensä	4 173	4 135	8 308
Korollinen velka yhteensä	69 173	6 966	76 138

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN

Erääntymisvuosi	(luvat tuhansina euroina)
2005	5 627
2006	5 511
2007	-
2008	-
2009	-
2010 ja myöhemmin	65 000
Yhteensä	76 138

Konserni on säilyttänyt hyvän maksuvalmiuden ja konsernilla oli 30.6.2005 rahavaroja yhteensä 18,1 miljoonaa euroa.

Konsernin maksuvalmiuden hallinnan odotetaan jatkossakin perustuvan ensisijaisesti liiketoimintojen kassavirtaan ja pitkäaikaisen vieraan pääoman käyttämiseen siihen asti, kunnes Kamppi projektiin sitoutunut pääoma on osakaslainojen palautusten ja kiinteistö- sekä asunto-osakkeiden myynnin kautta vapautunut.

RAHOITUSTILANNE

	30.6.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
		(luvut tuhansina euroina)		
Tilikauden kassavirtaannen rahoitusta	-39 780	49 580	-21 016	15 202
Korolliset velat	76 186	42 290	40 877	17 474
Rahat ja pankkisaamiset	18 052	25 039	22 621	20 281
Nettovelka	58 134	17 251	18 256	-2 807
Nettovelkaantuneisuus (Gearing), %	131,0	43,5	65,2	-12,3
Omavaraisuusaste, %	22,2	22,6	17,3	30,6

SRV Yhtiöt Oyj:llä on osingonjakovelkaa osakkeenomistajille 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta yhteensä 1,1 miljoonaa euroa.

SRV Yhtiöillä on riittävästi käyttöpääomaa tämänhetkisiin ja vähintään tämän esitteen päivämäärää seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

Seuraavassa taulukossa on esitetty SRV Yhtiöiden pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.6.2005. Taulukoissa ei ole huomioitu 30.6.2005 jälkeen nostettua 13,5 miljoonan euron lainaa. Taulukkoja on tarkasteltava muualla tässä tarjousesitteessä esitettyjen SRV Yhtiöiden tilinpäätöstietojen ja osavuositarkastuksen tietojen kanssa.

PÄÄOMARAKENNE

	30.6.2005
	1.000 €
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	110 219
josta vakuudellista	2 110
josta vakuudetonta	108 109
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	67 831
josta vakuudellista	65 584
josta vakuudetonta	2 247
Oma pääoma	44 437
Osakepääoma	1 303
Ylikurssirahasto	1 759
Omat osakkeet	-
Muut rahastot	-
Kertyneet voittovarot	38 262
Pääomalaina	48
Vähemmistöosuus	3 064
Kapitalisaatio yhteensä	222 487

VELKAISUUS

30.6.2005

1.000 €

A.	Rahat ja pankkisaamiset	18 052
B.	Rahoitusarvopaperit	-
C.	Likvidit varat (A+B)	18 052
D.	Lyhytaikaiset rahoitussaamiset	92 410
E.	Lyhytaikaiset rahoitusvelat	101 911
F.	Pitkäaikaisten lainojen lyhennysosat	8 308
G.	Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	-
H.	Lyhytaikaiset rahoitusvelat (E+F+G)	110 219
I.	Lyhytaikainen nettovelkaisuus (H-D-C)	-243
J.	Pitkäaikaiset pankkilainat	67 264
K.	Joukkovelkakirjalainat	-
L.	Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	567
M.	Pitkäaikainen velkaisuus (J+K+L)	67 831
N.	Nettovelkaantuneisuus (I+M)	67 588

SRV Yhtiöiden hallitus, johto ja työntekijät

Yleistä

Osakeyhtiölain ja SRV Yhtiöiden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja johdosta vastaa hallitus. Toimitusjohtaja on vastuussa SRV Yhtiöiden juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisella tavalla. SRV Yhtiöt osallistuu ja seuraa Keskuskauppakamarin toimesta käynnistettyä selvitystyötä mahdollisen suosituksen laatimiseksi listaamattomien sekä muiden omistajajohtoisten yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiksi.

SRV Yhtiöiden hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan osoite on SRV Yhtiöt Oyj, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

Hallitus

SRV Yhtiöiden yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu 4-8 jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Varapuheenjohtajaa ei toistaiseksi ole valittu. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia toiseksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä. Hallituksessa on tällä hetkellä 4 jäsentä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus toimii myös suurimpien tytäryhtiöiden hallituksena.

Seuraavassa taulukossa esitetään hallituksen jäsenet, syntymävuosi, asema hallituksessa, toimikauden alkamisvuosi sekä omistus SRV Yhtiöt Oyj:ssä:

<u>Nimi</u>	<u>Syntymävuosi</u>	<u>Asema</u>	<u>Hallituksessa</u>	<u>Omistus</u>
Ilpo Kokkila	1947	Puheenjohtaja	2001	677 600 kpl
Kari Filppula	1943	Jäsen	2001	234 600 kpl
Jorma Haapamäki	1948	Jäsen	2001	208 500 kpl
Eero Nuutinen	1951	Jäsen	2001	182 500 kpl

Hallituksen neuvonantajana toimii Markku Sarkamies ja sihteerinä lakiasiain johtaja Marja Sarnela. Sarkamies ja Sarnela eivät omista yhtiön osakkeita.

Ipo Kokkila on SRV Yhtiöiden hallituksen puheenjohtaja ja koulutukseltaan diplomi-insinööri. Hän toimii SRV Henkilöstön hallituksen puheenjohtajana. Kokkila on yksi vuonna 1987 perustetun SRV Yhtiöiden perustajista. Kokkila on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut hallituksen jäsenenä Machinium Oy:ssä vuosina 2002-2004 ja toimii edelleen Keskuskauppakamarin, Rakennusteollisuus RT ry:n, ja Somerotalo Oy:n hallitusten jäsenenä sekä Pontos Oy:n ja PBH Invest Oy:n hallitusten puheenjohtajana sekä lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

Kari Filppula on SRV Yhtiöiden hallituksen jäsen ja koulutukseltaan insinööri. Filppula on yksi vuonna 1987 perustetun SRV Yhtiöiden perustajista. on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut ja toimii edelleen Pontos Oy:n, PBH Invest Oy:n ja Somerotalo Oy:n hallitusten jäsenenä sekä lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n tytäryhtiöiden hallitusten jäsenenä.

Jorma Haapamäki on SRV Yhtiöiden hallituksen jäsen ja koulutukseltaan diplomi-insinööri. Haapamäki on yksi vuonna 1987 perustetun SRV Yhtiöiden perustajista. Haapamäki on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut ja toimii edelleen Pontos Oy:n, Renor Oy:n ja PBH Invest Oy:n hallitusten jäsenenä sekä Sercotech Oy:n hallituksen varajäsenenä sekä lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n tytäryhtiöiden hallitusten jäsenenä.

Eero Nuutinen on SRV Yhtiöiden hallituksen jäsen ja koulutukseltaan diplomi-insinööri. Nuutinen on yksi vuonna 1987 perustetun SRV Yhtiöiden perustajista. Nuutinen on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut Varkauden Keskus-Hotelli Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuonna 2002, Varkauden Hotellyhtymä Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 1995-2002, ja toimii edelleen Pontos Oy:n, PBH Invest Oy:n, Kiinteistö Oy Varkauden Kongressi- ja Kulttuurikeskuksen, BW Hotels Osuuskunnan, Primehotels Oy:n ja Primehotel Kuopio Oy:n hallitusten jäsenenä sekä Nemeko Oy:n ja Taipaleen Paviljonki Oy:n hallitusten puheenjohtajana. Nuutinen toimii lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n tytäryhtiöiden hallitusten jäsenenä.

Markku Sarkamies on SRV Yhtiöiden hallituksen neuvonantaja ja koulutukseltaan diplomi-insinööri ja ekonomi. Hän toimii SRV Henkilöstön hallituksen jäsenenä. Sarkamies toimii elinkeinonharjoittajana omistamassaan Markku Sarkamies Consulting -yhtiössä ja on toiminut SRV Yhtiöt Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden sekä Pontos Oy:n ja sen tytäryhtiöiden hallitusten neuvonantajana vuodesta 1998 alkaen. Sarkamies on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut ja toimii edelleen lisäksi hallituksen jäsenenä Oy Sanil Europe Ltd- ja Oy Finfo Ltd -nimisissä yhtiöissä, hallituksen varajäsenenä AS-tilit Oy-, Oy Infoqal Ltd- ja Mobimax Ltd Oy -nimisissä yhtiöissä sekä toimitusjohtajana Elielin Pysäköinti Oy:ssä.

Marja Sarnela on SRV Yhtiöiden hallituksen sihteeri ja koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti. Hän toimii SRV Henkilöstön hallituksen jäsenenä. Sarnela on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1999 ja toimii SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasian johtajana ja konsernin päälakimiehenä sekä Pontos Oy:n ja sen samoin kuin SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöiden hallitusten sihteerinä. Sarnela ei ole viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut eikä toimi konsernin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä lukuun ottamatta hallituksen jäsenenä.

SRV Yhtiöiden hallituksen jäseniä tai neuvonantajia ei ole tehtävissään tuomittu petoksellista rikoksista tai rikkomuksista eivätkä he ole olleet osallisena sellaisen yhtiön hallinnossa, joka on joutunut konkurssiin tai selvitystilaan viimeisen viiden vuoden aikana. Heille ei myöskään ole esitetty virallisia syytteitä tai seuraamuksia eikä tuomioistuin ole kieltänyt heitä toimimasta hallituksen jäsenenä tai hoitamasta liiketoimintaa.

Hallituksen jäsenten hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitoja, jotka koskisivat heidän asemaansa SRV Yhtiöiden hallituksen jäsenenä ja heidän yksityisiä etujaan.

Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja johtoryhmä

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV Yhtiöiden johtoryhmän ("JR") jäsenet, syntymävuosi ja tehtävä Konsernissa:

<u>Nimi</u>	<u>Syntymävuosi</u>	<u>Asema</u>
Hannu Mikkonen	1963	toimitusjohtaja CEO, SRV Yhtiöt Oyj, JR:n puheenjohtaja
Timo Nieminen	1958	varatoimitusjohtaja, SRV Yhtiöt Oyj, JR:n varapuheenjohtaja
Martti Ukkonen	1962	talous- ja rahoitusjohtaja CFO, SRV Yhtiöt Oyj
Matti Kärnä	1960	kehitysjohtaja, SRV Yhtiöt Oyj
Juhani Väisänen	1959	aluejohtaja, SRV Yhtiöt Oyj
Timo Nurminiemi	1966	talousjohtaja, Group Controller, SRV Yhtiöt Oyj
Risto Hiekka	1961	toimitusjohtaja, SRV International Oy
Marko Heino	1969	toimitusjohtaja, SRV Westerlund Oy
Juha Pekka Ojala	1963	toimitusjohtaja, SRV Viitokset Oy
Arto Toikkanen	1965	toimitusjohtaja, SRV Teräsbetoni Oy
Virpi Ahonen	1971	viestintäpäällikkö, SRV Yhtiöt Oyj, JR:n sihteeri

Hannu Mikkonen on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, CEO 7.1.2004 alkaen. Ennen SRV Yhtiöiden palvelukseen siirtymistään Mikkonen toimi Suomen Securitas Oy:ssä kehitysjohtajana. Mikkonen on koulutukseltaan majuri ja eMBA. Mikkonen on viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut ja toimii edelleen Securitas Oy:n hallituksen jäsenenä ja Huoleton koti Oy – nimisen yhtiön hallituksen puheenjohtajana. Mikkonen toimii lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöiden hallitusten jäsenenä.

Timo Nieminen on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja 1.12.2002 alkaen. Nieminen on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1987. Nieminen on koulutukseltaan diplomi-insinööri. Nieminen ei ole viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana toiminut eikä toimi konsernin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä lukuun ottamatta hallituksen jäsenenä.

Martti Ukkonen on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n talous- ja rahoitusjohtaja 1.9.1998 alkaen. Ukkonen on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1998. Ukkonen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Matti Kärnä on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n kehitysjohtaja 1.12.2002 alkaen. Kärnä on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1987. Kärnä on koulutukseltaan tekniikan lisensiaatti.

Risto Hiekka on ollut SRV Internationalin toimitusjohtaja 1.1.2001 alkaen. Hiekka on tullut SRV Teräsbetonin palvelukseen vuonna 1987. Hiekka on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Marko Heino on ollut SRV Westerlundin toimitusjohtaja 15.11.2004 alkaen. Ennen SRV Yhtiöiden palvelukseen siirtymistään Heino toimi YIT-Rakennus Oy:ssä johtajana infrapalveluliiketoimintaryhmässä. Heino on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Timo Nurminiemi on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n talousjohtajana ja Group Controllerina 16.3.2005 alkaen. Ennen SRV yhtiöiden palvelukseen siirtymistään hän toimi yksityisenä liikkeenjohdon konsulttina, sitä ennen TJ Group Oyj:n Group Controllerina ja aikaisemmin Fortum Oyj:n ja Neste Oyj:n Controllerina. Nurminiemi on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Juha Pekka Ojala on ollut SRV Viitosten toimitusjohtaja 1.12.2002 alkaen. Ojala on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1997. Ojala on koulutukseltaan rakennusinsinööri.

Arto Toikkanen on ollut SRV Teräsbetonin toimitusjohtaja 1.6.1999 alkaen. Toikkanen on tullut SRV Yhtiöiden palvelukseen vuonna 1994. Toikkanen on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Juhani Väisänen on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n aluejohtaja 1.1.2005 alkaen. Ennen SRV Yhtiöiden palvelukseen siirtymistään Väisänen toimi Voxpoint Oyj:n toimitusjohtajana, sitä ennen Lohja Rudus Ympäristöteknologia Oy:n toimitusjohtajana ja aikaisemmin NCC Oyj:n aluetoiminnan johtajana. Väisänen on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Virpi Ahonen on ollut SRV Yhtiöt Oyj:n viestintäpäällikkö 1.11.2004 alkaen. Ennen SRV Yhtiöiden palvelukseen siirtymistään Ahonen toimi Elisa Oyj:n viestintäpäällikkönä. Ahonen on koulutukseltaan maa- ja metsätieteen maisteri sekä BBA.

SRV Yhtiöiden toimitusjohtajaa tai johtoryhmän jäseniä ei ole tehtävissään tuomittu petoksellista rikoksista tai rikkomuksista eivätkä he ole olleet osallisena sellaisen yhtiön hallinnossa, joka on joutunut konkurssiin tai selvitystilaan viimeisen viiden vuoden aikana. Heille ei myöskään ole esitetty virallisia syytteitä tai seuraamuksia eikä tuomioistuin ole kieltänyt heitä toimimasta hallituksen jäsenenä tai hoitamasta liiketoimintaa.

Toimitusjohtajien ja muiden johtoryhmän jäsenien hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitoja, jotka koskisivat heidän asemaansa SRV Henkilöstön johtajina ja heidän yksityisiä etujaan.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien palkat ja luontaisedut

Osakeyhtiölain mukaisesti yhtiön osakkeenomistajat päättävät hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Vuonna 2004 SRV Yhtiöiden hallituksen jäsenille maksetut palkat ja palkkiot olivat yhteensä 16 868 euroa. SRV Yhtiöt on lisäksi tehnyt konsultointisopimuksen hallituksen neuvonantajan kanssa, jonka perusteella hänelle maksetaan erillinen konsultointipalkkio. SRV Yhtiöt Oyj:n sekä Konsernin eri yhtiöiden toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot olivat yhteensä 945 560 euroa vuonna 2004. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien luontaisedut vuonna 2004 olivat 91 067 euroa.

SRV Yhtiöillä ei ole erityisiä eläke- tai muita vastaavia sitoumuksia. SRV Yhtiöiden johdolle ei ole myönnetty lainoja eikä heidän hyväkseen ole annettu takauksia. Hallituksen jäsenyyden päättymisestä ei ole sopimuksia. Konsernin toimitusjohtajan johtajasopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt sanoo irti toimitusjohtajan maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi 6 kuukauden ja mikäli kysymyksessä on omistajanvaihdoksen johdosta tapahtunut irtisanominen 12 kuukauden palkan suuruinen korvaus. Mikäli toimitusjohtaja syyllistyy karkeaan väärinkäyttöön tai rikkoo sopimuksen ehtoja SRV Yhtiö voi päättää sopimuksen heti ilman korvauksia. SRV Yhtiöillä ei ole ollut sellaisia luonteeltaan tai ehdoiltaan epätavallisia liiketoimia, joista yhtiön johto, lähipiiri, omistusyhteisyritykset tai yhtiöön määräysvaltaa käyttävät tahot olisivat saaneet etua.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenet omistavat tämän tarjousesitteen päivämääränä yhteensä 1 303 200 SRV Yhtiöiden osaketta eli 100 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja ei omista yhtiön osakkeita.

Kannustinjärjestelmät

SRV Yhtiöillä on koko henkilöstön käsittävä tulospalkkausjärjestelmä, joka perustuu Konsernin ja oman yksikön tulostavoitteiden saavuttamiseen.

Tilintarkastajat

Yhtiöjärjestyksen mukaan SRV Yhtiöt Oyj:llä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai

tilintarkastusyhteisö. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan KHT-yhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

SRV Yhtiöiden tilintarkastajina toimivat tarjousesitteen päivämääränä KHT Jarmo Lohi sekä varalla Ernst & Young Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Mikko Rytilahti.

SRV Yhtiöiden osakepääoma, osakkeet ja osakkeenomistajat

Yleistä

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään 1 303 200 ja enintään 5 212 800 euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Osakkeen nimellisarvo on yksi euro. Tämän tarjousesitteen päivämääränä Yhtiön osakepääoma on 1 303 200 euroa ja se jakautuu 1 303 200 täysin maksettuun osakkeeseen.

SRV Yhtiöt ei ole laskenut liikkeeseen vaihtovelkakirjoja, optiolainoja tai optio-oikeuksia. Yhtiökokous ei ole myöskään antanut hallitukselle asiaa koskevaa valtuutusta. SRV Yhtiöiden hallinnassa ei ole yhtiön omia osakkeita eikä yhtiön hallitusta ole valtuutettu niitä hankkimaan tai luovuttamaan.

SRV Yhtiöiden osakkeet tai muut arvopaperit eivät ole arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena. SRV Yhtiöt ei ole tehnyt päätöksiä niiden saattamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi. Osakkeet eivät ole arvo-osuusmuodossa. Yhtiön osakkeet on annettu Suomen lainsäädännön nojalla.

Osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa on esitetty SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajat ennen 30.9.2005 toteutettavaa Osakekauppaa, omistettujen osakkeiden lukumäärä sekä osuus yhtiön osakkeista ja äänistä:

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeiden lukumäärä</u>	<u>Osuus osakkeista ja äänistä</u>
Ilpo Kokkila	677 600	52 %
Kari Filppula	234 600	18 %
Jorma Haapamäki	208 500	16 %
Eero Nuutinen	<u>182 500</u>	<u>14 %</u>
Yhteensä	1 303 200	100 %

SRV Henkilöstö ostaa kokonaisuudessaan Kari Filppulan, Jorma Haapamäen ja Eero Nuutisen osakkeet 30.9.2005 mennessä. Seuraavassa taulukossa on esitetty SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajat Osakekaupan toteuduttua, omistettujen osakkeiden lukumäärä sekä osuus yhtiön osakkeista ja äänistä:

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeiden lukumäärä</u>	<u>Osuus osakkeista ja äänistä</u>
Ilpo Kokkila	677 600	52 %
SRV Henkilöstö Oy	<u>625 600</u>	<u>48 %</u>
Yhteensä	1 303 200	100 %

Osakassopimukset

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkaiden kesken on laadittu osakassopimus, jonka voimassaolo päättyy Osakekaupan toteuduttua. Osakassopimuksella ei ole mitään vaikutusta Henkilöstöantiin.

Osakepääoman historiallinen kehitys

Osakepääoman muutoksia ei ole kolmen viimeksi päättyneen ja kuluvan tilikauden aikana tehty.

Hallituksen valtuudet osakepääoman korottamiseen

SRV Yhtiöiden hallituksella ei ole voimassa olevia valtuuksia osakepääoman korottamiseen, vaihtovelkakirja- tai optiolainan ottamiseen eikä omien osakkeiden ostamiseen.

Määräysvalta

Ilpo Kokkila omistaa henkilökohtaisesti 52 prosenttia SRV Yhtiöt Oyj:stä. Hänellä on siten enemmistöomistukseen perustuva määräysvalta SRV Yhtiöt Oyj:ssä.

Yhtiökokoukset ja äänioikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksissa päätösvaltaansa yhtiön asioissa. SRV Yhtiöiden yhtiöjärjestyksen 12-14 §:ien mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan sanomalehti-ilmoituksella, joka julkaistaan hallituksen määräämissä sanomalehdissä aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen viimeistä ilmoittautumispäivää. Osakkeenomistajan on voidakseen käyttää puhe- ja äänestysvaltaansa yhtiökokouksessa ilmoittauduttava kokouskutsussa ilmoitetulla tavalla. Viimeinen ilmoittautumispäivä voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on käsiteltävä muun muassa tilinpäätöstä, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomusta ja hallituksen selitystä tilintarkastajien mahdollisesti tekemiin huomautuksiin. Varsinainen yhtiökokous myös päättää toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta, päättää vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, päättää hallituksen varsinaisten jäsenten lukumäärästä, päättää hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja valitsee hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajat.

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja eräissä tapauksissa päätökset yhtiön sulautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingonjakoperiaatteet

Osinkojen maksamisesta päättävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen esityksen pohjalta. Osakeyhtiölain mukaan osinkoa voidaan maksaa vain jakokelpoisista varoista. Osinkojen maksaminen vaatii yhtiökokouksessa osakkeenomistajien enemmistöpäätöksen. Kuitenkin, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista, varsinaisessa yhtiökokouksessa ennen voiton käyttämistä koskevaa päätöksen tekoa sitä vaativat, voittona on jaettava vähintään puolet siitä, mitä tilikauden voitosta jää jäljelle sen jälkeen, kun siitä vähennetty tietyt osakeyhtiölain mukaiset erät. Osakeyhtiölain ja Suomessa sovellettavan käytännön mukaisesti osinkoa maksetaan kerran tilikaudessa varsinaisen yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä mahdollisesta osingonjaosta.

Mahdollisten SRV Yhtiöiden tulevaisuudessa jakamien osinkojen määrä riippuu yhtiön tulevasta tuloksesta, taloudellisesta asemasta, kassavirrasta, pääoman tarpeesta, voitonjakokelpoisten varojen määrästä ja muista tekijöistä.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän tarjousesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön, jonka muutokset saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenvedossa käsitellään vain Suomessa yleisesti verovelvollisten verotusta yleisellä tasolla. Sijoitusta harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen yksityiskohtaisempia tietoja osakkeiden merkintään, omistukseen ja myyntiin liittyvistä veroseuraamuksista.

Yleistä

Pääsääntöisesti luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hänellä on täällä varsinainen asunto ja koti tai hän jatkuvasti oleskelee täällä yli kuuden kuukauden ajan, jolloin tilapäinen poissaolo ei estä pitämistä oleskelua jatkuvana. Suomen lakien mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia.

Tuloverotus

Yleisesti verovelvolliset ovat verovelvollisia Suomessa maailmanlaajuisista tuloistaan. Yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kuolinpesän on suoritettava valtiolle tuloveroa verotettavasta ansiotulostaan, mukaan lukien palkkatulo, progressiivisen tuloveroasteikon perusteella. Pääomatulojen tuloveroprosentti on 28 prosenttia. Veronalaista pääomatuloa on muun muassa omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen. Yhteisöjen tuloveroprosentti on 26. (Osinkojen verotuksesta katso jäljempänä.)

Tuloverolain (TVL) 66 §:n mukaan veronalaista ansiotuloa on etu työsuhteeseen perustuvasta oikeudesta merkitä yhteisön osakkeita ja osuuksia käypää hintaa alemmaa hintaan. Etu on veronalaista siltä osin kuin alennus on enemmän kuin 10 prosenttia osakkeen käyvästä hinnasta. Jos saatu etu ei ole henkilöstön enemmistön käytettävissä, saatu alennus on veronalaista koko määrältään. Henkilöstöanti on konsernin henkilöstön enemmistön käytettävissä, ja merkintähinta perustuu omarahoitusosuuteen yhtiölle hankittavista SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista.

Osakkeiden hankkimiseksi otetun lainan korot ovat luonnollisella henkilöllä TVL 58.1 §:n perusteella tulonhankkimisvelan korkoja, jotka vähennetään pääomatuloista. Jos korkomenojen sekä vähennyskelpoisten tulonhankkimismenojen ja pääomatuloista vähennettävien tappioiden yhteismäärä on suurempi kuin veronalaisten pääomatulojen yhteismäärä, erotus on pääomatulojen alijäämä, jonka perusteella verovelvollisella on oikeus tehdä vähennys ansiotulojen verotuksessa. Pääomatulojen verokantaa (28 %) vastaava osuus alijäämästä (enintään 1 400 euroa verovuonna 2005) hyvitetään ansiotulosta menevästä verosta. Alijäämän enimmäismäärää 1 400 korotetaan 400 eurolla, jos verovelvollisella tai puolisoilla yhdessä on ollut elätettävänään alaikäinen lapsi, ja 800 eurolla, jos alaikäisiä lapsia on kaksi tai useampi. Alijäämä hyvityksessä otetaan huomioon vain samana verovuonna syntynyt alijäämä, eikä ansiotulosta voi siten vähentää aikaisemmilta vuosilta syntynyttä alijäämää.

Osinkojen verotus

Luonnollisen henkilön saamien osinkojen verotus

Muusta yhtiöstä kuin pörssi-yhtiöstä saadusta osingosta verovapaata on määrä, joka vastaa osakkeiden matemaattiselle arvolle tai käyväälle arvolle laskettua 9 prosentin vuotuista tuottoa. Verovapaiden osinkojen verovelvolliskohtainen enimmäismäärä on kuitenkin enintään 90 000 euroa, ja tämän

määrän ylittyessä on osingosta pääomatuloa 70 prosenttia ja 30 prosenttia verovapaata (vuonna 2005 siirtymäsäännöksen nojalla pääomatuloa on 57 prosenttia ja verovapaata 43 prosenttia). Vuotuisen 9 prosentin tuoton ylittävältä osalta on osingosta 70 prosenttia osingonsaajan veronalaista ansiotuloa.

Yhteisöjen saamien osinkojen verotus

Julkisesti noteeraamattoman osakeyhtiön toiselta noteeraamattomalta osakeyhtiöltä osaama osinko on verovapaata.

Luovutusvoittoverotus

Osakkeiden myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kuolinpesän pääomatulona. Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä luovutushinnasta voiton hankkimisesta aiheutuneiden kulujen ja poistamattoman hankintamenon yhteismäärä. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat tietyin edellytyksin käyttää hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on aina vähintään 20 prosenttia luovutushinnasta. Jos osakkeet on omistettu vähintään 10 vuotta, hankintameno-olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta. Hankintameno-olettaman käyttämisen edellytyksenä on, etteivät osakkeet kuulu osakkeenomistajan liikeomaisuuteen. Jos hankintameno-olettamaa käytetään, mahdolliset myyntikulut katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan eivätkä ne siten ole erikseen vähennettävissä.

Jos omaisuus on luovutettu hintaan, joka vastaa enintään kolmea neljänestä omaisuuden käyvästä arvosta (nk. lahjanluonteinen luovutus), jaetaan luovutus maksetun hinnan ja käyvän arvon suhteen mukaisesti vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi katsotaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on ilmoitettava arvopapereiden luovutukset veroilmoituksessaan. Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän luovutusvoittoja verotetaan 28 prosentin pääomatulon verokannan mukaan. Luonnollinen henkilö ja kuolinpesä voivat vähentää luovutuksesta aiheutuneen tappion syntyneistä luovutusvoitoista samana ja kolmena seuraavana vuotena sitä mukaa kun voittoa kertyy.

Luovutusvoittoja ei kuitenkaan veroteta, jos verovuoden aikana luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat eivät ylitä 1 000 euroa. Vastaavasti luovutustappiokaan ei ole vähennyskelpoista, jos verovuoden aikana luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot eivät ylitä 1 000 euroa. Jommankumman rajan ylittyessä on koko voitto tai tappio veronalaista tai vähennyskelpoista.

Elinkeinotoimintaan kuuluvista osakkeista saadut luovutusvoitot verotetaan osana elinkeinotuloa alla kuvatuin poikkeuksin. Vastaavasti osakkeiden hankintameno voidaan vähentää yhteisön saamasta elinkeinotulosta sinä vuonna, jona luovutus on tapahtunut.

Suomalaisen osakeyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saama voitto ei ole veronalaista, jos yhtiö omistaa tai on omistanut luovutuksen kohteena olevan Suomessa yleisesti verovelvollisen yhtiön osakepääomasta välittömästi vähintään 10 prosentin osuuden vähintään vuoden. Luovuttavien osakkeiden tulee kuulua näihin vähintään vuoden ajan omistettuihin osakkeisiin. Verovapaus ei koske kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeita tai pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavan osakeyhtiön osakkeiden luovutusta. Mikäli verovapauden edellytykset eivät täyty, on osakkeiden luovutuksesta saatu tulo veronalaista tuloa. Arvopapereiden omistamista ja hallinnointia harjoittavan osakeyhtiön ei yleensä katsota harjoittavan elinkeinotoimintaa, jollei se käy aktiivisesti arvopaperikauppaa.

Jos osakkeet ovat verovapaasti luovutettavissa, eivät luovutustappiot ole vähennyskelpoisia. Jos käyttöomaisuusosakkeiden verovapauden edellytykset eivät täyty, on osakkeiden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen elinkeinotulon lähteessä vain osakkeiden luovutuksista

saaduista veronalaisista voitoista verovuonna ja seuraavina viitenä vuonna. Mikäli käyttöomaisuusosakkeet eivät kuulu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, on osakkeiden luovutustappio TVL:n mukaan vähennyskelpoinen verovuonna tai kolmena sitä seuraavana verovuotena saaduista luovutusvoitoista.

Omistusvaihdokset

Yhtiön verotuksessa ei oteta tappioita tai käyttämättömiä yhtiöveron hyvityksiä huomioon, jos niiden syntymisvuonna tai sen jälkeen yli puolet yhtiön osakkeista on muun saannon kuin perinnön tai testamentin vuoksi vaihtanut omistajaa. Jos vähintään 20 prosenttia yhtiön osakkeista tai osuuksista omistavassa yhteisössä on tapahtunut vastaava omistajanvaihdos, yhteisön omistamien osakkeiden katsotaan vaihtaneen omistajaa. Asianomainen verovirasto voi kuitenkin hakemuksesta myöntää poikkeusluvan tappioiden tai yhtiöveron hyvitysten käyttämiseksi omistajanvaihdoksista huolimatta

Varallisuusverotus

Yleisesti verovelvolliset ovat verovelvollisia maailmanlaajuisesta varallisuudestaan. Varallisuusveron määrä on luonnollisilla henkilöillä 80 euroa, kun nettovarallisuus on 250 000 euroa ja 0,8 prosenttia tuon määrän ylittävästä osasta. Osakkeet sisältyvät Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön, kuolinpesän ja kotimaisen yhteisön veronalaiseen varallisuuteen siihen käypään arvoon, joka niillä oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa. Nettovarallisuutta laskettaessa vähennetään verotettavasta varallisuudesta velat.

Kotimaiset osakeyhtiöt eivät suorita varallisuusveroa.

Valtionvarainministeriö valmistelee hallituksen esitystä varallisuusveron poistamisesta. Mikäli hallitus antaa ko. esityksen ja eduskunta sen hyväksyy, poistuu varallisuusvero verovuoden 2006 verotuksessa.

Perintö- ja lahjaverotus

Osakkeista on suoritettava perintö- tai lahjaveroa, jos perinnönjättäjä tai perinnönsaaja tai lahjanantaja tai lahjansaaja asui Suomessa kuolin- tai lahjoitushetkellä tai mikäli enemmän kuin 50 prosenttia kyseisen yhtiön kokonaisvaroista muodostuu Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Pohjoismaiden välinen perintö- ja lahjaverotusta koskeva verosopimus rajoittaa Suomen verotusoikeutta perinnön tai lahjan osalta, joka on annettu jossain Pohjoismaassa kotipaikan omaavalle henkilölle.

Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava merkittäessä osakkeita Henkilöstöannin yhteydessä.

TILINPÄÄTÖSTIETOJEN SISÄLLYSLUETTELO

Tilintarkastajien lausunto tarjousesitteestä	F1
SRV Henkilöstö Oy	
<u>Välitilinpäätös 1.1.-30.6.2005</u>	F2
Tuloslaskelma ja tase	F3
Toimintakertomus	F4
Tilintarkastajan lausunto välitilinpäätöksestä	F5
<u>Tasekirja 2004</u>	F6
Tuloslaskelma ja tase	F7
Toimintakertomus	F8
Tilintarkastuskertomus	F9
SRV Yhtiöt Oyj –konserni	
<u>Osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2005</u>	F10
Toimintakertomus	F11
Tuloslaskelma ja tase	F13
Rahoituslaskelma	F14
Tilintarkastajan lausunto osavuosikatsauksesta	F15
Tilintarkastajan lausunto tulosenusteista	F16
<u>Tasekirja 2004</u>	F17
Toimintakertomus	F19
Tuloslaskelma	F22
Tase	F23
Rahoituslaskelma	F25
Tilinpäätöksen liitetiedot	F26
Käytetyt tilikirjat	F34
Tilintarkastuskertomus	F35
<u>Tasekirja 2003</u>	F36
Toimintakertomus	F38
Tuloslaskelma	F41
Tase	F42
Rahoituslaskelma	F44
Tilinpäätöksen liitetiedot	F45
Käytetyt tilikirjat	F53
Tilintarkastuskertomus	F54
<u>Tasekirja 2002</u>	F55
Toimintakertomus	F57
Tuloslaskelma	F60
Tase	F61
Rahoituslaskelma	F63
Tilinpäätöksen liitetiedot	F64
Käytetyt tilikirjat	F72
Tilintarkastuskertomus	F73

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

SRV Henkilöstö Oy:n (Y-tunnus 1882712-9) tarjousesitteeseen sisällytettäväksi

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun ja sen perusteella annettujen määräysten perusteella lausun seuraavaa:

Olen tarkastanut tarjousesitteeseen sisältyvän **SRV Henkilöstö Oy:n** välitilinpäätöksen kaudelta 1.1. – 30.6.2005 sekä pro forma –taloudellisen informaation sisältäen laadintaperiaatteet ja oikaisut sekä tuloslaskelman kaudelta 1.1. – 30.6.2005 ja taseen 30.6.2005. Lisäksi olen antanut lausunnon tarjousesitteeseen sisältyvistä **SRV Yhtiöt Oyj:n** tulosenusteista. Lausuntoni ovat tarjousesitteen liitteinä.

Olen tarkastanut tarjousesitteeseen sisältyvät **SRV Yhtiöt Oyj:n** tilivuosien 2002 - 2004 tilinpäätökset, kirjanpidon ja hallinnon. Näiltä vuosilta annetut tilintarkastuskertomukset ovat tarjousesitteen liitteinä.

Olen suorittanut tarjousesitteeseen sisältyvän **SRV Yhtiöt Oyj:n** osavuosisikatsauksen yleisluonteisen tarkastuksen kaudelta 1.1. – 31.12.2005. Lausuntoni on tarjousesitteen liitteenä.

Helsingissä, 25. elokuuta 2005

Jarmo Lohi, KHT

SRV Henkilöstö Oy

(Entinen R-Laatikko 1205 Oy; nimenmuutos vireillä)

Y-tunnus: 1882712-9

Kotipaikka: Espoo

VÄLITILINPÄÄTÖS
1.1.-30.6.2006

SRV HENKILÖSTÖ OY
Välitilinpäätös 1.1.-30.6.2005

	euroa		
	1.1.-30.6.	28.1.-30.6.	28.1.-31.12.
	2005	2004	2004
	(6 KK)	(5 KK)	(11 KK)
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastettu)
TULOSLASKELMA			
LIIKEVAIHTO	0,00	0,00	0,00
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0,00	0,00	0,00
Valmistus omaan käyttöön (+)	0,00	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,00	0,00
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	0,00	0,00
Henkilöstökulut	0,00	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	9,18	339,68	339,68
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	-9,18	-339,68	-339,68
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	0,00	0,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-9,18	-339,68	-339,68
Rahoitustuotot ja -kulut	0,00	0,00	0,00
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-9,18	-339,68	-339,68
Satunnaiset erät	0,00	0,00	0,00
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	-9,18	-339,68	-339,68
Verot	0,00	0,00	0,00
Vähemmistön osuus	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN TULOS	-9,18	-339,68	-339,68
TASE	30.6.2005	30.6.2004	30.12.2004
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	0,00	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset	0,00	0,00	0,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	0,00	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00
Saamiset			
Pitkäaikaiset	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset	0,00	0,00	0,00
Rahoitusarvopaperit	0,00	9 600,00	9 600,00
Rahat ja pankkisaamiset	9 651,14	60,32	60,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-339,68	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-9,18	-339,68	-339,68
Oma pääoma yhteensä	9 651,14	9 660,32	9 660,32
VÄHEMMISTÖOSUUS	0,00	0,00	0,00
Korolliset velat	0,00	0,00	0,00
Korottomat velat	0,00	0,00	0,00
Vieras pääoma yhteensä	0,00	0,00	0,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 651,14	9 660,32	9 660,32

SRV Henkilöstö Oy

(Entinen R-Laatikko 1205 Oy; nimenmuutos vireillä)

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-30.6.2005 (välitilinpäätös)

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.2.2005

- Hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valittiin Nicolas Berner, Juha Lindström ja Rabbe Sittnikow
- Varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin Antti Lehtimaja ja varatilintarkastajaksi Riikka Leinonen

Yhtiön rahoitusomaisuuteen kuuluneet R-Laatikko 1206 Oy:n osakkeet (384 kpl) myytiin 24.5.2005 kirja-arvoon 9.600 eurolla

Yhtiön koko osakekanta siirtyi 9.6.2005 tehdyllä kaupalla Ilpo Kokkilalle

Yhtiön piti ylimääräisen yhtiökokouksen 9.6.2005.

- Hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valittiin Ilpo Kokkila, Marja Sarnela ja Markku Sarkamies
- Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT Jarmo Lohi ja varatilintarkastajaksi KHT Yhteisö Ernst & Young Oy
- Yhtiön yhtiöjärjestys muutettiin kokonaisuudessaan
 - Yhtiön toiminimi on SRV Henkilöstö Oy ja kotipaikka Espoo
 - Yhtiön tilikausi on 1.5.-30.4.

Yhtiö ei tilikauden aikana ole harjoittanut mitään toimintaa.

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut henkilökuntaa, eikä yhtiö ole maksanut palkkaa tai palkkioita hallituksen jäsenille tai tilintarkastajalle

Espoossa elokuun 16. päivänä 2005

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Marja Sarnela

Markku Sarkamies

Tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa elokuun 16. päivänä 2005

Jarmo Lohi
KHT

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO VÄLITILINPÄÄTÖKSESTÄ

SRV Henkilöstö Oy:n (Y-tunnus 1882712-9) hallitukselle

Olen tarkastanut **SRV Henkilöstö Oy:n** kirjanpidon ja välitilinpäätöksen kaudelta 1.1.2005 – 30.6.2005. Hallituksen laatima välitilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä tuloslaskelman ja taseen. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon välitilinpäätöksestä.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä välitilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei välitilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita.

Lausuntonani esitän, että välitilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Välitilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Helsingissä, 16. elokuuta 2005

Jarmo Lohi, KHT

R-LAATIKKO 1205 OY

Y-tunnus 1882712-9

TASEKIRJA

31.12.2004

R-Laatikko 1205 Oy
Tilinpäätös 28.1.-31.12.2004

euroa

28.1.-31.12.

2004

(11 KK)

(tilintarkastettu)

TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO	0,00
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0,00
Valmistus omaan käyttöön (+)	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00
Henkilöstökulut	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	339,68
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	-339,68
Poistot ja arvonalentumiset	0,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-339,68
Rahoitustuotot ja -kulut	0,00
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-339,68
Satunnaiset erät	0,00
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	-339,68
Verot	0,00
Vähemmistön osuus	0,00
TILIKAUDEN TULOS	-339,68

TASE

30.12.2004

VASTAAVAA	
PYSYVÄT VASTAAVAT	
Aineettomat hyödykkeet	0,00
Aineelliset hyödykkeet	0,00
Sijoitukset	0,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT	
Vaihto-omaisuus	0,00
Saamiset	
Pitkäaikaiset	0,00
Lyhytaikaiset	0,00
Rahoitusarvopaperit	9 600,00
Rahat ja pankkisaamiset	60,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 660,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 660,32
VASTATTAVAA	
OMA PÄAOMA	
Osakepääoma	10 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-339,68
Oma pääoma yhteensä	9 660,32
VÄHEMMISTÖOSUUS	
Korolliset velat	0,00
Korottomat velat	0,00
Vieras pääoma yhteensä	0,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 660,32

R-LAATIKKO 1205 OY

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 28.1.-31.12.2004

Yhtiön perustamiskokous pidettiin 28.1.2004 ja yhtiö merkittiin kaupparekisteriin 3.3.2004.

Yhtiö ei tilikauden aikana ole harjoittanut mitään toimintaa.

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut henkilökuntaa, eikä yhtiö ole maksanut palkkaa tai palkkioita hallituksen jäsenille tai tilintarkastajalle.

Tuloslaskelma osoittaa 339,68 euron tappiota, jonka hallitus ehdottaa jätettäväksi voitto- ja tappiovarojen tilille.

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Nicolas Berner ja varsinaisina jäseniä ovat olleet Rabbe Sittnikow ja Juha Lindström.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Olen tarkastanut R-Laatikko 1205 Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 28.1. - 31.12.2004. Hallituksen laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

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

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös, joka osoittaa tilikaudelta 339,68 euron tappiota, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 18. helmikuuta 2005

Outi Raitasuo

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2005

SRV Yhtiöt Oyj - konserni on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikka-kohteita. Konsernistrategian mukaisesti rakennustoiminta on organisoitu neljään liiketoiminta-alueeseen, joiden pääyhtiöt ovat SRV Viitokset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy. SRV Yhtiöt Oyj:n projektikehitysyksikön hanke- ja investointisuunnittelu tukee ja palvelee kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV Yhtiöt Oyj:n katsauskauden konserniliikevaihto oli 221,2 m€ (201,0m€). Liikevoitto oli 8,2 m€ (8,4 m€) ja tulos ennen veroja 8,1 m€ (6,8 m€).

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

Rakennusalan yleisen suhdannetilanteen odotetaan jatkuvan suotuisana. Koko maassa rakentamisen ennustetaan kasvavan joitakin prosentteja. Talouden kasvu ja alhainen korkotaso vauhdittavat edelleen kotitalouksien kulutuskäyttäytymistä ja vaikuttavat myönteisesti myös asuinrakennusinvestointeihin.

Toimistorakentamisen näkymissä on havaittavissa myös piristymistä. Uusien kohteiden käynnistäminen edellyttää edelleen sijoittajien ja käyttäjien mukaantuloa jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Liikerakentamisen volyymin kehittymiseen vaikuttaa erityisesti kulutuksen ja palvelujen kasvava kysyntä. Teollisuusrakentamisen odotetaan vilkastuvan kulutuskysynnän noustua. Maa- ja vesirakentaminen odotetaan edelleen kasvavan, mutta viime vuotta maltillisemmin.

Venäjän ja Baltian maiden nopea kasvu vauhdittaa edelleen asunto- ja liike- ja toimitilarakentamista näillä alueilla.

KONSERNIN LIIKEVAIHTO JA TULOS

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin 221,2 m€:n (201,0 m€) liikevaihdosta kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 203,5 m€ (183,7 m€) ja ulkomaantoiminnan 17,7 m€ (17,3 m€). Tulos ennen veroja oli 8,1 m€ (6,8 m€).

TULOS JA NÄKYMÄT YHTIÖITTÄIN JA LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

SRV VIITOSSET OY

SRV Viitoset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Yhtiön liikevaihto katsauskaudelta oli 125,1 m€ (112,5 m€). Yhtiön osuus katsauskauden kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta oli 61 % ja 30.6.2005 työvarannosta 63 %. Yhtiön suurimman hankkeen, vuoteen 2006 jatkuvan Kampin Keskus -projektin, I-vaihe valmistui katsauskauden aikana. Espoon ja kaukoliikenteen terminaalit otettiin käyttöön kesäkuun alussa, jolloin myös osa liiketiloista avattiin. Tilikauden liikevaihto kasvaa edellisvuodesta (224 m€) ja tuloksen ennakoitaan paranevan hieman.

SRV TERÄSBETONI OY

SRV Teräsbetoni Oy keskittyy teollisuus- ja insinöörirakentamiseen. Liikevaihto katsauskaudelta oli 29 m€ (31 m€). Tilikauden liikevaihdon arvioidaan olevan edellisvuoden (58 m€) tasoa ja tuloksen paranevan.

SRV WESTERLUND OY

SRV Westerlund Oy:n vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Yhtiö toimii sekä perustajaurakoitsijana että yhteistoiminta- ja kilpailu-urakointirakentajana. Yhtiö käynnisti katsauskauden aikana 71 omaperusteisen asunnon rakentamisen ja koko tilikauden aikana arvioidaan perustajaurakointikohteiden käynnistysten olevan noin 130 asuntoa. Liikevaihto katsauskaudelta oli 36 m€ (27 m€). Tilikauden liikevaihdon ennakoitaan kasvavan edellisvuodesta (61 m€) ja tuloksen muodostuvan edellisvuotta paremmaksi.

SRV INTERNATIONAL OY

Ulkomaan rakennustoimintaa harjoittavan SRV International Oy -konsernin liikevaihto oli 17,7 m€ (17,3 m€). Konsernin yhtiöt toimivat projektinjohtourakoitsijoina ja kiinteistökehittäjinä Baltiassa ja Venäjällä. Tilikauden liikevaihto kasvaa edellisvuodesta ja tuloksen arvioidaan heikkenevän hieman.

KONSERNIRAKENNE

SRV International Oy -konserniin kuuluvasta SRV Kinnisvara-alakonsernista on konsernitilinpäätökseen yhdistelty ne vaihto-omaisuusyhtiöt, joiden toiminta on jatkuvaa. Hankekohtaisia vaihto-omaisuusyhtiöitä ei konsernissa konsolidoida.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 76,1 m€ (25,3 m€) katsauskauden päättyessä. Katsauskaudella maksettiin 15,0 m€:n pääomalaina pois ennen-aikaisesti ja SRV Yhtiöt Oyj hankki pitkäaikaista syndikoitua vieraan pääoman rahoitusta 78,5 m€, josta kesäkuun lopussa oli käytössä 65,0 m€.

INVESTOINNIT

Katsauskauden investoinnit olivat 2,4 m€ (0,9 m€).

HENKILÖSTÖ

Konsernin henkilöstömäärä katsauskaudella oli keskimäärin 663 henkilöä (598). Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 764 (650).

JOHTO

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Hannu Mikkonen.

TYÖVARANTO

Konsernin työvaranto eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista 30.6.2005 oli 286,8 m€ (314,4 m€). Ulkomaantoiminnan osuus oli 23,8 m€ (10,7 m€).

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Konsernin omistusrakenteessa tulee syksyn aikana tapahtumaan muutoksia SRV Yhtiöt Oyj:n vähemmistöosakkaiden myydessä osuutensa SRV Henkilöstö Oy:lle, joka järjestää henkilöstölle suunnatun osakeannin. SRV Henkilöstö Oy:n omistus henkilöstölle suunnatun osakeannin jälkeen olisi: Ilpo Kokkila (noin 60 %), SRV yhtiöiden johto (noin 20 %) ja SRV yhtiöiden muu henkilöstö (noin 20 %). SRV Henkilöstö Oy omistaisi konsernin emoyhtiöstä 48 %. Omistusjärjestely ja henkilökunnalle suunnattu osakeanti on tarkoitus toteuttaa syys - lokakuussa.

NÄKYMÄT

Tilikauden 2005 liikevaihtokertymän ja tuloksen arvioidaan nousevan edellisvuoden tasolta. Tulokseen vaikuttaa erityisesti Kampin hankkeen loppuun saattaminen.

SRV YHTIÖT OYJ
Hallitus

Lisätietoja antavat:
Toimitusjohtaja Hannu Mikkonen, p. 0201 45 5205, 040-580 2179
Talousjohtaja Martti Ukkonen, p. 0201 45 5210, 040-716 7050

SRV YHTIÖT OYJ

KONSERNITULOSLASKELMA (M€)	1-6/05	1-6/04	1-12/04
Liikevaihto	221,2	201,0	403,2
Liikevoitto	8,2	8,4	17,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,1	-1,6	-1,0
Voitto ennen veroja	8,1	6,8	16,2
Välittömät verot	2,4	2,2	4,3
Vähemmistöosuus	-0,7	0,1	0,3
Katsauskauden voitto	5,0	4,4	11,6

KONSERNITASE (M€)	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
<i>Vastaavaa</i>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,6	0,5
Konserniliikearvo	0,6	0,6	0,6
Aineelliset hyödykkeet	7,3	6,2	7,4
Sijoitukset	1	1,1	0,6
Yhteensä	9,4	8,5	9,2
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	56,9	38	46,2
Pitkäaikaiset saamiset	50	51,5	50,0
Lyhytaikaiset saamiset	92,4	65,9	75,4
Rahat ja pankkisaamiset	18,1	39,7	25,0
Yhteensä	217,4	195,1	196,7
Vastaavaa yhteensä	226,7	203,7	205,9
<i>Vastattavaa</i>			
Oma pääoma			
Osakepääoma	1,3	1,3	1,3
Ylikurssirahasto	1,8	1,8	1,8
Edellisten tilikausien voitto	33,3	23,5	22,7
Tilikauden voitto	5	4,4	11,6
Pääomalaina	0	15	15,0
Oma pääoma yhteensä	41,4	46	52,5
Vähemmistöosuus	3,1	1,5	2,2
Pakolliset varaukset	4,2	1,7	3,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	67,8	20,7	26,4
Lyhytaikainen vieras pääoma	110,2	133,8	121,8
Vieras pääoma yhteensä	176,9	154,5	148,2
Vastattavaa yhteensä	226,7	203,7	205,9

SRV YHTIÖT OYJ

RAHOITUSLASKELMA (M€)	1-6/05	1-6/04	1-12/04
Liiketoiminta			
Liikevoitto	8,2	8,4	17,2
Oikaisut liikevoittoon	2,7	0,5	2,8
Nettokäyttöpääoman muutos	-45,8	13,3	37,7
Rahoituserät	-0,1	-1,6	-1,0
Verot	-2,4	-2,2	-4,3
Liiketoiminnan nettokassavirta	-37,4	18,4	52,5
Investoinnit			
Osakkeiden vähennys/lisäys	-0,5	-0,4	-0,2
Muun käyttöomaisuuden ostot/myynnit	-1,9	-0,5	-2,9
Muiden pitkäaikaisten sijoitusten muutos	-	-	0,2
Investointien kassavirta	-2,4	-0,9	2,9
Kassavirta ennen rahoitusta	-39,8	17,5	49,6
Rahoitus			
Pääomalainojen muutos	-15	-	0,0
Pitkäaikaisten lainojen muutos	48,9	-0,5	1,4
Pitkäaikaisten saamisten muutos	-	-	-47,8
Osingot	-1,1	-	-0,7
Rahoituksen kassavirta	32,8	-0,5	-47,2
Likvidien varojen muutos	-7	17	2,4
Likvidit varat kauden alussa	25	22,6	22,6
Likvidit varat kauden lopussa	18,1	39,7	25,0

**TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ
KUVAAVAT TUNNUSLUVUT**

	1-6/05	1-6/04	1-12/04
Omavaraisuusaste, %			
- ei sisällä pääomalainaa	22,2 %	19,5 %	22,6 %
- pääomalaina mukaan lukien		28,6 %	31,2 %
Tilauskanta, M€	286,8	314,4	320,8
Henkilöstö keskimäärin	663	598	603
Henkilöstö kauden lopussa	764	650	591

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET (M€)

	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Vakuudet omista sitoumuksista			
Annetut kiinnitykset	49,3	45,0	45,0
Annetut pantit	3,0	6,1	6,0
Annetut takaukset			
Tytäryhtiöiden puolesta	4,1	-	-
Leasingvastuut	2,0	2,1	1,5
Vuokravastuut	2,6	3,4	3,0

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSI-KATSAUKSESTA

SRV Henkilöstö Oy:n (Y-tunnus 1882712-9) tarjousesitteeseen sisällytettäväksi

Olen tarkastanut yleisluonteisesti tarjousesitteeseen sisältyvän **SRV Yhtiöt Oyj:n** osavuositarkastuksen kaudelta 1.1. – 30.6.2005 (tarjousesitteen sivut F10-F14). SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:n mukaisen osavuositarkastuksen. Suorittamani yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annan lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu KHT-yhdistyksen yleisluonteista tarkastusta koskevan suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, ettei osavuositarkastus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin antaen siten tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. En ole suorittanut tilintarkastusta enkä siten anna osavuositarkastuksesta tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietooni ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, että osavuositarkastus ei ole laadittu sen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti siten, että se ei anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa SRV Yhtiöt Oyj:n toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Helsingissä, 25. elokuuta 2005

Jarmo Lohi, KHT

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

SRV Henkilöstö Oy:n hallitukselle

Olen arvioinut SRV Henkilöstö Oy:n tarjousesitteessä annettuja SRV Yhtiöt Oyj:n tilivuotta 2005 koskevia tulosestimoita. Tulosestimoita arvioimiseen ei ole voimassa olevia viranomaisääntöksiä tai muita yleisesti vahvistettuja kriteerejä. Arvioinnissa on kuitenkin soveltuvien osien noudatettu KHT-yhdistyksen suositusta 810 ”Tulevaisuutta koskevan taloudellisen informaation arvioiminen”. Yhtiön johto vastaa estimoita laatimisesta sekä niiden perusteena olevista oletuksista.

Käsitykseni mukaan esitteessä esitetty tulosestimus on asianmukaisesti laadittu esitteessä esitettyjen tietojen perusteella. Tulosestimuksissa on käsitykseni mukaan noudatettu liikkeellelaskijan käytössä olevia laskentaperiaatteita noudattaen. Kuten tarjousesitteessä todetaan, tilivuoden 2005 tulokseen vaikuttaa erityisesti käynnissä olevien pitkäaikaisten projektien edistyminen ja omaperusteisen tuotannon myynnin ajoittuminen.

Toteutus voi mahdollisesti poiketa annettusta informaatiosta, koska tulevaisuutta koskevat tapahtumat eivät aina toteudu odotetulla tavalla ja koska poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Helsingissä 25. päivänä elokuuta 2005

Jarmo Lohi
KHT

SRV YHTIÖT OYJ

Y-tunnus 1707186-8

Kotipaikka: Espoo

TASEKIRJA

31.12.2004

TASEKIRJA 31.12.2004	Sivu
Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Rahoituslaskelma	8
Tilinpäätöksen liitetiedot	9
Käytetyt tilikirjat	17

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2004

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamiseen, strategiseen suunnitteluun, projektikehitykseen, rahoitukseen ja taloushallinnon palveluihin liittyvistä tehtävistä. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

Strategian mukaisesti liiketoiminnot on organisoitu neljään liiketoiminta-alueeseen, joiden pääyhtiöt ovat SRV Viitokset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy.

Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto oli 403,2 M€. (275,5 M€ vuonna 2003). Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 368,9 M€ (229,3) ja ulkomaantoiminnan 34,3 M€ (46,2). Tulos ennen veroja oli 16,2 M€ (9,8).

Yhtiöiden toiminta

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallinto- ja rahoituspalveluista ja vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 8,0 M€ (5,3) ja tulos ennen veroja 5,4 M€ (0,7).

SRV Viitokset Oy:n liikevaihto oli 224,1 M€ (133,5) eli 61 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Yhtiön toiminnallinen tulos oli hyvä. SRV Viitokset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet Helsingissä ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 2. vaihe, toimistorakennus ja pysäköintitalo Novo-konsernin käyttöön, toimistorakennukset TietoEnatorin käyttöön, Vantaalla puutarhamyymälä Plantagen ja Jyväskylässä Citymarket. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Helsingissä Kampin keskus, Graniittitalon liike- ja toimistotilojen saneeraus, Hotelli Ruoholahti, Ratakatu 6:n koulukiinteistön korjaustyö, Tukholmankatu 8:n asuintalon muutos toimistokäyttöön, Vantaalla Postin palveluvaraston laajennus, Teboilin liikenneasema ja Lidl:n pääkonttori ja Lempäälässä Ideapark-kauppakeskus.

SRV Viitokset Oy:n projekteista merkittävin on Helsingin keskustaan rakennettava Kampin keskus. Hankkeen rakennustyöt ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussaan. Ensimmäiseksi luovutetaan Espoon ja kaukoliikenteen terminaalit huhtikuussa 2005 ja joiden käyttöönotto tapahtuu kesäkuun alussa. Kohde valmistuu kokonaisuudessaan keväällä 2006.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto oli 58,4 M€ (46,8). Tilikauden tulos jäi tavoitteesta. Yhtiö keskittyy teollisuus- ja insinöörirakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat ovat Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun (Helia) uudisrakennuksen 1.vaihe, Espoon seurakuntayhtymän virastotalo ja Finnforest Oyj:n talotehdas Hartolassa. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helian 2.vaihe, KOy Rock Vallilan pysäköintilaitos, Dateeman myymälärakennus, Orient Occidentin toimitalon laajennus sekä Porkkalan koulutusmerivartioasema.

SRV Westerlund Oy:n liikevaihto oli 61,4 M€ (41,5). Yhtiön toiminnallinen tulos oli hyvä. Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet olivat HOAS 149 Viikissä, As Oy Vantaan Kisatie ja Lintupuisto sekä Espoon Jahtipuisto. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat Kampin keskuksen asunnot, Ulrikanpuiston sekä Puu-Ylästön alueet Vantaalla.

Konserniin kuuluu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia rakennusyhtiöitä. Merkittävin on Tampereen alueella toimiva Pirkanmaan Projektitoimi Oy, jonka liikevaihto oli 18,6 M€ (11,1).

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 34,3 M€ (46,2) ja tulos oli tyydyttävä. Tilikauden aikana valmistuivat Virukeskuksen ja Viru-aukion hankkeet sekä Viru-hotellin saneeraus ja laajennus. Tallinnan vanhassa kaupungissa jatkettiin historiallisen rakennuksen saneerausta ja laajennusta asuintaloksi. Samoin käynnistettiin 15 kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen Tallinnaan. Latviassa valmistui Keskolle kaksi päivittäistavarakauppaa ja Onniselle logistiikkakeskus Riikaan ja asuintalohanke. Stora Ensolle toteutettiin aaltopahvitehtaan laajennus ja Seesamille toimistotalo Riikaan. Liettuassa rakennettiin Kesko Agrolle myymälä Kaunasiin sekä toteutettiin Vilnassa betonirunkotöitä. Venäjällä rakennettiin kahta kohdetta LDS kirkolle. Tilivuoden aikana jatkettiin Pietarissa sijaitsevan D700 kauppakeskuksen sekä Rezidor SAS Park Inn hotellikohteiden kehittämistä Venäjällä. Loppuvuonna allekirjoitettiin sopimus Park Inn hotellin rakentamisesta Ekaterinburgiin.

Tilaukanta

Konsernin tilaukanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 320,8 M€ (301,7). Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 20,0 M€ (13,4).

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 603 (524) henkilöä, joista toimihenkilöitä 396 (347). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 34 (33) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 591 (522) henkilöä, joista emoyhtiössä 34 (32).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 27,2 M€ tilikauden päättyessä. Tilikauden lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa on Kampin tonttien hankinnan kauppahintavelkaa 11,6 M€, jota kuitataan terminaalirakentamisen urakkaerillä. Nettorahoituskulut olivat 1,0 M€. Omavaraisuusaste oli 22,6 % (17,3), pääomalaina mukaan lukien 31,2 % (26,5). Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 25,0 M€ (22,6).

Yhtiö suunnittelee v. 2007 erääntyvän oman pääoman ehtoisen 15 M€ pääomalainan ennen aikaista poismaksamista ja sen uudelleenrahoittamista pitkäaikaisella vieraalla pääomalla.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,0 M€ (1,5). Yhtiö hankki omistukseensa tilikauden aikana SRV Westerlund Oy:n 5%:n vähemmistöosuuden sekä Eestissä toimivan rakennus- ja kiinteistökehitystoimintaa harjoittavan SRV Kinnisvara AS:n 65%:n osakekannan, jonka omistuksessa on useita asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Hannu Mikkonen 17.1.2004 alkaen. Varatoimitusjohtaja on Timo Nieminen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila sekä hallituksen jäsenenä Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen.

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

Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Viitoset Oy on allekirjoittanut sopimukset Suomen Posti Oyj:n Jyväskylän postiterminaalista ja Keravalle tulevasta Autosalpa Oy:n automyymälästä.

Ympäristöasiat

Konsernissa aloitettua ympäristöraportointijärjestelmän kehittämistä jatkettiin vuonna 2004. Järjestelmä on keskeinen osa konsernin käynnissä olevaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta.

Voitonkäyttöehdotus

Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 84 senttiä osakkeelta eli yhteensä 1.094.688,00 euroa ja että loput tilikauden voitosta 4.166.568,98 euroa kirjataan omaan pääomaan.

Vuoden 2005 näkymät

Kotimaan rakentaminen kasvaa talouden kasvuvauhdin tahdissa ja on arviolta 2%:n tasolla. Talonrakentamisen odotetaan kasvavan tätäkin nopeammin erityisesti asunto- ja liikerakentamisen osalta. Toimitilarakentamisen osalta elpyminen on käynnistymässä ja korjausrakentaminen kasvaa edelleen. Maa- ja vesirakentamisen kasvu hidastuu. Baltian ja Venäjän rakentamisen kasvu jatkuu.

Konsernin liikevaihto kasvaa hieman edellisvuodesta ja toiminnallisen tuloksen ennakoidaan paranevan.

TULOSLASKELMA	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003
LIIKEVAIHTO	403 245 653,83	275 520 827,63	7 954 007,52	5 300 641,68
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-15 520 183,82	-7 943 494,56	-	-
Valmistus omaan käyttöön (+)	8 344,01	3 576,87	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	60 233,26	43 963,98	-	-
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	81 043 968,00	99 436 812,56	-	-
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-31 063 636,59	-68 168 866,07	-	-
Ulkopuoliset palvelut	262 443 508,21	178 830 400,32	-	-
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	22 578 621,97	19 309 815,73	1 881 745,73	1 552 208,77
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	3 949 741,65	3 498 056,83	327 157,78	289 166,92
Muut henkilösivukulut	2 212 842,37	1 681 803,07	194 532,10	105 556,66
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	2 157 095,42	2 155 392,76	189 105,81	163 361,57
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-	-	-	1 184 385,98
Liiketoiminnan muut kulut	27 275 680,16	18 137 313,08	3 477 378,97	2 973 306,55
	<u>370 597 821,19</u>	<u>254 880 728,28</u>	<u>6 069 920,39</u>	<u>6 267 986,45</u>
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	17 196 226,09	12 744 145,64	1 884 087,13	-967 344,77
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	-	-	201 408,45	820 430,49
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista:				
Muilta	3 560,41	3 146,04	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 549 432,27	1 145 308,73	2 182 937,38	1 884 952,34
Saman konsernin yrityksiltä	-	0,00	0,00	0,00
Muilta	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		0,00	0,00	0,00
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista				
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 522 188,98	-4 048 994,84	-2 920 839,25	-3 096 942,08
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	0,00	0,00
Muille	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>-969 196,30</u>	<u>-2 900 540,07</u>	<u>-536 493,42</u>	<u>-391 559,25</u>
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	16 227 029,79	9 843 605,57	1 347 593,71	-1 358 904,02
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot	-	-	4 260 000,00	2 059 000,00
Satunnaiset kulut	-	-	-235 720,00	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4 024 280,00</u>	<u>2 059 000,00</u>
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	16 227 029,79	9 843 605,57	5 371 873,71	700 095,98
Tuloverot	-4 286 531,56	-2 136 088,75	-110 616,73	23 937,78
Muut välittömät verot	-	-3 947,21	-	-
Laskennalliset verot	-	-297 098,03	-	-
Vähemmistön osuus	-336 217,18	-286 266,21	-	-
TILIKAUDEN TULOS	<u>11 604 281,05</u>	<u>7 120 205,37</u>	<u>5 261 256,98</u>	<u>724 033,76</u>

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

6.

TASE	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo	645 194,95	905 318,59	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot	547 248,84	615 753,63	334 785,72	370 563,01
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	306 933,14	306 933,14	41 172,41	41 172,41
Rakennukset ja rakennelmat	2 820 043,65	3 037 217,13	208 468,57	217 154,76
Koneet ja kalusto	4 101 844,62	2 697 086,92	187 297,27	195 507,64
Muut aineelliset hyödykkeet	175 210,54	168 266,49	-	-
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	-	14 823 850,59	14 296 413,59
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	-	200 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	588 826,58	659 955,83	269 982,44	266 440,77
Muut saamiset	-	153 882,04	-	-
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 185 302,32	8 544 413,77	15 865 557,00	15 587 252,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	31 427,54	33 055,85	-	-
Keskenkäynteiset tuotteet	11 053 842,59	20 838 308,43	-	-
Maa-alueet	3 853 892,88	63 332 904,67	-	-
Muu vaihto-omaisuus	27 881 619,90	7 971 704,66	-	-
Ennakkomaksut	3 413 328,04	1 788 338,93	-	-
	46 234 110,95	93 964 312,54	-	-
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	49 775 113,06	2 121 517,63	-	-
Muut saamiset	191 481,40	-	-	-
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	29 780 326,87	19 621 148,68	123 640,26	1 817 616,20
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	22 031 048,91	27 580 000,00
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	-	-	-	-
Lainasaamiset	6 397 827,19	3 818 302,58	-	30 000,00
Muut saamiset	4 813 772,72	23 547 520,20	15 309,00	5 886,00
Siirtosaamiset	34 449 444,16	22 092 603,58	6 246 055,24	3 788 485,06
	125 407 965,40	71 201 092,67	28 416 053,41	33 221 987,26
Rahat ja pankkisaamiset	25 039 175,52	22 621 044,46	13 410 975,03	5 841 292,70
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	196 681 251,87	187 786 449,67	41 827 028,44	39 063 279,96
VASTAAVAA YHTEENSÄ	205 866 554,19	196 330 863,44	57 692 585,44	54 650 532,14

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

7.

TASE	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00
Ylikurssirahasto	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00
Edellisten tilikausien voittovarot	22 741 423,81	16 351 010,43	3 895 862,88	3 901 621,11
Tilikauden voitto	11 604 281,05	7 120 205,38	5 261 256,98	724 033,77
Pääomalaina	15 048 050,83	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
Oma pääoma yhteensä	52 456 275,69	41 533 735,81	27 219 639,86	22 688 174,88
VÄHEMMISTÖOSUUS	2 203 672,72	1 462 228,44	-	-
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	3 027 862,03	1 966 377,32	-	-
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	26 296 828,42	15 736 663,06	25 000 000,00	15 672 751,70
Eläkelainat	-	116 040,81	-	116 040,81
Muut velat	87 504,51	66 990,21	-	-
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	736 663,06	9 513 612,58	672 751,70	9 172 751,70
Eläkelainat	116 040,81	420 469,82	116 040,81	420 469,82
Muut vuosilyhennykset	5 066,00	23 670,62	-	-
Saadut ennakot	30 799 472,58	34 233 783,20	-	-
Ostovelat	26 518 560,24	29 404 747,40	185 736,04	159 012,21
Velat saman konsernin yrityksille	-	-	370 000,00	3 500 000,00
Muut velat	34 326 647,47	51 110 505,01	648 081,33	136 445,08
Siirtovelat	29 291 960,66	10 742 039,16	3 480 335,70	2 784 885,94
Vieras pääoma yhteensä	148 178 743,75	151 368 521,87	30 472 945,58	31 962 357,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	205 866 554,19	196 330 863,44	57 692 585,44	54 650 532,14

RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
Liiketoiminta				
Liikevoitto/-tappio	17 196	12 744	1 884	-967
Oikaisut liikevoittoon	2 848	1 276	189	1 348
Nettokäyttöpääoman muutos	37 667	-31 332	2 910	-25 186
Korot	-973	-2 904	-738	-1 212
Saadut osingot	4	-	143	583
Verot	-4 287	-2 437	-1 696	-579
Liiketoiminnan nettokassavirta	52 456	-22 652	2 692	-26 014
Investoinnit				
Osakkeiden ostot/myynnit	-169	-224	-531	-224
Muun käyttöomaisuuden ostot/myynnit	-2 860	1 883	-136	-356
Muiden pitkäaikaisten sijoitusten muutos	154	-24	-	-
Investointien kassavirta yhteensä	-2 876	1 635	-667	-580
Kassavirta ennen rahoitusta	49 580	-21 016	2 025	-26 595
Rahoitus				
Pääomalainojen lisäys/vähennys	48	15 000	-	15 000
Pitkäaikaisten lainojen lisäys/vähennys	1 365	8 404	407	9 113
Pitkäaikaisten saamisten lisäys/vähennys	-47 845	583	200	-
Maksetut osingot	-730	-629	-730	-404
Saadut ja maksetut konserniavustukset	-	-	5 668	2 900
Rahoitus yhteensä	-47 162	23 358	5 545	26 609
Likvidien varojen lisäys/vähennys	2 418	2 341	7 570	14
Likvidit varat tilikauden alussa	22 621	20 281	5 841	5 827
Likvidit varat tilikauden lopussa	25 039	22 622	13 411	5 841

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Konsernin emoyhtiö on SRV Yhtiöt Oyj, kotipaikka Espoo. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin emoyhtiön toimipaikasta, Niittytaival 13, 02170 Espoo.

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöt, joissa konsernilla on enemmän kuin puolet tytäryhtiöiden osakkeiden äänimäärästä tilikauden lopussa. Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakeomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenetelmää, jolloin tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Pääsääntöisesti kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska niiden merkitys konsernin tulokseen ja omaan pääomaan on vähäinen. Eliminoinnissa syntyvä tytäryhtiöosakkeen ja tytäryhtiön hankintahetken omien pääomien välinen eliminointiero kohdistetaan niihin tase-eriin, joista niiden katsotaan johtuvan. Kohdistamatta jäänyt konserniliikearvo esitetään konsernitaseessa ja poistetaan vaikutusaikanaan. Syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 vuoden poistoaikaa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat sekä voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eräänään.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat muutetaan euroiksi tilikauden keskikurssin mukaisesti ja taseet tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omiin pääomiin.

2. Eläkkeet

Konsernin suomalaisen henkilöstön lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Ulkomaisten tytäryhtiöiden henkilöstön eläketurva on hoidettu paikallisen käytännön mukaisesti.

3. Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaisina poistoina on käytetty verotuksessa hyväksyttäviä enimmäispoistoja.

4. Valuuttamääräisten erien arvostus

Valuuttamääräiset saamiset on arvostettu Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä ilmoittamiin keskikursseihin tai sitä alhaisempiin syntymispäivän mukaisiin kursseihin.

5. Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Perustajaurakointikohteiden kate on tuloutettu rakentamisen valmistusasteen tai osakemyynnin perusteella sen mukaan kumpi näistä on alhaisempi.

6. Satunnaiset erät

Satunnaisiin eriin on kirjattu konserniavustukset oikaistuna verovaikutuksella.

7. Tuloverot

Tuloslaskelmassa on tuloveroihin kirjattu tilikauden tuloksista arvioidut tilikauden verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä tuloverot satunnaisista eristä.

8. Vastaiset menot ja menetykset

Tuotoista vähennetään kuluina ne vastaiset menot, joista ei kerry vastaavaa tuloa, ja menetykset, joiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja joiden määrä on arvioitavissa riittäväällä tarkkuudella.

9. Vastuusitoumukset

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

Tuloslaskelman liitetiedot	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
1. Valmistusasteen mukainen tuloutus				
Valmistusasteen mukaan tilikaudella tuotoksi kirjatun liikevaihdon määrä	361 389 033	263 372 598	-	-
Kumulatiivinen määrä luovuttamattomista projekteista	264 634 739	376 356 515	-	-
Tuotoksi kirjaamatta oleva määrä	345 872 142	316 855 279	-	-
2. Liikevaihto				
Rakennustoiminta	358 011 578	250 179 985		-
Muut toiminta	45 234 076	25 340 843	7 954 008	5 300 641
	403 245 654	275 520 828	7 954 008	5 300 641
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	368 891 920	229 305 565	7 954 008	5 300 641
Baltia	29 706 947	42 947 660	-	-
Muu Eurooppa	4 646 787	3 267 603	-	-
	403 245 654	275 520 828	7 954 008	5 300 641
3. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	34 583	8 116	-	-
Muut tuotot	25 650	35 848	-	-
	60 233	43 964	-	-
4. Henkilöstöä koskevat erittelyt				
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	945 560	772 431	-	-
Hallituksen jäsenet	16 868	80 294	-	-
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöt	396	347	34	33
Työntekijät	207	177	-	-

	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
5. Poistot				
Muista pitkävaikutteisista menoista	202 219	169 169	117 987	89 144
Konsernin liikearvosta	423 198	1 031 806	-	-
Rakennuksista	258 316	143 732	8 686	9 048
Koneista ja kalustosta	1 253 747	734 275	62 432	65 169
Muista aineellisista hyödykkeistä	19 616	58 773	-	-
Poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-	17 637	-	-
Yhteensä	2 157 095	2 155 392	189 106	163 362
6. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	6 158 791	6 239 294	1 401 715	1 413 485
Muut muuttuvat kulut	15 223 936	3 563 069	-	-
Muut kiinteät kulut	5 892 954	8 334 950	2 075 664	1 559 822
	27 275 681	18 137 313	3 477 379	2 973 307
7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	201 408	820 430
Muilta	3 560	3 146	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	1 964 218	826 242
Muilta	2 549 432	1 145 309	218 720	1 058 710
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-27 700	-82 025
Muille	-3 522 189	-4 048 995	-2 893 139	-3 014 917
	-969 196	-2 900 540	-536 493	-391 560
8. Satunnaiset tuotot				
Saadut konserniavustukset	-	-	6 000 000	2 900 000
Annetut konserniavustukset	-	-	-332 000	-
9. Tuloverot				
Tuloverot tilikaudelta	-4 593 502	-2 445 223	-427 468	-
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	306 971	1 129	316 851	23 938
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-4 286 531	-2 444 094	-110 617	23 938
Yhtiöveron hyvitys	-	-	58 408	554 776
Tuloverot satunnaisista eristä	-	-	-1 643 720	-841 000
Tilikauden verot (netto)	-4 286 531	-2 444 094	-1 695 928	-262 286
Taseen liitetiedot				
1. Käyttöomaisuuden muutokset				
Konserniliikearvo				
Menojäännös 1.11.	905 619	1 530 185	-	-
Lisäykset	240 586	406 941	-	-
Poistot	-501 010	-1 031 807	-	-
Menojäännös 31.12.	645 195	905 319	-	-

		KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
Muut pitkävaikutteiset menot					
Menojäännös	1.11.	615 754	515 831	370 563	207 654
Lisäykset		133 714	272 676	82 210	252 053
Poistot		-202 219	-172 753	-117 987	-89 144
Menojäännös	31.12.	<u>547 249</u>	<u>615 754</u>	<u>334 785</u>	<u>370 563</u>
Maa- ja vesialueet					
Menojäännös	1.11.	306 934	395 510	41 172	41 172
Lisäykset		-	-	-	-
Vähennykset		-	-88 576	-	-
Menojäännös	31.12.	<u>306 934</u>	<u>306 934</u>	<u>41 172</u>	<u>41 172</u>
Rakennukset					
Menojäännös	1.11.	3 037 217	6 693 073	217 155	226 203
Lisäykset		103 126	73 862	-	-
Vähennykset		-61 983	-3 585 987	-	-
Poistot		-258 316	-143 731	-8 686	-9 048
Menojäännös	31.12.	<u>2 820 043</u>	<u>3 037 217</u>	<u>208 469</u>	<u>217 154,76</u>
Koneet ja kalusto					
Menojäännös	1.11.	2 695 711	2 453 764	195 508	156 667
Lisäykset		2 686 889	1 081 192	54 222	104 010
Vähennykset		-28 293	-48 970	-	-
Poistot		-1 252 463	-788 899	-62 432	-65 169
Menojäännös	31.12.	<u>4 101 845</u>	<u>2 697 087</u>	<u>187 297</u>	<u>195 508</u>
Muut aineelliset hyödykkeet					
Menojäännös	1.11.	168 266	181 089	-	-
Lisäykset		31 907	24 875	-	-
Vähennykset		-5 347	-20 552	-	-
Poistot		-19 616	-17 146	-	-
Menojäännös	31.12.	<u>175 211</u>	<u>168 266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2. Sijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.11.	-	-	14 296 414	15 480 800
Lisäykset		-	-	527 437	-
Vähennykset		-	-	-	-1 184 386
Hankintameno	31.12.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14 823 851</u>	<u>14 296 414</u>
Muut osakkeet ja osuudet					
Hankintameno	1.11.	659 956	435 175	266 441	42 087
Lisäykset		46 212	268 755	3 542	224 354
Vähennykset		-117 341	-43 974	-	-
Hankintameno	31.12.	<u>588 827</u>	<u>659 956</u>	<u>269 982</u>	<u>266 441</u>

		KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
3. Konserniyhtykset	Kotipaikka	Omistus%	Omistus%	Omistus%	Omistus%
HTC Espoo Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
HTC Jyväskylä Oy	Jyväskylä	100,0	100,0	-	-
HTC Vantaa Oy	Vantaa	100,0	100,0	-	-
Kampin Keskus Oy	Helsinki	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0	82,0	82,0
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0	100,0	100,0	100,0
OOO SRV-Stroi	Moskova	75,0	100,0	-	-
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0	65,0	65,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	100,0	-	-
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	70,0	70,0	-	-
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	90,0	75,0	-	-
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0	65,0	65,0
Rempro Oy	Espoo	purettu	70,0	-	-
Rubertus UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	100,0	-	-
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0	-	-
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	65,0	-	-	-
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
SRV Statyba UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
SRV Terbe Lat Ltd SIA	Riika	100,0	100,0	-	-
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	100,0	95,0	100,0	95,0
SRV Viitokset Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
Osakkuusyhtiöt					
Klavciems SIA	Riika	18,1	18,1	-	-
Litbara	Minsk	50,5	36,0	-	-
OOO SRV Ohkta	Pietari	50,0	-	-	-
Zao Ask-Otel	Ekaterinburg	50,0	50,0	-	-

4. Erittely yhdistellyistä tase-eristä

Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	127 702 299	189 544 838	-	-
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot Taseen siirtosaamisiin sisältyvät projektisaamiset	114 442 742	169 224 263	-	-
	13 259 556	20 320 574	-	-
Saadut ennakkomaksut	99 133 887	119 903 054	-	-
Valmistusasteen mukainen tuloutus	68 345 412	85 669 269	-	-
Saadut ennakkomaksut taseessa	30 788 475	34 233 784	-	-

	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
5. Saamiset				
Konserniyhtiöiltä				
Myyntisaamiset	-	-	117 118	1 797 668
Lainasaamiset	-	-	22 031 049	27 580 000
Siirtosaamiset	-	-	6 178 637	3 726 243
	-	-	28 326 804	33 103 911
Ulkopuolisilta				
Myyntisaamiset	29 780 327	19 621 149	6 523	19 948
Lainasaamiset	56 147 940	5 939 820	-	30 000
Muut saamiset	5 005 254	23 547 520	15 309	5 886
Siirtosaamiset	34 456 626	22 092 604	67 418	62 243
	125 390 147	71 201 093	89 250	118 077
Saamiset yhteensä	125 390 147	71 201 093	28 416 054	33 221 987

Lainasaamiset ulkopuolisilta sisältää 1.485.000 euron OYL:n mukaisen pääomalainasaamisen vaihtomaisuusyhtiöltä.

6. Siirtosaamisten olennaiset erät

Projektijaksotukset	30 293 853	19 660 774	-	-
Konserniavustukset	-	-	6 000 000	2 900 000
Muut korko- ja rahoitustuotot	-	-	-	826 303
Verot	188 532	-	-	-
Muut	3 974 241	2 431 830	246 055	62 182
	34 456 626	22 092 604	6 246 055	3 788 485

7. Oman pääoman muutokset

Osakepääoma	1 303 200	1 303 200	1 303 200	1 303 200
Ylikurssirahasto	1 759 320	1 759 320	1 759 320	1 759 320
	3 062 520	3 062 520	3 062 520	3 062 520
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	16 351 010	11 658 049	3 901 621	4 637 969
Edellisen tilikauden voitto/tappio	7 120 205	5 096 953	724 034	-332 356
Osingonjako	-729 792	-403 992	-729 792	-403 992
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12	22 741 423	16 351 010	3 895 863	3 901 621
Tilikauden voitto/tappio	11 604 281	7 120 205	5 261 257	724 034
	34 345 704	23 471 216	9 157 120	4 625 655
Oma pääoma 31.12.	37 408 224	26 533 736	12 219 640	7 688 175

8. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Voittovarot ed. tilikausilta	22 741 423	16 351 010	3 895 863	3 901 621
Tilikauden voitto	11 604 281	7 120 205	5 261 257	724 034
Lähipiirilainat	-	-3 644 688	-	-
Laskennallinen verovelka Viro	-3 351 437	-2 773 738	-	-
Yhteensä	30 994 267	17 052 790	9 157 120	4 625 655

9. Pääomalaina

Pääomalaina I/2003, korko 12 % p.a.	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Lainan pääoma maksetaan kokonaisuudessaan takaisin 30.4.2007				
Pääomalainan ehdot vastaavat OyL:n 5. luvun pääomalainasäännöksiä.				
Pääomalaina, korko 6 % p.a.	48 051	-		
Lainan pääoma maksetaan takaisin erikseen sovittaessa ja osakeyhtiölain säännösten salliessa.				

SRV YHTIÖT OYJ -konserni
SRV YHTIÖT OYJ

15.

	KONSERNI 31.12.2004	KONSERNI 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2003
10. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	3 027 862	1 966 377	-	-
11. Velat				
Konserniyhtiöille				
Ostovelat	-	-	2 593	18 141
Muut velat	-	-	370 000	3 500 000
Siirtovelat	-	-	95 989	235 528
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>468 582</u>	<u>3 753 669</u>
Ulkopuolisille				
Rahalaitoslainat	27 033 491	25 250 276	25 672 752	24 845 503
Eläkelainat	116 041	536 511	116 041	536 511
Saadut ennakot	30 799 473	34 233 783	-	-
Ostovelat	26 518 560	29 404 747	183 143	140 871
Muut velat	34 441 718	51 201 166	648 081	136 445
Siirtovelat	29 299 694	10 742 039	3 384 347	2 549 358
	<u>148 208 977</u>	<u>151 368 522</u>	<u>30 004 364</u>	<u>28 208 688</u>
Velat yhteensä	148 208 977	151 368 522	30 472 946	31 962 357
12. Siirtovelkojen olennaiset erät				
Projektijaksotukset	19 206 805	2 706 674	-	-
Palkat sosiaalikuluihin	3 949 120	2 715 774	536 045	246 041
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 346 573	1 650 225	1 360 562	1 650 225
Verot	2 102 332	597 850	1 487 530	579 137
Muut	2 694 864	3 078 476	96 199	309 483
	<u>29 299 693</u>	<u>10 748 999</u>	<u>3 480 336</u>	<u>2 784 886</u>
13. Annetut vakuudet				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahalaitoslainat	25 000 000	15 000 000	25 000 000	15 000 000
Annetut kiinnitykset	39 000 000	26 000 000	-	-
Muut velat	11 584 474	40 584 474	-	-
Annetut kiinnitykset	6 000 000	41 000 000	-	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat	25 852 704	2 286 786	788 793	1 882 014
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	5 944 634	6 116 338	5 339 550	5 339 550
Muut annetut vakuudet				
Pantatut arvopaperit	33 592	167 366	-	-
Annetut takaukset muiden puolesta	-	4 841 333	-	4 841 333
Muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyvien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet on pantattu ao. yhtiöiden lainojen vakuudeksi.				
14. Vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	777 129	609 454	153 360	112 585
Myöhemmin maksettavat	1 298 592	857 345	225 717	137 291
	<u>2 075 721</u>	<u>1 466 799</u>	<u>379 077</u>	<u>249 877</u>
Vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	742 022	747 142	742 022	747 142
Myöhemmin maksettavat	2 024 058	2 781 440	2 024 058	2 781 440
	<u>2 766 079</u>	<u>3 528 582</u>	<u>2 766 079</u>	<u>3 528 582</u>

Espoossa maaliskuun 21. päivänä 2005

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Kari Filppula

Jorma Haapamäki

Eero Nuutinen

Hannu Mikkonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

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

Espoossa maaliskuun 29. päivänä 2005

Jarmo Lohi
KHT

KÄYTETYT TILIKIRJAT

Päiväkirja	ATK-listoina
Pääkirja	ATK-listoina
Reskontraerittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Sidottu tasekirja	Paperitulosteena

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 29. päivänä maaliskuuta 2005

Jarmo Lohi
KHT

SRV YHTIÖT OYJ

Y-tunnus 1707186-8

Kotipaikka: Espoo

TASEKIRJA

31.12.2003

TASEKIRJA 31.12.2003	Sivu
Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Rahoituslaskelma	8
Tilinpäätöksen liitetiedot	9
Käytetyt tilikirjat	17

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2003

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamiseen, strategiseen suunnitteluun, projektikehitykseen, rahoitukseen ja taloushallinnon palveluihin liittyvistä tehtävistä. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

Konsernin strategian mukaisesti liiketoiminnot on organisoitu neljään liiketoiminta-alueeseen. Liiketoiminta-alueiden pääyhtiöt ovat SRV Viitoset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy.

Tilikausi 1.1. - 31.12.2003 on konsernin ensimmäinen kahdentoista kuukauden pituinen tilikausi. Edellinen tilikausi oli 1.11.2001 - 31.12.2002.

Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto oli 275,5 M€. (339,3). Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 229,3 M€ (317,0) ja ulkomaantoiminnan 46,2 M€ (22,3). Tulos ennen veroja oli 9,8 M€ (6,0).

Yhtiöiden toiminta

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallintopalveluista ja vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 5,3 M€ (3,8) ja tulos ennen veroja 0,7 M€ (- 0,1).

SRV Viitoset Oy:n liikevaihto oli 133,5 M€ (202,7) eli 58 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Toiminnallinen tulos oli suunnitelmien mukainen. SRV Viitoset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 1. vaihe, Pääpostitalon A-salin ja postimuseon muutostyö, Koy Mikonkatu 19 peruskorjaus Helsingissä ja Teknos Oy:n tehdaslaajennus Rajamäellä. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 2. vaihe, toimistorakennus ja pysäköintitalo Novo-konsernin käyttöön, toimistorakennukset TietoEnatorin käyttöön sekä Vantaalla IBI-Plantagen puutarhamyymälä ja Jyväskylässä Citymarket.

SRV Viitoset Oy:n projekteista merkittävin on Helsingin keskustaan rakennettava Kampin keskus. Yhtiö hankki omistukseensa maaliskuussa 2003 Kampin keskuksen terminaalian rakentamiseen liittyvän perussopimuksen mukaisesti tontteja 58,6 miljoonalla eurolla Helsingin kaupungilta. Rakennustyöt alkoivat elokuussa 2002 ja hanke valmistuu kokonaisuudessaan keväällä 2006.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto oli 46,8 M€ (50,8). Tilikauden tulos oli hyvä. Yhtiö keskittyy teollisuus- ja insinöörirakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat ovat Altia Oyj:n Rajamäen tehtaiden tuotevarasto, Autobar Finlandin toimitalo ja Kampin keskuksen louhintatyöt. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helia-talo, Espoon seurakuntayhtymän uusi virastotalo ja Finnforest Oy:n moduulitehdas Hartolassa.

SRV Westerlund Oy:n liikevaihto oli 41,5 M€ (53,5). Yhtiön toiminnallinen tulos ei vastannut suunnitelmaa. Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet ovat As Oy Helsingin Aurinkoranta, As Oy Espoon Omenaterassi/As Oy Espoon Piispanterassi ja As Oy Vantaan Metsolantie 7. Perustajaurakointikohteena valmistui As Oy Espoon Latokaski. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat As Oy Helsingin Merenneito, As Oy Espoon Myötätuulenmäki ja Jämeränaukion asuntola/TKY. Rakenteilla on kolme perustajaurakointikohdetta.

Konserniin kuuluu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia rakennusyhtiöitä. Merkittävin on Tampereen alueella toimiva Pirkanmaan Projektitoimi Oy.

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 46,2 M€ (22,3) ja tulos erinomainen. Konsernin yhtiöt toimivat rakentajina ja kiinteistökehittäjinä Baltiassa ja Venäjällä. Tilikaudella valmistui MAP Eestin paperivarasto ja Stora Enson pakkaustehdas Viroon. Latviassa valmistui Citymarket Liepajaan, Kesko Supernetto ja K-Rautamyymälän muutostyöt. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät on Virossa Tallinnan keskustassa keväällä 2004 valmistuva Viru-keskus sekä Tallinnan vanhassa kaupungissa sijaitseva asuntosaneerauskohte.

Yhtiöissä noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta rakennusprojekteissa. Perustajaurakoinnin osakemyynti tuloutetaan myyntiajankohtana.

Tilaukanta

Konsernin tilaukanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 301,7 M€ (266,5). Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 13,4 M€ (45,5).

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 524 (556) henkilöä, joista toimihenkilöitä 347 (349). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 33 (27) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 522 (478) henkilöä, joista emoyhtiössä 32 (29).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 25,9 M€ tilikauden päättyessä. Tilikauden lyhytaikaisen vieraan pääoman kasvusta Kampin tonttien hankinnan kauppahintavelkaa on 40,6 M€, jota kuitataan terminaalirakentamisen urakka-erillä. SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle 15,0 miljoonan euron pääomalainan 14.2.2003. Nettorahoituskulut olivat 2,9 M€. Omavaraisuusaste oli 17,3 % (30,6), pääomalaina mukaan lukien 26,5 %. Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 22,6 M€ (20,3).

SRV Yhtiöt Oyj:n sisarkonserni Pontos Oy -konserni on hankkinut omistukseensa Kampin Kehitys Oy:n osakekannan. Tehtyjen kauppojen jälkeen Kampin Kehitys Oy omistaa enemmistön Kampin liiketiloja omistavan Helsingin Kamppi Center Oy:n osakekannasta. Tehty osakekauppa on osa Kampin keskuksen rahoitusjärjestelyä.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,5 M€ (4,2).

Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toimi Heikki Allonen 16.6.2003 saakka. Varatoimitusjohtaja on Timo Nieminen. Hannu Mikkonen nimitettiin toimitusjohtajaksi 7.1.2004 alkaen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila sekä hallituksen jäsenenä Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen.

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

Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Viitokset Oy on allekirjoittanut sopimukset Suomen Posti Oyj:n Logistiikkakeskuksen laajennushankkeesta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa Graniittitalon liiketilojen saneerausurakoista.

SRV Teräsbetoni Oy allekirjoitti helmikuussa 2004 sopimuksen Kiinteistö Oy Opetustalon kanssa Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun uudisrakennuksen 2. vaiheen rakentamisesta.

SRV Westerlund Oy on käynnistänyt Kampin keskukseen rakennettavien asuntojen (99 as.) myynnin helmikuun lopussa. Lisäksi yhtiö on allekirjoittanut urakkasopimuksia useista hankkeista, joiden rakentaminen käynnistyy lähikuukausina.

Ympäristöasiat

Konsernissa on aloitettu ympäristöraportointijärjestelmän rakentaminen tilikauden aikana. Järjestelmä on keskeinen osa konsernin käynnissä olevaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta.

Voitonkäyttöehdotus

Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 31 senttiä/osake eli yhteensä 403.992,00 euroa ja että loput tilikauden voitosta 320.041,76 euroa kirjataan omaan pääomaan.

Vuoden 2004 näkymät

Kotimaan rakennustoimintaa kasvattaa erityisesti asuntorakentamisen kysynnän jatkuminen hyvällä tasolla. Liikerakentamisen osalta vilkas rakentamisvauhti jatkuu, mutta toimistotilojen osalta rakentamisen elpyminen siirtynee myöhäisemmäksi. Baltiassa ja Venäjällä rakennustoiminnan kasvu on selvästi ripeämpää kuin Suomessa.

Konsernin liikevaihto kasvaa Kampin Keskus- ja Virukeskus -hankkeiden hyvän etenemisen sekä uusien perustajaurakointikohteiden liikkeellelähdon ansiosta. Toiminnallisen tuloksen ennakoidaan paranevan.

TULOSLASKELMA	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.2003	1.11.2001-31.12.2002	1.1.-31.12.2003	1.11.2001-31.12.2002
LIKEVAIHTO	275 520 827,63	339 326 511,22	5 300 641,68	3 803 954,66
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-7 943 494,56	-2 661 302,50	-	-
Valmistus omaan käyttöön (+)	3 576,87	11 860,70	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	43 963,98	357 054,77	-	-
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	99 436 812,56	39 710 521,30	-	-
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-68 168 866,07	-115 403,30	-	-
Ulkopuoliset palvelut	178 830 400,32	233 851 692,34	-	-
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	19 309 815,73	23 555 500,04	1 552 208,77	1 523 448,50
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	3 498 056,83	4 413 128,28	289 166,92	284 390,72
Muut henkilösivukulut	1 681 803,07	1 863 927,82	105 556,66	88 555,38
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	2 155 392,76	1 762 364,49	163 361,57	130 365,60
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-	-	1 184 385,98	-
Liiketoiminnan muut kulut	18 137 313,08	25 060 194,06	2 973 306,55	2 318 186,04
	<u>254 880 728,28</u>	<u>330 101 925,03</u>	<u>6 267 986,45</u>	<u>4 344 946,24</u>
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	12 744 145,64	6 932 199,16	-967 344,77	-540 991,58
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	-	-	820 430,49	1 092 590,21
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista:				
Muilta	3 146,04	3 117,45	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 145 308,73	526 980,54	1 884 952,34	178 456,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut:	-4 048 994,84	-1 439 534,87	-3 096 942,08	-1 009 115,16
	<u>-2 900 540,07</u>	<u>-909 436,88</u>	<u>-391 559,25</u>	<u>261 931,87</u>
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	9 843 605,57	6 022 762,28	-1 358 904,02	-279 059,71
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot	-	-	2 059 000,00	185 000,00
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 059 000,00</u>	<u>185 000,00</u>
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	9 843 605,57	6 022 762,28	700 095,98	-94 059,71
Tuloverot	-2 136 088,75	-750 292,20	23 937,78	-238 295,79
Muut välittömät verot	-3 947,21	-	-	-
Laskennalliset verot	-297 098,03	-	-	-
Vähemmistön osuus	-286 266,21	-175 517,05	-	-
TILIKAUDEN TULOS	<u>7 120 205,37</u>	<u>5 096 953,03</u>	<u>724 033,76</u>	<u>-332 355,50</u>

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

6.

TASE	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo	905 318,59	1 530 184,51	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot	615 753,63	515 830,50	370 563,01	207 654,23
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	306 933,14	395 509,55	41 172,41	41 172,41
Rakennukset ja rakennelmat	3 037 217,13	6 693 073,45	217 154,76	226 202,88
Koneet ja kalusto	2 697 086,92	2 453 763,98	195 507,64	156 666,56
Muut aineelliset hyödykkeet	168 266,49	181 089,38	-	-
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	-	14 296 413,59	15 480 799,57
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	200 000,00	200 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	659 955,83	435 175,87	266 440,77	42 086,69
Muut saamiset	153 882,04	129 821,95	-	-
Pysyvät vastaavat yhteensä	8 544 413,77	12 334 449,19	15 587 252,18	16 354 582,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	33 055,85	-	-	-
Keskeneräiset tuotteet	20 838 308,43	7 420 914,13	-	-
Maa-alueet	63 332 904,67	829 888,91	-	-
Muu vaihto-omaisuus	7 971 704,66	4 250 223,64	-	-
Ennakkomaksut	1 788 338,93	2 150 861,18	-	-
	93 964 312,54	14 651 887,86	-	-
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	2 121 517,63	-	-	-
Muut saamiset	-	2 704 691,75	-	-
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	19 621 148,68	26 283 668,77	1 817 616,20	274 852,73
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	27 580 000,00	6 663 522,28
Lainasaamiset	3 818 302,58	3 806 350,81	30 000,00	-
Muut saamiset	23 547 520,20	2 493 278,85	5 886,00	57 979,31
Siirtosaamiset	22 092 603,58	8 689 241,38	3 788 485,06	479 186,17
	71 201 092,67	43 977 231,56	33 221 987,26	7 475 540,49
Rahat ja pankkisaamiset	22 621 044,46	20 281 143,26	5 841 292,70	5 827 450,85
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	187 786 449,67	78 910 262,68	39 063 279,96	13 302 991,34
VASTAAVAA YHTEENSÄ	196 330 863,44	91 244 711,87	54 650 532,14	29 657 573,68

TASE	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00
Ylikurssirahasto	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00
Edellisten tilikausien voittovarot	16 351 010,43	11 658 049,40	3 901 621,11	4 637 968,61
Tilikauden voitto	7 120 205,38	5 096 953,03	724 033,77	-332 355,50
Pääomalaina	15 000 000,00	-	15 000 000,00	-
Oma pääoma yhteensä	41 533 735,81	19 817 522,43	22 688 174,88	7 368 133,11
VÄHEMMISTÖOSUUS	1 462 228,44	3 039 246,56	-	-
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	1 966 377,32	1 210 300,00	-	-
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	15 736 663,06	2 176 351,76	15 672 751,70	1 345 503,40
Eläkelainat	116 040,81	326 275,72	116 040,81	326 275,72
Muut velat	66 990,21	65 632,17	-	-
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	9 513 612,58	14 180 777,56	9 172 751,70	13 872 751,71
Eläkelainat	420 469,82	724 898,82	420 469,82	724 898,82
Muut vuosilyhennykset	23 670,62	-	-	-
Saadut ennakot	34 233 783,20	16 581 443,81	-	-
Ostovelat	29 404 747,40	19 982 108,48	159 012,21	368 343,44
Velat saman konsernin yrityksille	-	-	3 500 000,00	5 114 240,18
Muut velat	51 110 505,01	4 681 394,01	136 445,08	53 159,10
Siirtovelat	10 742 039,16	8 458 760,55	2 784 885,94	484 268,20
Vieras pääoma yhteensä	151 368 521,87	67 177 642,88	31 962 357,26	22 289 440,57
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	196 330 863,44	91 244 711,87	54 650 532,14	29 657 573,68

RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
Liiketoiminta				
Liikevoitto/-tappio	12 744	6 932	-967	-541
Oikaisut liikevoittoon	1 276	1 487	1 348	110
Nettokäyttöpääoman muutos	-30 749	7 911	-25 186	10 037
Korot	-2 904	-909	-1 212	-831
Saadut osingot	-	-	583	1 093
Muut tuotot	-	-	2 900	185
Verot	-2 437	-750	-579	-238
Liiketoiminnan nettokassavirta	-22 069	14 670	-23 114	9 815
Investoinnit				
Osakkeiden ostot/myynnit	-224	-	-224	-4 011
Muun käyttöomaisuuden myynnit/ostot	1 883	533	-356	-295
Muiden pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-24	-	-	-200
Investointien kassavirta yhteensä	1 635	533	-580	-4 506
Kassavirta ennen rahoitusta	-20 434	15 203	-23 695	5 309
Rahoitus				
Pääomalainojen lisäys/vähennys	15 000	-	15 000	-
Pitkäaikaisten lainojen muutos	8 404	318	9 113	-
Jaetut osingot	-629	-	-404	-
Rahoitus yhteensä	22 775	318	23 709	-
Likvidien varojen lisäys/vähennys	2 341	15 521	14	5 309
Likvidit varat tilikauden alussa	20 281	4 761	5 827	518
Likvidit varat tilikauden lopussa	22 622	20 283	5 841	5 827

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Konsernin emoyhtiö on SRV Yhtiöt Oyj, kotipaikka Espoo. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin emoyhtiön toimipaikasta, Niittytaival 13, 02170 Espoo.

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöt, joissa konsernilla on enemmän kuin puolet tytäryhtiöiden osakkeiden äänimäärästä tilikauden lopussa. Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakeomistus on eliminoitu käyttäen hankintameno-menettelmää, jolloin tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Pääsääntöisesti kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska niiden merkitys konsernin tulokseen ja omaan pääomaan on vähäinen. Eliminoinnissa syntyvä tytäryhtiöosakkeen ja tytäryhtiön hankintahetken omien pääomien välinen eliminointiero kohdistetaan niihin tase-eriin, joista niiden katsotaan johtuvan. Kohdistamatta jäänyt konserniliikearvo esitetään konsernitaseessa ja poistetaan vaikutusaikanaan. Syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 vuoden poistoaikaa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat sekä voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eräänään.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat muutetaan euroiksi tilikauden keskikurssin mukaisesti ja taseet tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omiin pääomiin.

2. Eläkkeet

Konsernin suomalaisen henkilöstön lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Ulkomaisten tytäryhtiöiden henkilöstön eläketurva on hoidettu paikallisen käytännön mukaisesti.

3. Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaisina poistoina on käytetty verotuksessa hyväksyttävistä enimmäispoistoista.

4. Valuuttamääräisten erien arvostus

Valuuttamääräiset saamiset on arvostettu Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä ilmoittamiin keskikursseihin tai sitä alhaisempiin syntymispäivän mukaisiin kursseihin.

5. Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Perustajaurakointikohteiden kate on tuloutettu rakentamisen valmistusasteen tai osakemyynnin perusteella sen mukaan kumpi näistä on alhaisempi.

6. Satunnaiset erät

Satunnaisiin eriin on kirjattu konserniavustukset oikaistuna verovaikutuksella.

7. Tuloverot

Tuloslaskelmassa on tuloveroihin kirjattu tilikauden tuloksista arvioidut tilikauden verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä tuloverot satunnaisista eristä.

8. Vastaiset menot ja menetykset

Tuotoista vähennetään kuluina ne vastaiset menot, joista ei kerry vastaavaa tuloa, ja menetykset, joiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja joiden määrä on arvioitavissa riittäväällä tarkkuudella.

9. Vastuusitoumukset

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

Tuloslaskelman liitetiedot	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.200	EMOYHTIÖ 31.12.2002
1. Valmistusasteen mukainen tuloutus				
Valmistusasteen mukaan tilikaudella tuotoksi kirjatun liikevaihdon määrä	263 372 598	313 331 237	-	-
Kumulatiivinen määrä luovuttamattomista projekteista	376 356 515	66 357 984	-	-
Tuotoksi kirjaamatta oleva määrä	316 855 279	244 625 792	-	-
2. Liikevaihto				
Rakennustoiminta	250 179 985	313 150 731	-	-
Muut toiminta	25 340 843	26 175 780	5 300 641	3 803 955
	<u>275 520 828</u>	<u>339 326 511</u>	<u>5 300 641</u>	<u>3 803 955</u>
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	229 305 565	317 037 003	5 300 641	3 790 769
Baltia	42 947 660	19 433 522	-	13 186
Muu Eurooppa	3 267 603	2 855 986	-	-
	<u>275 520 828</u>	<u>339 326 511</u>	<u>5 300 641</u>	<u>3 803 955</u>
3. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	8 116	15 815	-	-
Muut tuotot	35 848	341 240	-	-
	<u>43 964</u>	<u>357 055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
4. Henkilöstöä koskevat erittelyt				
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	772 431	717 349	-	-
Hallituksen jäsenet	80 294	36 638	-	-
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöt	347	349	33	27
Työntekijät	177	207	-	-

	KONSERNI	KONSERNI	EMOYHTIÖ	EMOYHTIÖ
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
5. Poistot				
Muista pitkävaikutteisista menoista	169 169	172 508	89 144	68 718
Konsernin liikearvosta	1 031 806	584 928	-	-
Rakennuksista	143 732	194 026	9 048	9 425
Koneista ja kalustosta	734 275	797 585	65 169	52 222
Muista aineellisista hyödykkeistä	58 773	13 317	-	-
Poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä	17 637	-	-	-
Yhteensä	<u>2 155 392</u>	<u>1 762 364</u>	<u>163 362</u>	<u>130 365</u>
6. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	6 239 294	6 942 975	1 413 485	458 510
Muut muuttuvat kulut	3 563 069	13 006 249	-	-
Muut kiinteät kulut	8 334 950	5 110 971	1 559 822	1 859 676
	<u>18 137 313</u>	<u>25 060 195</u>	<u>2 973 307</u>	<u>2 318 186</u>
7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	820 430	-
Muilta	3 146	-	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	826 242	75 481
Muilta	1 145 309	526 980	1 058 710	102 976
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-82 025	-224 506
Muille	-4 048 995	-1 439 535	-3 014 917	-784 610
	<u>-2 900 540</u>	<u>-912 555</u>	<u>-391 560</u>	<u>-830 659</u>
8. Satunnaiset tuotot				
Saadut konserniavustukset	-	-	2 900 000	185 000
9. Tuloverot				
Tuloverot tilikaudelta	-2 445 223	-829 474	261 863	-
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	1 129	79 181	-	78 555
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	<u>-2 444 094</u>	<u>-750 293</u>	<u>261 863</u>	<u>78 555</u>
Yhtiöveron hyvitys	-	-	-237 925	-316 851
Tuloverot satunnaisista eristä	-	-	-841 000	-
Tilikauden verot (netto)	<u>-2 444 094</u>	<u>-750 293</u>	<u>-817 062</u>	<u>-238 296</u>

Taseen liitetiedot

1. Käyttöomaisuuden muutokset

Konserniliikearvo					
Menojäännös	1.11.	1 530 185	1 625 719	-	-
Lisäykset		406 941	489 392	-	-
Poistot		-1 031 807	-584 926	-	-
Menojäännös	31.12.	<u>905 319</u>	<u>1 530 185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Muut pitkävaikutteiset menot					
Menojäännös	1.11.	515 831	311 780	207 654	63 934
Lisäykset		272 676	376 559	252 053	212 438
Poistot		-172 753	-172 508	-89 144	-68 718
Menojäännös	31.12.	<u>615 754</u>	<u>515 831</u>	<u>370 563</u>	<u>207 654</u>

SRV YHTIÖT OYJ -konserni
SRV YHTIÖT OYJ

12.

		KONSERNI	KONSERNI	EMOYHTIÖ	EMOYHTIÖ
		31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Maa- ja vesialueet					
Menojäännös	1.11.	395 510	4 984 112	41 172	41 105
Lisäykset		-	88 643	-	67
Vähennykset		-88 576	-4 677 245	-	-
Menojäännös	31.12.	<u>306 934</u>	<u>395 510</u>	<u>41 172</u>	<u>41 172</u>
Rakennukset					
Menojäännös	1.11.	6 693 073	4 424 908	226 203	235 628
Lisäykset		73 862	2 462 191	-	-
Vähennykset		-3 585 987	-	-	-
Poistot		-143 731	-194 026	-9 048	-9 425
Menojäännös	31.12.	<u>3 037 217</u>	<u>6 693 073</u>	<u>217 155</u>	<u>226 203</u>
Koneet ja kalusto					
Menojäännös	1.11.	2 453 764	2 227 792	156 667	106 257
Lisäykset		1 081 192	1 142 131	104 010	102 631
Vähennykset		-48 970	-118 574	-	-
Poistot		-788 899	-797 585	-65 169	-52 222
Menojäännös	31.12.	<u>2 697 087</u>	<u>2 453 764</u>	<u>195 508</u>	<u>156 667</u>
Muut aineelliset hyödykkeet					
Menojäännös	1.11.	181 089	422	-	-
Lisäykset		24 875	193 984	-	-
Vähennykset		-20 552	-	-	-
Poistot		-17 146	-13 317	-	-
Menojäännös	31.12.	<u>168 266</u>	<u>181 089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2. Sijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.11.	-	-	15 480 800	11 469 845
Lisäykset		-	-	-	4 010 954
Vähennykset		-	-	-1 184 386	-
Hankintameno	31.12.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14 296 414</u>	<u>15 480 800</u>
Muut osakkeet ja osuudet					
Hankintameno	1.11.	435 175	414 687	42 087	42 087
Lisäykset		268 755	29 772	224 354	-
Vähennykset		-43 974	-9 284	-	-
Hankintameno	31.12.	<u>659 956</u>	<u>435 175</u>	<u>266 441</u>	<u>42 087</u>

		KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
3. Konserniyritykset	Kotipaikka	Omistus%	Omistus%	Omistus%	Omistus%
HTC Espoo Oy	Espoo	100,0	-	-	-
HTC Jyväskylä Oy	Jyväskylä	100,0	-	-	-
HTC Vantaa Oy	Vantaa	100,0	-	-	-
Kampin Keskus Oy	Helsinki	100,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0	82,0	82,0
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0	100,0	100,0	100,0
OOO SRV-Stroi	Moskova	100,0	68,5	-	-
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0	65,0	65,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	100,0	-	-
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	70,0	-	-	-
Rakennus Pirttimaan Oy	Hämeenlinna	75,0	-	-	-
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0	65,0	65,0
Rempro Oy	Espoo	70,0	70,0	-	-
Rubertus UAB	Vilna	51,0	-	-	-
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	100,0	-	-
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0	-	-
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
SRV Statyba UAB	Vilna	51,0	-	-	-
SRV Terbe Lat Ltd SIA	Riika	100,0	100,0	-	-
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	95,0	95,0	95,0	95,0
SRV Viitosen Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
Osakkuusyhtiöt					
Klavciems SIA	Riika	18,1	18,1	-	-
Litbara	Minsk	36,0	-	-	-
OOO Akant	Moskova	-	24,0	-	-

4. Erittely yhdistellyistä tase-eristä

Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	189 544 838	154 705 217	-	-
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot Taseen siirtosaamisiin sisältyvät projektisaamiset	169 224 263	147 087 097	-	-
	20 320 574	7 618 120	-	-
Saadut ennakkomaksut	119 903 054	53 636 069	-	-
Valmistusasteen mukainen tuloutus	85 669 269	37 054 625	-	-
Saadut ennakkomaksut taseessa	34 233 784	16 581 443	-	-

	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
5. Saamiset				
Konserniyhtiöiltä				
Myyntisaamiset	-	-	1 797 668	181 270
Lainasaamiset	-	-	27 580 000	6 663 522
Siirtosaamiset	-	-	3 726 243	415 251
	-	-	33 103 911	7 260 044
Ulkopuolisilta				
Myyntisaamiset	19 621 149	26 283 669	19 948	93 582
Lainasaamiset	5 939 820	3 806 351	30 000	-
Muut saamiset	23 547 520	5 197 971	5 886	57 979
Siirtosaamiset	22 092 604	8 689 241	62 243	63 935
	71 201 093	43 977 232	118 077	215 497
Saamiset yhteensä	71 201 093	43 977 232	33 221 987	7 475 540
6. Siirtosaamisten olennaiset erät				
Projektijaksotukset	19 660 774	7 223 070	-	-
Konserniavustukset	-	-	2 900 000	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	-	-	826 303	-
Verot	-	1 121 056	-	-
Muut	2 431 830	345 115	62 182	479 186
	22 092 604	8 689 241	3 788 485	479 186
7. Oman pääoman muutokset				
Osakepääoma	1 303 200	1 303 200	1 303 200	1 303 200
Ylikurssirahasto	1 759 320	1 759 320	1 759 320	1 759 320
	3 062 520	3 062 520	3 062 520	3 062 520
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.11.	11 658 049	11 658 049	4 637 969	4 637 969
Edellisen tilikauden voitto/tappio	5 096 953	-	-332 356	-
Osingonjako	-403 992	-	-403 992	-
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12	16 351 010	11 658 049	3 901 621	4 637 969
Tilikauden voitto/tappio	7 120 205	5 096 953	724 034	-332 356
	23 471 216	16 755 002	4 625 655	4 305 613
Oma pääoma 31.12.	26 533 736	19 817 522	7 688 175	7 368 133
8. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista				
Voittovarat ed. tilikausilta	16 351 010	11 658 049	3 901 621	4 637 969
Tilikauden voitto	7 120 205	5 096 953	724 034	-332 356
Lähipiirilainat	-3 644 688	-1 586 055	-	-
Laskennallinen verovelka Viro	-2 773 738	-1 570 608	-	-
Yhteensä	17 052 790	13 598 339	4 625 655	4 305 613
9. Pääomalaina				
Pääomalainasta I/2003 maksamatta	15 000 000		15 000 000	
Korko 12 % p.a.				
Lainan pääoma maksetaan kokonaisuudessaan takaisin 30.4.2007				
Pääomalainan ehdot vastaavat OYL:n 5. luvun pääomalainasäännöksiä.				

	KONSERNI 31.12.2003	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2003	EMOYHTIÖ 31.12.2002
10. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	1 966 377	1 210 300	-	-
11. Velat				
Konserniyhtiöille				
Ostovelat	-	-	18 141	210 743
Muut velat	-	-	3 500 000	5 114 240
Siirtovelat	-	-	235 528	71 411
	-	-	3 753 669	5 396 394
Ulkopuolisille				
Rahalaitoslainat	25 250 276	16 422 761	24 845 503	15 218 255
Eläkelainat	536 511	1 051 175	536 511	1 051 175
Saadut ennakot	34 233 783	16 581 444	-	-
Ostovelat	29 404 747	19 982 108	140 871	157 600
Muut velat	51 201 166	4 681 394	136 445	53 159
Siirtovelat	10 742 039	8 458 761	2 549 358	412 857
	151 368 522	67 177 643	28 208 688	16 893 046
Velat yhteensä	151 368 522	67 177 643	31 962 357	22 289 441
12. Siirtovelkojen olennaiset erät				
Projektijaksotukset	2 706 674	3 750 278	-	-
Palkat sosiaalikuluineen	2 715 774	3 231 314	246 041	317 538
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 650 225	-	1 650 225	-
Verot	597 850	497 081	579 137	-
Muut	3 078 476	980 088	309 483	166 730
	10 748 999	8 458 761	2 784 886	484 268
13. Annetut vakuudet				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahalaitoslainat	15 000 000	180 203	15 000 000	-
Annetut kiinnitykset	26 000 000	2 354 631	-	-
Muut velat	40 584 474	-	-	-
Annetut kiinnitykset	41 000 000	-	-	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat	2 286 786	4 028 101	1 882 014	3 069 430
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	6 116 338	8 047 724	5 339 550	6 523 936
Muut annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	-	1 950 980	-	-
Pantatut arvopaperit	167 366	416 311	-	-
Annetut takaukset muiden puolesta	4 841 333	-	4 841 333	-
14. Vastuositoumukset ja muut vastuut				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	609 454	471 450	112 585	73 452
Myöhemmin maksettavat	857 345	691 792	137 291	113 716
	1 466 799	1 163 242	249 877	187 168
Vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	803 229	792 824	803 229	792 824
Myöhemmin maksettavat	2 964 218	3 767 448	2 964 218	3 767 448
	3 767 447	4 560 272	3 767 447	4 560 272

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2004

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Kari Filppula

Jorma Haapamäki

Eero Nuutinen

Hannu Mikkonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

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

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2004

Jarmo Lohi
KHT

KÄYTETYT TILIKIRJAT

Päiväkirja	ATK-listoina
Pääkirja	ATK-listoina
Reskontraerittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontratositteet:	
1.1.-31.5.2003	Paperitositteina
1.6.-31.12.2003	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Sidottu tasekirja	Paperitulosteena

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 27. päivänä huhtikuuta 2004

Jarmo Lohi
KHT

SRV YHTIÖT OYJ

Y-tunnus 1707186-8

TASEKIRJA

31.12.2002

TASEKIRJA 31.12.2002

Sivu

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Rahoituslaskelma	8
Tilinpäätöksen liitetiedot	9
Käytetyt tilikirjat	17

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.11.2001 – 31.12.2002

SRV Yhtiöt Oyj on SRV Yhtiöt Oyj -konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamiseen, strategiseen suunnitteluun, projektikehitykseen ja taloushallinnon palveluihin liittyvistä tehtävistä. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

Yhtiön ensimmäinen tilikausi oli poikkeuksellisesti 14 kuukauden pituinen yhtiön toiminnan alettua 1.11.2001. SRV Yhtiöt Oyj -konserni syntyi SRV Yhtiöt Oy:n jakautumisen ja rakennustoiminnan uuteen konserniin keskittämisen seurauksena. Tilikauden aikana konsernin strategiaa on kehitetty organisoimalla toiminta neljään liiketoiminta-alueeseen. Liiketoiminta-alueiden pääyhtiöt ovat SRV Viitokset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy.

Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto 1.11.2001 - 31.12.2002 oli 339,3 Me. Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 317,0 Me ja ulkomaantoiminnan 22,3 Me. Tulos ennen veroja oli 6,0 Me.

Yhtiöiden toiminta

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallintopalveluista ja vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 3,8 Me ja tappio ennen veroja 0,3 Me.

SRV Viitokset Oy aloitti toimintansa 31.10.2001 emoyhtiön siirrettyä rakennusliiketoimintansa yhtiölle. Yhtiön 14 kuukauden liikevaihto oli 202,7 Me eli 64 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Toiminnallinen tulos ei vastannut suunnitelmia. SRV Viitokset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet olivat KOy Helsingin Lepakko, Kauppakeskus Ruoholahti, Ahlsell Oy:n Logistiikkakeskus ja Suomen Posti Oyj:n Logistiikkakeskuksen palveluvarasto. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden rakennuksen 1. vaihe ja Helsingin keskustassa käynnistetty Kampin rakentamisen maanrakennus- ja terminaaliolosuus.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto kahdentoista kuukauden tilikaudelta oli 50,8 Me. Tilikauden tulos ei vastannut odotuksia. Yhtiö keskittyy teollisuus- ja insinöörirakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat olivat EK23/Elimäenkatu 23, Imatran tietotalo ja As Oy Hirvensalon Meriterassi. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helia-talo, Altia Oyj:n Rajamäen tehtaiden tuotevarasto ja Autobar Finlandin toimitalo.

SRV Westerlund Oy:n kahdentoista kuukauden liikevaihto oli 53,5 Me. Yhtiön toiminnallinen tulos oli ennakoitua parempi. Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet olivat Kauppakeskus Arabia, Astra Zeneca Oy:n toimitalo ja HOAS Arabianranta.

Perustajaurakointikohteista valmistuivat As Oy Helsingin Katajanokan Amiraali ja As Oy Kauniaisten Palokunnantie 5. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat As Oy Helsingin Aurinkoranta, As Oy Espoon Omenaterassi/As Oy Espoon Piispanterassi ja As Oy Vantaan Metsolantie 7.

Konserniin kuuluu myös pienempiä pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia rakennusyhtiöitä.

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 22,3 Me ja tulos hyvä. Konsernin yhtiöt toimivat rakentajina ja kiinteistökehittäjinä Baltiassa ja Venäjällä. Tilikaudella valmistui Latviassa kolme kauppakeskusta Riikaan ja Liettuassa Englannin suurlähettilään residenssi Vilnaan. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat Virossa Tallinnan keskustassa Viru-keskuksen ja Viru-aukion rakennustyöt.

Yhtiöissä noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta rakennusprojekteissa. Perustajaurakoinnin osakemyynti tuloutetaan myyntiajankohtana.

Tilauskanta

Konsernin tilauskanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 266,5 Me. Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 45,5 Me.

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 556 henkilöä, joista toimihenkilöitä 349. Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 27 toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 478 henkilöä, joista emoyhtiössä 29.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 4,3 Me.

Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut DI Heikki Allonen. Hallituksen puheenjohtaja on DI Ilpo Kokkila sekä hallituksen jäsenenä RI Kari Filppula, DI Jorma Haapamäki ja DI Eero Nuutinen.

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

Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Yhtiöt Oyj on laskenut liikkeelle 15,0 miljoonan euron pääomalainan 14.2.2003.

Tytäryhtiö SRV Viitokset Oy on hankkinut Helsingin kaupungilta Kampin keskuksen rakentamiseen liittyvän perussopimuksen 14.6.2002 mukaisesti tontteja 58,6 miljoonalla eurolla. Kauppahinta maksetaan kaupungille luovuttamalla sopimuksessa määritellyt osat Kampin keskukselta.

Voitonkäyttöehdotus

Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja että tilikauden tappio 332 355,50 euroa jätetään omaan pääomaan.

Vuoden 2003 näkymät

Epävarmuus rakennusmarkkinoilla on jatkunut. Irakin kriisin puhkeaminen sodaksi on edelleen nostanut merkittävien investointien aloituskynnystä. Pienempiä töitä ja korjausrakentamista aloitetaan edelleen varsin vilkkaasti. Asuntorakentaminen säilyy korkealla tasollaan.

Kampin keskuksen ja Viru-keskuksen rakennustyöt jatkuvat ja antavat SRV Yhtiöille peruskuorman. Liikevaihdon uskotaan kasvavan ja tuloksen ennustetaan paranevan hieman.

TULOSLASKELMA	KONSERNI 1.11.2001-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.11.2001-31.12.2002
LIKEVAIHTO	339 326 511,22	3 803 954,66
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-2 661 302,50	-
Valmistus omaan käyttöön (+)	11 860,70	-
Liiketoiminnan muut tuotot	357 054,77	-
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	39 710 521,30	-
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-115 403,30	-
Ulkopuoliset palvelut	233 851 692,34	-
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	23 555 500,04	1 523 448,50
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	4 413 128,28	284 390,72
Muut henkilösivukulut	1 863 927,82	88 555,38
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 762 364,49	130 365,60
Liiketoiminnan muut kulut	25 060 194,06	2 318 186,04
	<u>330 101 925,03</u>	<u>4 344 946,24</u>
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 932 199,16	-540 991,58
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	-	1 092 590,21
Muut korko- ja rahoitustuotot	530 097,99	178 456,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut:	-1 439 534,87	-1 009 115,16
	<u>-909 436,88</u>	<u>261 931,87</u>
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	6 022 762,28	-279 059,71
Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot	-	185 000,00
	<u>-</u>	<u>185 000,00</u>
TULOS SATUNNAISTEN ERIEN JÄLKEEN	6 022 762,28	-94 059,71
Tuloverot	-750 292,20	-238 295,79
Vähemmistön osuus	-175 517,05	-
	<u>-925 809,25</u>	<u>-238 295,79</u>
TILIKAUDEN TULOS	<u>5 096 953,03</u>	<u>-332 355,50</u>

TASE	KONSERNI 31.12.2002	KONSERNI 1.11.2001	EMOYHTIÖ 31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.11.2001
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo	1 530 184,51	1 625 718,75		
Muut pitkävaikutteiset menot	515 830,50	311 779,55	207 654,23	63 934,38
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	395 509,55	4 984 111,86	41 172,41	41 105,13
Rakennukset ja rakennelmat	6 693 073,45	4 424 908,94	226 202,88	235 628,00
Koneet ja kalusto	2 453 763,98	2 227 791,87	156 666,56	106 257,40
Muut aineelliset hyödykkeet	181 089,38	422,15		
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	-	15 480 799,57	11 469 845,21
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	200 000,00	
Muut osakkeet ja osuudet	435 175,87	491 280,47	42 086,69	42 086,69
Muut saamiset	129 821,95	129 821,95	-	
Pysyvät vastaavat yhteensä	12 334 449,19	14 195 835,54	16 354 582,34	11 958 856,81
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	7 420 914,13	1 409 092,00	-	
Maa-alueet	829 888,91	1 238 545,50	-	61 220,41
Muu vaihto-omaisuus	4 250 223,64	16 515 898,29	-	
Ennakkomaksut	2 150 861,18	3 867 598,74	-	
	14 651 887,86	23 031 134,53	-	61 220,41
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	-	7 584,97	-	
Muut saamiset	2 704 691,75	-	-	
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	26 283 668,77	26 529 946,45	274 852,73	37 881,01
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	6 663 522,28	7 138 663,39
Saamiset omistusyhteisyrittäjäyrityksiltä	-	12 631,17	-	
Lainasaamiset	3 806 350,81	415 042,18	-	41 516,59
Muut saamiset	2 493 278,85	3 990 143,45	57 979,31	-123 036,54
Siirtosaamiset	8 689 241,38	18 834 049,96	479 186,17	444 470,01
	43 977 231,56	49 789 398,18	7 475 540,49	7 539 494,46
Rahat ja pankkisaamiset	20 281 143,26	4 761 300,43	5 827 450,85	518 255,45
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	78 910 262,68	77 581 833,14	13 302 991,34	8 118 970,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	91 244 711,87	91 777 668,68	29 657 573,68	20 077 827,13

TASE	KONSERNI 31.12.2002	KONSERNI 1.11.2001	EMOYHTIÖ 31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.11.2001
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00	1 303 200,00
Ylikurssirahasto	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00	1 759 320,00
Edellisten tilikausien voittovarot	11 658 049,40	11 658 049,40	4 637 968,61	4 637 968,61
Tilikauden voitto	5 096 953,03	-	-332 355,50	
	<u>19 817 522,43</u>	<u>14 720 569,40</u>	<u>7 368 133,11</u>	<u>7 700 488,61</u>
VÄHEMMISTÖOSUUS	3 039 246,56	3 085 501,56	-	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	1 210 300,00	830 611,65	-	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 176 351,76	6 338 889,45	1 345 503,40	2 018 255,11
Eläkelainat	326 275,72	1 051 174,56	326 275,72	1 051 174,56
Muut velat	65 632,17	80 957,26	-	
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	14 180 777,56	9 264 885,81	13 872 751,71	5 718 389,50
Eläkelainat	724 898,82	420 469,80	724 898,82	420 469,80
Saadut ennakot	16 581 443,81	10 477 295,18	-	
Ostovelat	19 982 108,48	25 399 194,13	368 343,44	78 885,84
Muut velat	4 681 394,01	9 287 822,68	5 167 399,28	36 387,31
Siirtovelat	8 458 760,55	10 820 297,20	484 268,20	362 545,71
	<u>67 177 642,88</u>	<u>73 140 986,07</u>	<u>22 289 440,57</u>	<u>12 377 338,52</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	91 244 711,87	91 777 668,68	29 657 573,68	20 077 827,13

RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2002
Liiketoiminta		
Liikevoitto	6 932	-541
Oikaisut liikevoittoon	1 487	110
Nettokäyttöpääoman muutos	7 911	10 037
Korot	-909	-831
Saadut osingot	-	1 093
Muut tuotot	-	185
Verot	-750	-238
Liiketoiminnan nettokassavirta	14 670	9 815
Investoinnit		
Osakkeiden vähennys/lisäys	-	-4 011
Muun käyttöomaisuuden ostot	-4 264	-295
Muun käyttöomaisuuden myynnit	4 796	-
Muiden pitkäaikaisten sijoitusten lisäys	-	-200
Investointien kassavirta yhteensä	532	-4 506
Kassavirta ennen rahoitusta	15 202	5 309
Rahoitus		
Pitkäaikaisten lainojen muutos	318	-
Rahoitus yhteensä	318	-
Likvidien varojen lisäys/vähennys	15 520	5 309
Likvidit varat 1.11.2001	4 761	518
Likvidit varat 31.12.2002	20 281	5 827

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Konsernin ensimmäinen tilikausi oli poikkeuksellisesti 14 kuukauden pituinen. Osalla tytäryhtiöistä tilikausi oli kalenterivuosi. Näiden yhtiöiden kahden kuukauden tulos vuodelta 2001 on yhdistelty konsernituloslaskelmassa liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöt, joissa konsernilla on enemmän kuin puolet tytäryhtiöiden osakkeiden äänimäärästä tilikauden lopussa. Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakeomistus on eliminoitu käyttäen hankintameno-menettelmää, jolloin tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Pääsääntöisesti kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska niiden merkitys konsernin tulokseen ja omaan pääomaan on vähäinen. Eliminoinnissa syntyvä tytäryhtiöosakkeen ja tytäryhtiön hankintahetken omien pääomien välinen eliminointiero kohdistetaan niihin tase-eriin, joista niiden katsotaan johtuvan. Kohdistamatta jäänyt konserniliikearvo esitetään konsernitaseessa ja poistetaan vaikutusaikanaan. Syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 vuoden poistoaikaa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat sekä voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eränään.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat muutetaan euroiksi tilikauden keskipurssin mukaisesti ja taseet tilinpäätöspäivän keskipurssiin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omiin pääomiin.

2. Eläkkeet

Konsernin suomalaisen henkilöstön lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Ulkomaisten tytäryhtiöiden henkilöstön eläketurva on hoidettu paikallisen käytännön mukaisesti.

3. Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaisina poistoina on käytetty verotuksessa hyväksyttävistä enimmäispoistoista.

4. Valuuttamääräisten erien arvostus

Valuuttamääräiset saamiset on arvostettu Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä ilmoittamiin keskipurssisiin tai sitä alhaisempiin syntymispäivän mukaisiin kurssisiin.

5. Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Perustajaurakointikohteiden kate on tuloutettu rakentamisen valmistusasteen tai osakemyynnin perusteella sen mukaan kumpi näistä on alhaisempi.

6. Satunnaiset erät

Satunnaisiin eriin on kirjattu konserniavustukset oikaistuna verovaikutuksella.

7. Tuloverot

Tuloslaskelmassa on tuloveroihin kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksista ennen konserniavustuksia arvioidut tilikauden verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut.

8. Vastaiset menot ja menetykset

Tuotoista vähennetään kuluina ne vastaiset menot, joista ei kerry vastaavaa tuloa, ja menetykset, joiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja joiden määrä on arvioitavissa riittäväällä tarkkuudella.

9. Taseen vertailutiedot

Taseen vertailutietona on esitetty jakautumisen jälkeinen alkava tase.

10. Vastuusitoumukset

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

Tuloslaskelman liitetiedot	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2002
1. Valmistusasteen mukainen tuloutus		
Valmistusasteen mukaan tilikaudella tuotoksi kirjatun liikevaihdon määrä	313 331 237	-
Kumulatiivinen määrä luovuttamattomista projekteista	66 357 984	-
Tuotoksi kirjaamatta oleva määrä	244 625 792	-
2. Liikevaihto		
Rakennustoiminta	313 150 731	-
Muut toiminta	26 175 780	3 803 955
	<u>339 326 511</u>	<u>3 803 955</u>
Maantieteellinen jakauma		
Kotimaa	317 037 003	3 790 769
Baltia	19 433 522	13 186
Muu Eurooppa	2 855 986	-
	<u>339 326 511</u>	<u>3 803 955</u>
3. Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	15 815	-
Muut tuotot	341 240	-
	<u>357 055</u>	-
4. Henkilöstöä koskevat erittelyt		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat	717 349	-
Hallituksen jäsenet	36 638	-
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	349	27
Työntekijät	207	-

	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2002
5. Poistot		
Muista pitkävaikutteisista menoista	172 508	68 718
Konsernin liikearvosta	584 928	-
Rakennuksista	194 026	9 425
Koneista ja kalustosta	797 585	52 222
Muista aineellisista hyödykkeistä	13 317	-
Yhteensä	<u>1 762 364</u>	<u>130 365</u>
6. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	6 942 975	458 510
Muut muuttuvat kulut	13 006 249	-
Muut kiinteät kulut	5 110 971	1 859 676
	<u>25 060 195</u>	<u>2 318 186</u>
7. Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	-	75 481
Muilta	526 980	102 976
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-	-224 506
Muille	-1 439 535	-784 610
	<u>-912 555</u>	<u>-830 659</u>
8. Satunnaiset tuotot		
Saadut konserniavustukset	-	185 000
9. Tuloverot		
Tuloverot tilikaudelta	-829 474	-
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	79 181	78 555
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	<u>-750 293</u>	<u>78 555</u>
Yhtiöveron hyvitys	-	-316 851
Tuloverot satunnaisista eristä	-	-
Tilikauden verot (netto)	<u>-750 293</u>	<u>-238 296</u>

Taseen liitetiedot

1. Käyttöomaisuuden muutokset

Konserniliikearvo			
Menojäännös	1.11.	1 625 719	-
Lisäykset		489 392	-
Poistot		<u>-584 926</u>	-
Menojäännös	31.12.	1 530 185	-
Muut pitkävaikutteiset menot			
Menojäännös	1.11.	311 780	63 934
Lisäykset		376 559	212 438
Poistot		<u>-172 508</u>	<u>-68 718</u>
Menojäännös	31.12.	515 831	207 654

SRV YHTIÖT OYJ -konserni
SRV YHTIÖT OYJ

12.

KONSERNI
31.12.2002

EMOYHTIÖ
31.12.2002

Maa- ja vesialueet			
Menojäännös	1.11.	4 984 112	41 105
Lisäykset		88 643	67
Vähennykset		-4 677 245	-
Menojäännös	31.12.	<u>395 510</u>	<u>41 172</u>
Rakennukset			
Menojäännös	1.11.	4 424 908	235 628
Lisäykset		2 462 191	-
Poistot		-194 026	-9 425
Menojäännös	31.12.	<u>6 693 073</u>	<u>226 203</u>
Koneet ja kalusto			
Menojäännös	1.11.	2 227 792	106 257
Lisäykset		1 142 131	102 631
Vähennykset		-118 574	-
Poistot		-797 585	-52 222
Menojäännös	31.12.	<u>2 453 764</u>	<u>156 667</u>
Muut aineelliset hyödykkeet			
Menojäännös	1.11.	422	-
Lisäykset		193 984	-
Poistot		-13 317	-
Menojäännös	31.12.	<u>181 089</u>	-
2. Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet			
Hankintameno	1.11.	-	11 469 845
Lisäykset		-	4 010 954
Hankintameno	31.12.	-	<u>15 480 800</u>
Muut osakkeet ja osuudet			
Hankintameno	1.11.	414 687	42 087
Lisäykset		29 772	-
Vähennykset		-9 284	-
Hankintameno	31.12.	<u>435 175</u>	<u>42 087</u>

KONSERNI
31.12.2002

EMOYHTIÖ
31.12.2002

3. Konserniyritykset

	Kotipaikka	Omistus%
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0
OOO SRV Akant	Moskova	68,5
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0
SRV Develita UAB	Vilna	100,0
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0
SRV International Oy	Espoo	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0
SRV Terbe Lat Ltd SIA	Riika	100,0
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	95,0
SRV Viitokset Oy	Espoo	100,0
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0
Osakkuusyhtiöt		
Klavciems SIA	Riika	18,1
Merks-Terbe Lat JV	Riika	50,0
OOO Akant	Moskova	24,0

4. Erittely yhdistellyistä tase-eristä

Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	154 705 217	-
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot	147 087 097	-
Taseen siirtosaamisiin sisältyvät projektisaamiset	7 618 120	-
Saadut ennakkomaksut	53 636 069	-
Valmistusasteen mukainen tuloutus	37 054 625	-
Saadut ennakkomaksut taseessa	16 581 443	-

5. Saamiset

Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	-	181 270
Lainasaamiset	-	6 663 522
Siirtosaamiset	-	415 251
	-	<u>7 260 044</u>

KONSERNI
31.12.2002

EMOYHTIÖ
31.12.2002

Ulkopuolisilta		
Myyntisaamiset	26 283 669	93 582
Lainasaamiset	3 806 351	-
Muut saamiset	5 197 971	57 979
Siirtosaamiset	8 689 241	63 935
	<u>43 977 232</u>	<u>215 497</u>
Saamiset yhteensä	43 977 232	7 475 540
6. Siirtosaamisten olennaiset erät		
Projektijaksotukset	7 223 070	-
Verot	1 121 056	-
Muut	345 115	479 186
	<u>8 689 241</u>	<u>479 186</u>
7. Oman pääoman muutokset		
Osakepääoma	1 303 200	1 303 200
Ylikurssirahasto	1 759 320	1 759 320
	<u>3 062 520</u>	<u>3 062 520</u>
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.11.	11 658 049	4 637 969
Edellisen tilikauden voitto/tappio	-	-
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12	11 658 049	4 637 969
Tilikauden voitto/tappio	5 096 953	-332 356
	<u>16 755 002</u>	<u>4 305 613</u>
Oma pääoma 31.12.	19 817 522	7 368 133
8. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Voittovarat ed. tilikausilta	11 658 049	4 637 969
Tilikauden voitto	5 096 953	-332 356
Lähipiirilainat	-1 586 055	-
Laskennallinen verovelka Viro	-1 166 737	-
Yhteensä	<u>14 002 210</u>	<u>4 305 613</u>
9. Pakolliset varaukset		
Takuuvaraukset	1 210 300	-

	KONSERNI 31.12.2002	EMOYHTIÖ 31.12.2002
10. Velat konserniyhtiöille		
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	-	210 743
Muut velat	-	5 114 240
Siirtovelat	-	71 411
	-	<u>5 396 394</u>
Ulkopuolisille		
Rahalaitoslainat	16 422 761	15 218 255
Eläkelainat	1 051 175	1 051 175
Saadut ennakot	16 581 444	-
Ostovelat	19 982 108	157 600
Muut velat	4 681 394	53 159
Siirtovelat	8 458 761	412 857
	<u>67 177 643</u>	<u>16 893 046</u>
Velat yhteensä	67 177 643	22 289 441
11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Projektijaksotukset	3 750 278	-
Palkat sosiaalikuluineen	3 231 314	317 538
Verot	497 081	-
Muut	980 088	166 730
	<u>8 458 761</u>	<u>484 268</u>
12. Annetut pantit ja vastuusitoumukset		
Annetut kiinnitykset	4 305 611	-
Annetut pantit	8 433 456	6 523 936
Annetut takaukset		
- konserniyhtiöiden puolesta	120 134	-
13. Leasingvastuut		
Vuoden sisällä erääntyvät	471 450	73 452
Myöhemmin erääntyvät	691 792	113 716

Espoossa maaliskuun 31. päivänä 2003

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Kari Filppula

Jorma Haapamäki

Eero Nuutinen

Heikki Allonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa maaliskuun 31. päivänä 2003

Jarmo Lohi
KHT

KÄYTETYT TILIKIRJAT

Päiväkirja	atk-tuloste
Pääkirja	atk-tuloste
Tuloslaskelma	atk-tuloste
Tase	atk-tuloste
Ostoreskontra	atk-tuloste
Myyntireskontra	atk-tuloste
Tasekirja	sidottu

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon ensimmäiseltä tilikaudelta 1.11.2001 - 31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 31. päivänä maaliskuuta 2003

Jarmo Lohi
KHT