



SRV

TILINPÄÄTÖS 2019

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2019.....	3
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	22
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	23
Osakkeet ja osakkeenomistajat	25
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2019.....	26
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	26
Konsernin tase.....	27
Konsernin rahavirtalaskelma.....	28
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta.....	29
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	30
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2019	64
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	64
Emoyhtiön tase.....	64
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	65
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	66
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	73
Tilintarkastuskertomus.....	74
 Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton).....	79

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2019. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2019 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

Hallituksen toimintakertomus 2019

TILIKAUSI 1.1.–31.12.2019 LYHYESTI:

- **Liikevaihto** nousi 10,6 prosenttia 1 060,9 (959,7 1–12/2018) milj. euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi, koska omaperustaisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän, kaikkiaan 833 (537) kappaletta.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -96,8 (-10,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi erityisesti vii-meisellä vuosineljänneksellä REDI-kauppakeskuksen myytäväksi omaisuuseräksi luokittelun aiheuttama arvonalentuminen sekä muut omistuksiin tehdyt arvonalennukset ja kulukirjaukset. Koko vuoden aikana tehdyt operatiiviseen liikevoittoon vaikuttavat arvonalennukset olivat yhteismäärältään 96,5 milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat myös kahden vuonna 2019 valmistuneen kohteen, yhteensä 11,0 milj. euron, kateheikennykset, REDIn Majakan vesivahingosta aiheutuneet 6,0 milj. euron kulukirjaukset sekä yhden Virossa sijaitsevan tontin myynnistä aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio. Operatiivista liikevoittoa paransi Rakentamisen liikevaihdon hienoinen kasvu ja vertailukauteen verrattuna kasvanut tuloutuneiden asuntojen määrä. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat erityisesti REDI-kauppakeskuksen rakentamisen tappiot.
- **Liikevoitto** oli -93,0 (-19,8) milj. euroa. Sijoittaminen-liiketoiminnan -92,5 (-17,5) milj. euron liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 3,8 (-9,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Liikevoitto ilman yllä mainittuja arvonalennuksia oli 3,5 (-15,8) milj. euroa.
- **Rakentamisen liikevoitto** oli 7,0 (-13,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin päättymisen, mutta samalla liikevoittoa pienensi erityisesti kahden hankkeen yhteensä 11,0 milj. euron kateheikennykset. Tulokseen sisältyvät myös REDIn Majakan vesivahinkoon tehdyt kulukirjaukset 6,0 milj. euroa ja yhdestä Viron tontista aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio.
- **Tulos ennen veroja** oli -122,4 (-37,3) milj. euroa, johon sisältyi korkojohdannaisen käyvän arvон muutos -2,1 milj. euroa (-0,6). Tulos ennen veroja erään sisältyi arvonalennuksia ja poikkeuksellisia kulueriä yhteensä 107,4 milj. euroa, josta rahoituskuluihin kirjattujen osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten laina-saamisten arvonalennusten ja poikkeuksellisten kuluerien osuus oli 10,8 milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** oli yhteensä -16,7 (22,4) miljoonaa euroa. Rahavirtaa heikensi lähinnä korottomien velkojen pieneneminen.
- **Tulos per osake** oli -1,85 (-0,56) euroa.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 344,2 (1 816,0) milj. euroa. Tilaukanta laski tammi-joulukuussa 26,0 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 80,5 prosenttia (88,7). Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 487,6 (1 133,0) milj. euron edestä.
- **SRV** laski liikkeelle toukokuussa 58,4 miljoonan euron hybridilainan, jolla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin olemassa olevan hybridilainan ja 37,9 miljoonaa euroa velkakirjojen ennakkaikseen takaisinmaksuun.

- **Omavaraisuusaste** oli 21,2 (28,5) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 240,3 (121,1) prosenttia. Tehdyt arvonalennukset sekä vuoden alussa voimaan astunut IFRS 16:n vaikutus heikensivät ja toisaalta toukokuussa toteutettu lainajärjestely paransi omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumisastetta. Vertailukelpoinen, ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuus oli 26,4 prosenttia (28,5) sekä nettovelkaantumisaste oli 151,2 (121,1). Yhtiö haki ennakkoon tarvittavat hyväksynnät rahoittajapankeilta eikä lainojen kovenanttirikkomuksia tapahtunut.
- Hallitus ehdottaa, ettei **osinkoa** makseta kuluneelta vuodelta (0,00 euroa vuonna 2018).
- **Katsauskauden** jälkeen 6.2.2020 SRV ilmoitti osana tervehdyttämishjelmaa tehtävistä uusista toimenpiteistä. 7.2.2020 SRV myi koko 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDistä ja REDI Parkista kanssasijoittajille, vähensi omistustaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta sekä aloitti toimenpiteet oman pääoman vahvistamiseksi. Samalla SRV on sopinut keskeisten lainanantajien kanssa nykyisen 100 miljoonan euron luottolimiitin muuttamisesta kahdeksi erilliseksi, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron, luottolimiitiksi. Yhtiön hallitus tulee lisäksi pyytämään varsinaiselta yhtiökokoukselta valtuuksia toteuttaa nykyisten hybridilainojen konvertointi omaksi pääomaksi sekä toteuttaa erillinen, noin 50 miljoonan euron suuruinen osakeanti.

Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöänoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Yhtiö julkaisee myös operatiivisen liikevoiton, joka määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

TERVEHDYTTÄMISOHJELMAN TOIMENPITEET

- Q3 osavuositarkastuksen julkistamisen yhteydessä SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämisohjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite on varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämisohjelmassa keskitytään organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Osana ohjelmaa yhtiö kävi läpi Suomen henkilöstöä koskevat yhteistoimintaneuvottelut. Yhteistoimintaneuvottelujen tuloksena henkilöstön määrä vähenee enintään 48 henkilöllä, minkä lisäksi toteutetaan lomautuksia ja tehtävien osa-aikaistamisia arviolta 12 henkilötyövuoden edestä. Sopeuttamistoimenpiteiden ja muun poistuman yhteisvaikutus on noin 80 henkilötyövuotta. Arvioitu kustannusvaikutus on 6,0 milj. euron vuotuiset säästöt.
- Valmiita asuntoja on myyty lähinnä sijoittajille nopeutetulla aikataululla. Useasta tontista neuvotellaan parhaillaan ja Virossa yksi tontti on myyty.
- 7.2.2020 SRV myi koko 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä ja REDI Parkista kanssajohdajille, vähensi omistustaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta sekä aloitti toimenpiteet oman pääoman vahvistamiseksi. Samalla SRV on sopinut keskeisten lainanantajien kanssa nykyisen 100 miljoonan euron luottolimiitin muuttamisesta kahdeksi erilliseksi, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron, luottolimiitiksi.

NÄKYMÄT VUODELLE 2020

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehittäisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 586 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksentekeyttä. Lisäksi vuoden 2019 lopulla toteutettujen tervehdyttämisohjelman toimenpiteiden odotetaan parantavan yhtiön kulurakennetta.
- Konsernin vuoden 2020 liikevaihdon arvioidaan alenevan vuoteen 2019 verrattuna (liikevaihto vuonna 2019: 1 060,9 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2019 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -96,8 milj. euroa).

YLEISKATSAUS

KONSERNIN AVAINLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	1 060,9	959,7	101,3	10,6
Operatiivinen liikevoitto ¹	-96,8	-10,0	-86,8	
Operatiivinen liikevoitto, %	-9,1	-1,0		
Liikevoitto*	-93,0	-19,8	-73,3	
Liikevoitto, %	-8,8	-2,1		
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ² *	-94,3	-19,8	-74,6	
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²	-8,9	-2,1		
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.**	-29,3	-17,5	-11,8	
Tulos ennen veroja	-122,4	-37,3	-85,1	
Katsauskauden tulos	-103,6	-31,2	-72,4	
Katsauskauden tulos, %	-9,8	-3,3		
Tulouttamaton tilauskanta ³	1 344,2	1 816,0	-471,8	-26,0
Uudet sopimukset	487,6	1 133,0	-645,3	-57,0
*Valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	3,8	-9,8	13,5	
**Korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-3,7	-2,2	-1,6	

¹ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Nettovaluuttakurssierot olivat katsauskaudella 3,8 milj. euroa (-9,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen -3,8 milj. euroa (0,6).

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

³ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei sisälly vertailuluissa tilauskannan määrään.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, % ¹	21,2	28,5		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ²	26,4	28,5		
Korollinen nettovelka ¹	422,0	282,8	139,2	49,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ²	271,9	282,8	-10,9	-3,9
Nettovelkaantumisaste, % ¹	240,3	121,1		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ²	151,2	121,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³	-15,2	-2,9		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ^{2 3}	-17,5	-2,9		
Sijoitettu pääoma ^{1 3}	625,3	611,0	14,4	2,4
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ^{2 3}	479,4	611,0	-131,6	-21,5
Oman pääoman tuotto, %	-50,6	-12,1		
Tulos per osake, eur	-1,85	-0,56	-1,29	230,7
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	1,59	3,21	-1,62	-50,5
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,36	1,70	-0,34	-20,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,6		

¹ Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa. Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

³ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

LIIKEVAIHTO

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	1 057,7	955,4	102,3	10,7
Sijoittaminen	5,9	4,6	1,3	27,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-0,3	-2,3	
Konserni yhteensä	1 060,9	959,7	101,3	10,6

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	7,0	-13,4	20,4	
Sijoittaminen	-96,3	-7,8	-88,5	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	11,1	-18,7	
Konserni yhteensä	-96,8	-10,0	-86,8	

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

%	1-12/2019	1-12/2018
Rakentaminen	0,7	-1,4
Sijoittaminen	-	-
Konserni	-9,1	-1,0

LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos
Rakentaminen*	7,0	-13,4	20,4
Sijoittaminen*	-92,5	-17,5	-75,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	11,1	-18,7
Konserni yhteensä*	-93,0	-19,8	-73,3
* Valuuttamuutosten vaikutus	3,8	-9,8	13,5

LIIKEVOITTO

%	1-12/2019	1-12/2018
Rakentaminen	0,7	-1,4
Sijoittaminen	-	-
Konserni	-8,8	-2,1

SIJOITETTU PÄÄOMA¹

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	372,9	212,8	160,0	75,2
Sijoittaminen	245,7	337,8	-92,1	-27,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,7	60,3	-53,6	-88,9
Konserni	625,3	611,0	14,4	2,4

LIIKETOIMINTOJEN
TULOSKEHITYS

SRV:n Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV on raportoinut vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksesta alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Vertailutietoina esitettävät luvut julkaistiin erillisenä tiedotteena huhtikuussa 2019.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankinta-toimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti

keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin, realisointeihin ja uusien yhteissijoitus-rakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

ARVONLUONTI

Vastuullisuus ja liiketoiminnan kestävyys ovat nousseet nopeasti merkittävämpään rooliin. Ilmastomuutoksen torjunta ja kiertotalouden ratkaisut puhuttavat.

SRV:n tavoitteena on varmistaa, että liiketoiminnan kestävyys ja ympäristönäkökulman huomioon ottamisen lisäksi toimimme sosiaalisesti ja eettisesti kestävällä tavalla. Sertifioitujen johtamisjärjestelmät ISO9001 (laatu), ISO14001 (ympäristö) ja ISO45001 (työterveys ja työturvallisuus) varmistavat osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta ja luovat uskottavan pohjan vastuullisuustyölle. Vastuullisuusohjelma ja siihen sisältyvät kestävä liiketoiminnan konseptit ovat osa tätä työtä.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

% ¹	1-12/2019	1-12/2018
Rakentaminen	3,0	-4,6
Sijoittaminen	-32,6	-5,2
Konserni	-15,2	-2,9

¹ Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa, koska vuoden 2019 lukuihin sisältyy IFRS 16:n vaikutus. Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Vastuullisuusohjelma

Toimintaympäristö ja siihen liittyvät riskit ja mahdollisuudet muuttuvat nopeasti ja myös vastuullisuusohjelman tulee heijastaa tilannetta. Ohjelma päivitettiin vuonna 2019 ja teemat on nyt rakennettu arvonluonnin ympärille. Myös vuosikatsauksessa teemat esitellään ohjelman rakenteen mukaisesti. Vuonna 2020 tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusohjelman teemat nivoutuvat tiukasti päivitettävään strategiaan ja tukevat parhaalla mahdollisella tavalla liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategisia tavoitteita.

SRV Mallin ympärille on rakennettu kuvaus SRV:n arvonluonnista. Kuvauksen taustaksi on haastateltu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia. SRV:n sisällä on pohdittu tärkeitä pääomajaljeja, panoksia, arvonluonnin roolia hankkeissa sekä sitä, millaista arvoa SRV tuottaa sidosryhmilleen, yhteiskunnalle ja ympäristölle ja millaisia tuotoksia ja vaikutuksia toiminnan tuloksena syntyy.

Arvonluontimalli tarjoaa uudenlaisen tavan kuvata ja esittää SRV:n arvonluontia ja vastaa osaltaan myös sijoittajien uusiin tiedontarpeisiin. SRV:n tavoitteena on, että sen kanssa halutaan toteuttaa hankkeita ja että kumppanit kokevat saavansa yhteistyöstä kestävää arvoa omalle liiketoiminnalleen. Malli ottaa huomioon kaikki pääomajalje, ei ainoastaan taloudellista pääomaa ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti.

SRV:llä pääomajaljeista korostuvat inhimillinen, aineeton ja sosiaalinen pääoma, me luomme arvoa erilaisten osaamisen lajeilla avulla. Inhimillisen pääoman osalta tärkeinä näyttäytyvät erityisesti asiakkaaseen liittyvät osaaminen, vuorovaikutus, suunnitteluosaaminen, kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen. Aineettomassa pääomassa korostuvat SRV Malli, verkostorekisteri, referenssit, brändi, konseptit ja toimintamallit. Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat sidosryhmäsuhteet kaupunkeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva ja kumppanuudet.

MARKKINAT

Maailmantalouden kasvu hidastui vuonna 2019 kauppakonflikteihin liittyvän epävarmuuden takia. Jo tänä vuonna talouden kasvun arvioidaan kuitenkin elpyvän euroalueen sekä monien kehittyvien talouksien vetämänä. (Valtionvarainministeriö 18.12.2019)

Euroalueen näkymiä varjostaa Saksan teollisuuden haavoittunut tilanne. Teollisuuden kyselyindikaattorit ovat varsin alhaalla, mutta loppuvuoden 2019 aikana on tapahtunut hienoista tasaantumista. Euroalueen talouskasvun ennakoitaan olevan noin yhden prosentin kuluva vuonna. Suomen talouskasvu jää tulevana vuosina viime vuosia maltillisemmaksi. Talouden arvioidaan kasvaneen 1,6 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2020 talouskasvu hidastuu noin 1,0 prosenttiin. (Valtionvarainministeriö 18.12.2019)

Viime vuonna rakentaminen kääntyi laskuun. Tänä vuonna rakentaminen vähenee edelleen, kun muu talous jatkaa vielä kasvuaan. Vuonna 2019 talonrakennustöiden aloitukset putosivat kahden edellisen vuoden noin 40 miljoonan kuutiometrin tasosta alle 37 miljoonaan kuutioon. Tänä vuonna kuutioita kertynee alle 35 miljoonaa. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kasvukeskuksissa, kuten Tampereella ja Turussa. Asuntorakentamisen ennakoitaan kuitenkin hiljenevän tänä vuonna. Asuntoaloitukset lähtivät Suomessa laskuun viime vuonna ja tänä vuonna niiden ennustetaan vähenevän edelleen noin 38 000 asunnon tasolta noin 32 000 asuntoon. Asuntorakentamisen hidastumista jarruttaa vilkkaana pysyvä pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen, matala korkotaso sekä edelleen vahvana pysyvä sijoittajien kysyntä (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Toimitilarakentamisessa muut kuin teollisuus ja -varastorakennusten aloitukset vähenevät ku-

luvana vuonna. Terveystalouden rakennusten ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta. Korjausrakentamisen ennakoitaan kasvavan tänä vuonna tasaista 1,5 %:n vauhtia ja maa- ja vesirakentamisen investointien ennakoitaan kääntyvän parin prosentin kasvuun. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 0,2 prosenttia vuoden 2018 joulukuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti työpanosten hinnat. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).

Sekä ulkomaisten että kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on edelleen hyvällä tasolla. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymien arvioidaan pysyttelevän muutaman viime vuoden tapaan korkeana. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösiirtoloukkana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla. (Lähde: KTI:n markkinakatsaus syyskuu 2019)

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Investointien vähyys ja heikko kulutuskysyntä jarruttavat Venäjän talouskasvua lähivuosinakin. Suomen Pankin BOFIT arvioi Venäjän talouden kasvaneen vuonna 2019 1 % ja kasvavan 1,8 % vuonna 2020. Keskeisinä ennustekseinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 3.10.2019).

RAKENTAMINEN

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omille hankkeille että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asutokohteiden rakennuttamisesta, asutomyymästä ja asumisen palveluista sekä

elinkaarimallilla toteutettavien toimitiloiteiden ylläpidosta.

Rakentaminen-liiketoiminnan keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Tammi-joulukuu 2019

Rakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** nousi 1 057,7 (955,4 1-12/2018) miljoonaan euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 30,7 prosenttia, koska asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi 2,0 prosenttia.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 7,0 (-13,4) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppaeskuksen urakoinnin päätyminen, mutta samalla liikevoittoa pienensi erityisesti kahden hankkeen yhteensä 11,0 milj. euron kateheikennykset. Tulokseen sisältyvät myös REDIn Majakan vesivahinkoon tehdyt kulukirjaukset 6,0 milj. euroa ja yhdestä Viron tontista aiheutunut 1,9 milj. euron myyntitappio.

Lisäksi liikevoittoa rasittivat seuraavat maa-alueisiin tehdyt arvonalennukset:

- Venäjän, Viipurissa sijaitsevan Papulan maa-alueen arvonalennus 6,7 milj. euroa (Q4/2019)
- Viron, kahden jo myydyin maa-alueen arvonalennus 0,8 milj. euroa (Q1/2019)
- **Arvonalennukset yhteensä 7,5 milj. euroa operatiivisessa liikevoitossa**

Rakentamisen tilauskanta oli 1 344,2 (1 816,0) miljoonaa euroa. Vaikka tilauskanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 80,5 prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin 487,6 (1 133,0) miljoonan euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä REDIn Loisto, Suomalais-venäläinen koulu vuoden toisella vuosineljänneksellä ja Tampereen Wallesmanni, Tampereen Opaali ja Raision tuotantolaitos vuoden kolmannella vuosineljänneksellä sekä Siltasaari 10 ja Kirkkonummen hyvinvointikeskus vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.

Rakentamisen sijoitettu pääoma oli 372,9 (212,8) miljoonaa euroa. IFRS 16:n laskennallinen vaikutus sijoitetun pääoman kasvuun oli 133,3 milj. euroa.

ASUNTORAKENTAMINEN

Tammi-joulukuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** nousi 377,9 (289,1 1–12/2018) miljoonaan euroon. Tammi-joulukuussa tuloutui 833 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (537). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 482,7 (582,7) miljoonaa euroa.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strategisena tavoitteena on ollut kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntora-

kentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 142 (joulukuu 2018: 2 759) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Vuoden aikana Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

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

Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 835 (863) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli joulukuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan valmistumista viivästytti helmikuussa 2019 tapahtunut vesivahinko, jonka vuoksi osassa asunnoista jouduttiin kuivattamaan ja uusimaan lattia- ja seinämateriaaleja. Vesivahingosta muodostui SRV:lle noin 10 miljoonan euron ylimääräiset kustannukset, joista vakuutukset kattavat pääosin kaikki välittömät korjauskulut. Viivästyttämisestä johtuen välilliset kulut, joita vakuutus ei korvaa, tulevat muodostumaan merkittäviksi. Tähän mennessä

arvioituista välillisistä kustannuksista on tehty yhteensä 6,0 miljoonan euron kulukirjaukset. Asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019.

SRV aloitti Kalasataman toisen asuintornin Loiston myynnin helmikuussa 2019. Joulukuun loppuun mennessä oli myyty tai varattu yhteensä 127 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja valmistuu syksyllä 2021.

Neljännän vuosineljänneksen aikana tilauskantaan kirjattiin omaperusteinen asuntokohde Tampereen Pyykin Pyhäranta (65 asuntoa). Rakentaminen on aloitettu. Asunnot tuloutuvat myynnin valmiusasteen mukaan alkaen vuonna 2020. Tammi-joulukuussa tuli myyntiin uusia kuluttajille suunnattuja omaperusteisia asuntoja yhteensä 780 kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 032 asuntoa (1 329) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tilauskantaan kirjattiin OP:lle rakennettava Tammelan Kustaa (62 asuntoa) Tampereelle. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä tilauskantaan kirjattiin Tampereen Tornit Ky:lle rakennettava Tampereen Kannen Opaali, johon tulee 150 asuntoa sekä toimisto- ja liiketilaa. Elokuussa SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 120 miljoonan euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehittäisiä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiallisesti yksioita ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmistui katsauskauden aikana. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla TA:lle myytiin Oulun Aalto ja Tyrsky, yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi useiden sijoittajamyyntipakettien neuvottelut ovat käynnissä.

RAKENTAMINEN

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	1 057,7	955,4	102,3	10,7
toimitilarakentamisen osuus	679,7	666,2	13,5	2,0
asuntorakentamisen osuus	377,9	289,1	88,8	30,7
Liikevoitto	7,0	-13,4	20,4	
Liikevoitto, %	0,7	-1,4		
Sijoitettu pääoma¹	372,9	212,8	160,0	75,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ²	3,0	-4,6	7,6	
Tilauskanta¹	1 344,2	1 816,0	-471,8	-26,0
toimitilarakentamisen osuus	861,5	1 233,3	-371,8	-30,1
asuntorakentamisen osuus	482,7	582,7	-100,0	-17,2
Konserni yhteensä¹	1 344	1 816	-472	-26,0
josta myyty osuus	1 082	1 612	-530	-32,9
josta myymätön osuus	262	204	58	28,4
josta myyty osuus, %	80,5	88,7		
josta myymätön osuus, %	19,5	11,3		

¹ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistussuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

² Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoitit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa valmistui kaikkiaan 808 (526) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 87 (116) kappaletta, joista Suomessa 76 (71) asuntoa ja Venäjällä 11 (45) asuntoa. Asuntomyynti sujuu kohtalaisesti, mutta hienoista hiljentymistä on havaittu erityisesti pääkaupunkiseudun ja Tampereen ulkopuolella.

Yksityisten asentosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 649 omaperusteista asuntoa (494).

Tulotuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 833 (537) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 225,4 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella

tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskustannukset, ja hankke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

ASUNTORAKENTAMINEN KONSERNISSA

Asuntoa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	937	1 400	-463
omaperusteinen tuotanto	649	494	155
sijoittajamynti	288	906	-618
Omaperusteinen tuotanto			
asuntoaloitukset	780	317	463
valmistuneet	808	526	282
tulotuneet	833	537	296
valmiit myymättömät	87	116	-29
Rakenteilla yhteensä	2 142	2 759	-617
urakat	80	80	0
neuvottelu-urakat	195	487	-292
sijoittajamynti tuotanto	1 032	1 329	-297
omaperusteinen tuotanto	835	863	-28
myydyt kohteet	371	559	-188
myymättömät kohteet	464	304	160
myydyt kohteet, %	44	65	
myymättömät kohteet, %	56	35	

TILAUSKANTA, ASUNTORAKENTAMINEN

Milj. euroa	12/2019	12/2018	Muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	154	213	-59
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	79	169	-91
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	220	180	39
Valmis, myymätön omaperusteinen	30	20	11
Asuntorakentaminen yhteensä	483	583	-100

KONSERNIN SUURIMMAT RAKENTEILLA OLEVAT OMAPERUSTEISET ASUNTOHANKKEET SUOMESSA

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan arvo, milj. euroa	Valmistus-aika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
REDIn Loisto	Helsinki	105	04/2021	249	62	187
Wallesmanni	Tampere	42	04/2020	217	85	132
Neulansilmä	Vantaa	23	02/2020	103	60	43
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	04/2020	66	26	40
Fyyri	Oulu	10	02/2020	96	96	0

Projektien arvo yhteensä noin 220 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2019.

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT ASUNTOHANKKEET SUOMESSA, SIOITTAJAKOhteet JA ASUNTOURAKAT

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistus-aika (arvio)*
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	52	02/2020
		Tampereen		
Espanranta	Tampere	Tornit	57	02/2020
		Tampereen		
Espanhovi	Tampere	Tornit	24	03/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	55	04/2020
Aalto ja Tyrsky	Oulu	TA	46	04/2020
Tikkurilan KK	Vantaa	NREP	28	01/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	43	01/2021
		Tampereen		
Kannen Opaali	Tampere	Tornit	5	01/2022
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	14	01/2021

Projektien arvo yhteensä noin 206 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2019.

TOIMITILA- JA INFRARAKENTAMINEN

Tammi-joulukuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 679,7 (666,2 1–12/2018) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** supistui 30,1 prosenttia 861,5 (1 233,3) miljoonaan euroon.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloja ja kouluja, sekä maanalaisia tiloja, kuten Espoonlahden metroasemaa. Kohteet toteutetaan pääsääntöisesti joko allianssihankeina tai projektinjohtourakoina. Allianssihankeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakointia, joissa on allianssihankeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

Siltasaari 10 peruskorjaus ja uudistustyö

SRV ja kiinteistösijoitusyhtiö Antilooppi allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen Helsingin Hakaniemessä sijaitsevien historiallisten kiinteistöjen, Siltasaarenkatu 6:n ja 8–10:n sekä Paasivuorenkatu 4:n, peruskorjauksesta ja uudistamisesta vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliömetriä, ainutlaatuisiksi kaupunkilaisia ja työnteekijöitä palvelevaksi kokonaisuudeksi.

Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan

uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019, minkä mukaan SRV jatkaa päätoimittajana hankkeessa.

Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018, ja urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiarneen, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu on hybridirakennus, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asuntoa sisältävä torniosa. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä. Asunnoista oli joulukuun lopussa varattu tai myyty 65 prosenttia. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet, joista kahden ensimmäisen asuinkohteen, Espanrannan ja Espanhovin, rakentaminen on aloitettu.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2019 kirjaton osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 317 miljoonaa euroa. Lisäksi tilauskantaan tullaan kirjaamaan hankkeen 1. vaiheen osalta noin 40 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakenta-

misen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan 2. vaiheen urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2020–2023. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta on eliminoitu SRV:n omistusosuutta vastaava osuus. Työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Kesän aikana aloitettiin areenan ja ensimmäisen hybridirakennuksen rakentaminen kannen päälle. Tampereen Kannen rakentaminen on alustaviin rakentamisen aikatauluihin nähden hieman myöhässä, mutta viivästyksellä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta valmistumisaikatauluun.

6.2.2020 yhtiö tiedotti erillisellä tiedotteella sopineensa myyvänsä noin 75 %:n osuuden omasta omistussuudesta Kansin ja Areenan hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostavat 5/6 Ranta-Tampella-asuntohankkeesta. Kauppa laskee SRV:n omistusosuutta hankkeessa, mutta ei muuta SRV:n roolia

hankkeen urakoitsijana. Tilinpäätöksessä myytäväksi suunniteltu osuus omistuksesta on siirretty myytävänä olevaksi luokiteltuihin omaisuuseriin.

Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City -kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuosien 2020–2021 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa Supercellille kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT TOIMITILAHANKKEET

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	75	03/2021
Kansi, monitoimiarena**	Tampere	*	Kauppa	16	03/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	03/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	22	03/2021
TOIMITILURAKAT					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	325	Julkinen	86	03/2020
HKI-Vantaan lentoaseman laajennus	Vantaa	260	Kauppa	27	01/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	35	04/2022
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	93	01/2020
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	38	04/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	48	04/2020
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	56	03/2020
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	23	Julkinen	18	03/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	30	03/2021
Koulukeskus Monikko	Espoo	39	Julkinen	32	02/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Kauppa	0	03/2021

Tilanne 31.12.2019.

* Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

** Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.

Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Joulukuussa 2018 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

SIOJITTAMINEN

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden

tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomistajan hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyypin, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Tammi-joulukuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-joulukuussa 5,9 (4,6 1-12/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. Liikevaihtoa kasvatti REDI-kauppakeskuksen operoinnin alkaminen. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä, esimerkkinä Tampereen Kansi ja Areena -hanke.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -96,3 (-7,8) miljoonaa euroa. SRV:n tulokseen sisältyvät osuudet osakkuusyrityksien tuloksista sisältävät kohteiden käyttökattteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasit-

tivat vasta käynnistyneiden kauppakeskusten tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Yhtiö totesi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä, ettei sillä ole riittäviä taloudellisia edellytyksiä kehittää kaikkia omaisuuseriään alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Suunnitellun REDI-kauppakeskuksen myynnin johdosta omaisuuserä luokiteltiin myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja siihen kohdistettiin arvonalentuminen. Lisäksi yhtiö totesi eräiden hankkeidensa taloudellisten laskelmien heikentyneen erityisesti Venäjän heikon tilanteen vuoksi. Kirjatut arvonalentumiset heikensivät operatiivista liikevoittoa merkittävästi.

Sijoittaminen-segmentin omaisuuseriin kohdistettiin seuraavat arvonalennukset:

- REDI yhteisyrityssijoituksen arvonalennus 71,5 milj. euroa (Q4/2019)
- Pearl Plaza osakkuusyhtiösijoituksen arvonalennus 6,9 milj. euroa (Q4/2019)
- Venäjän Eurograd maa-alueen arvonalennus 5,9 milj. euroa (Q4/2019)
- Venäjän Mitischin maa-alueen arvonalennus 1,0 milj. euroa (Q4/2019)
- Porvoon Kuninkaanportin liikekiinteistön arvonalennus 1,0 milj. euroa (Q4/2019)
- Etmia-toimistokohteeseen tehty arvonalennus 2,3 milj. euroa (Q3/2019)
- VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvä kulukirjaus 0,6 milj. euroa (Q1/2019)
- **Arvonalennukset yhteensä 89,2 milj. euroa operatiivisessa liikevoitossa.** Pearl Plazaan ja REDI-sijoituksiin tehtyt arvonalennukset liittyvät niiden oletettuun taikka tiedossa olevaan myyntihintaan.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -92,5 (-17,5) miljoonaa euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 3,8 (-9,8) miljoonaa euroa, joka muodostuu osakkuusyrityksien euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella.

Sijoitettu pääoma oli 245,7 (337,8) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät edellä eriteltyt arvonalennukset -89,2 milj. euroa sekä rahoituskustannuksiin kirjatut rahoitussaamisten arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät -10,8 milj. euroa. Sijoitettuun pääomaan vaikuttivat vuoden aikana sijoitetut lisäpääomat Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen sekä Okhta Mallin pysäköintilaitoksen investointeihin. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin vahvistuminen. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 92,1 milj. euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyrityksiin tehdyistä sijoituksista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -32,6 prosenttia (-5,2). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyrityksille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvonnäytteen muutokset.

SRV on osainvestoijana neljässä kauppakeskusprojektissa osakkuusyrityksensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton.

Kauppakeskukset

REDI, Helsinki

Helsingin Kalasatamassa sijaitseva REDI-kauppakeskus avasi ovensa syyskuussa 2018. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 88 prosenttia. Kauppakeskuksen 200 liikkeestä oli joulukuun lopussa lopussa auki noin 86 prosenttia. Merkittävimmät uudet vuokralaiset kauppakeskuksessa ovat XXL, joka avasi huhtikuussa, ja Terveystalo, joka avasi elokuussa. Uusi kauppakeskusjohto aloitti työnsä

SIOJITTAMINEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/2019	1-12/2018	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	5,9	4,6	1,3	27,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2,8	-13,1	15,8	
josta valuuttavoitot/-tappiot	7,6	-10,3	17,9	
Valuuttasuojauksenkustannukset	-3,8	0,6	-4,4	
Operatiivinen liikevoitto	-96,3	-7,8	-88,5	
Liikevoitto*	-92,5	-17,5	-75,0	
Sijoitettu pääoma	245,7	337,8	-92,1	-27,3
Sijoitetun pääoman tuotto %	-32,6	-5,2	-27,4	
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	3,8	-9,8	13,5	

Sijoitettu pääoma

SIOJITETTU PÄÄOMA

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	24,6	118,4
Okhta Mall, kauppakeskus	88,6	78,4
Pearl Plaza, kauppakeskus	25,3	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	25,8	13,8
4Daily, kauppakeskus	7,0	10,9
Kehitettävät tontit ja muut omistukset	74,4	91,0
Yhteensä	245,7	337,8

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista. Sijoitettu pääoma sisältää myös myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

helmikuussa. Kävijämäärät ja myynti kehittyivät positiivisesti markkinoinnin ja erilaisten tapahtumien johdosta.

SRV:n omistusosuus hankkeesta on 40 prosenttia, mutta REDIn osakassopimukseen liittyy tuotonjakoa koskevia ehtoja, joiden seurauksena SRV:n saama jako-osuus kohteen lopullisista tuotoista (sisältäen kassavirrat omistusaikana sekä realisoitutuotot) voi vaihdella 10–50 prosentin välillä. Lopullinen tuotonjako selviää vasta kun kohde on kehitetty valmiiksi, myyty ja tuotot siten kokonaisuudessaan selvillä (arviolta aikaisintaan vuoden 2023 alkupuolella).

SRV ilmoitti 6. helmikuuta suunnitelmistaan oman omistusosuutensa myymisestä kanssasijoittajille. SRV luopuu REDIn omistusosuudesta ennen aikaisesta ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, ja tästä syystä myyntihinta heijastaa ennanaikaisen luovutuksen mukaista alhaisempaa arvoa. Tilinpäätöksessä REDI-omistus on luokiteltu IFRS 5 -standardin mukaisesti myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja se on arvostettu todennäköiseen myyntihintaan vähennettynä myynnin kuluilla. Arvioituun todennäköiseen myyntihintaan sisältyy mahdollinen lisäkauppahinta, joka on arvostettu yhtiön parhaan arvion mukaan sen todennäköiseen toteutumisarvoon.

Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-joulukuussa kehittyivät 5 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 5 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

Pearl Plazan myyntiprosessi on edennyt. SRV tiedotti 12.4.2019 käyvänsä neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä venäläiselle Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. 7.6.2019 osapuolet allekirjoittivat kauppaan liittyvän yhteistyösopimuksen Pietarin kansainvälisen talousfoorumin yhteydessä. Sopimus vahvistaa osapuolten aikeen toteuttaa Pearl Plaza -kauppakeskuksen kauppa.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta on luokiteltu 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettu todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidetään todennäköisenä. Kaupan toteutuessa rakentamiseen liittyvä omistusosuutta vastaava kate-eliminointi tulou-

tettaisiin ja tällä olisi positiivinen vaikutus yhtiön tulokseen.

Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noussut noin 97 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 93 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-joulukuussa 19 prosenttia ja kävijämäärät 10 prosenttia. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen käynnistyi vuoden viimeisellä neljänneksellä. Rakentamisen arvo on noin 20 miljoonaa euroa. Rakennusurakka on lisätty SRV:n Rakentamisen-segmentin tilauskantaan vuoden viimeisen neljänneksen aikana.

SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen vapauttaa Okhta Cityn tontin jatkokehittämiseksi.

4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 76 prosenttia. Katsauskauden aikana lopetettiin yksi päivittäistavarakauppasopimus ja tehtiin uudet sopimukset kahdelle pienemmälle päivittäistavara- ja kodinkoneliikkeelle. Vaihdoilla pystytään

vastaamaan paremmin asiakkaiden kysyntään ja uusien potentiaalisten vuokralaisten kiinnostus on kasvanut merkittävästi. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 35 prosenttia ja myynti 17 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II-tontit 4Dailyn vieressä, jotka mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin sallissa. Vuoden toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II-tontin osan myynnistä. Rakentamisen aloittaminen on ehdollinen rakennusluvan saamiselle, ja sen ennustetaan alkavan 2020. Urakan arvo kirjataan SRV:n tilauskantaan, kun rakentamisen aloitus varmistuu.

4Dailyyn kohdistui 5,9 milj. euron rahoituskuuluihin kohdistettu rahoitussaatavien arvonalennus vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Muut kohteet

SRV toimii osasijoittajana Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa. SRV:llä on 20 prosentin osuus areenasta ja 33,3 prosentin osuus muista Tampereen Kannen kohteista. Katsauskauden jälkeen yhtiö ilmoitti suunnitelmistaan myydä 75 prosenttia omistusosuudestaan kanssasijoittajilleen ja tältä osin omaisuuserä on luokiteltu tilinpäätöksessä myytävänä olevaksi ja arvostettu todennäköiseen myyntihintaan.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovian ydin-keskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste oli joulukuun lopussa 81 prosenttia. Alhaisesta vuokrausasteesta johtuen Etmian lainanhoitokyky on heikko. Tilanteen parantamiseksi tehty tervehdyttämistoimenpiteet eivät vuoden aikana tuottaneet tulosta. SRV alaskirjasi sijoituksensa arvon, 2,3 milj. euroa sekä rahoitussuhteensa arvon, 1,5

milj. euroa sekä sovitus lisäsuoritusveloitteen 2,4 milj. euroa. Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä ei löytynyt ratkaisua yhtiön toiminnan tervehdyttämiseksi. Yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tulee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön.

SRV:llä oli noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTBC-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto myi sijoituksensa huhtikuussa 2019. Rahasto purkautui vuoden lopussa, ja SRV sai jako-osana rahaston purkautumisen yhteydessä noin 6 miljoonaa euroa vuoden toisella vuosineljänneksellä. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kirjattiin noin 0,6 milj. euron arvonalentuminen sijoituksen tasearvoon.

Tulevaisuudessa kehitettäväksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu

Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II-tontit Mytichissa ja 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:stä.

KONSERNIN HANKEKEHITYS

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea oma-perusteiset ja omakehittämiset hankkeet, joista tavoiteltava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvakeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden maanalaista metroasemaa. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan asemakaavan, mutta siitä on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua, arviolta vuonna 2020–2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönoton yhteydessä.

Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lippulaivan siirtyessä

Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalo-hankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa, ja puistokannen viimeistelytyöt saatiin valmiiksi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Osana hankkeen kokonaistoteutusta SRV osti kahden asuintornin tontit 29.10.2019 Espoon kaupungilta. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit ovat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan

MERKITTÄVIMMÄT VALMIIT SIOJITUSKOHEET 31.12.2019

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2019, %	Tavoiteltu myyntiajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100	2019-
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55*	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 97	2021-
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 83	2022-
REDI, kauppakeskus, Helsinki	SRV 40 Ilmarinen 32 LähiTapiola 15 OP Ryhmä 13	Syyskuu 2018	Bruttopinta-ala 110 650 Vuokrattava pinta-ala 64 000	Sitovat vuokrasopimukset 88	-**

* Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

** SRV myi oman omistusosuutensa kanssasioittajille 7.2.2020, kuten tiedotteessa edellä on kerrottu.

elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Kohteelle saatiin joulukuussa 2019 poikkeamapäätös, joka mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen sijoittamisen A-torniin. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa.

TONTTIVARANTO 31.12.2019	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	135	308	522	965
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	61	251	0	312

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

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 40,0 miljoonaa euroa (139,7 12/2018) koostuen käyttämättömistä sitovista maksuliitteistä ja nostamattomista projektilainoista 12,3 milj. euroa ja kassavaroista 27,7 miljoonaa euroa. Lisäksi SRV:llä on 16.6.2021 erääntyvä 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyt-

tämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita. Joulukuun lopussa yhtiö sopi yhdessä syndikaattipankkien kanssa valmiusluoton käytön rajoituksesta siten, että valmiusluottoa voidaan käyttää vain 70 miljoonaa euroa yritystodistusten jälleenrahoittamiseen. Tätä ylittävää määrää ei voida nostaa ilman erillistä syndikaattipankkien yksimielistä lupaa. Joulukuun lopussa valmiusluottoa oli nostettuna 60 miljoonaa euroa.

Toukokuussa SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron 12 prosentin kiinteäkorkoisen hybridilainan. Hybridilainalla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin 45 miljoonan euron 8,750 prosentin hybridilainan sekä 37,9 miljoonaa euroa 23.3.2021 erääntyvien 100 miljoonan euron 6,875 prosentin velkakirjojen ennakaiseseen takaisinmaksuun. Uudella hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa neljän (4) vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä. Lainajärjestelyllä parannettiin yhtiön pääomarakennetta ja taloudellista asemaa sekä pidennettiin lainojen maturiteettia.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimiliikviditeetti ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvillä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähdeiden uudelleenrahoitusta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Siten juuri voimaan astuneella IFRS 16 -standardilla ei ole vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan.

Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata (standstill). Järjestely on voimassa uuden, valmiuslimi-

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	21,2	28,5	-25,7
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹	26,4	28,5	-7,6
Nettovelkaantumisaste, %	240,3	121,1	98,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹	151,2	121,1	24,9
Oma pääoma	175,6	233,6	-24,8
Sijoitettu pääoma	625,3	611,0	2,4
Korollinen nettovelka	422,0	282,8	49,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹	271,9	282,8	-3,9
Korollinen velka	449,7	375,9	19,7
josta lyhytaikaista velkaa	25,6	91,8	-72,1
josta pitkäaikaista velkaa	424,1	284,1	49,3
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹	299,6	375,9	-20,3
Rahavarat	27,7	93,1	-70,2
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililiimitisopimuksia	10,0	31,5	-68,3
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	2,3	15,2	-84,8

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

tin korvaavan lainasopimuksen allekirjoittamiseen saakka. Syndikaattipankit ovat tehneet luottopää-tökset uuden lainan myöntämiseksi. Lopullinen lainasopimus viimeisteltiin 28.2.2020, jolloin yhtiö tiedotti erikseen lopullisen lainasopimuksen allekirjoittamisesta. Kaikkien muiden keskeisten lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2019.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 422,0 (282,8) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 139,2 miljoonaa euroa, josta IFRS 16 aiheuttaman vuok-ravelan osuus oli 150,1 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka laski 10,9 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velas-ta on 50,4 (78,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -10,7 (25,5) miljoonaa euroa ja inves-tointien rahavirta -5,9 (-3,1) miljoonaa euroa. Liike-toiminnan rahavirtaa heikensi lähinnä korottomien velkojen pieneneminen. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti positiivisesti 539 asunnon valmistuminen vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asunnot ovat valtaosin myyty.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -29,3 (-17,5) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kas-vatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen -3,7 miljoonan euron tulosvaikutus (-2,2), johon si-sältyi markkina-arvonmuutos ja maksetut kor-kokulut. Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvas-toin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,7 (1,2) miljoonaa eu-roa. Valuuttakurssivoitot rahoituskuluissa olivat 4,3 (-3,5) miljoonaa euroa. IFRS 16:n muutoksen vaikutus rahoituskuluissa oli -6,5 milj. euroa. Net-torahoituskustannuksia lisäsi -0,7 (-1,9) milj. eu-ron ennaikainen velkakirjojen takaisinlunastus.

Nettorahoituskuluihin sisältyvät myös seuraa-vat Venäjän osakkuusyhtiöiden lainasaamisiin teh-dyt arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät:

- Venäjän yhteisyritys MMSGn korko- ja laina-saamisten arvonalennus 1,7 milj. euroa sekä lisäsuoritevelvoite 2,4 milj. euroa (Q4/2019)

- Venäjän osakkuusyritys Promenadin korko- ja lainasaamisen arvonalennus 5,9 milj. euroa (Q4/2019)
- Suomen yhteisyritys REDIn lainasaamisen arvonalennus 0,8 milj. euroa (Q2/2019)
- **Korko- ja lainasaamisten arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät yhteensä 10,8 milj. euroa rahoituskuluissa**

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 51,7 (67,5) miljoonaa euroa. Sijoitussi-toumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tam-pereen Kansi ja Areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikutta-nut muuntoerojen muutos oli 11,5 miljoonaa euroa (-12,8) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 4,3 (-3,5) mil-joonan euron valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuut-takurssivoittoja 7,6 miljoonaa euroa (-10,3), jot-ka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssivoittoja pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -3,8 (0,6) miljo-onan euron tulosvaikutus.

6. helmikuuta 2020 yhtiö on tiedottanut erillisel-lä tiedotteella merkittävistä kaupoista, alustavista rahoitussopimuksista sekä aikomuksesta pyytää yhtiökokoukselta antivaltuuksia toteuttaa kaksi erillistä osakeantia kevään 2020 aikana. Yhtiö on sopinut nykyisen 100 miljoonan euron valmiusluo-ton korvaamisesta kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella valmius-luotolla. Yhtiön käytössä oleva 60 miljoonan euron valmiusluotto korvautuu uudella saman suuruisella valmiusluotolla, josta 20 miljoonaa euroa lyhenne-tään tammikuussa 2021 ja loput 40 miljoonaa euroa maksetaan takaisin tammikuussa 2022. Nostama-tonta 40 miljoonan euron valmiuslimitä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja

sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erilli-sille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Yhtiön hallitus tulee lisäksi pyytämään varsi-naiselta yhtiökokoukselta valtuuksia toteuttaa ny-kyisten hybridilainojen konvertointi omaksi pää-omaksi sekä toteuttaa erillinen, noin 50 miljoonan euron suuruisen osakeanti. Osakkeenomistajilta, jotka edustavat vähintään 60 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänivallasta, on saatu sitoumukset kannattaa antivaltuuksien myöntämistä yhtiöko-kouksessa. Yhtiö on lisäksi saanut sitoumukset yhteensä 51 miljoonan euron arvosta omistavien hybridihaltijoiden aikomuksesta osallistua hybri-dien konvertointiin omaksi pääomaksi sekä 40 miljoonan euron ennakkositoumukset osallistua erilliseen osakeantiin.

Mikäli suunnitellut toimenpiteet toteutuvat suunnitellusti, odotetaan yhtiön taseaseman, likviditeetin ja taloudellisen tilanteen paranevan merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Tällöin yhtiön omavaraisuusaste (il-man IFRS 16 vaikutusta) paranee nykyisestä ar-violtä tasolle 35–38 %, velkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) arviolta tasolle 75–85 % ja toimen-piteiden positiivinen kassavirtavaikutus arvioi-daan olevan noin 95 miljoonaa euroa.

Toimenpiteiden jälkeen yhtiöllä on mahdol-lisuus kehittää toimintaansa pitkäjänteisellä tavalla.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Tammi-joulukuussa 2019 SRV:llä työskenteli kes-kimäärin 1 080 (1 129) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Rakentamisessa työskenteli keski-määrin 867 (915) henkilöä ja Sijoittamisessa 139 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työsken-teli 74 (68) henkilöä. Yhteensä vuoden lopussa SRV:lla työskenteli 1 044 henkilöä.

SRV Keski-Suomen ja SRV Pirkanmaan toi-minta yhdistettiin 1.5.2019 alkaen uudeksi koko-naisuudeksi SRV Sisä-Suomeksi. Uudella alueyksi-köllä on edelleen toimistot sekä Jyväskylässä että Tampereella, ja rakennusprojektien toiminta tulee jatkumaan ennallaan. Organisaatiomuutoksen myötä SRV on kilpailukykyisempi, ja se mahdol-listaa uusien hankkeiden kehittämisen ja raken-nusprojektien hankkimisen laajemmalla alueella.

Yhteistoimintaneuvottelujen tuloksena hen-kilöstön määrä vähenee enintään 48 henkilöllä, minkä lisäksi toteutetaan lomautuksia ja tehtä-vien osa-aikaistamisia arviolta 12 henkilötyö-vuoden edestä. Sopeuttamistoimenpiteiden ja muun poistuman yhteisvaikutus on noin 80 henkilötyövuotta. Yhtiö arvioi alun perin, että henkilöstön sopeuttamistarve on 90 henkilö-työvuotta.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019, %
Rakentaminen	836	906	80
Sijoittaminen	132	85	13
Muut toiminnot	76	66	7
Konserni yhteensä	1 044	1 057	100

Henkilöstön kehittäminen

SRV tarjoaa mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen ja työssä oppimiseen. Osaaminen kehittyi paitsi koulutusten, myös erilaisten projektien ja urapolkujen kautta. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 2,1 päivää per henkilö (2,4) ja yli 100 ihmistä oli Site STEP -tuotannon koulutusohjelman piirissä. Manager- ja Työpäällikkö 2020 -ohjelmia jatkettiin ja verkostojen johtamisen valmennusohjelma koulutusohjelma asiantuntijoille toteutettiin. Näihin ohjelmiin osallistui noin 220 esimiestä ja johtavaa asiantuntijaa.

Kilpailuoikeudellista aiheista luotiin verkko-koulutus ja järjestettiin kolme koulutustilaisuutta kohderyhmille. Myös hankinnan ja tuotannon uudesta yhteistyömallista luotiin verkkokoulutus toimintamallin oppimisen tueksi. SRV Työsuojelupäällikkö -koulutuksia jatkettiin. SRV Trainee-ohjelma jatkui ja sen puitteissa SRV:llä työskenteli kesällä 2019 kaikkiaan noin 90 rakennusalan opiskelijaa. Sisäiseen viestintään panostettiin vuonna 2019 voimakkaasti ja käyttöön otettiin muun muassa toimitusjohtajan videoblogi.

Vuoden 2020 tavoitteena on kehittää koulutuksen tavoitettavuutta ja peittävyyttä, rakentaa yhdenvertaista työyhteisöä ja kehittää alan houkuttelevuutta yhdessä muiden alan toimijoiden, muun muassa RT:n kanssa.

Työterveys ja -turvallisuus

SRV:n turvallisuustyön lähtökohtana on aina lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta.

Työturvallisuudessa SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveys- ja turvallisuuspolitiikka. Sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä ISO 45001 varmistaa osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta. Työmaiden turvallisuus perustuu riskien ennakointiin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen.

Vuonna 2019 työturvallisuustyön teemoina olivat turvallisuuskulttuurin ja turvataustaryhmän toiminnan kehittäminen, työkalujen ja toimintaohjeiden päivitykset ja edelleen kehittäminen, ISO 45001-järjestelmän mukaiset sisäiset auditoinnit ja perehdytysmateriaalin päivitykset. TTT-katselmuksissa (työterveys- ja turvallisuuskatselmuksissa) erityisteemoina olivat työn riskien arviointien (TRA) määrrien kasvataminen ja SRV Turvan käytön jalkauttaminen havaintojen ja tapaturmatutkinnan teon kanavana. Työturvallisuusjohtamisen koulutusta toteutettiin osana laajempaa Site STEP-koulutusohjelmaa ja kohdennettuna muun muassa työsuojelupäälliköille.

Laadukkaalla perehdyttämisellä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamisessa. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Vuonna 2019 SRV:n työmaille Suomessa annettiin henkilöille yhteensä 30 438 kulkuoikeutta, joka tarkoittaa, että henkilöt on perehdytetty työmaiden käytäntöihin ja työturvallisuuteen.

Työturvallisuuden taso

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Yhtiö on sitoutunut tavoitteiden mukaisiin käytäntöihin omassa toiminnassaan.

Tapaturmataajuus oli vuonna 2019 SRV:n työmaille paremmalla tasolla kuin edellisenä vuonna. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 4,4 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (10,6). Omien työntekijöiden tapaturmataajuus laski siis selvästi verrattuna edelliseen vuoteen. Urakoitsijoiden työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 16,8 kpl/mh (16,7) eli suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2018. Turvallisuushavaintojen määrä nousi ilahduttavasti ja niitä kirjattiin 17 155 kappaletta, nousua edelliseen vuoteen oli 125 prosenttia.

Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 125 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 12 oli vakavia tapaturmia. Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2019 oli 96,0 prosenttia. Tavoitteesta jäätin niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2019 95,8 prosenttia.

Turvatiimi täytti 20 vuotta

SRV:llä on yhtenä turvallisuuden hallinnan väkiomenettelynä käytössä turvataustaryhmä, jonka tarkoitus on vastata työmaan turvallisuustavoitteisiin ja tilaajan turvallisuusvaatimuksiin. Tämä SRV:n oma käytäntö otettiin käyttöön jo vuonna 1999.

Turvataustaryhmän kautta pystytään jakamaan tietoa, jotka auttavat riskien tunnistamisessa ja niiden taklaamisessa. Esimerkiksi tilaaja pystyy jakamaan työmaalle arvokasta tietoa ympäristöstä, jossa rakennamme ja työskentelemme. SRV:n turvatiimi taas pystyy tukemaan työmaata turvallisuustyössä ja jakamaan tietoa ja käytäntöjä myös muilta työmailta.

Yhdenvertaisuus, tasa-arvo ja ihmisoikeudet

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. SRV pyrkii myös edistämään alihankkijoidensa ja muiden yhteistyökumppaneidensa sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen.

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katso-matta. Syrjintä tai häirintä ei ole hyväksyttävää missään olosuhteissa. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa ja henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

Merkittävät ihmisoikeudet toimialalla

Ihmisoikeuksien toteutumista edistetään parhaiten esimerkin ja toimitusketjun valvonnan avulla. Yrityksen ihmisoikeusvaikutukset ja -riskit riippuvat keskeisesti yrityksen toimialasta ja tuotteista.

SRV:n ja koko rakennustoimialan näkökulmasta merkittäviä ovat oikeus elämään ja oikeus terveyteen. Esimerkiksi työmaille tehdään potentiaalisesti vaarallista työtä, joka voi aiheuttaa uhkaa työntekijöiden hengelle ja terveydelle. Lähi-alueen asukkaiden oikeus henkeen ja terveyteen pitää varmistaa muun muassa logistiikan osalta. Myös tuotevastuu asiakkaiden suuntaan on osa ihmisoikeuksien toteutumisen varmistamista.

Myös orjatyön ja pakkotyön kieltä kuuluvat perustavanlaatuisiin ihmisoikeuksiin. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisy on tärkeää myös rakennustoimialalla. Henkilökohtaisen turvallisuuden suoja on oikeus, joka suojaa ihmisiä fyysiseen tai henkiseen turvallisuuteen liittyviä uhkia vastaan. Esimerkiksi kiusaaminen ja häirintä (ml. seksuaalinen häirintä/ahdistelu) työpaikalla tai vähemmistöihin kuuluvien työntekijöiden uhkailu tai häirintä vaarantavat henkilökohtaisen turvallisuuden.

Oikeus oikeudenmukaisiin ja suotuisiin työoloihin koskee asianmukaisia työehtoja ja olosuhteita työpaikalla, työoloja tai sitä, että työntekijälle ei makseta elämiseen riittävää palkkaa.

Tasavertaisuutta ja syrjimättömyyttä koskevat periaatteet läpileikkaavat kaikkia ihmisoikeusnormeja. Periaatteet edellyttävät, että ihmisoikeudet taataan ihmisille ilman heidän henkilökohtaisiin ominaisuuksiinsa (ml. sukupuoli, etninen tausta, uskonto jne.) perustuvaa syrjintää. Esimerkkejä periaatteisiin vaikuttavista tilanteista ovat muun muassa syrjintä rekrytoinnissa, palkkauksessa ja työssä etenemismahdollisuuksissa tai asiakaspalvelussa.

Ihmisoikeuksien toteutumista edistetään

SRV:llä ihmisoikeusvaikutusten kartoitusta ja arviointia jatkettiin vuonna 2019. Arvioinnin yhteydessä käytiin läpi ihmisoikeusnormeja normeja osin yhdistellen ja listattiin esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmisoikeusvaikutuksista. Läpikäytyt normit koskevat erityisesti perustavanlaatuisia ihmisoikeuksia, jotka ovat merkityksellisiä useimmilla toimialoilla Suomessakin ja ne tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon myös rakennustoimialalla. Osana ihmisoikeustyötä vuonna 2019 kehitettiin toimintatapa mahdollisiin syrjintä- ja häirintätilaisiin puuttumiselle. Asiasta kerrottiin sisäisissä viestintäkanavissa ja perehdytysmateriaaliin lisättiin osio syrjinnän ja häirinnän nollatoleranssista ja tieto eettisestä kanavasta.

Vuonna 2020 tärkeimpien ihmisoikeuksien listausta työstetään lisää sen jälkeen, kun on täsmennetty konkreettisia vaikutuksia esimerkiksi työmaakohteen avulla. Lisäksi mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Tavoitteena on arvioida oman henkilöstön ja kaikkien työmailla työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään, selvittää edelleen ja hallita paremmin työn hankinnan riskejä sekä kartoittaa suorien ostojen riskejä joidenkin merkittävien kategorioiden osalta.

Toimitusketjun valvonta

SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoitaan ja yhteistyökumppaneitaan vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa ja tiedottaa heille esimerkiksi työturvallisuuslainsäädännön muutoksista. Uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana hyödynnetään Verkostorekisteriä.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakiasäteen dokumentaatio, työllistävän yrityksen tapaturmavakuutus ja tieto työehtosopimuksesta (TES). Ulkomaalaiset yritykset toimittavat

myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti palvelemaan käytännön työstä ja viranomaisten vaatimuksista ja toiveista nousevia tarpeita. Vuonna 2019 on muun muassa edelleen kehitetty logistiikkakalenterin toimintaa, tehty integraatioita, jotka helpottavat tapaturmataajuuksien laskentaa, sekä lisätty mahdollisuus allekirjoittaa perehdytyslomake sähköisesti.

SRV:n urakkaohjelma on aina sopimuksen liitteenä, ja sen mukaisesti alihankkija tai urakoitsija sitoutuu noudattamaan myös vastuullisuuteen liittyviä perusvaatimuksia. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan aliurakoitsijat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan urakkaohjelman vaatimuksia. Vuonna 2019 käyttöön otetut SRV:n eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille täydentävät Urakkaohjelman vaatimuksia.

Vuoden 2019 aikana toimitusketjussa keskityttiin edelleen työn ostamisen eettisiin kysymyksiin ja tämän asian tiimoilta tavattiin reilut kymmenen henkilöstövuokraukseen keskittyvää toimijaa. Toimijoiden kanssa käytiin läpi ihmisoikeuskysymyksiä etukäteen laaditun kysymyslistan mukaisesti. Kysymykset käsittelivät työperäisen hyväksikäytön riskien tunnistamista ja hallintaa ja erityisesti ulkomaalaisten työntekijöiden ja haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien haasteita. Työ jatkuu ja kysymyksiä käsitellään myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta.

Pidemmän aikavälin tavoitteena on parantaa jatkuvasti ja todennetusti vastuullisuuden tasoa kumppaniverkostossa ja ottaa sopimuskumppaniriskin hallinta vastuullisuudenkin osalta osaksi normaalia prosessia. Tämä tukee myös tavoitetta vastuullisen toiminnan tietoisuuden lisäämisestä kumppaniverkostossa.

EETTISET TOIMINTAOHJEET

Eettinen toiminta perustuu avoimuuteen

SRV:n arvot, vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle on hyvä rakentaa jatkossakin. Eettiset toimintaohjeet luovat kestävä perustan kaikelle tekemiselle. Vastuullisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit eettisiin toimintaohjeisiin. SRV:llä on käytössä myös eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2019 1 (4) ilmoitus. Kaksi muuta ilmoitusta tuli eettisen kanavan ulkopuolelta. Ilmoitukset tutkittiin sovittu prosessin mukaisesti. Vuonna 2019 päätettiin perustaa SRV:lle Compliance-ryhmä tehostamaan vaatimusten toteutumista. Ryhmä tulee toimimaan lakiasiainjohtajan johdolla.

Lahjonnan ja korruption torjunta

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

Eettisten toimintaohjeiden mukaisesti SRV:laiset eivät vastaanota tai anna työssään lahjoja, jotka voisivat vaikuttaa liiketoimintaan liittyvään päätöksentekoon. Liiketoimintaan liittyvän vieraanvaraisuuden pitää olla kohtuullista ja arvoltaan vähäistä. Korruptionvastaisuus on ehdoton

edellytys SRV:n toiminnassa, ja alihankkijoilta sekä muilta yhteistyökumppaneilta edellytetään nollatoleranssia korruption suhteen.

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

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

Harmaan talouden torjuntapäivällä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöstöä toimimaan oikein. Vuonna 2019 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden aliurakoitsijoiden tilaajavastuuvetoitteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen.

Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat edelleen leimaamattomat henkilöt, puutteet henkilötunnisteen käytössä sekä perehdytystarujen käytössä. Leimausastetta parannetaan muun muassa työmaa-alueiden paremmalla ai-
taamisella, pyöröporttien käytöllä ja verkostorekisterin kulkulupien tehokkaammalla hallinnalla.

YMPÄRISTÖ

SRV vastaa sidosryhmien tarpeisiin varmistamalla, että sen toiminta täyttää aina vaatimukset. SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ISO 14001 ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti.

Ympäristöpolitiikan mukaisesti SRV:n ympäristötoiminnan päämäärät ovat työmaiden materiaalihokkuuden ja jätehuollon kehittäminen, työmaiden energiankulutuksen vähentäminen, vähemmän ympäristöä kuormittavien hankkeiden ja rakennusten toteuttaminen sekä yhteistyökumppaneiden kannustaminen kestävämpien toimintatapojen kehittämiseen.

Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Vuoden 2019 päättavoitteet liittyivät vahvasti järjestelmän ja toimintaohjeiden selkeyttämiseen kerätyn palautteen perusteella. Tarkoituksena on edelleen yhdenmukaistaa toimintaa, jota tekevät monet, jatkuvasti vaihtuvat organisaatiot, laajalla alueella eri puolilla Suomea. Lisäksi jätetavoitteita päivitettiin ja yhteistyötä hankekehityksen kanssa tiivistettiin.

Aikaisempina vuosina tehty päätös lisätä koulutusta ja aloittaa jokainen työmaa ympäristö- ja turvallisuustoiminnan kick off -kokouksella on kantanut hedelmää, ja toimintatapojen vakiintuminen ja tietoisuuden määrä on viimeisen kahden vuoden aikana kasvanut selvästi paitsi tuotannossa, myös muualla organisaatiossa. Odotamme ympäristötoimintaan positiivisia vaikutuksia myös vuoden 2019 aikana uudelleen järjestellyltä prosessienhallinnalta. Käytännössä prosien kuvaukset ja apuvälineet saavat nyt selkeät omistajat, joiden kautta uudistuksia ja muutoksia voidaan viedä konsernin kaikkiin toimintoihin hallitusti.

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hulevesien ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi. SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat laadittavat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa.

Työmaan toiminnan alkaessa pidetään työmaan turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituspalaveri ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövastaava. SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten. Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestelmällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

Ympäristötavoitteet ovat korkealla

Materiaalihokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päättavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin, mutta erityisesti suunnittelun tulisi mahdollistaa onnistunut hankinta. Jätteet lajitellaan mahdollisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa. Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppiakohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä.

Vuonna 2019 jätteen hyötykäyttöastetavoite nostettiin 92 prosenttiin. Suomea kokonaisuutena tarkasteltaessa tavoite saavutettiin, vaikka joidenkin kohteiden ja alueiden osalta uusi tavoite jäi vielä saavuttamatta. Jätetunnuslukujen osalta vuonna 2019 valmistuneiden kohteiden luvuissa on vielä järjestelmän näkökulmasta liikaa vaihtelua. Projektien ominaisuuksien kirjo on toki laaja ja jätehuollon palveluissa on alueellisia eroja. Tärkeää onkin käydä johdon katselmuksissa läpi syyt onnistumisten ja haasteiden takana ja oppia niistä. Tavoitteissa edistymistä ovat edesauttaneet kumppanimme ja koko ketju, joka raaka-ainetta hyödyntää.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiatehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykYTEknologian mukaiseksi, sekä tietysti valitsemalla tilanteeseen sopiva lämmitysmenetelmä. Läpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojauksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen. Energiankulutusta ja ominaiskulutusta seurataan jokaisessa projektissa.

Myös lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Työmaa huolehtii raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunnitelmat, ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

Ympäristöpoikkeamia seurataan paitsi säännöllisillä TR-kierroksilla, myös havaintotyökalulla, jossa tutkitaan paitsi työtapaturmat, myös ympäristövahingot. Suuria vahinkoja ei vuonna 2019 tapahtunut. Yleisimmät poikkeamat liittyvät työkoneista vuotaneisiin öljyihin. Näiden johdosta

on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä, sekä kehoitettava myös aliurakoitsijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Myrskytuulten aiheuttamia hankaluuksia raportoidaan aikaisempaa enemmän. Syynä saattavat olla sekä muuttuva ilmasto että lisääntynyt korkea rakentaminen. Joka tapauksessa lumettoman ajan lisääntyminen on muuttanut havaintojen jakaumaa selvästi.

Ympäristöluokitukset ja kiinteistöjen suorituskyvyn mittaus lisääntyvät

Ympäristöluokitusten merkitys tilaajille ja kiinteistösijoittajille kasvaa jatkuvasti. Kansainvälisten suosikkien rinnalle on tullut suomalainen RTS-ympäristöluokitus ja markkinoille hamuaa myös pohjoismainen ympäristömerkki, jonka tunnus on kaikille tuttu Joutsenmerkki. Lisäksi kiinteistön sertifiointin jatkoksi on nyt mahdollista hakea sertifikaattia käytössä olevalle tilalle. SRV:llä on pitkä kokemus Leed- ja BreeAm-kohteiden rakentamisessa. Nyt on ensi kertaa käynnissä myös useampi RTS-ympäristöluokituksen piirissä oleva kohde. Toimisto- ja opetus- sekä majoitusrakennuksissa ympäristöluokitus on jo sääntö ennemmin kuin poikkeus.

Kiinteistönomistajien ja -käyttäjien lisäksi kiinteistön ympäristösuorituskyky kiinnostaa jatkossa myös viranomaisia, valtiota ja kansainvälistä yhteisöä. Elinkaarivaikutuksia ja eri vaihtoehtojen vaikutuksia rakennuksen elinkaareen on vertailtu jo pitkään elinkaariarvioinneilla (LCA) ja sen osilla. Tulossa on melkoisella varmuudella EU:n Level(s) -ohjeistuksen lisäksi Suomen kansallinen laskentatapa ainakin hiilijalanjäljelle. Sekä EU:n Level(s);, että parhaillaan kokeiltavissa ja lausuttavissa olevaa Ympäristöministeriön versiota menetelmästä testataan myös SRV:llä. Lähtötietoihin ja tasapuolisiin menetelmiin liittyy vielä paljon kiistanalaisuuksien ratkaisemista.

MUUTOKSET JOHTORYHMÄSSÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 25.6.2019 SRV Yhtiöiden toimitusjohtajaksi DI Saku Sipolan, 50. Hän aloitti tehtävässä 1.9.2019. Sipola siirtyi tehtävään SATO Oyj:stä, jonka toimitusjohtajana hän toimi vuosina 2015–2019.

SRV Yhtiöt Oyj uudisti organisaatorakenteensa ja johtoryhmänsä 1.1.2020 alkaen. Muutos on osa 31.10.2019 julkaistua tervehdyttämishjelmaa. Uudessa organisaatorakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit sekä Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö.

SRV:n johtoryhmän kokoonpano on 1.1.2020 alkaen seuraava:

- Saku Sipola, toimitusjohtaja
- Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, johtaja, Strateginen hankekehitys
- Juha Toimela, varatoimitusjohtaja, johtaja, Toimitilat, alueyksiköt ja infra
- Kim Jolkkonen, johtaja, Asunnot
- Jarkko Rantala, johtaja, Investoinnit
- Jussi Tuisku, johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta
- Ilkka Pitkänen, talous- ja rahoitusjohtaja
- Johanna Metsä-Tokila, lakiasiainjohtaja
- Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja
- Antti Nummi, johtaja, Liiketoiminnan kehitys
- Kimmo Kurki, johtaja, Sisäiset palvelut

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena. Yhtiön rahoitusriskejä kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, projektihallinnan epäonnistumiseen, hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, lyhyen ajan likviditeetin riittävyyteen sekä Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa vähenevän suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja aliorakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn parnemiseen. Pitkäaikaisten hankintasopimusten johdosta panoshintojen lasku voi näkyä kuitenkin vasta viiveellä SRV:n tuloksen paranemisena.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön tuloskehityksen johdosta yhtiö on nostonut 60 miljoonaa euroa olemassa olevasta 100 miljoonan euron valmiusluotosta. Samasta syystä valmiusluoton sekä joidenkin rahoitus- ja takausliittimien määrä on vähentynyt tai niiden käyttöön on tullut rajoitteita. SRV:n rahoitussovimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä jonka aikana niitä ei testata (standstill). Edellä mainitut seikat ovat pienentäneet yhtiön rahoitusreservejä ja vaikuttaneet yhtiön rahoituksen saatavuuteen.

Uusien hankkeiden rahoitus pyritään varmistamaan hyödyntäen lähinnä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä. Tietyissä omakehitteisissä kohteissa voidaan päätyä kohdekohtaiseen saatavien myyntiin rahoituslaitoksille. Yhtiö ennakoii, että uusia RS-rahoitettuja perustajaurakointikohteita aloitetaan vuonna 2020 melko vähäinen määrä. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hal-

lintaan vain siihen saadun limiitin puitteissa, joka on tilinpäätöshetkellä käytössä kokonaisuudessaan.

Rahoitusasemaan on vuonna 2020 vaikuttanut positiivisesti Redin ja Tampereen Kansi ja Areena omistussuoksiin kohdistuvat myynnit, joista on kerrottu edellä. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan lievästi paranevan positiivisen kassavirran ja taseen sidotun pääoman pienenemisen myötä, mikäli yhtiö saa rahoituksen suunniteltuihin rakennushankkeisiin. Mikäli 6. helmikuuta 2020 julkistetut merkittävät omaa pääomaa parantavat toimenpiteet toteutuvat suunnitellusti, paranee yhtiön taseasema, likviditeetti ja taloudellinen tilanne merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintamenopohjaista arvoa taseessa. Yhtiö teki päätöksen luopua REDI-kauppakeskuksen omistussuudesta ennen aikaisesta ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista. Tästä syystä myyntihinta heijastaa ennen aikaisesta luovutushetkeä ja yhtiö teki arvonalennuksen todennäköiseen myyntihintaan. Yhtiö kirjasi tämän arvonalennuksena 2019 tilinpäätökseen.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -9,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,2 miljoonaa euroa. Rup-

lan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Vastuullisuusriskit

SRV:n vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä vastaa ylin johto ja riskienhallintaorganisaatio yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa. Vastuullisuuteen liittyvät riskit käydään läpi ja päivitetään muiden riskien tarkastelun yhteydessä kaksi kertaa vuodessa. Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin tapaturmiin, harmaaseen talouteen, koko toimitusketjun työoloihin, ilmastomuutokseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Riskitarkastelua on täydennetty vuonna 2018 prosessiriskien kartoituksella (ympäristö ja työturvallisuus).

Työtä riskien hallitsemiseksi ja niiden vähentämiseksi tehdään jatkuvasti sekä omassa toiminnassa että alihankkijaverkostossa. Tästä esimerkkinä on vuonna 2019 henkilöstövuokrausyritysten ja siivouspalveluyritysten kanssa käydyt keskustelut ihmisoikeusvaikutuksista.

SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty vastuullisuuden perusvaatimukset, ja eettiset toimintaohjeet kumppaneille, alihankkijoille ja aliorakoit-

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

Osa-alue	Tärkeimmät tunnistetut riskit	Riskien tunnistaminen ja riskienhallinta
Kaikki osa-alueet		- Eettiset toimintaohjeet - Eettinen kanava - Eettiset toimintaohjeet toimittajille - ESG-raportoinnin kehittäminen - Vastuullisen hankinnan ryhmän työ - Sisäinen tarkastus - Compliance -työ, jatkossa myös compliance -ryhmän työ - Riskien tarkastelu ja toimenpiteiden läpikäynti puolivuositain
Henkilöstöasiat, sosiaalinen vastuu ja ihmisoikeudet	- Tapaturmat - Työssä jaksaminen - Työehtojen, työsuhteen oikeuksien laiminlyönti - Työperäinen syrjintä ja häirintä - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti - Lähialueen asukkaiden turvallisuus ja terveys - Tuotevastuu asiakkaiden suuntaan	- OHSAS18001 johtamisjärjestelmä - ISO9001 laatujärjestelmä - Johdon katselmukset - Ulkoiset auditoinnit - Turvataustaryhmä ja turvatiimi - TURVA-järjestelmä - Turvavartit - Turvallisuushavainnot - TR-mittaukset - Sisäiset auditoinnit - Toimintaprosessi ja -ohjeet häirintä- tai syrjintätilanteille - Turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituskokous - Työmaaohjeistus - Henkilöstökysely - Urakkaohjelma - Hankinnan taustaselvitykset - Verkostorekisteri - Keskustelut toimittajien kanssa - Asiakaspalautteen kerääminen ja käsittely
Ilmasto- ja ympäristöasiat	- Ympäristövahingot ja -onnettomuudet - Laiton tai epäasiallinen toiminta - Ilmatoriskit, fyysiset - Ilmastoriskit, sopeutuminen ja liiketoiminta - Ilmastoriskit, sijoittajiin ja rahoittajiin liittyvät vaatimukset	- ISO14001 johtamisjärjestelmä - Ulkoiset auditoinnit - Projektiriskienhallinnan prosessi - Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta - Ympäristösuunnitelma - Turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituskokous - Työmaaohjeistus - Sisäiset auditoinnit - Elinkaarimallit, LCA-laskenta - Kestävät konseptit
Lahjonnan ja korruption torjunta	- Laiton tai epäasiallinen toiminta - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti	- Kilpailuoikeudelliset koulutukset - Harmaan talouden torjuntapäivät - Verkostorekisteri - Hankinnan taustaselvitykset

sijoille on otettu aktiiviseen käyttöön. Tavoitteena on jatkaa työtä ottamalla käyttöön toimittajien itsearviointiprosessi osana toimittajahyväksyntää. Myös Asiakastiedon kanssa tehtävää taustaselvitysyhteistyötä on jatkettu vuonna 2019.

Vuonna 2020 jatketaan edelleen ihmisoikeusvaikutusten arviointia ja mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Ihmisoikeudet ja sosiaalinen kestävyys yleisemminkin nousevat tulevaisuudessa esille myös EU-tason tarkastelussa (ympäristö) kestävyys ohella.

Ilmastomuutokseen liittyvät fyysiset ja liike-toimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kar- toitetaan entistä kattavammin ja pohditaan mitä muuttuva ilmasto tarkoittaa toimialan ja SRV:n kehitykselle. Ilmastoriskien analysoinnin pohjal- ta rakennetaan tavoitteet ja mittarit. Tarkastel- tavana ovat muun muassa hiilipäästöjen (pääs- töoikeuksien) hinnan kehittyminen, verotuksen muutosten vaikutukset ja mahdolliset tieteeseen pohjautuvat tavoitteet (Science Based Targets).

Edellä listattuihin aiheisiin liittyviä tunnistettu- ja riskejä ja toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi on esitetty oheisessa taulukossa.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidet- tiin 19.3.2019. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuu- vapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

Osingonjako

Yhtiökokous päätti, että hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiö ei jaa 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin

kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM Minna Alitalo, DI Juhani Hintikka, VT, oike- ustieteen tohtori h.c. Olli-Pekka Kallasvuori, DI Ilpo Kokkila ja DI Timo Kokkila sekä uutena jäsenenä DI Tomi Yli-Kyyny. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouk- sen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkasta- jana toimii Samuli Perälä, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 5 000 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkei- den määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo- omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yh- teensä enintään 10 % kaikista yhtiön osakkeista.

Osakkeita voidaan hankkia hankintahetken markkinahintaan Nasdaq Helsinki Oy:n järjes- tämässä julkisessa kaupankäynnissä.

Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käy- tettäväksi muun muassa vastikkeena yritys- kaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustin- järjestelmää tai johdon osakeomistajajärjes- telmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimi- sen ehdoista.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökouksen päätöksestä lukien, ja se kumoaa SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokouksessa 20.3.2018 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus voi päättää uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 12 000 000 osaketta mikä vastaa n. 19,8 % yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista ehdotuksen tekohetkellä. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään.

Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien ehdoista, mukaan lukien oikeuden päättää, kirjataanko mahdollinen merkintähinta kokonaan tai osittain sijoitetun vapaan pääoman rahastoon vai osakepääoman korotukseksi sekä oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetu-oikeudesta, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön

hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökouksen päätöksestä lukien ja se kumoaa SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokouksessa 22.3.2016 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeannista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

SRV YHTIÖT OYJ:N HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN JA VALIOKUNTIEN KOKOONPANOT

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 19.3.2019. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiansa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo.

TOIMITUSJOHTAJAN MONIVUOTINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä 25.6.2019. Järjestelmän piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.9.2019 aloittanut Saku Sipola. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Pörssitiedote ja kannustinjärjestelmän kuvaus ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

OSAKKEET JA OMISTUS

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2019 1,36 euroa (1,70 euroa 31.12.2018, muutos -20,0 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 2,19 euroa ja alin 1,25 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 1,59 euroa. 31.12.2019 osakekannan markkina-arvo oli 81,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 14,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 22,0 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Yhtiö päivittää strategiaansa vuoden 2020 aikana ja tulee julkistamaan pidemmän ajan taloudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2019 ovat 149 250 195,52 euroa, joista tilikauden tulos on -21 418 550,34 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2019 jaeta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

7.2.2020 SRV myi koko 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDlsta ja REDl Parkista kanssasijoittajille, vähensi omistustaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta sekä aloitti toimenpiteet oman pääoman vahvistamiseksi. Samalla SRV on sopinut keskeisten lainantajiensa kanssa nykyisen 100 miljoonan euron luottolimiitin muuttamisesta kahdeksi erilliseksi, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron, luottolimiitiksi.

Uusi organisaatio astui voimaan 1.1.2020. Muutoksen seurauksena uudessa organisaati-orakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit sekä Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö. SRV raportoi edelleen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen.

YHTIÖKOKOUS

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi torstaina 26.3.2020 klo 16.00. Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä mainitut asiat sekä hallituksen mahdolliset muut esitykset. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Espoo 28.2.2020
Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2019	2018	2017	2016	2015
Liikevaihto	milj. euroa	1 060,9	959,7	1 114,4	884,1	719,1
Operatiivinen liikevoitto ¹	milj. euroa	-96,8	-10,0	27,0	26,3	-
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdesta	%	-9,1	-1,0	2,4	3,0	-
Liikevoitto	milj. euroa	-93,0	-19,8	15,3	27,7	24,4
Liikevoitto, % liikevaihdesta	%	-8,8	-2,1	1,4	3,1	3,4
Liikevoitto, ilman IFRS16 ¹	milj. euroa	-94,3	-19,8	15,3	27,7	24,4
Liikevoitto, % liikevaihdesta ilman IFRS16 ¹	%	-8,9	-2,1	1,4	3,1	3,4
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-122,4	-37,3	4,6	16,4	17,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdesta	%	-11,5	-3,9	0,4	1,8	2,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-104,4	-30,1	6,0	13,9	14,0
Oman pääoman tuotto, %	%	-50,6	-12,1	2,0	5,0	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴	%	-15,2	-2,9	3,1	6,1	5,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{1,4}	%	-17,5	-2,9	3,1	6,1	5,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	625,3	611,0	604,5	596,2	543,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{1,4}	milj. euroa	479,4	611,0	604,5	596,2	543,0
Omavaraisuusaste, %	%	21,2	28,5	35,5	38,3	42,5
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹	%	26,4	28,5	35,5	38,3	42,5
Korollinen nettovelka	milj. euroa	422,0	282,8	297,6	246,3	230,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹	milj. euroa	271,9	282,8	297,6	246,3	230,8
Nettovelkaantumisaste, %	%	240,3	121,1	105,0	83,4	83,3
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹	%	151,2	121,1	105,0	83,4	83,3
Tilaukanta ^{2,3}	milj. euroa	1 344,2	1 816,0	1 547,9	1 758,5	1 583,4
Uudet sopimukset	milj. euroa	487,6	1 133,0	771,4	1 013,1	1 393,5
Henkilöstö keskimäärin		1 080	1 129	1 134	1 089	1 008
Osakekohtainen tulos	euroa	-1,85	-0,56	0,05	0,15	0,25
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	-1,85	-0,56	0,05	0,15	0,25
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	2,98	3,97	4,78	5,00	4,66
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	euroa	1,59	3,21	4,03	4,25	3,90
Osakekohtainen osinko	euroa	0,00	0,06	0,10	0,10	0,10
Osinko tuloksesta, %	%	neg.	neg.	209,9	67,6	40,2
Efekttiivinen osinkotuotto, %	%	0,0	3,5	2,8	1,8	3,2
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)		neg.	neg.	75,6	36,7	12,5
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	1,36	1,70	3,60	5,43	3,10
Keskikurssi	euroa	1,36	2,63	4,60	4,07	2,94
Alin kurssi	euroa	1,25	1,66	3,52	2,60	2,36
Ylin kurssi	euroa	2,19	4,12	5,74	5,58	3,42
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	81,0	101,3	214,5	322,4	183,9
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	14 412	6 580	6 362	6 355	11 463
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	24,2	11,0	10,7	10,7	26,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	59 581	59 581	59 540	59 349	42 616
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	59 581	59 581	59 540	59 576	42 648
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	59 581	59 581	59 581	59 375	59 325
Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	3,8	-9,8	-11,7	1,3	-

¹ Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV on lisännyt taloudelliseen raportointiin operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV raportoi tilinpäätöksessä tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

² Kauden lopussa.

³ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuvuissa tilaukannan määrään vuonna 2019 ja 2018.

⁴ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuuksissaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Vertailuvuoden 2018 tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokravelat}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS 16	=		Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$

Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	= 100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	= 100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten Nasdaq Helsinki pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi pörssin päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2019 ylin noteeraus oli 2,19 euroa ja alin 1,25 euroa. Vuoden 2019 keskiarvo oli 1,53 euroa. Vuoden lopun

päätöskurssi oli 1,36 euroa ja ulkona olevan osakkeiden markkina-arvo 81,0 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 14,4 miljoonaa kappaletta, joka oli 24,2 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2019. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 22,0 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat 31.12.2019

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
KOLPI INVESTMENTS OY	11 505 457	19,0
HAVU CAPITAL OY	7 617 216	12,6
KOKKILA LAURI TAPANI	6 494 422	10,7
KOKKILA TUOMAS TAPANI	6 494 422	10,7
TIIVISTE-GROUP OY	6 111 821	10,1
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	1 720 685	2,8
VALTION ELÄKERAHASTO	1 170 000	1,9
KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN	962 822	1,6
SRV YHTIÖT OYJ	918 599	1,5
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA	716 666	1,2
NIEMINEN TIMO	676 310	1,1
MERIVIRTA JYRI TAPIO	500 000	0,8
MANDATUM HENKIVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ	405 480	0,7
4CAPES OY	340 000	0,6
DREAM BROKER OY	335 597	0,6
SAARELAINEN MIKA	300 000	0,5
NORDEA BANK ABP	276 988	0,5
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI	271 999	0,4
SÄÄSTÖPANKKI KOTIMAA -SIJOITUSRAHASTO	256 631	0,4
TUKINVEST OY	225 000	0,4
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	47 300 115	78,2
Hallintarekisteröidyt osakkeet	603 951	1
Muut osakkeenomistajat	12 595 509	20,8
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	60 499 575	100,0

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2019 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien (liite 25).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2019 yhteensä 809 642 osaketta, joka oli 1,34 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Ilpo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Kolpi Investments Oy:n ja Timo Kokkila Havu Capital Oy:n kautta.

Omistusjakauma 31.12.2019 Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	1 299	15,6	70 107	0,1
101-500	3 164	37,9	860 934	1,4
501-1 000	1 306	15,7	1 061 151	1,7
1 001-5 000	1 619	19,4	3 828 322	6,0
5 001-10 000	295	3,5	2 290 883	2,9
10 001-50 000	301	3,6	7 243 926	5,4
50 001-100 000	198	2,4	19 049 432	1,9
100 001-500 000	103	1,2	26 009 691	5,3
500 001-	55	0,7	220 081 129	75,2
Yhteensä	8 340	100	280 495 575	100,0
joista hallintarekisteröityjä	8		72 111 951	1,0

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	48,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5,2
Julkisyhteisöt	4,7
Kotitaloudet	41,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
Yhteensä	100,0

IFRS konsernitilinpäätös

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2019	2018
Liikevaihto	3	1 060 949	959 667
Liiketoiminnan muut tuotot	4	627	16 926
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-79 800	34 509
Aineiden ja palveluiden käyttö		-897 233	-919 345
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-73 063	-75 482
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	16	2 784	-13 061
Poistot	6	-8 705	-3 644
Arvon alentumiset	6	-81 339	-1 642
Liiketoiminnan muut kulut	5	-17 268	-17 708
Liikevoitto		-93 047	-19 780
Rahoitustuotot	9	8 441	5 541
Rahoituskulut	9	-37 745	-23 036
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-29 304	-17 495
Tulos ennen veroja		-122 351	-37 275
Tuloverot	10	18 743	6 057
Tilikauden tulos		-103 608	-31 218
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-104 355	-30 121
Määräysvallattomille omistajille		747	-1 097
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	11	-1,85	-0,56
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	11	-1,85	-0,56

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2019	2018
Tilikauden voitto		-103 608	-31 218
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0	0
Muuntoerot		2 351	-2 558
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	9 148	-10 231
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0	0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		11 499	-12 789
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-92 109	-44 007
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-92 856	-42 910
Määräysvallattomille omistajille		747	-1 097

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2019	2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	5 456	6 032
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹	13	12 005	-
Liikearvot	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	1 510	1 562
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	59 530	180 159
Muut rahoitusvarat	15, 17	11 858	18 320
Saamiset	15, 18	15 857	727
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	43 995	67 270
Laskennalliset verosaamiset	19	36 391	18 555
Pitkäaikaiset varat yhteensä		188 336	294 358
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	376 121	438 199
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹	20	132 904	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	118 673	116 750
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	62	4 596
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		184	56
Rahavarat	23	27 728	93 074
Myytävänä olevat omaisuuserät	24	69 326	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä		724 998	652 675
VARAT YHTEENSÄ		913 334	947 033

¹ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

1 000 euroa	Liite	2019	2018
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	142 543	142 543
Muuntoerot	25	-1 385	-12 884
Oman pääoman ehtoinen laina	25	82 900	45 000
Kertyneet voittovarot		-49 522	58 651
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		177 598	236 372
Määräysvallattomien omistajien osuus		-2 009	-2 760
Oma pääoma yhteensä		175 589	233 612
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	2 439	5 075
Varaukset	26	10 907	10 656
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	276 453	284 074
Korolliset vuokravelat ¹	27	147 672	-
Muut velat	15, 28	20 858	8 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä		458 329	308 776
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	244 306	303 876
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		668	54
Varaukset	26	8 828	8 920
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	23 160	91 794
Korolliset vuokravelat ¹	27	2 454	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä		279 415	404 645
Velat yhteensä		737 745	713 421
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		913 334	947 033

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut ¹	1 061 778	977 407
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	627	2 081
Maksut liiketoiminnan kuluista ^{1 2}	-1 043 614	-937 344
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	18 790	42 144
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	325	83
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ²	-29 300	-18 180
Maksetut välittömät verot	-542	1 488
Liiketoiminnan rahavirta	-10 727	25 535
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 957	-4 521
Investoinnit sijoituksiin	0	-1 864
Sijoitusten luovutustulot	5 500	0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	18 581
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-15 971	-14 167
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	987	0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-5 970	-5 776
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	26 524	4 644
Myönnettyt lainat muille	-15 746	0
Lainojen takaisinmaksut muilta	684	0
Investointien rahavirta	-5 948	-3 102

¹ Vuoden 2018 vertailutietojen esitämistapaa on muutettu 'myyntistä saatujen maksujen' ja 'maksut liiketoiminnan kuluista' osalta. Saadut ennakot esitetään jatkossa myynnissä saatujen maksujen erässä.

² IFRS 16 vuokrasopimus -standardin vuoksi 1.1.2019 alkaen vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'. Vuoden 2018 vertailulukuja ei ole oikaistu IFRS 16 standardin mukaiseksi.

1 000 euroa	2019	2018
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	64 978	97 550
Lainojen takaisinmaksut	-41 735	-86 672
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	58 400	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-20 500	0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1 136	0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-4 240	-3 927
Yhtiölainojen muutos	-27 843	22 157
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-73 294	22 000
Maksetut osingot	0	-3 610
Lainojen maksut vuokravelat ²	-3 854	0
Rahoituksen rahavirta	-49 224	47 498
Rahavarojen muutos	-65 899	69 931
Rahavarat tilikauden alussa	93 074	23 475
Rahavarojen valuuttakurssiero	554	-332
Rahavarat tilikauden lopussa	27 728	93 074

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Sijoitetun vapaan oman pääoman	Arvonmuutos- rahasto		Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot		Määräys- vallattomien	Oma pääoma	
1 000 euroa	Osakepääoma	rahasto	Muuntoerot			Yhteensä	omistajien osuus	yhteensä	
Oma pääoma 1.1.2019	3 063	142 543	0	-12 884	45 000	58 651	236 372	-2 760	233 612
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	-104 355	-104 355	747	-103 608
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	2 350	0	0	2 350	39	2 389
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	9 148	0	0	9 148	0	9 148
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	11 498	0	-104 355	-92 857	786	-92 071
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	0	0	-35	-35
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	63	63	0	63
Omien osakkeiden myynti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	-20 500	-3 393	-23 893	0	-23 893
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	58 400	-485	57 915	0	57 915
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	37 900	-3 815	34 085	-35	34 050
Oma pääoma 31.12.2019	3 063	142 543	0	-1 385	82 900	-49 522	177 598	-2 009	175 589
Oma pääoma 31.12.2017									
	3 063	141 506	-1 062	-94	45 000	96 605	285 019	-1 627	283 391
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9			1 062			-1 062	0		
Oma pääoma 1.1.2018	3 063	141 506	0	-94	45 000	95 543	285 019	-1 627	283 391
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	-30 121	-30 121	-1 097	-31 218
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	-2 558	0	0	-2 558	0	-2 558
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-10 231	0	0	-10 231	0	-10 231
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	-12 789	0	-30 121	-42 910	-1 097	-44 007
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-3 575	-3 575	-35	-3 610
Osakepalkkiojärjestelmä	0	1 037	0	0	0	-47	990	0	990
Omien osakkeiden myynti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 150	-3 150	0	-3 150
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	1 037	0	0	0	-6 772	-5 735	-35	-5 770
Oma pääoma 31.12.2018	3 063	142 543	0	-12 884	45 000	58 651	236 372	-2 760	233 612

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoi- ta, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä.

Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; Rakentaminen ja Sijoittaminen. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asun- totuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jot- ka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja han- kintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat kes- keneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tu- lonodotus muodostuu kehittämisen ja pitem- piäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoitta- minen-segmentti keskittyy konsernin kiin- teistösijoitusten hallinnointiin, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kon-

sernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoi- mintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön. Laskennalliset verosaamiset ja verovelat on ko- konaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaik- ka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konser- nitilinpäätöksen 28.2.2020.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laa- dittu 31.12.2019 voimassa olevien kansainvä- listen tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoite- taan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuk- sessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksyt- tyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta käypään arvoon tulospäätöksellisesti kirjattavia ra- hoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvos- tettuja johdannaissopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutok- sia on sovellettu 1.1.2019 alkavalla tilikaudella:

IFRS 16

SRV on soveltanut 1.1.2019 alkaen IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia. Uuden stan- dardin seurauksena kaikki vuokrasopimukset, paitsi standardin mahdollistamien erityisten hel- potusten piiriin kuuluvat vuokrasopimukset, on kirjattu taseeseen. Kaikista vuokrasopimuksista on kirjattu taseen varoihin käyttöoikeusomai- suuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omai- suuserää) ja velkoihin vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Tuloslaskelman osalta esittämistapa muuttui siten, että vuokratu- lo on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Lisäksi stan-

dardin käyttöönotto vaikutti rahoituslaskelman esittämistapaan siten, että vuokramaksut esi- tetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluis- ta', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'.

Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osal- ta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoin- nissaan. Yhtiö huomioi raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista hel- pottavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikai-

VUOKRASOPIMUSVELKOJEN MÄÄRITTÄMINEN AVAAVAAN TASEESEEN:

1 000 euroa	
Operatiivisiin vuokrasopimuksiin liittyvät veloitteet 31.12.2018	15 633
Muut vastuusitoumukset, Ehdolliset velat (vuokratontit) 31.12.2018	169 274
	184 907
Transitiolaskelma IFRS16 Vuokrasopimukset muutoksesta 1 000 euroa	
Vuokravastuut ja ehdolliset tonttivelat 31.12.2018	184 907
Lyhytaikaiset sopimukset	-94
Vähäarvoiset sopimukset	-79
Rahoitusleasing-velka IAS 17	0
Vuokrakauden määrittely	-11 381
Muutokset sopimuksissa	3 235
Diskonnttauksen vaikutus	-2 677
Vuokrasopimusvelat 1.1.2019	173 910
josta lyhytaikaista	2 231
josta pitkäaikaista	171 679

Vuokrasopimusten laskentakäytäntöä on kuvattu myöhemmin kohdassa vuokrasopimukset.

siin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta sekä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, joiden molemminpuolinen irtisanomisaika on korkeintaan 12 kuukautta. Merkittävimmät lyhytaikaisiksi katsottavat vuokrasopimukset koostuvat lähinnä työmaakalustosta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin sisältyy lähinnä IT-laitteita ja pieniä toimistokalusteita. Lisäksi joitakin vähäisiä vuokrasopimuksia kuten leasingautoja ja IT-laitteita käsitellään ryhmänä ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti.

IFRIC 23 tulkinta

Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus. Tulokinnassa selitetään laskennallisten ja kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja -velkojen kirjaamista ja arvostamista, kun verokäsittelyssä on epävarmuutta. Pääasiallinen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään konsernin valitseman verokohtelun. Konsernin johto on huomionnut epävarmuuden erien vaikutuksen kirjanpitolähtöisyyssään. Tulokinnalla ei ole merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2020 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen. Konsernin johto selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

IASB on tehnyt IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

IASB on tehnyt IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet muutoksia, joiden mukaan kaikkialla

IFRS-standardeissa ja Taloudellisen raportoinnin käsitteellisessä viitekehyksessä käytetään yhdenmukaista olennaisuuden määritelmää, selvennetään milloin informaatio on olennaista ja sisällytetään IAS 1:een ohjeistusta epäolennaisesta informaatiosta.

Liiketoiminnan määritelmä – muutokset IFRS 3:een

Liiketoiminnan uudistetun määritelmän mukaan hankintaan täytyy sisältyä panos ja tosiasiallinen prosessi, jotka yhdessä myötävaikeuttavat merkittävästi kykyyn saada aikaan tuotoksia. "Tuotoksen" määritelmää muutetaan siten, että painotetaan tavaroiden ja palvelujen tuottamista asiakkaille sekä sijoitustuottojen ja muiden tuottojen kerryttämistä, eikä se sisällä pienempien kustannusten ja muun taloudellisen hyödyn muodossa saatavaa tuottoa. Muutosten seurauksena todennäköisesti aiempaa useampia hankintoja käsitellään varojen hankintana.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvarauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja -velkojen kirjauksissa sekä myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisessa.

Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen, koska SRV:n johdon harkinnan mukaan toiminnan jatkuvuuteen ei liity olennaista epävarmuutta. Konsernin toiminnan tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavat mm. konsernin tulostuskehitys, pääomaa sitovien hankkeiden rahoituksen saatavuus, likviditeetin riittävyys sekä Venäjän tilanteen ja ruplan kurssin kehittyminen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevista liikevaihtoista, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta sekä käyttö pääomatarpeista huomioiden vuonna 2019 käynnistetty tervehdyttämisohjelma sekä katsauskauden jälkeen tiedotettu rahoitusjärjestely.

Myytävänä olevaksi luokiteltu omaisuuserä arvostetaan kirjanpitoarvoon tai myynnistä aiheutuvilla menoilla vähennettyyn käypään arvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Yhtiö on luokitellut myytävänä oleviksi omaisuuseriksi osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset REDI kaupakeskukseen, Pearl Plaza kaupakeskukseen sekä Tampereen Kansi ja areena -yhtiön. Luokittelun yhteydessä kyseiset sijoitukset arvostettiin alempaan arvoon niiden kirjanpitoarvosta ja todennäköisestä myyntihinnasta. REDI kaupakeskus -sijoituksesta kirjattiin 71,5 miljoonan euron arvonalentuminen ja Pearl Plaza kaupakeskus -sijoituksesta kirjattiin 6,9 miljoonan euron arvonalentuminen.

Ajan kuluessa tulotettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin saattaa liittyä muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvuoroituksen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakkoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

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

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämisestä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konsernin olennaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin, erityisesti kauppakeskuksiin, yhdessä

muiden sijoittajien kanssa. Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa tilinpäätösten yhteydessä sekä silloin, kun on olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Valmiita kiinteistöjä omistavien osakkuus- ja yhteisyritysten arvon arvioinnin perustana on kiinteistöstä laadittu arvostuslaskelma. Merkittävien sijoitusten osalta konserni hankkii tarvittaessa ulkopuoliset kiinteistöarvot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen (yield) sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletamia.

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

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kaikki sellaiset yritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta yrityksessä, jos se olemalla osallisena siinä altistuu sen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yritystä koskevaa valtaansa. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenoa

määritettäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastikkeeksi annetut varat ja vastuulle otetut velat sekä hankinnasta välittömästi johtuneet menot. Hankitut, yksilöitävissä olevat varat ja velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin, riippumatta mahdollisten määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvästä arvosta, kirjataan liikearvoksi. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

Määräysvallattomien omistajien osuus hankitussa yrityksessä kirjataan joko käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankitun yrityksen yksilöitävissä olevasta nettovarallisuudesta.

Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omassa pääomassa.

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

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistuosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistuosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoar-

von muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteiksi.

Osakkuus ja yhteisyritykset

Osakkuusyrityksiä ovat kaikki yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Yleensä tämä perustuu osakeomistukseen, joka tuottaa 20–50 % äänivallasta.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja veloitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

Osakkuus- ja yhteisyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nol-

la-arvoon eikä kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten veloitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistuosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tuloksen eristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

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

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

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

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyhtiöiden väliset lainat katsotaan osaksi netto-sijoitusta ulkomaiseen tytäryritykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

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

Tuottojen määrittäminen

Myyntituotot asiakassopimuksista

Konsernin myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavarat tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. Konsernin myyntituotot koostuvat eri tyyppisistä asunto- ja toimitilahankkeista sekä muusta myynnistä. Myyntituottojen tulotuskäytäntöä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistussuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin

ennakoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilaukanta

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Uuden standardin seurauksena kaikki vuokrasopimukset, paitsi standardin mahdollistamien erityisten helpotusten piiriin kuuluvat vuokrasopimukset, on kirjattu taseeseen. Kaikista vuokrasopimuksista on kirjattu taseen varoihin käyttöoikeusomaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja velkoihin vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Tuloslaskelman osalta esittämistapa muuttui siten, että vuokratuotot on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Lisäksi standardin käyttöönotto vaikutti rahoituslaskelman esittämistapaan siten, että vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'.

Konsernin vuokraustoiminta ja sen kirjanpitolähtökäsittely

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyyppillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Maanvuokrasopimusten lisäksi muita merkittäviä vuokrasopimuksia ovat esimerkiksi yhtiön kiinteitä toimipisteitä koskevat vuokrasopimukset erityisesti Suomessa ja Venäjällä sekä työmaakalustoa ja autoja koskevat vuokrasopimukset. Toimistoja koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä alkuvaiheen osalta määräaikaikaisiksi. Määräaikaisuuden kesto on yleensä 5 vuodesta 10 vuoteen, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6–12 kuukauden irtisanomisajalla. Työmaakalustoa koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä toistaiseksi

voimassaoleviksi ilman erityistä irtisanomisaikaa. Kalusto on vuokralla tyyppillisesti 1 kuukaudesta 12 kuukauteen. Autoja koskevat sopimukset laaditaan määräaikaikaisiksi ja niiden kesto on yleensä 24 kuukautta.

Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoinnissaan. Yhtiö huomioi raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helppotavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta sekä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, joiden molempinpuolinen irtisanomisaika on korkeintaan 12 kuukautta.

Merkittävimmät lyhytaikaikaisiksi katsottavat vuokrasopimukset koostuvat lähinnä työmaakalustosta. Arvonta vähäisiin omaisuuseriin sisältyy lähinnä IT-laitteita ja pieniä toimistokalusteita. Lisäksi joitakin vähäisiä vuokrasopimuksia kuten leasingautoja ja IT-laitteita käsitellään ryhmänä ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi vuokrasopimuksiin, joissa on vuokrasopimuksen jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määrittäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään. Vuokrasopimuksen katkaisemiseen voi myös liittyä rangaistusmaksuja. Tällaiset rangaistusmaksut huomioidaan vuokrasopimusve-

lan määrässä, mikäli vuokra-ajassa on huomioitu, että konserni käyttää tämän option.

Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralleottajan lisäluoton korkoa. IFRS16 standardin mukaan vuokralleottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralleottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Maanvuokrasopimukset muodostavat yli 90 prosenttia SRV konsernin käyttöoikeusomaisuuseristä ja niiden diskonttokorkona käytetään aina sopimuksen sisäistä korkoa. Muiden sopimusten osalta käytetään ensisijaisesti sopimuksen sisäistä korkokantaa ja toissijaisesti lisäluoton korkoa. Lisäluoton korko on arvio siitä, mitä yhtiö joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Yhtiön käyttämä lisäluoton korko päättyneellä tilikaudella oli 5 prosenttia.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrasta, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuse-

rän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

Konserni on altistunut indeksiin tai hintaan perustuvien muuttuvien vuokrien mahdollisille korotuksille, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelassa ennen kuin ne toteutuvat. Kun indeksiin tai hintaan perustuvat vuokrien muutokset toteutuvat, vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen ja sitä oikaistaan käyttöoikeusomaisuuserää vastaan.

Vuokramaksut kohdistetaan pääomaan ja rahoitusmenoon. Rahoitusmeno kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-aikana siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti on jokaisella kaudella sama.

Laatimisperiaate tontinvuokrasopimusten osalta

SRV konserni esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska myös itse omistettut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Taseen velkapuolella esitettävän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa.

Laatimisperiaate toimitilavuokrasopimusten osalta

SRV konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuveloitetta koskevan rahoitusvelan veloissa. Merkittävimmät toimitilavuokrasopimukset SRV konsernissa ovat yhtiön pääkonttorin vuokrasopimus sekä aluekonttorit Suomessa ja Venäjällä.

Laatimisperiaate työmaakaluston vuokrasopimusten osalta

Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset tehdään lähes poikkeuksetta toistaiseksi voimassa oleviksi vuokrasopimuksiksi, jotka oikeuttavat yhtiön päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakalusto vuokrataan työmaalle yleensä jotakin erityistä työvaihetta varten, jolloin vuokrausjää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrausjääjen ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi, työmaakohteiden kalustovuokrasopimuksiin sovelletaan pääsääntöisesti IFRS16 standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta. Mikäli vuokrakalustoa koskeva vuokrasopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

Laatimisperiaate toimistokaluston vuokrasopimusten osalta

IT-kalustoa koskevat vuokrasopimukset koskevat tyypillisesti toimiston IT-laitteita kuten printtereitä, monitoimilaitteita sekä tietokoneita. Tällaisiin omaisuuseriin sovelletaan arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvää poikkeusta. IT-kalustoa koskeviin vuokrasopimuksiin sisältyy myös sopimuksia, joita ei voida pitää arvoltaan vähäisinä ja lyhytaikaisena. Tällaisia sopimuksia ovat esimerkiksi IT-palvelimia koskevat vuokrasopimukset. Tällaisiin sopimuksiin sovelletaan vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. IT-kaluston sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden tai 48 kuukauden mittaisiksi.

Laatimisperiaate leasingautojen osalta

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan soveltaen vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta. Omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-autojen sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden mittaisiksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määrittellä. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset 40–60 vuotta
- Tuotantokoneet ja -laitteet 3–10 vuotta
- Konttorikalusteet 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta
- Autot ja liikkuva kalusto 5 vuotta
- Muut aineelliset 5–10 vuotta

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

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

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vai-
kutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankinta-
menoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioitun
taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta).

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta,
joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityk-
sen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankin-
ta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain
arvon alentumisen varalta. Tätä tarkoitusta var-
ten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville
yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen
hankintamenoa vähennettynä arvonalentu-
misilla. Arvon alennukset kirjataan tuloslaskel-
maan kuluksi.

Omaisuseriä, joista tehdään poistot, tarkas-
tellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapah-
tumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat sii-
hen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei
ehkä ole kerrytettävissä. Arvon alentumistappio
kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omai-
suuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettä-
vissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva
rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista:
omaisuuserän käypä arvo myyntikuluilla vähen-
nettynä tai käyttöarvo.

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa
seuraaviin ryhmiin:

- Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintame-
noon tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti
kirjattavat rahoitusvarat
- Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikut-
teisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotet-
tuun hankintamenoa käyttäen efektiivisen
koron menetelmää.

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jakso-
tettuun hankintamenoa silloin, kun liiketoimin-
tamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja

kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavir-
rat, ja kun instrumentin sopimukseen perustu-
vat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman
ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat
kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään
arvoon tuloksen kautta.

Konserniyhteisön on merkittävä rahoitusvaroi-
hin kuuluva erä tai rahoitusvelka taseeseensa sil-
loin ja vain silloin, kun konsernin yhteisöstä tulee
instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Kun yhtei-
sö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän ensim-
mäisen kerran, sen on luokiteltava rahoitusvarat
ja rahoitusvelat yllä mainittuihin luokkaryhmiin.

Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuulu-
van erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen
perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan
erän rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimas-
sa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän
toiselle osapuolelle ja olennainen osa omistuk-
seen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty
toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun
sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, ku-
mottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Rahoitusvarat ovat pitkäaikaisia, kun niiden
maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia,
kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12
kuukautta. Muut rahoitusvarat sisältyvät pitkä-
aikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aio-
ta luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäi-
västä. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi,
jos niiden maturiteetti on alle 12 kuukautta tai
jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta suorit-
taa niitä vähintään 12 kuukautta raportointikau-
den päättymisen jälkeen. Muuten ne luokitellaan
pitkäaikaisiksi.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannais sopimukset
luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen ra-
havirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin
tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset
tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden pe-

rusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat
pieniä. Johdannais sopimusten vastapuolten
kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-
yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan
yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa
oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio
katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen
laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen
liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei ti-
linpäättöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa
olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei
ole vähennetty toisistaan taseessa.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suo-
jaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan pe-
riaatteiden mukaisesti. Tilikauden 2019 ja 2018 ai-
kana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja,
joihin olisi sovellettu IFRS standardien mukaista
suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit
luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti
kirjattaviin oleviin eriin. Johdannaiset merkitään
taseeseen alun perin käypään arvoon sinä päivä-
nä, jolloin johdannais sopimus tehdään, ja arvostetaan
aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään
arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo
alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla.
Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muu-
tokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitus-
tuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroi-
hin tai -velkoihin. Valuuttaoptioiden preemioiden
katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo.

Valuuttatermiinien ja -optioiden käypien ar-
vojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan lii-
ketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska
valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan ensi-
sijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurs-
sivoittoja ja -tappioita, jotka sisältyvät osuuteen
osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteer-
attuja että noteeraamattomia osakkeita, ja ne

arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteises-
ti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen
ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusva-
roissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja
kursseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen
erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimer-
kiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen vä-
liset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden
samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Jaksotettuun hankintamenoa arvostettavat

Jaksotettuun hankintamenoa arvostettavat ra-
hoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia
sekä lainasaamisia osakkuusyhtiöiltä.

Jaksotettuun hankintamenoa arvostetta-
vat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään
arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alku-
peräisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jakso-
tettuun hankintamenoa. Korot jaksotetaan tu-
loslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen
koron menetelmää.

Arvon alentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu
odotettuihin luottotappioihin perustuen. Konserni
soveltaa odotettavissa olevien luottotappioi-
den kirjaamiseen yksinkertaistettua menettelyä,
jonka mukaan kaikista myyntisaamista ja sopi-
muksen perustuvista omaisuuseristä kirjataan
koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat
luottotappiot.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä
arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen
kolmivaiheista mallia.

Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yh-
teisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia
rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhti-
ösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko
saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi al-
kuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen
luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen
luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkupe-
räisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vai-

heeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä.

Mikäli arvostusraporttien perusteella havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi tai kolme, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä, ja tällä perusteella arvioituja tulevia rahavirtoja verrataan sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tällöin lainasaamisesta kirjataan koko eliniältä odotettavissa olevat luottotappiot.

Rahavarat

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

Myytävänä olevat omaisuuserät

Omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköinen. Ne arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Arvonalentumistappiota kirjataan, jos omaisuuserän kirjanpitoarvo alun perin tai myöhemmin alennetaan myynnistä aiheutuvilla menoilla vähennettyä käypää arvoa vastaavaksi. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, kirjataan voittoa, mutta kirjattava voitto ei saa ylittää kertyneitä arvonalentumistappioita. Voitto tai tappio, jota ei ole kirjattu pitkäaikaisen omaisuuserän myyntipäivään mennessä, kirjataan taseesta pois kirjaamisen yhteydessä.

Omaisuuseristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvistä ve-

loista johtuvien korkojen ja muiden kulujen kirjaamista jatketaan.

Myytävänä olevat omaisuuserät esitetään taseessa erillään muista varoista. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat esitetään taseessa erillään muista veloista.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Sen etusija-asema on muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei kuitenkaan ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Oman pääoman ehtoisen lainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiökokous mahdollisesta koron maksusta erikseen.

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 45,0 miljoonaa euroa. 16.5.2019 tätä lainaa maksettiin ennenaikaisesti takaisin 20,5 miljoonaa euroa ja sitä on jäljellä 24,5 miljoonaa euroa. Lainan kuponkikorko on 8,75 prosenttia vuodessa. Yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta.

16.5.2019 SRV laski liikkeelle 58,4 milj. euron 12,0 prosentin kiinteäkorkoisen oman pääoman ehtoisen lainan. SRV:llä on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa neljän vuoden kuluttua lainan liikkeeseenlaskupäivästä.

Jaksotettuun hankintameno arvoitetut rahoitusvelat

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

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

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa.

Erä "Maa-alueet ja tonttityhtiöt" koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintameno aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohtavan maa-alueen tai tontin arvoa.

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

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

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

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintameno tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvi-

oidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Maa-alueiden ja tonttityhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituaan käyttöarvoon. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttityhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttityhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttityhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

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

Ulkopuoliselle suoritettujen vuokrauskulujen voimassa olevien vuokrasuhteiden perusteella aktivoidaan vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistussuuden suhteessa.

SRV:n pääosin hallinnoimien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen katsotaan olevan aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Näitä menoja voidaan aktivoida jo ennen rakentamisen käynnistämispäätöstä.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä tilikausissa liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisyydessä tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

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

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

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetken kurssia käyttäen ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

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

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuususeräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

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

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

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

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

1 SEGMENTTITIEDOT

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

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

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Rakentaminen

Vuoden 2019 alusta toiminut Rakentaminen käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen työllistää noin 900 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

Sijoittaminen

Vuoden 2019 alusta toiminut Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen ope-
rointiin. Sijoittamiseen kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittä-
sen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen liiketoimintaa.

Muut toiminnot ja eliminoinnit

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön. Laskennalliset verosaamiset ja verovelat on kokonaisuudessaan kohden-
nettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii konsernin toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksente-
ossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2019 konsernilla oli kaksi IFRS 8:n määritelmän mukaista merkittävää asiakasta Raken-
taminen liiketoimintasegmentissä. Vuonna 2018 niitä oli yksi. Suurimman asiakkaan osuus konsernin
liikevaihdosta oli noin 13 prosenttia ja toiseksi suurimman noin 10 prosenttia.

2019	Rakentami- nen	Sijoittami- nen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
1 000 euroa				
Liikevaihto				
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	214 614	0	0	214 614
Ajan kuluessa tuloutettavat	831 889	3 995	0	835 885
Muu liikevaihto	11 174	1 875	-2 599	10 450
Yhteensä	1 057 677	5 871	-2 599	1 060 949
Liikevaihto, ulkoiset	1 056 648	5 679	-1 378	1 060 949
Liikevaihto, sisäiset	1 029	192	-1 221	0
Yhteensä	1 057 677	5 871	-2 599	1 060 949
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 683	-81 964	-359	-84 006
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-4 801	-119	-1 118	-6 038
Liikevoitto	7 047	-92 511	-7 583	-93 047
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	1 380	58 151	0	59 530
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	312 216	64 264	-360	376 121
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	85 826	60 989	269	147 084
Keskeneräiset työt	190 750	0	-580	190 170
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30 508	3 267	0	33 775
Muu vaihto-omaisuus	5 132	8	-48	5 091
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	160	43 897	0	44 057
Käyttöoikeusomaisuuserät	133 331	1 358	11 264	145 953
Muut varat	175 128	84 528	28 018	287 673
Yhteensä varat	622 214	252 198	38 922	913 334
Segmentin velat, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	364 593	153 141	69 885	587 619
Segmentin velat, käyttöoikeusomaisuuserät	138 295	1 389	10 441	150 125
Yhteensä velat	502 888	154 531	80 326	737 745
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	372 868	245 744	6 717	625 328
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,0	-32,6		-15,2
Tilaukanta¹	1 344 219	0	0	1 344 219
Toimitilarakentaminen	861 491			
Asuntorakentaminen	482 729			

2018

1 000 euroa	Rakentami- nen	Sijoittami- nen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto				
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	139 210	0	0	139 210
Ajan kuluessa tuloutettavat	802 582	2 841	0	805 423
Muu liikevaihto	13 566	1 753	-286	15 033
Yhteensä	955 358	4 594	-286	959 667
Liikevaihto, ulkoiset	954 279	4 268	1 120	959 667
Liikevaihto, sisäiset	1 080	326	-1 406	0
Yhteensä	955 358	4 594	-286	959 667
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-2 704	-2 268	-314	-5 286
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserä	-	-	-	-
Liikevoitto	-13 361	-17 541	11 123	-19 780
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2 235	177 924	0	180 159
Vaihto-omaisuus yhteensä	370 345	67 582	273	438 199
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	81 868	63 161	269	145 298
Keskeneräiset työt	261 194	0	0	261 194
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	20 682	4 415	0	25 097
Muu vaihto-omaisuus	6 601	6	4	6 611
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	1 499	70 367	0	71 866
Käyttöoikeusomaisuuserät	0	0	0	0
Muut varat	134 605	27 707	94 497	256 809
Yhteensä varat	508 683	343 580	94 770	947 033
Segmentin velat, ilman vuokrasopimusvelkoja	351 499	229 336	132 586	713 421
Segmentin velat, vuokrasopimusvelat	-	-	-	-
Yhteensä velat	351 499	229 336	132 586	713 421
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	212 849	337 821	60 295	610 965
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-4,6	-5,2		-2,9
Tilaukanta¹	1 816 024	0	0	1 816 024
Toimitilarakentaminen	1 233 295	0	0	1 233 295
Asuntorakentaminen	582 728	0	0	582 728

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistussuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisällä vertailuluvuissa tilaukannan määrään. Sijoitettu pääoma ja tilaukanta ovat tilintarkastamattomia.

2

HANKITUT JA MYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ei hankittu tai myyty liiketoimintoja. Vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

Liiketoimintojen myynnit 2018

Joulukuussa 2018 SRV myi 100 % omistamansa SRV Kalusto Oy:n koko osakekannan Ramirent Finland Oy:lle. Yhtiön velaton kauppahinta oli 21 miljoonaa euroa. Yhtiön velat huomioon ottaen, maksettu kauppahinta oli 18,9 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kaupasta noin 14 miljoonan euron suuruisen myyntivoiton.

Myytyjen toimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

	SRV Kalusto Oy 2018
1 000 euroa	2018
Aineelliset hyödykkeet	5 448
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 873
Rahavarat	298
Varat yhteensä	7 119
Laskennalliset verovelat	-118
Rahoitusvelat	-2 333
Ostovelat ja muut velat	-668
Velat yhteensä	-3 119
Nettovarat	4 000
Myyntituloksen oikaisu	9
Myyntihinta	18 879
Myyntiin liittyvät kulut	-926
Liiketoimintojen myyntivoitot (netto)	13 962

Myytyjen toimintojen rahavirtavaikutus

	SRV Kalusto Oy 2018
1 000 euroa	2018
Tilikaudella kirjatut myyntihinnat	18 879
Myytyjen toimintojen rahavarat	-298
Myytyjen toimintojen rahavirtavaikutus	18 581

3 MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

1 000 euroa	2019	2018
Liikevaihto^{1 2}	1 060 949	959 667
Jakautuminen:		
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	214 614	139 210
Ajan kuluessa tuloutettavat	835 885	805 423
Muu liikevaihto	10 450	15 033
Yhteensä	1 060 949	959 667

¹ Liikevaihdon jakauma segmenteittäin raportoidaan liitteessä 1, segmenttiedot.

² Tuottojen kohdentamista tarkennettiin segmenttirakenteen muutoksen yhteydessä.

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tiettyä ajankohtana: Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:

Kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssi-urakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja kauppakeskusoperointituotot.

1 000 euroa	2019	2018
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat:		
Konsernin myyntisaamiset ja ostovelat ovat pääosin asiakassopimuksiin perustuvia. Konsernin taseessa on asiakassopimuksiin liittyvää siirtosaamista ja muuta lyhytaikaista ennakkomaksua.		
Asiakassopimuksiin perustuvat, siirtosaamiset	12 545	16 037
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	74 116	119 675

1 000 euroa	2019	2018
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	119 675	81 311
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	16 037	36 583

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuva ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehitteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johta-

mistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka tai muuttopalvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esim. sanktioista tai ta-voitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintaa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

Myös omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuunvelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Ajan kuluessa tuloutettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus taseen erässä "ostovelat ja muut velat". Asiakaslaskutuksessa käytetään maksuerätaulukkoja ja on sovittu alalle tyypilliset urakoiden maksuehdot.

Tiettyä ajankohtana tuloutettavat asiakashankkeet tuloutetaan omaisuuserän määräysvallan siirtyttyä ja aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeista tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista.

Omakehitteisiin ja -perusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavarahoituksissa hankkeissa, joissa saatavarahoituskustannuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavarahoitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 -standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset

odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvaramuksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Omakehitteisten hankkeiden tontti tuloutetaan ajan kuluessa. Tontin tulouttamisen ajankohta arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

1 000 euroa				
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritelvoitteille kohdistettu transaktiohintaa	1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
	62 %	34 %	4 %	0 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	1 081 581	677 912	364 748	38 921

Taulukko kuvastaa Rakentamisen liiketoiminnan myydyin tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevana vuosina.

Omaisuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

Ajan kuluessa tuloutettaviin hankkeisiin voi liittyä myyntipalkkioita. Nämä sopimuksen aikaansaamisesta aiheutuvat kulut aktivoidaan projektikustannuksiin ja jaksetaan kuluksi sopimuskaudella. Konsernilla ei raportointikaudella eikä vertailukaudella ollut näihin liittyviä omaisuseriä.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2019	2018
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	84	315
Vuokratuotot	529	492
Tytäryhtiön myyntivoitto	0	14 868
Muut tuotot	14	1 251
Yhteensä	627	16 926

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2019	2018
Vuokrat	889	2 992
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	2 163	2 468
Auto- ja matkustuskulut	1 035	1 154
Edustus- ja markkinointikulut	1 053	1 237
Viestintä- ja IT-kulut	3 182	2 763
Ulkopuoliset palvelut	3 369	2 264
Muut kiinteät kulut	1 731	5 398
Valuuttajohdannaisen käypään arvoon arvostus	3 847	-568
Yhteensä	17 268	17 708

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2019	2018
Tilintarkastus	443	282
Todistukset ja lausunnot	31	80
Veroneuvonta	16	19
Muut palvelut	917	48
Yhteensä	1 407	429

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2019 olivat yhteensä 964 tuhatta euroa (147). Kulujen kasvu selittyy pääosin Q3/2019 osavuositarkastuksen yhteydessä julkistettuun tervehdyttämisohjelmaan liittyvistä konsultointikuluista.

6 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2019	2018
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	576	490
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	615	629
Koneet ja kalusto	1 391	2 428
Muut aineelliset hyödykkeet	84	96
	2 666	3 644
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	3 761	-
Rakennukset ja rakennelmat	1 428	-
Koneet ja kalusto	849	-
Muut aineelliset hyödykkeet	0	-
	6 038	-
Poistot yhteensä	8 705	3 644
Osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten arvonalentumiset¹	81 339	1 642

¹ Vuoden 2019 arvonalentumiset sisältää myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin tehdyn arvonalentumiskirjaus-kirjauksen 78 395 tuhatta euroa (liitetieto 24).

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2019	2018
Palkat ja palkkiot¹	60 972	62 093
Eläkekulut -maksupohjainen eläkejärjestely	10 315	11 185
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	-98	-488
Muut henkilösivukulut	1 874	2 692
Yhteensä	73 063	75 482

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

Henkilökunta keskimäärin	2019	2018
Rakentaminen	867	915
Sijoittaminen	139	146
Muut toiminnot ja eliminoinnit	74	68
Yhteensä	1 080	1 129

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2014	2014	2017 ¹	2019 ²	Yhteensä
	Asetetut mittarit	Työsuhde	Asetetut mittarit	Työsuhde	
Ansaintaperuste					
Alkuperäinen merkintähinta	-	3,14	-	1,62	
Osinko- ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.19 ³	-	2,61	-	1,62	
Merkintäaika/toteutusaika	2014-2016	2015-2021	2017-2019	2021-2026	
Kokonaismäärä	588 000	720 000	1 000 000	600 000	
Osakepalkkiot 1.1.2018	0	432 000	400 566	0	832 566
Lisäykset	0	0	34 500	0	34 500
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	306 066	0	306 066
Osakepalkkiot 31.12.2018	0	432 000	129 000	0	561 000
Osakepalkkiot 1.1.2019	0	432 000	129 000	0	561 000
Lisäykset	0	0	0	600 000	600 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	432 000	16 350	0	448 350
Osakepalkkiot 31.12.2019	0	0	112 650	600 000	712 650
IFRS-kustannus 2018, 1 000 euroa*	247	-36	277	0	488
IFRS-kustannus 2019, 1 000 euroa*	0	0	140	-42	98
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2018	0	0	0	0	0
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2019	0	0	0	0	0

¹ SRV:n hallitus päätti helmikuussa 2017 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 40 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2017-2019, ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 1 000 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän alkuperäinen kustannus on las-kettu osakkeen kurssilla 5,20 euroa, jolloin järjestelmän IFRS-kustannus on 5,5 miljoonaa euroa lisättynä rahana makset-tavalla määrällä. Todellinen kustannus määräytyy siitä miten yhtiö saavuttaa asetetut tavoitteet ja osakurssin vaihtelun mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona an-netut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätök-sessä 0 tuhatta euroa ja 191 tuhatta euroa (2018).

² SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinojelmasta vuosille 2019-2026. Järjestelmän perusteella Saku Sipolalle on annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan han-kintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 1,62 euroa osakkeelta. Järjestelmän puitteissa voi-daan antaa uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan hankittuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden hankkimisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää kolmessa kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.3.2021 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.9.2022 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää 200 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjes-telmän vaikutusajana vuosina 2019-2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljoonaa euroa.

³ SRV Yhtiöt Oy:n hallitus on päättänyt 17.12.2015 yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien muutoksista syyskuussa 2015 toteutuneen osakeannin seurauksena. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että osakepalkkiojärjestelmien piirissä olevien järjestelmän perusteella saaman edun arvo pysyy muuttumattomana.

* IFRS kustannus tarkoittaa kustannusta, joka on kirjattu tuloslaskelmaan.

8 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2019	2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	2 670	4 098
Korkotuotot muista saamisista	997	972
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	0	0
Valuuttakurssivoitot	4 346	0
Muut rahoitustuotot	429	471
Yhteensä	8 441	5 541
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista	-13 082	-13 756
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-2 122	-579
Valuuttakurssitappiot	0	-3 474
Muut rahoituskulut ¹	-16 025	-5 226
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-6 517	-
Yhteensä	-37 745	-23 036
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-29 304	-17 495

¹ Muut rahoituskulut -rivi sisältää osakkuus- ja yhteisyritysten rahoitussaamisten arvonalennuksia 8,4 milj. euroa ja osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisiin lisäsuoritevelvoite 2,4 milj. euroa.

10 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	346	691
Edellisten tilikausien verot	178	-65
Muut tilikauden verot	51	0
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuseristä	-1 043	0
Laskennalliset verot	-18 276	-6 683
Yhteensä	-18 743	-6 057
Effektiivinen veroaste	15,3 %	16,2 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2019 ja 2018) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2019	2018
Voitto ennen veroja	-122 351	-37 275
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-24 470	-7 455
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-31	-25
Verovapaat tulot	-647	-2 987
Aiemmin kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten realisointuminen	-277	-
Yritysjärjestelyn seurauksena realisoituvista jaksotuseroista kirjattu laskennallinen verosaaminen	-	-
Vähennyskeltvottomat kulut	0	443
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	7 062	1 421
Verot aikaisemmilta tilikausilta	178	-65
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-557	2 612
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	-18 743	-6 057

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2019	2018
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	279	810
Yhteensä	279	810

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-104 355	-30 121
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-5 666	-3 150
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-110 022	-33 271

1 000 kappaletta	2019	2018
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	59 581	59 581
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	59 581	59 581
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	-1,85	-0,56
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	-1,85	-0,56

12 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2019 ei maksettu osinkoa. Vuonna 2018 maksettiin osinkoa 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 3,6 miljoonaa euroa. 26.3.2020 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan, ettei osinkoa jaeta vuodelta 2019.

13 AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2019

1 000 euroa	Maa- ja vesi-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 315	17 458	779	28 593
Lisäykset	0	0	1 580	191	1 771
Vähennykset	0	0	-297	0	-297
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	6	70	30	105
Hankintameno 31.12.	41	10 321	18 811	999	30 172
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-9 107	-13 048	-405	-22 560
Poistot	0	-615	-1 391	-84	-2 091
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	6	0	6
Kurssierot	0	-7	-64	-9	-80
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-9 729	-14 487	-497	-24 714
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	592	4 323	502	5 456

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2019

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0	0
Lisäykset	0	11 502	2 990	0	14 492
Vähennykset	0	0	-209	0	-209
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	11 502	2 782	0	14 283
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	0	0	0	0
Poistot	0	-1 428	-849	0	-2 277
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	-1	0	0	-1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-1 429	-849	0	-2 278
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	10 073	1 933	0	12 005

Aineelliset hyödykkeet 2018

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	10 758	36 360	998	48 387
Lisäykset	0	0	3 841	1	3 842
Vähennykset	-230	-437	-22 673	-177	-23 516
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	-6	-71	-44	-121
Hankintameno 31.12.	41	10 315	17 458	779	28 593
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-8 699	-28 263	-379	-37 341
Poistot	0	215	17 576	61	17 852
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	2	-1	1
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-9 107	-13 048	-405	-22 560
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	1 207	4 410	374	6 032

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingosimuksia vuonna 2018.

14 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2019

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	934	1 734	3 461	6 130
Kurssierot	0	0	1	1
Lisäykset	0	0	1 191	1 191
Vähennykset	-23	0	-750	-773
Hankintameno 31.12.	911	1 734	3 904	6 549
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-566	0	-2 269	-2 834
Poistot	-1	0	-575	-576
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-14	0	159	145
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	-39	-39
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-581	0	-2 724	-3 304
Kirjanpitoarvo 31.12.	330	1 734	1 180	3 244

2018

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	934	1 734	2 922	5 590
Kurssierot	0	0	-3	-3
Lisäykset	0	0	826	826
Vähennykset	0	0	-284	-284
Hankintameno 31.12.	934	1 734	3 461	6 130
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-527	0	-1 818	-2 344
Poistot	-1	0	-489	-490
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-38	0	0	-38
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset	-566	0	-2 269	-2 834
Kirjanpitoarvo 31.12.	369	1 734	1 193	3 296

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

Liikearvot

1 000 euroa	2019	2018
Suomen liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonalennustestaus

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

Joulukuussa 2019 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muututajat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 9,3 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyysanalyysi

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

15 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2019

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	15 857	15 857	15 857	18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä		43 995	43 995	43 995	21
Muut rahoitusvarat	11 858	0	11 858	11 858	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	46 923	46 923	46 923	22, 29
Saamiset asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin	0	12 545	12 545	12 545	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	38	38	38	22
Johdannaissopimukset	-402	0	-402	-402	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	62	62	62	21
Rahavarat	0	27 728	27 728	27 728	23
Yhteensä	11 456	147 148	158 604	158 604	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	276 453	276 453	262 977	27
Johdannaissopimukset	8 799	0	8 799	8 799	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	12 059	12 059	12 059	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	23 160	23 160	23 160	27
Ostovelat	0	81 101	81 101	81 101	28
Yhteensä	8 799	392 774	401 573	388 097	

2018

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	727	727	727	18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä		67 270	67 270	67 270	21
Muut rahoitusvarat	18 320	0	18 320	18 320	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	47 295	47 295	47 295	22, 29
Saamiset asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin	0	16 037	16 037	16 037	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	6	6	22
Johdannaisopimukset	1 384	0	1 384	1 384	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	4 596	4 596	4 596	21
Rahavarat	0	93 074	93 074	93 074	23
Yhteensä	19 705	229 004	248 709	248 709	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	284 074	284 074	279 720	27
Johdannaisopimukset	6 677	0	6 677	6 677	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	2 295	2 295	2 295	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	91 794	91 794	91 794	27
Ostovelat	0	79 503	79 503	79 503	28
Yhteensä	6 677	464 342	471 019	466 665	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot pohjautuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

16 OSUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2019	2018
Osuudet osakkuusyrityksissä	53 136	43 946
Osuudet yhteisyrityksissä	6 395	136 212
Yhteensä	59 530	180 159

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
Nimi		2019	2018
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall -hankkeeseen. SRV sijoittaa hankkeeseen myös Russian Invest -osakkuusyhtiösakkuuden kautta. SRV saa hankkeen tuotoista vähintään omistus-osuuttaan vastaavan osuuden. Hankkeen lopulliseen tuotonjakoon liittyy ehtoja, joiden perusteella SRV on oikeutettu sijoitusosuuttaan suurempaan osuuteen voitosta tuoton ylittäessä ennakkoon sovitun tason.

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
Nimi		2019	2018
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50
KSK REDI Ky (REDI)	Suomi	40	40
KSK Parking I Ky (REDI)	Suomi	40	40

Netherland Pearl Plaza B.V yhteisyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza -hankkeeseen. REDI -yhteisyritykset sijoittavat Helsingin Kalasatamaan rakennettaviin kauppakeskukseen ja pysäköintilaitokseen. Netherland Pearl Plaza B.V ja REDI sekä KSK Parking I Ky yhteisyrityssijoitukset on luokiteltu 31.12.2019 tilinpäätöksessä myytävänä olevaksi omaisuuseräksi.

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V		REDI	
1 000 euroa	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Rahavarat	-	-	-	10 483	-	4 922
Muut lyhytaikaiset varat	13 722	11 377	-	1 652	-	11 227
Lyhytaikaiset varat	13 722	11 377	-	12 135	-	16 149
Pitkäaikaiset varat	175 104	151 925	-	133 441	-	485 369
Lyhytaikaiset velat	8 295	9 520	-	7 505	-	11 942
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	-	87 516	-	252 972
Pitkäaikaiset velat	127 179	117 188	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	127 179	117 188	-	87 516	-	252 972
Liikevaihto	0	0	-	19 389	-	6 061
Poistot	-	-	-	-3 104	-	-80
Korkotuotot	-	-	-	2 152	-	120
Korkokulut	-	-	-	-8 793	-	-376
Tuloverot	-	-	-	781	-	76
Tilikauden tulos	2 096	-12 964	-	-2 384	-	-1 674
Muut laajan tuloksen erät	5 362	-6 187	-	-3 763	-	-
Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:						
Konsernin omistusosuus, %	45	45	-	50	-	40
Konsernin osuus nettovaroista	24 008	16 467	-	25 278	-	95 209
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-	-	853
Välillisen osuuden tuloksen kumulatiivinen yhdistely	-3 650	-5 241	-	-	-	-
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	35 738	26 606	-	25 278	-	96 062

Taloudellisen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2019	2018	2019	2018
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta ¹	30	-2 960	992	-2 401
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	17 397	17 340	6 395	14 873

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

	2019	2018
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	943	-5 834
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys Netherland Pearl Plaza B.V	3 348	-1 192
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys REDI	-2 529	-674
Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset	30	-2 960
Muut kuin olennaiset yhteisyritykset ¹	992	-2 401
Yhteensä	2 784	-13 061

Muut laajan tuloksen erät

	2019	2018
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	5 362	-6 187
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys Netherland Pearl Plaza B.V	3 647	-3 763
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys REDI	-	-
Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset	335	-391
Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	-196	110
Yhteensä	9 148	-10 231

¹ Sisältää myytäväksi luokiteltujen omaisuuserien tuloksen yhdistelyn.

17 MUUT RAHOITUSVARAT

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2019	2018
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	18 320	15 991
Lisäykset	61	2 398
Vähennykset	-6 523	-69
Myytavissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappio	0	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	11 858	18 320
Pitkäaikaiset	11 858	18 320
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	11 858	18 320

18 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2019	Kirjanpitoarvo 2018
Pitkäaikaiset saamiset		
Rakennusprojektiin liittyvä lainasaaminen	11 817	-
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	4 039	727
Yhteensä	15 857	727

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myydyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	12 653	21 238	0	0	0	0	33 891
Työsuhde-etuudet	18	-18	0	0	0	0	0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	202	0	0	0	0	0	202
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	744	-381	0	0	0	0	363
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	3 854	-2 721	0	0	0	0	1 133
Muut väliaikaiset erot	1 083	-2 478	0	926	0	227	-241
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	0	1 043	0	0	0	0	1 043
Yhteensä	18 555	16 682	0	926	0	227	36 391

Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	1 021	-3	0	0	0	0	1 018
Kertyneet poistoerot	104	7	0	0	0	0	111
Muut väliaikaiset erot	3 950	-2 640	0	0	0	0	1 310
Yhteensä	5 075	-2 636	0	0	0	0	2 439
Laskennalliset verot, netto	13 480	19 318	0	926	0	227	33 952

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myydyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	4 707	7 479	0	0	467	0	12 653
Työsuhde-etuudet	36	-18	0	0	0	0	18
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	274	-72	0	0	0	0	203
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	1 244	-500	0	0	0	0	744
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	3 906	-1	0	0	-51	0	3 854
Muut väliaikaiset erot	1 523	-260	0	-22	0	-158	1 083
Yhteensä	11 690	6 628	0	-22	417	-158	18 555

Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	1 066	-45	0	0	0	0	1 021
Kertyneet poistoerot	0	104	0	0	0	0	104
Muut väliaikaiset erot	4 063	-113	0	0	0	0	3 950
Yhteensä	5 130	-54	0	0	0	0	5 075
Laskennalliset verot, netto	6 561	6 683	0	-22	417	-158	13 480

Konsernilla oli 31.12.2019 tappioita 15 421 tuhatta euroa (6 803), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuseristä on kirjattu laskennallista verosaamista 1 043 tuhatta euroa.

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

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2019	2018
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	376 121	438 199
Aineet ja tarvikkeet	134	27
Keskeneräiset työt	190 170	261 194
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	147 084	145 298
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	33 775	25 097
Ennakkomaksut	4 065	6 095
Muu vaihto-omaisuus	893	489
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	132 904	0
Vaihto-omaisuus yhteensä	509 025	438 199

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin kesikorkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 4,5 prosenttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 681 tuhannella eurolla (1 164 tuhatta euroa).

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2019 oli 15 772 tuhatta euroa (16 155 tuhatta euroa), rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2019 oli 93 151 tuhatta euroa (131 583 tuhatta euroa) ja vaihto-omaisuuden maa-alueiden kirjanpitoarvo vuonna 2019 oli 34 867 tuhatta euroa (15 218 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2019 tehtiin arvonalentumisia vaihto-omaisuuden maa-alueisiin 13 935 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeeseen 1 000 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2018 tehtiin arvonalentumisia vaihto-omaisuuden maa-alueisiin 2 080 tuhatta euroa. Tilikaudella ja vertailukaudella ei ole peruuntuneita arvonalennuksia.

21 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2019	2018
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	47 578	50 114
Lisäykset	4 585	13 614
Vähennykset	-7573	-15746
Siirrot lyhytaikaista	0	0
Kurssierot	-755	-404
Yhteensä	43 835	47 578
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	19 692	16 664
Lisäykset	150	3 933
Vähennykset	-19 682	-905
Yhteensä	160	19 692
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	4 596	0
Lisäykset	0	4 596
Vähennykset	-4 535	0
Siirto pitkäaikaisiin	0	0
Yhteensä	62	4 596

22 MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2019	Kirjanpitoarvo 2018
Myyntisaamiset	46 923	47 295
Lainasaamiset	38	6
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	12 545	16 037
Muut siirtosaamiset	56 917	52 004
Muut saamiset	2 250	1 410
Yhteensä	118 673	116 750
Korolliset saamiset	38	6
Korottomat saamiset	118 634	116 744
Yhteensä	118 673	116 750

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2019 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 47 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2019	2018
Rahat ja pankkisaamiset	27 728	93 074
Yhteensä	27 728	93 074

24 MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT OMAISUUSERÄT

1 000 euroa	2019	2018
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		
REDI kauppakeskus ja REDI Parkki	22 032	-
Pearl Plaza kauppakeskus	25 322	-
Tampereen Kansi ja areena sijoitus	19 472	-
Laina- ja rahoitussuamiset, REDI Parkki	2 500	-
Yhteensä	69 326	-

SRV:n hallitus on päättänyt luokitella Sijoittaminen-liiketoiminnan REDI kauppakeskus ja Parkki, Pearl Plaza kauppakeskus sekä Tampereen Kansi ja areena osakkuus- ja yhteisyrityssijoituksensa myytävänä oleviksi omaisuuseriksi.

Luokittelun yhteydessä kyseiset sijoitukset arvostettiin alempaan arvoon niiden kirjanpitoarvosta ja todennäköisestä myyntihinnasta vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla. Luokittelun seurauksena REDI kauppakeskus -sijoituksesta kirjattiin 71,5 miljoonan euron arvonalentuminen ja Pearl Plaza kauppakeskus -sijoituksesta 6,9 miljoonan euron arvonalentuminen. Arvonalentumiset liittyvät kyseisten sijoitusten oletettuun taikka tiedossa olevaan myyntihintaan, joista REDI kauppakeskuksen oletettu myyntihinta sisältää myynnin yhteydessä maksettavan osuuden kauppahinnasta noin 8,5 miljoonaa euroa ja noin 13,5 miljoonan euron lisäkauppahintaosuuden, joka on arvostettu perustuen yhtiön parhaaseen arvioon sen todennäköisestä toteutumisarvosta. Lisäkauppahintaosuuden lopullinen arvo voi olla enintään 50 miljoonaa euroa ja arvo tarkentuu myöhemmin uusien omistajien myydessä kauppakeskuksen viimeistään seitsemän vuoden kuluessa. Jatkossa yhtiö arvioi lisäkauppahintaosaamisen käypää arvoa jokaisena raportointitietokautena ja kirjaa mahdollisen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutteisesti.

Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut myytäväksi olevaksi luokiteltujen omaisuuserien kertyneet valuuttakurssierot olivat tilinpäätöshetkellä 891 tuhatta euroa.

25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2018	59 580 976
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	0
Osakeanti	0
31.12.2018	59 580 976

1.1.2019	59 580 976
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	0
Osakeanti	0
31.12.2019	59 580 976

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oy:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 59 580 976 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2019. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 918 599 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Hallituksella olevista valtuutuksista päättää osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta sekä omien osakkeiden hankkimisesta on kerrottu toimintakertomuksessa. SRV:n hallitus päätti katsauskauden jälkeen 6.2.2020 pyytää vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta valtuuksia toteuttaa suunnattu, noin 50 miljoonan euron suuruinen osakeanti (merkintäetuoikeusanti).

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden tilinpäätösten muuntamisessa emoyhtiön toimintavaluutaksi syntyneet muuntoerot.

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 24,5 miljoonaa euroa (45,0). Lainan kuponkikorko on 8,75 prosenttia vuodessa.

16.5.2019 SRV laski liikkeelle 58,4 milj. euron 12,0 prosentin kiinteäkorkoisen oman pääoman ehtoisen lainan.

Oman pääoman ehtoisella lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasi-
toumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

SRV:n hallitus esittää, että vuoden 2016 oman pääoman ehtoisen lainan vuoden 2020 lyhennystä pääomaltaan 24,5 milj. euroa tullaan lykkäämään samoin kuin koron maksua oman pääoman ehtoistille lainoille viimeisimmän koronmääritysjakson osalta.

SRV:n hallitus päätti katsauskauden jälkeen 6.2.2020 tavoitella suunnattua osakeantia, jossa oman pääoman ehtoisten lainojen haltijoille tarjotaan mahdollisuutta muuntaa lainat SRV:n uusiksi osakkeiksi. Tavoitellun osakeannin koko vastaisi oman pääoman ehtoisten lainojen pääomaa ja niille kertyneiden korkojen määrää, ja olisi arviolta noin 91 miljoonaa euroa.

Oman pääoman ehtoisen lainan pääoman ja koron lykkäämisen seurauksena osakkeiksi muunta-
misen jälkeen jäljelle jäävän vuoden 2016 oman pääoman ehtoisen lainan korkotaso nousee 8,75%:ta vuotuisen kiinteään korkoon, joka on yhtä suuri kuin neljän vuoden swap-kurssi lisätyinä 5,00 prosen-
tin vuotuisella marginaalilla ja 8,819 prosentin vuotuisella marginaalilla. Vuoden 2016 oman pääoman
ehtoisen lainan jokainen lykätty koronmaksu kerryttää korkoa (siten kuin se olisi pääomaa) korkopro-
sentilla, joka vastaa kulloinkin voimassa olevaa 2016 oman pääoman ehtoisen lainan korkoa. Lykättyä
korkoa ei pääomiteta vuoden 2016 oman pääoman ehtoisen lainan pääomaan.

SRV on 6.2.2020 sopinut keskeisten lainanantajien kanssa, että oman pääoman ehtoistille lainoille
ei tulla maksamaan korkoa eikä niiden pääoman takaisinmaksua tulla suorittamaan ilman SRV:n kes-
keisten lainanantajien kirjallista ennakkosuostumusta muutoin kuin (i) sellaisten koronmaksujen osalta,
joita ei voida lykätä, edellyttäen että maksu rahoitetaan soveltuvilla toissijaisilla rahoitusinstrumenteilla
ja (ii) koronmaksun ja pääoman takaisinmaksun osalta, edellyttäen että maksu rahoitetaan muilla so-
veltuvilla toissijaisilla rahoitusinstrumenteilla kuin suunnitellulla merkintäetuoikeusannilla. Soveltuviin
toissijaisiin rahoitusinstrumentteihin luetaan 42,5 miljoonaa euroa ylittävä osa merkintäetuoikeusan-
nin tuotoista, muu mahdollinen oma pääoma, joka hankitaan merkintäetuoikeusannin jälkeen toteu-
tettavilla osakeanneilla ja oman pääoman ehtoiset lainat tai pääomalainat, joiden erääntymispäivä tai
ensimmäinen mahdollinen takaisinmaksupäivä on aikaisintaan 31.12.2022.

Osingot

Hallitus ei ehdota osinkoa jaettavaksi vuodelta 2019.

26 VARAUKSET

2019	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	11 614	7 428	534	0	19 576
Kurssierot	7		32	0	39
Varausten lisäykset	4 020	414	110	0	4 544
Käytetyt varaukset	-4 049	-178	-143	0	-4 370
Käyttämättömien varausten peruutukset	-54	0	0	0	-54
31.12.	11 538	7 664	533	0	19 735
Pitkäaikaiset	5 009	5 365	533	0	10 907
Lyhytaikaiset	6 529	2 299	0	0	8 828
Yhteensä	11 538	7 664	533	0	19 735

2018	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	9 908	6 236	455	0	16 600
Kurssierot	-23	0	-58	0	-81
Varausten lisäykset	5 480	1 291	359	0	7 129
Käytetyt varaukset	-3 750	-99	-222	0	-4 072
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	11 614	7 428	534	0	19 576
Pitkäaikaiset	4 922	5 200	534	0	10 656
Lyhytaikaiset	6 692	2 228	0	0	8 920
Yhteensä	11 614	7 428	534	0	19 576

Muut asiakashankkeiden varaukset sisältävät varaukset riita-asioihin ja muut asiakashankkeisiin liittyvät varaukset. 10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen.

27 KOROLLISET VELAT

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2019	Käypä arvo 2019	Kirjanpitoarvo 2018	Käypä arvo 2018
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	69 392	69 392	11 316	11 316
Joukkovelkakirjalainat	136 526	123 051	174 067	169 713
Yhtiölainat	50 379	50 379	78 260	78 260
Muut korolliset velat	20 157	20 157	20 431	20 431
Yhteensä	276 453	262 977	284 074	279 720
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 622	4 622	1 294	1 294
Yritystodistukset	18 500	18 500	90 500	90 500
Joukkovelkakirjalaina	0	0	0	0
Yhtiölainat	38	38	0	0
Yhteensä	23 160	23 160	91 794	91 794

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuun ottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot pohjautuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Korolliset velat, vuokravelat

2019	Rakennukset				
1 000 euroa	Maa-alueet	ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
Pitkäaikainen	137 352	9 199	1 121	0	147 672
Lyhytaikainen	511	1 105	837	0	2 454
Yhteensä	137 863	10 304	1 958	0	150 125

Konserni on edellä esitettyjen vuokravelkojen lisäksi sitoutunut tekemään vuokrasopimuksen Keilaniemen kahden tontin osalta, kun Espoon kaupunki luovuttaa tonttien hallinnon uusille ostajille. Hallinnon luovutus tapahtuu sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin osalta vuonna 2021 ja toisen tontin osalta vuonna 2023. Kun hallinto luovutetaan, kirjataan tontteja koskeva vuokravelka konsernin taseeseen IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu siten, että tonttien yhteenlaskettu vuokratuotto on vuonna 2020 noin 0,4 miljoonaa euroa, vuosina 2021–2022 noin 0,7 miljoonaa euroa, vuosina 2023–2024 noin 1,4 miljoonaa euroa ja vuodesta 2025 alkaen noin 1,8 miljoonaa euroa vuodessa.

28 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2019	Kirjanpitoarvo 2018
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	8 799	6 677
Muut velat	12 059	2 295
Yhteensä	20 858	8 972
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	81 101	79 503
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	74 116	119 675
Muut ennakkomaksut	11 775	8 965
Muut lyhytaikaiset velat	33 289	45 345
Siirtovelat	44 024	50 388
Yhteensä	244 306	303 876
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	12 180	10 719
Korko- ja muut rahoitusvelat	7 090	8 421
Projektien kustannusjaksotukset	22 163	30 061
Muut siirtovelat	2 590	1 187
Yhteensä	44 024	50 388

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista. Konsernin rahoitus jakautuu yleisrahoitukseen ja kohdekohtaiseen rahoitukseen. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen (sis. korkojohdannaisten vaikutus) painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 4,6 prosenttia (2018: 4,0 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 56 prosenttia. Korkoriskiä hallitaan myös

korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj solmi heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 5,9 miljoonaa euroa korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -6,4 miljoonaa euroa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Vaikkakaan koron laskua ei pidetä tässä markkinatilanteessa todennäköisenä.

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Vaihtuvakorkoiset rahoitussaamiset muodostuvat osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Herkkyysanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹ Korkokulut ja tuotot		2018	Korkoherkkyys euroa	
				-1 %	+1 %		-1 %	+1 %
Vaihtuvakorkoiset velat	-122 342	2,65 %	2,6	0 ³	-627	-84 984	0 ³	-442
Johdannaiset	100 000	-0,31 % ²	3,4	-729	729	100 000	-500	500
Saamiset						16 271	0 ³	94
Yhteensä	-22 342			-729	102	31 287	-500	152

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

² Korkoherkkyttä varten on käytetty tilinpäätöshetken markkinaennustetta kolmen ja kahdentoista kuukauden Euribor-koroille per koronmääräytymispäivä.

³ Vaihtuvakorkoisten velkojen/saatavien markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koron laskulla ei ole vaikutusta maksettavan koron määrään, koska sopimusten mukaan viitekorko on vähintään 0 %.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin sekä osakkuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävän valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2019 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttaoptiosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 50 miljoonaa euroa.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskin ja translaatoriskin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistellyissä oman pääoman muuntoeroissa. Valuuttariskiksi voidaan myös laskea Venäjän projektirahoituksen vakuutena toimivien kohteiden vakuusarvon muutokset, jotka johtuvat ruplan arvon muutoksesta. Projektin vakuusarvon lasku voi johtaa tarpeeseen lisätä kohteeseen lisävakuuksia tai vaihtoehtoisesti neuvotella uudelleen lainan ehtoja ja määrää.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Translaatoriskiä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 107,3 milj. euroa. Transaktioriskejä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 80,2 milj. euroa. Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio oli tilinpäätöshetkellä 50 MEUR. Valuuttakurssien muutokset kasvattivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa kokonaisuudessaan 20,0 miljoonaa euroa (2018: -25,7 milj.euroa) verrattuna edellisen vuoden loppuun, koostuen 11,5 miljoonaa euroa translaatoriskeistä aiheutuvista muutoksista, 11,9 miljoonaa euroa transaktioriskeistä aiheutuvista muutoksista, -3,8 miljoonan euron valuuttasuojauskustannuksista ja 0,4 miljoonaa euroa valuuttasuojauksen verovaikutuksesta.

Translaatoriskin osalta ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin negatiivisesti tai positiivisesti noin 10 miljoonaa euroa (2018: 8 milj. euroa). SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien venäläisten osakkuusyhtiöiden ja tytäryhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin heikentyminen tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen negatiivisesti noin 5,6 euroa (2018: -1 milj. euroa) ja 10 prosentin vahvistuminen positiivisesti 5,2 miljoonaa euroa (2018: 2,8 milj. euroa). Transaktioriskin herkkyydessä on otettu huomioon tilinpäätöshetken suojausten vaikutus.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konsernin johto seuraa jatkuvasti rahoituksen riittävyyttä ja tekee tarvittavat toimenpiteet rahoituksen riittävyyden varmistamiseksi. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla.

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektiokohtaiset lainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luoton ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Konserni aloittaa lähtökohtaisesti vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on hankittu. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saadun limiitin puitteissa. Saatavat siirretään riskeineen ja etuineen, eikä niihin liity takaisinostovelvoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamia ei voida enää myydä.

Maturiteettijakauman osoittamaa maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteetti velkojen kassavirtaa vastaavana. Yhtiöllä oli tilikaudella käytössä pitkäaikainen sitova maksuvalmiusluotto (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Siltä varalta, että yritystodistuksia ei olisi saatu uusittua, yhtiö pystyi käyttämään pitkäaikaista sitovaa maksuvalmiusluottoa (100 milj. euroa) erääntyvien yritystodistusten maksuun. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 60 miljoonaa euroa valmiusluottoa nostettuna. Sitovan maksuvalmiusluoton käyttöön liittyy koronmaksukykykovenantista johtuvia rajoitteita siten, että yritystodistusohjelma (100 milj. euroa) ja maksuvalmiusluotto (100 milj. euroa) voivat yhteismäärältään olla nostettuna 100 milj. euroa. Yhtiöllä oli yritystodistusohjelmia liikkeellä tilikauden päättyessä 18,5 milj. euroa sekä maksuvalmiuslimiittistä nostetavissa 10 Milj. euroa. Joulukuun lopussa yhtiö sopi yhdessä syndikaattipankkien kanssa maksuvalmiusvalmiusluoton käytön rajoituksesta siten, että maksuvalmiusluottoa voidaan käyttää vain 70 miljoonaa euroa yritystodistusten jälleenrahoittamiseen. Tätä ylittävää määrää ei voida nostaa ilman erillistä syndikaattipankkien yksimielistä lupaa. Joulukuun lopussa maksuvalmiusluottoa oli nostettuna 60 miljoonaa euroa. Yhtiö ei tule jälleenrahoittamaan erääntyviä yritystodistuksia yritystodistusohjelman puitteissa vaan erääntyvät yritystodistukset maksetaan pois vuoden 2020 alkupuolella. Yritystodistusohjelmaa tullaan jatkossa käyttämään rajoitetusti johtuen uudesta 28.2.2020 allekirjoitetusta rahoitussopimuksesta, joka korvaa nykyisen 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton.

6. helmikuuta 2020 yhtiö on tiedottanut erillisellä tiedotteella merkittävistä kaupoista, alustavista rahoitussopimuksista sekä aikomuksesta pyytää yhtiökokoukselta antivaltuuksia toteuttaa kaksi erillistä osakeantia kevään 2020 aikana. Yhtiö on 28.2.2020 allekirjoittanut rahoitussopimuksen nykyisen 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton korvaamisesta kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella maksuvalmiusluotolla seuraavasti. Yhtiön käytössä oleva 60 miljoonan euron maksuvalmiusluotto korvautuu uudella saman suuruisella maksuvalmiusluotolla, josta 20 miljoonaa euroa lyhennetään tammikuussa 2021 ja loput 40 miljoonaa euroa maksetaan takaisin tammikuussa 2022. Nostamatonta 40 miljoonan euron maksuvalmiusluottoa käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina tilikaudella olivat ovat omavaraisuusaste (myös ajan yli tuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimilikviditeetti ja koronmaksukyky. Minimilikviditeetti käsittää konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin maksuvalmiusluoton nostamattoman osuuden. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Rahoitussopimusten kovenantitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti ja ne määritetään sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella ja sopimuksissa on ristiineräännyttämisetoja.

Kovenanteista tilikaudella raportoituihin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste ja velkaantumistaso. Minimilikviditeetti raportoidaan jokaisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Koronmaksukykykovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä eikä se estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Säännöllisesti raportoitavien kovenanttien rikkoutuessa velkojalla on oikeus vaatia velkojen välitöntä takaisinmaksua. Kovenantit sekä niiden tasot tilinpäätöshetkellä on esitetty pääoman hallinta -osiossa liitteessä 29.

Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata (standstill). Järjestely oli voimassa uuden, valmiuslimiitin korvaavan lainasopimuksen allekirjoittamiseen 28.2.2020 saakka. Kaikkien muiden keskeisten lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2019.

Alla olevassa maturiteettijakaumassa on esitetty konsernin rahoitusvelkojen sopimusperusteiset maksut tilinpäätöshetkellä. Maksut sisältävät koron maksut sekä pääoman takaisinmaksut. Maturiteettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisten hybridilainojen tulevia arvioituja maksuja. Toukokuussa SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron 12 prosentin kiinteäkor-

koisen hybridilainan. SRV:n hallitus esittää, että vuoden 2016 oman pääoman ehtoisen lainan vuoden 2020 lyhennystä pääomaltaan 24,5 milj. euroa tullaan lykkäämään samoin kuin koron maksua oman pääoman ehtoosille lainoille viimeisimmän koronmääritysjakson osalta. Tämän seurauksena osakkeiksi muuntamisen jälkeen jäljelle jäävän vuoden 2016 oman pääoman ehtoisen lainan korkotasoon nousee 8,75 %:ta vuotuisen kiinteään korkoon, joka on yhtä suuri kuin neljän vuoden swap-kurssi lisättynä 5,00 prosentin vuotuisella marginaalilla ja 8,819 prosentin vuotuisella marginaalilla. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä kaiken kaikkiaan yhteensä 40,0 miljoonaa euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 27,7 miljoonaa euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 12,3 miljoonaa euroa. SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien määrä oli tilinpäätöshetkellä 46,9 milj. euroa ja nostamattoman kohderahoituksen määrä oli 70,3 miljoonaa euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 96,8 miljoonaa euroa. Rahoituksen lähteet on kuvattu taulukon muodossa maturiteettitaulu alla.

Rahoitusvelat, ilman vuokrasopimusvelkoja

2019

			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	2020	2021	2022	2023	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	136 526	156 603	7 925	70 021	78 656	0	0
Rahalaitoslainat	74 014	77 760	7 081	68 655	2 024	0	0
Yhtiölainat ³	50 417	59 840	901	3 883	1 089	1 877	52 090
Yritystodistukset	18 500	18 500	18 500	0	0	0	0
Muut velat	20 234	20 234	78	0	0	0	20 157
Johdannaisvelat ⁴	9 201	9 201	2 113	1 674	1 562	1 450	2 403
Ostovelat	81 101	81 101	81 101	0	0	0	0
Sijoitussitoumus ⁵	51 683	51 684	19 923	10 698	2 758	2 951	15 354
Yhteensä	441 677	474 923	137 622	154 931	86 089	6 277	90 003

Rahoitusvelat, vuokrasopimusvelat

2019

		Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	2020	2021	2022	2023	Myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	150 125	2 454	2 654	1 862	1 954	141 201

Rahoitusvelat**2018**

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				Myöhemmin
			2019	2020	2021	2022	
Joukkovelkakirjalainat	174 067	210 250	10 531	10 531	110 531	78 656	0
Rahalaitoslainat ²	12 884	13 521	1 607	5 483	2 421	1 922	2 088
Yhtiölainat ³	78 260	82 627	858	880	878	946	79 065
Yritystodistukset	90 500	90 500	90 500	0	0	0	0
Muut velat	20 430	20 430	274	0	0	0	20 157
Johdannaisvelat ⁴	6 677	6 668	1 619	1 531	1 321	997	1 200
Ostovelat	79 503	79 503	79 503	0	0	0	0
Sijoituslaitos ⁵	67 461	67 461	26 676	16 821	5 177	2 758	16 029
Yhteensä	529 783	570 961	211 568	35 246	120 328	85 281	118 538

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.² Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2019.³ Yhtiölainojen pääoman ja korkojen maksuvastuu siirtyy asunnon myyntihetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä pääoman ja korkojen maksuvastuu on laskettu kohteen luovutushetken asti täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.⁴ Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia.⁵ Taseen ulkopuolinen sitoumus.**Rahoitusreservit**

1 000 euroa	31.12.2019	31.12.2018
Sitova maksuvalmiusluotto ¹	10 000	9 500
Sitovat tililuotot	0	22 000
Nostamattomat yhtiö- ja rahalaitoslainat	2 298	15 151
Rahat ja pankkisaamiset	27 728	93 074
Yhteensä	40 026	139 725

¹ Sitovan maksuvalmiuslimitin (100 milj. euroa) käyttöön liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.**Luottoriski**

Myyntisaamisiin, siirtosaamisiin pitkäaikaishankkeista asiakkailta sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Luottoriskiä hallinnoidaan luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukykyvyydestä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottotietorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitalanhankkeiden osalta tehdään tarkempia asiakkaiden taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Asunnonostajilta ei tarkisteta maksukykytietoja, mutta omistusoikeus asuntoon siirretään asiakkaalle vasta kun kauppasumma on kokonaisuudessaan maksettu. Keskeneräisistä asunnoista tehdyissä kaupoissa ostajalla on asuntokauppalain mukainen mahdollisuus purkaa kauppa ennen asunnon luovutusta, mutta peruuttamisesta joutuu maksamaan vahingonkorvausta. Vastaavasti rakennusliike saa purkaa kaupan, jos ostaja jättää sovitut maksusuoritukset tekemättä.

Talletukset ja johdannaiset

Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin. Konsernin

rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ovat pieniä. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa. Sekä talletuksiin että johdannaisiin liittyvän luottoriskin katsotaan olevan vähäinen.

Myyntisaamiset ja asiakashankkeisiin perustuvat siirtosaamiset

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat asiakashankkeisiin perustuvia siirtosaamisia ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennuslalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittely-

lyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytäkään tarkasti arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 mukaisissa tuloutuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioida eriä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen yksinkertaistettua menetelyä, jonka mukaan kaikista myyntisaamista ja sopimukseen perustuvista omaisuuseristä kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. Yhtiö ei odota kyseisiin eriin kohdistuvan olennaisia luottotappioita.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2019	2018
Erääntymättömät myyntisaamiset	28 689	43 266
1–30 päivää erääntyneet	2 904	1 391
31–60 päivää erääntyneet	448	1 992
61–90 päivää erääntyneet	762	98
91–180 päivää erääntyneet	4 234	271
181–360 päivää erääntyneet	7 041	16
Yli 361 päivää erääntyneet	2 845	260
Myyntisaamiset yhteensä	46 923	47 295

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä.

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

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä. Konsernin johto on arvioinut, ettei taseessa tasepäivänä oleviin lainasaamisiin liity olennaisia odotettuja luottotappioita. Lainasaamisten määrä on eritelty liitteessä 21. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniält, ja tällä perusteella arvioituja tulevia rahavirtoja verrataan sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tällöin lainasaamisesta kirjataan koko eliniält odotettavissa olevat luottotappiot. Jos lainasaamiset todetaan luottorisikin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme. Vuoden aikana tasolle 3 siirrettiin lainoja yhteensä 14,6 miljoonaa, ja niistä on kirjattu 7,6 miljoonan arvonalentumistappio vuonna 2019.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihto-sopimuksia 31.12.2019.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2019				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	9 201	0	9 201
31.12.2018				
Johdannaissaamiset	0	1 384	0	1 384
Johdannaisvelat	0	6 677	0	6 677

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	583	11 275	11 858
31.12.2018				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	560	17 759	18 320

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön otetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF -osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3).

Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (8,9 milj. euroa), minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2019

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2019	17 759
Lisäykset	0
Vähennykset	-6 484
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	0
Loppusaldo 31.12.2019	11 275

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2018

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2018	15 491
Lisäykset	2 337
Vähennykset	-69
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	0
Loppusaldo 31.12.2018	17 759

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oy:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoinnilla vähintään 35 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

Yhtiö on 6 helmikuuta 2020 tiedottanut erillisellä tiedotteella merkittävistä kaupoista, alustavista rahoitussopimuksista sekä aikomuksesta pyytää yhtiökokoukselta antivaltuuksia toteuttaa kaksi erillistä osakeantia kevään 2020 aikana. Suunniteltujen kauppajohdosta yhtiö luokitteli useita omaisuuseriä myytävänä oleviksi ja kohdisti niihin arvonalentumisia jo vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Mikäli suunnitelma toteutuu suunnitellusti, paranee yhtiön taseasema ja taloudellinen tilanne merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

1 000 euroa	2019	2018
Oma pääoma yhteensä	175 589	233 612
Taseen loppusumma	913 334	947 033
Saadut ennakot	-85 891	-128 640
Yhteensä	827 443	818 393
Omavaraisuusaste, %	21,2 %	28,5 %

Konsernin lainoihin sisältyy kovenantteja, jotka on kuvattu yllä kohdassa "Maksuvalmiusriskin hallinta". Kovenantit lasketaan kunkin lainasopimuksen ehtojen mukaisesti, ja ne perustuvat joko FAS- tai IFRS-

lukuun. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tilikauden päättyessä käytössä olleen maksuvalmiusluoton pääasialliset raportoitavat kovenantit tilikaudella 2019 sekä niiden tasot 31.12.2019 ja 31.12.2018. Kaikkien muiden keskeisten lainasopimusten kovenanttitasot täyttivät 31.12.2019.

	Kovenantti-arvo	31.12.2019	31.12.2018
Luottosopimusten kovenantit			
Osatuloutettu omavaraisuusaste % ¹	> 28 %	27,2 % ²	32,8 %
Minimi likviditeetti	≥ 30 Meur	26,7 ²	-
Velkaantumisaste % ¹	≤ 140 %	151,2 % ²	114,0 %

¹ Lainasopimusten ehtojen mukaisesti ilman IFRS 16 vaikutusta.

² Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata (standstill).

Yhtiön 28.2.2020 allekirjoittamien uusien maksuvalmiusluottojen taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös ajan yli tuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimikassa. Kovenantista tullaan raportoimaan kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja minimikäyttökate. Minimikassa raportoidaan kuukausittain. Kovenanttitasot vastaavat aikaisemman sopimuksen mukaisia kovenanttitasoja.

30 MUUT EHDOLLISET VELAT JA VASTUUT

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2018
Alle vuoden kuluessa	2 894
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	7 323
Yli viiden vuoden kuluessa	5 415
Yhteensä	15 633

Konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 126 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2019	2018
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	61 641	82 308
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	51 683	67 461
Tonttisitoumukset	47 250	47 794
Ehdolliset velat (vuokratontit)	-	169 274

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 308,4 miljoonaa euroa (323,3 milj. euroa).

Transitiolaskelma IFRS16 Vuokrasopimukset muutoksesta

1 000 euroa	
Vuokravastuut ja ehdolliset tonttivelat 31.12.2018	184 907
Lyhytaikaiset sopimukset	-94
Vähaarvoiset sopimukset	-79
Rahoitusleasing -velka IAS 17	0
Vuokrakauden määrittely	-11 381
Muutokset sopimuksissa	3 235
Diskonttauksen vaikutus	-2 677
Vuokrasopimusvelat 1.1.2019	173 910
josta lyhytaikaista	2 231
josta pitkäaikaista	171 679

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot 2019

1 000 euroa	Yhteensä
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-27 721
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-50
Yhteensä	-27 771

Käyttöoikeusomaisuuseriin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot koostuvat pääosin työmaakalustoa koskevista vuokratuloista (lyhytaikaiset vuokrasopimukset).

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta 2019

1 000 euroa	Yhteensä
Yhteensä	-11 037

Vuokravelkoihin luettavien vuokrasopimusten rahavirta esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokratuloista'.

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIE KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2019		2018	
Johdannaisopimusten käyvät arvot	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	402	1 384	0
Koronvaihtosopimukset	0	8 799	0	6 677
Yhteensä	0	9 201	1 384	6 677

1 000 euroa	2019	2018
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit ja -optiot	50 000	83 000
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	150 000	183 000

32 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
		Oman pääoman ehtoinen laina		
1 000 euroa	Korolliset velat		Korolliset velat	Yhteensä
Velat 31.12.2017	170 769	45 000	150 338	366 107
Lainojen nostot	97 550	0	0	97 550
Lainojen maksut	-86 672	0	0	-86 672
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	80 440	0	-80 440	0
Yhtiölainojen muutos	22 261	0	-104	22 157
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	22 000	22 000
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:				
Efektiivinen korko	8	0	0	8
Muut ei-kassavirta muutokset	-282	0	0	-282
Velat 31.12.2018	284 074	45 000	91 794	420 868
Lainojen nostot	64 978			64 978
Lainojen maksut	-40 441		-1 294	-41 735
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-4 622		4 622	0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	147 672		2 454	150 125
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot		58 400		58 400
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut		-20 500		-20 500
Yhtiölainojen muutos	-27 881		38	-27 843
Lyhytaikaisten velkojen muutos			-72 000	-72 000
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:				
Muut ei-kassavirta muutokset	345			345
Velat 31.12.2019	424 124	82 900	25 614	532 638

33 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osake- pääomasta (%)	Konsernin osuus ääni- vallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Ream Oy	Helsinki	100,00	100,00
SRV Asumisen Palvelut Oy	Espoo	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
SRV Voima Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
000 SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi 000	Moskova	100,00	100,00
000 SRV 360	Pietari	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

34 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2019

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	66 809	49	539	9 834	0
Osakkuusyhtiöt	3 853	0	2 508	55 969	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	70 663	49	3 047	65 802	0

2018¹

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	119 295	42	178	7 138	0
Osakkuusyhtiöt	2 906	0	3 920	78 193	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	122 201	42	4 098	85 331	0

¹ Vertailutietoja on oikaistu osakkuus- ja yhteisyritysten osalta.

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

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

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuksien erittely

1 000 euroa	2019	2018
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1 974	2 177
Osakeperusteiset maksut	0	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	488	530
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	118	130
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	390	-
Yhteensä	2 971	2 837

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,7 (24,4 %) mukaisesti. Vuonna 2019 toimitusjohtajan irtisanoutumisen yhteydessä maksettava erokorvaus on kirjattu kuluksi vuoden 2019 tilinpäätökseen, mutta korvaus maksettiin vasta vuonna 2020.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2019	2018
Saku Sipola, toimitusjohtaja, alkaen 1.9.2019	145	-
Ojala Juha Pekka, toimitusjohtaja, asti 31.8.2019 ¹	463	517
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	203	241
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	80	76
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	68	64
Alitalo Minna	57	52
Elomaa Juhani, 19.3.2019 saakka	15	51
Yli-Kyyny Tomi, alkaen 19.3.2019	43	0
Hintikka Juhani	57	51
Kokkila Timo	56	52
Hallituksen jäsenet yhteensä	375	345

¹ Toimitusjohtajan työvelvoite päättyi 31.8.2019 ja työsuhde päättyi 31.12.2019.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2019 noin 165 tuhatta euroa (185).

35 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

7.2.2020 SRV myi koko 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDlistä ja REDI Parkista kanssasijoittajille, vähensi omistustaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta sekä aloitti toimenpiteet oman pääoman vahvistamiseksi. Samalla SRV on sopinut keskeisten lainanantajien kanssa nykyisen 100 miljoonan euron luottolimitin muuttamisesta kahdeksi erilliseksi, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron, luottolimitiksi.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2019	2018
Liikevaihto	1	11 383	12 599
Liiketoiminnan muut tuotot	2	-16	16 379
Ostot tilikauden aikana		-18	0
Henkilöstökulut	3	-7 478	-5 656
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 253	-1 012
Muut henkilösivukulut		-194	-236
Poistot ja arvonalentumiset	4	-366	-324
Liiketoiminnan muut kulut	5	-8 448	-9 422
Liiketulos		-6 391	12 328
Rahoitustuotot ja kulut	6	-20 274	-11 916
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-26 664	412
Tilinpäätössiirrot	7		
Tuloverot	8	5 246	2 956
Tilikauden tulos		-21 419	3 368

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	1 398	1 158
Aineelliset hyödykkeet	9	513	607
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	295 857	262 963
Muut osakkeet ja osuudet	10	2 660	2 778
Pysyvät vastaavat yhteensä		300 427	267 506
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		4	4
Pitkäaikaiset saamiset	12	12 748	6 153
Lyhytaikaiset saamiset	12	169 716	154 532
Rahat ja pankkisaamiset		18 061	85 059
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		200 530	245 748
VASTAAVAA YHTEENSÄ		500 956	513 254
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	143 751	143 751
Kertyneet voittovarot	14	26 918	23 550
Tilikauden tulos	14	-21 419	3 368
Oma pääoma yhteensä		152 313	173 731
Pakolliset varaukset	16	300	388
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	257 149	221 607
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	91 195	117 529
Vieras pääoma yhteensä		348 344	339 135
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		500 956	513 254

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut	11 076	10 698
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	891	949
Maksut liiketoiminnan kuluista	-18 128	-15 506
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-6 161	-3 859
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	10 855	9 490
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-23 981	-20 661
Maksetut välittömät verot	0	102
Liiketoiminnan rahavirta	-19 288	-14 929
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-512	-609
Investoinnit sijoituksiin	0	175
Sijoitusten luovutustulot	5 500	0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	18 879
Myönnettyt lainat tytäryhtiöille	-1 233	-2 089
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	0	2 103
Investointien rahavirta	3 756	18 459

1 000 euroa	2019	2018
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	143 080	75 307
Lainojen takaisinmaksut	-82 904	-76 348
Saadut konserniavustukset	0	24 884
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-72 000	22 000
Maksetut osingot	0	-3 575
Konsernitilien muutos	-39 642	19 683
Rahoituksen rahavirta	-51 446	61 950
Rahavarojen lisäys	-66 998	65 481
Rahavarat tilikauden alussa	85 059	19 579
Rahavarat tilikauden lopussa	18 061	85 059

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Perustiedot

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

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2019.

LAADINTAPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

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

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

Sijoitukset on arvostettu hankintamenoon tai alempaan arvonalentumisella oikaistuun arvoon, jos sijoitusten todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi hankintamenoa pienempi. Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.

Valuuttamääräisten erien arvostus

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

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

Verot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Johdannaisten käypä arvo arvioidaan tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin, sekä kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosaamiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosaamiin ja -velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskelman rahoituskuluihin maksuhetkellään.

Vastuusitoumukset

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 LIIKEVAIHTO

1 000 euroa	2019	2018
Konsernin hallintopalvelut	10 302	9 190
Vuokratuotot	907	890
Muut	174	2 520
Yhteensä	11 383	12 599

2 MUUT TUOTOT

	2019	2018
Muut tuotot	-16	16 379

Yhtiö myi vuonna 2018 vuokrausliiketoimintaan kuuluvan tytäryhtiön SRV Kalusto Oy:n Ramirent Finland Oy:lle.

3 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2019	2018
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	81	68

4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2019	2018
Muista pitkävaikutteisista menoista	261	175
Rakennuksista	10	10
Koneista ja kalustosta	95	139
Yhteensä	366	324

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2019	2018
Vuokrat	1 285	1 297
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	553	358
Auto- ja matkustuskulut	445	453
Edustus- ja markkinointikulut	632	597
Viestintä- ja IT -kulut	1 421	1 015
Ulkopuoliset palvelut	2 414	1 433
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	250	211
Muut kiinteät kulut	1 698	4 269
Yhteensä	8 448	9 422

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2019	2018
Tilintarkastus	167	62
Todistukset ja lausunnot	31	0
Veroveuvonta	16	-2
Muut palvelut	917	44
Yhteensä	1 131	108

Tilintarkastusyhteisöltä ostettujen palveluiden kasvu johtuu SRV konsernin Q3/2019 julkistamasta tervehdyttämisohjelmaan liittyvistä konsultointikuluista.

6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2019	2018
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	65	65
Yhteensä	65	65
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	9 054	9 831
Muilta	73	2 278
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	0	1 846
Muut korko- ja rahoitustuotot	73	73
Arvonlennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	358
Yhteensä	9 128	12 108
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-223	-94
Muille	-19 185	-18 164
Hybridin korot	-7 085	-3 940
Korkokulut	-12 099	-14 224
Yhteensä	-19 407	-18 258
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-2 122	-579
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	-1 787	-1 279
Kulut johdannaissopimuksista	-1 303	0
Maksetut suojauskustannukset	-758	0
Arvonlennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	-963	0
Muut rahoituskulut	-3 127	-3 973
Yhteensä	-10 059	-5 831
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-20 274	-11 916

7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Yhtiöllä ei ollut tilinpäätössiirtoihin kirjattavia tapahtumia tilikaudella eikä vertailukaudella.

8 TULOVEROT

1 000 euroa	2019	2018
Laskennallisen veron muutos	5 246	2 956
Yhteensä	5 246	2 956

TASEEN LIITETIEDOT

9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet:

2019	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	1 760	2 476
Lisäykset	0	1 185	1 185
Hankintameno 31.12.	715	2 261	2 976
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-853	-1 318
Poistot	0	-261	-261
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-1 113	-1 579
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 148	1 398

2018	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	1 209	1 924
Lisäykset	0	822	822
Vähennykset	0	-270	-270
Hankintameno 31.12.	715	1 760	2 476
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-678	-1 143
Poistot	0	-175	-175
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-853	-1 318

Kirjanpitoarvo 31.12.	250	908	1 158
------------------------------	------------	------------	--------------

Aineelliset hyödykkeet

2019	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	437	1 901	2 380
Lisäykset	0	0	12	12
Hankintameno 31.12.	41	437	1 914	2 392
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-94	-1 679	-1 773
Poistot	0	-10	-95	-106
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-105	-1 774	-1 879

Kirjanpitoarvo 31.12.	41	332	139	513
------------------------------	-----------	------------	------------	------------

2018	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	437	1 844	2 322
Lisäykset	0	0	58	58
Hankintameno 31.12.	41	437	1 901	2 380
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-84	-1 540	-1 624
Poistot	0	-10	-139	-150
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-94	-1 679	-1 773

Kirjanpitoarvo 31.12.	41	343	222	607
------------------------------	-----------	------------	------------	------------

10 SIIJOITUKSET

1 000 euroa	2019	2018
Tytärtyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	262 963	262 915
Lisäykset	39 460	2 608
Vähennykset	-6 567	-2 559
Hankintameno 31.12.	295 857	262 963

Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	2 778	2 644
Lisäykset	15	15
Vähennykset	-134	-239
Arvonalentumiset ja arvonalentumisen palautumiset		358
Hankintameno 31.12.	2 660	2 778

Sijoitukset yhteensä	298 516	265 741
-----------------------------	----------------	----------------

11 TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	2019	2018
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Infra Oy	Kerava	100,0	100,0
SRV Voima Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Investment S.à r.l.	Luxembourg	-	100,0
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV Ream Oy	Helsinki	100,0	100,0

Yhtiö SRV Investment S.à r.l. on purettu.

12 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2019	2018
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	1 640	1 607
Korkosaamiset	51	0
Muilta		
Lainasaamiset	0	32
Muut saamiset	1 933	636
Laskennallinen verosaaminen	9 124	3 878
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	11 057	4 546
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	12 748	6 153
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	141	97
Lainasaamiset	10 741	14 932
Muut saamiset	157 168	135 472
Siirtosaamiset	899	945
Yhteensä	168 949	151 446
Muilta		
Myyntisaamiset	6	457
Muut saamiset	683	797
Lainasaamiset	32	0
Siirtosaamiset	46	1 832
Yhteensä	767	3 086
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	169 716	154 532

13 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2019	2018
Valuuttajohdannaisen arvomuutos	0	1 384
Korot	899	1 274
Muut	46	119
Yhteensä	945	2 777

14 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	143 751	142 714
Osakepalkkioon liittyvät		1 037
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	143 751	143 751
Kertyneet voittovarot 1.1.	26 918	27 125
Osingonjako		-3 575
Tulos edellisiltä tilikausilta	26 918	23 550
Tilikauden tulos	-21 419	3 368
Oma pääoma 31.12.	152 313	173 731

15 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2019	2018
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	143 751	143 751
Tulos edellisiltä tilikausilta	26 918	23 550
Osingonjako	0	-3 575
Tilikauden tulos	-21 419	3 368
Yhteensä	149 250	170 669

16 VARAUKSET

1 000 euroa	2019	2018
Pakolliset varaukset		
Osakepalkkiovaraukset	0	80
SRV Kalusto Oy:n myyntiin liittyvät kulut	300	300

17 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2019	2018
Muilta		
Hybridilaina	58 400	45 000
Rahalaitoslainat	60 000	-
Joukkovelkakirjalaina	137 096	175 000
Muut velat	1 473	1 607
Yhteensä	256 969	221 607
Konserniyhtiöille		
Muut velat	180	0
Yhteensä	180	0
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	257 149	221 607

18 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2019	2018
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	29	66
Muut velat	23 198	5 906
Yhteensä	23 227	5 972
Muilta		
Hybridilaina ¹	24 500	0
Yritystodistukset	18 500	90 500
Ostovelat	583	659
Siirtovelat	23 827	19 776
Muut velat	558	621
Yhteensä	67 968	111 557
Lyhytaikaiset velat yhteensä	91 195	117 529

¹ Hybridilaina on luokiteltu lyhytaikaiseksi perustuen sen sopimusperusteiseen ensimmäiseen mahdolliseen takaisinmaksu-päivään.

19 SIIRTOVELAT

1 000 euroa	2019	2018
Palkat sosiaalikuluihin	2 176	1 176
Valuuttajohdannaisten arvostusvelka	402	0
Korkojohdannaisten arvostusvelka	8 799	6 677
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12 410	11 267
Muut	40	657
Yhteensä	23 827	19 776

20 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tilikauden aikana yhtiöllä oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttajohdannaissopimuksia, joiden pääoma oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 50 miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisia rahoituslainoja. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyvät 1.1.2025 alkavan tilikauden aikana.

Johdannaissopimukset

1 000 euroa	2019	2018
Koronvaihtosopimukset		
Käypä arvo negatiivinen	8 799	6 677
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
Valuuttajohdannaiset		
Käypä arvo positiivinen	0	1 384
Käypä arvo negatiivinen	402	0
Kohde-etuuden nimellisarvo	50 000	83 000

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia:

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

21 RISKIENHALLINTA

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

22 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2019	2018
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	183	117
Myöhemmin maksettavat	173	108
Yhteensä	355	225
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 319	1 293
Myöhemmin maksettavat	10 471	11 654
Yhteensä	11 790	12 947

23 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2019	2018
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	308 352	323 298
Sijoitussitoumukset	26 098	26 488

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosakeyhtiö SF -nimisen yhtiön Hanhikivi 1 -projektin rahoittamiseksi yhteensä 26 098 tuhatta euroa. Vuoden 2019 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 8 911 tuhatta euroa.

24 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Johdon työsuhde-etuudet:

1 000 euroa	2019	2018
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	735	760
Yhteensä	735	760
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja, Juha-Pekka Ojala	463	517
Toimitusjohtaja, Saku Sipola	145	-
Toimitusjohtajan sijainen, Timo Nieminen	203	241
Hallituksen jäsenten palkkiot:		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	80	76
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	68	64
Alitalo Minna	57	52
Hintikka Juhani	57	51
Yli-Kyyny Tomi	43	-
Kokkila Timo	56	52
Elomaa Juhani	15	51
Yhteensä	375	345

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja vaihtui kesken raportoivan tilikauden. Uusi toimitusjohtaja Saku Sipola aloitti tehtävässään 1.9.2019. Juha-Pekka Ojalalle maksettavan erokorvauksen suuruus on yhteensä 518 808 euroa.

Väistyneellä toimitusjohtaja Juha-Pekka Ojalalla on vapaaehtoinen lisäeläke, jonka kulu vuonna 2019 oli 78 093 euroa (78 042).

Toimitusjohtaja Sipolalle on lisäksi annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankki-
maan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 1,62 euroa osakkeelta.
Järjestelmän ehtojen mukaan hankittuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi
vuotta osakkeiden hankkimisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää kolmessa kahden vuo-
den mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.3.2021 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa
1.9.2022 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Kunkin käyttöjakson aikana
on oikeus käyttää 200 000 hankintaoikeutta.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 28. päivänä 2020

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Juhani Hintikka

Timo Kokkila

Tomi Yli-Kyyry

Saku Sipola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa maaliskuun 2. päivänä 2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oy:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oy:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää:

- konsernitaseen, konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

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

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

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

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

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



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

Olennaisuus

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

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

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

4 500 000 euroa (edellinen vuosi 4 200 000 euroa)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

Olemme määritelleet konsernitilinpäätöksen olennaisuuden konsernin liikevaihdon, tuloksen ennen veroja ja taseen loppusumman perusteella.

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Olemme valinneet yllä kuvatus yhdistelmän olennaisuuden määrittämisen perustaksi, koska se kuvastaa näkemyksemme mukaan konsernin liiketoiminnan volyyymiä ja tulokellisuutta sekä konsernin liiketoiminnan sitomia pääomia.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

SRV Yhtiöt-konserni jakaantuu kahteen liiketoiminta-alueeseen: rakentaminen ja sijoittaminen, joiden lisäksi konsernin palvelut raportoidaan muina toimintoina. Koska merkittävä osa toiminnasta on Suomessa, tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä sen suomalaiset tytäryhtiöt.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus, kate-ennusteet sekä niihin liittyvät saamiset ja velat

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 3, 15, 22 ja 28

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään laskemalla kunkin hankkeen kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista.

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

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

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

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

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

- Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 16 ja 24

Konsernin osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Rakennushankkeen valmistuttua konserni voi omistaa ja operoida näitä sijoituskohteita. Osakkuus- ja yhteisyrityshankkeista kauppakeskukset REDI ja Pearl Plaza sekä Tampereen Kansi ja areena -hanke on tilikauden lopussa luokiteltu myytävänä oleviksi omaisuusriksi.

Konserni arvioi sijoituskohteiden, esim. kauppakeskusten, arvoa perustuen niiden tulevien kasvavien nykyarvoon. Nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletuksia. Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät on arvostettu alemmaan niiden kirjanpitoarvosta tai todennäköisestä myyntihinnasta vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla.

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

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Johto on hankkinut merkittävimpien osakkuus- ja yhteisyritysten omistamien valmiiden kiinteistöjen osalta ulkopuoliset arviokirjat. Luimme arviokirjat, keskustelimme johdon kanssa arvostusmalleissa käytetyistä merkittävimmistä oletuksista sekä varmistimme, että johto on käyttänyt arviokirjojen mukaisia arvostustasoa arvioidessaan sijoituskohteiden kirjanpitoarvon oikeellisuutta.
- Arvioimme yleisesti johdon laatimien osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvonn arvioinnissa käytettyjen arvostusmallien soveltuvuutta sekä testasimme otannalla niiden matemaattista oikeellisuutta.
- Edellä mainittujen johdon arvostuslaskelmien osalta vertasimme esimerkiksi nykyarvolaskelmassa käytettyä tuottovaatimusta yleisesti markkinoilta saatavaan informaatioon varmistaaksemme sen asianmukaisen tason.
- Laadimme herkkyyssanalyysejä edellä mainittujen johdon laskelmien keskeisimpien muuttujien osalta. Näitä muuttujia olivat mm. vuokratuotot, vuokrausaste ja tuottovaatimus.
- Arvioimme myytävänä olevien omaisuuserien arvostusta perustuen myyntisopimuksiin sekä johdon arvioihin kauppahintojen todennäköisestä toteumasta.

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

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

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 20

Vaihto-omaisuus koostuu pääosin keskeneräisten rakennuskohteiden rakennus- ja tonttikustannuksista, kehitteillä olevien tai käynnistämättömien kohteiden maa-alueista ja tonttiyhtiöistä sekä valmiista myymättömistä kohteista.

Vaihto-omaisuus arvostetaan taseessa hankintamenoa tai sitä alemmaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta.

Maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa.

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

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

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

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

- Toiminnan rahoitus**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 29

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektiokohtaiset lainat, joukkovelkakirjalainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja, jotka raportoidaan neljännes- tai puolivuositain. Yhtiö sopi joulukuun 2019 lopussa maksuvalmiusluoton myöntäneiden rahoituslaitosten kanssa lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testattu.

Sitovan maksuvalmiusluoton käyttöön liittyy koronmaksukykykovenantista johtuvia rajoitteita. Yhtiö sopi joulukuun 2019 lopussa maksuvalmiusluoton käytön rajoituksesta siten, että se ei ollut täysimääräisesti käytettävissä.

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö tiedotti rahoitusjärjestelyistä, joilla korvataan entinen maksuvalmiusluotto ja vahvistetaan yhtiön omaa pääomaa osakeannin kautta.

Toiminnan tulevan rahoituksen riittävyyden arviointiin liittyy johdon harkintaa, mistä johtuen sitä on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta merkittävänä seikkana.

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Arvioimme yhtiön johdon laatimia kovenanttilaskelmia ja maksuvalmiusluottoon liittyvää väliaikaista järjestelyä.
- Keskustelimme johdon kanssa suunnitelluista rahoitusjärjestelyistä ja kävimme läpi tilikauden päättymisen jälkeen laaditut rahoitussopimukset sekä tulevaan osakeantiin liittyvät merkintäsitoumukset.

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa

toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

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

Helsingissä 2.3.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN (TILINTARKASTAMATON)

Konsernin avainluvut

milj. euroa	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018
Liikevaihto	403,8	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto	-86,8	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4
Tulos ennen veroja	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
Uudet sopimukset	142,9	123,3	71,7	149,7	438,0	128,3	282,3	284,4
Tulos/osake, eur	-1,43	-0,22	-0,18	-0,02	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19
Oma pääoma/osake, eur	1,59	2,97	3,15	3,28	3,21	3,32	3,52	3,72
Osakkeen päätöskurssi, eur	1,36	1,44	1,62	1,70	1,70	2,50	2,65	2,90
Omavaraisuusaste, %	21,2	27,2	28,5	24,4	28,5	28,0	29,7	32,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²	26,4	33,3	35,1	29,7	28,5	28,0	29,7	32,5
Korollinen nettovelka	422,0	513,2	480,2	490,8	282,8	346,5	355,7	355,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²	271,9	339,7	306,6	317,3	282,8	346,5	355,7	355,4
Nettovelkaantumisaste, %	240,3	199,1	178,9	205,8	121,1	144,2	140,8	134,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²	151,2	131,4	114,0	132,7	121,1	144,2	140,8	134,3

¹ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistussuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluviissa tilauskannan määrään.

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Liikevaihto

milj. euroa	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018
Rakentaminen	403,1	226,0	206,7	221,9	298,4	207,6	234,6	214,8
Toimitilarakentamisen osuus	200,5	171,2	163,1	144,9	183,9	160,2	166,7	155,5
Asuntorakentamisen osuus	202,6	54,7	43,6	77,0	114,6	47,4	67,8	59,3
Sijoittaminen	1,7	1,4	1,5	1,3	1,0	1,2	1,2	1,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6	0,3	-0,4	0,0	-0,3
Konserni yhteensä	403,8	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7

Liikevoitto

milj. euroa	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018
Rakentaminen	3,6	-3,4	2,0	4,8	-7,5	-1,6	-1,1	-3,2
Sijoittaminen	-87,5	-3,1	-1,9	0,1	-5,4	-3,7	-2,9	-5,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,9	0,2	-3,2	-1,6	13,0	-0,4	-1,5	0,0
Konserni yhteensä	-86,8	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8

Liikevoitto

%	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018
Rakentaminen	0,9	-1,5	1,0	2,2	-2,5	-0,8	-0,5	-1,5
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-21,5	-2,8	-1,5	1,5	0,0	-2,7	-2,3	-4,1

Tilaukanta

milj. euroa	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018
toimitilarakentamisen osuus	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2
asuntorakentamisen osuus	482,7	653,8	600,4	624,1	582,7	642,2	592,0	568,7
Konserni yhteensä¹	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
josta myyty osuus	1 082	1 311	1 402	1 496	1 612	1 409	1 480	1 384
josta myymätön osuus	263	281	265	286	204	253	237	250

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistussuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

Konserni yht. (milj. euroa)	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018
Urakat ja neuvottelu-urakat	141	191	168	181	213	210	192	150
Rakenteilla, myyty tuotanto	79	182	167	157	169	196	179	185
Rakenteilla, myymätön tuotanto	232	261	244	253	180	220	199	214
Valmis, myymätön tuotanto	30	21	22	33	20	17	22	20
Asuntorakentaminen yhteensä	483	654	600	624	583	642	592	569

Sijoitettu pääoma¹

milj. euroa	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018
Rakentaminen liiketoiminta	372,9	462,6	448,1	385,0	212,8	286,0	321,8	316,7
Sijoittaminen liiketoiminta	245,7	331,5	330,3	353,5	337,8	331,7	328,3	327,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,7	1,0	-4,6	53,4	60,3	46,3	14,9	5,5
Konserni yhteensä	625,3	795,1	773,8	791,9	611,0	664,0	665,0	650,0

¹ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Asuntotuotanto konserni yht.

kpl	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018
Asuntomyynti yhteensä	269	326	139	203	346	315	541	198
Omaperusteinen tuotanto	207	166	73	203	156	133	75	130
Sijoittajamyynti	62	160	66	0	190	182	466	68
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	65	283	8	424	0	232	42	43
Valmistuneet	539	85	0	184	298	26	141	61
Tuloutuneet asunnot	532	98	42	161	284	49	133	71
Valmiit myymättömät	87	84	97	139	116	102	126	117
Rakenteilla yhteensä	2 142	2 773	2 388	2 549	2 759	2 927	3 164	3 211
Urakat	80	80	80	80	80	80	504	504
Neuvottelu-urakat	195	195	195	195	487	293	293	293
Sijoittajamyynti tuotanto	1 032	1 189	1 002	1 171	1 329	1 393	1 412	1 360
Omaperusteinen tuotanto	835	1 309	1 111	1 103	863	1 161	955	1 054
josta myydyt	371	700	632	600	559	687	605	661
josta myymättömät	464	609	479	503	304	474	350	393

Tietoa osakkeenomistajille

OSAKKEEN PERUSTIEDOT

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan Nasdaq Helsingissä Pienissä yhtiöissä, Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

TALOUDELLISTEN TIEDOTTEIDEN JULKAISUAJAT VUONNA 2020

Tilinpäätöstiedote 2019: 6.2.2020
 Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2020: 29.4.2020
 Osavuositarkastus tammi–kesäkuu 2020: 21.7.2020
 Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2020: 29.10.2020

Vuosikatsaus 2019 julkaistaan yhtiön internetsivuilla 2.3.2020

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi torstaina 26.3.2020 kello 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

HILJAISET JAKSOT

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

SIOJITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

Talous- ja rahoitusjohtaja
Ilkka Pitkänen
 Puhelin: 040 667 0906
 Sähköposti: ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Maija Karhusaari
 Puhelin: 045 218 3772
 Sähköposti: maija.karhusaari@srv.fi

Viestintäpäällikkö
Johanna Ylitalo
 Puhelin: 040 510 8604
 Sähköposti: johanna.ylitalo@srv.fi

JULKAISUJEN TILAUKSET

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

