

2022



VUOSIKERTOMUS

SRV

SISÄLTÖ

- 03 Katsaus vuoteen 2022
- 08 Toimitusjohtajan katsaus
- 13 Hallituksen toimintakertomus
- 57 Tilinpäätös
- 118 Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
- 128 Palkitsemisraportti
- 132 Vastuullisuusliite
- 136 GRI-raportti

SRV on suomalainen rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Rakennamme kestävämpää ja vastuullisempaa, taloudellista arvoa vaalivaa sekä ympäristön ja ihmisten hyvinvoinnin huomioivaa kaupunkiympäristöä. Kutsumme tätä lähestymistä elinkaariviisaudeksi. Tuomme aidon innostuksen ja läsnäolon mukanaamme jokaiseen kohtaamiseen, ja kuunteleminen on yksi tärkeimmistä tavoistamme toimia. Sillä uskomme siihen, että vain keskustelun kautta maailma voi muuttua.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa Suomessa. Liikevaihtomme vuonna 2022 oli 770,1 miljoonaa euroa. Noin 1 000 SRV:läisen lisäksi työllistämme noin 3 800 kumppanin verkoston.

SRV – Elämäsi rakentaja



TIETOA TÄSTÄ RAPORTISTA

Tämä on SRV:n vuosikertomus 2022, joka sisältää hallituksen toimintakertomuksen, tilinpäätöksen, selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemisraportin, vastuullisuusliitteen sekä GRI-raportin vuodelta 2022. SRV raportoi vuoden 2022 vuosikertomuksessa vastuullisuudesta Global Reporting Initiative:n (GRI) -raportoinnin viitekehyksen mukaisesti. Lisäksi olemme huomioineet kansainväliset Task Force on Climate -related Financial Disclosures (TCFD) suositukset ilmatorisista raportoidessamme ja sisällyttäneet raportointiimme YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG:t).



**KATSAUS
VUOTEEN 2022**

SRV LYHYESTI

TILAUSKANTA 31.12.2022

838,8

MILJOONAA
EUROA

LIKEVAIHTO 2022

770,1

MILJOONAA
EUROA



35

vuoden kokemus



1 000

työntekijää



Työllistämme vuosittain

3 800

alihankkijaa



Työntekijöitä SRV:n työmailla
vuonna 2022

YLI 23 000



Työmaita

76

vuonna 2022



**TILAUSKANTAMME
VAHVISTUI
LOPPUVUONNA 2022**

MITÄ MEILLÄ ON RAKENTEILLA?



Koteja

36 %

liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia

7 %

liikevaihdosta



Sairaaloita

10 %

liikevaihdosta



Korjausrakentamista

8 %

liikevaihdosta



Toimitiloja

35 %

liikevaihdosta



Infrarakentamista

4 %

liikevaihdosta



VASTUULLISUUS TOIMINNASSAMME

100 %

vuonna 2022
suunnitelluista
omaperusteisista
hankkeista elinkaariwiseita

Taksonomianmukainen
liikevaihto

53,6 %

taksonomiakelpoisesta
liikevaihdosta

Turvavarttien
lukumäärä

1 168

SRV:n päästöt
ovat vähentyneet

75 %

verrattuna 31.12.2021
tilanteeseen, koskee
scope 1 ja 2 päästöjä

Tapaturmataajuus

12,1

(LTIF)

Henkilöstön työvire

4,0 / 5,0

(erinomainen)

KESKEISET HANKKEET



Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri

Uudenkaupungin kaupungin historian suurimman investoinnin, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintterin, työmaa käynnistyi tammikuussa 2022. Hanke toteutuu elinkaarimallilla, jossa SRV on sitoutunut rakentamaan kiinteistön sekä huolehtimaan sen kunnosta ja ylläpidosta seuraavat 20 vuotta. Wintterin sivistys- ja hyvinvointikeskus otetaan käyttöön vuonna 2025.



Kalasataman Lumo One

Helsingin Kalasataman kolmas asuintorni Lumo One valmistui elokuussa 2022. Tornitalon 31 kerroksessa on 291 vuokrattavaa Kojamon Lumo-asuntoa. Tornitalo luovutettiin asiakkaalle porrastetusti; kerrosten 6-12 asukkaat muuttivat jo kesäkuussa ja kerrosten 13-31 elokuussa rakennuksen valmistuttua.



Meilahden Siltasairaala

Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) Siltasairaalan rakennustyöt valmistuivat heinäkuussa Helsingin Meilahdessa. Siltasairaala on Helsingin kaupungin ja HUSin historian suurin rakennushanke ja yksi Suomen vaativimpia ja laajimpia sairaalarakentamisen kohteita. Uusi sairaala ja sädehoitolaitteiden tilat otettiin käyttöön vuoden 2023 alussa.

Strategia

KOHTI ELINKAARIVIISASTA TULEVAISUUTTA

SRV:n strategia

PYRKIMYKSEMME:

Pyrkimyksemme on asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme kuunnellen rakentaa elinkaariviisaasti niin, että kestävä rakentaminen luo turvaa vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

TÄHTÄÄMME:

1. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen
2. Tilojen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointiin
3. Kiinteistöjen kestäviin tuottoihin koko niiden elinkaaren ajalta
4. Erinomaiseen asiakaskokemukseen
5. SRV:n pitkäjänteisen kilpailuedun varmistamiseen ja kannattavaan kasvuun

ARVOMME:

Vastuullisuus

Innostus tekemiseen

Rohkeus kehittää

Tuloksellisuus

Avoin yhteistyö

Kiihtyvä ilmastonmuutos

Tiivistyvät kaupungit

Nopeutuva digitalisaatio

SRV

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2022 oli hyvin poikkeuksellinen markkinaympäristön muuttuessa rajusti monella tavalla. Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainassa johti Venäjällä olevan omaisuutemme arvojen alaskirjaukseen. Vuoden tärkein onnistumisemme oli vuoden toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu laaja rahoitusjärjestely, joka vahvisti merkittävästi tasettamme. Rahoitusjärjestelyn jälkeen olemme olleet käytännössä nettovelaton suomalainen rakennusyhtiö. Kaikkinensa pärjäsimme haastavassa markkinaympäristössä hyvin ja onnistuimme parantamaan projektimme hallinta-astetta siten, että voimme olla kohtuullisen tyytyväisiä vuoden tulokseen laskeneesta volyymista huolimatta.

Lähdimme vuoteen 2022 terveeltä pohjalta. Olimme saaneet parannettua projektikantamme keskimääräistä kannattavuutta, veimme elinkaariviisasta strategiaamme käytäntöön vauhdikkaasti, olimme saaneet useita omakehitteisiä ja omaperusteisia hankkeita lähes aloitusvalmiiksi sekä kävimme neuvotteluja osan Venäjän omistuksiemme myynnistä. Kaikki muuttui dramaattisesti helmikuussa, kun Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainassa. Alaskirjasimme ensimmäisellä vuosineljänneksellä lähes kokonaan omistuksemme arvot Venäjällä ja Fennovoimassa. Huhtikuussa julkistimme toimenpideohjelman taseen uudelleenjärjestelystä oman pääoman vahvistamiseksi, mikä vietiin onnistuneesti maaliin kesä-heinäkuussa. Laajan rahoitusjärjestelyn seurauksena SRV:n omavaraisuusaste ylitti Venäjän Ukrainassa aloittamaa sotaa edeltäneen tason, ja olemme sen jälkeen olleet käytännössä nettovelaton yhtiö.

Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla olimme vahvistuneen taseen myötä valmiimpia kohtaamaan haastavan markkinatilanteen. Pystyimme jälleen keskittymään täysipainoisesti Suomen rakennusliike-toimintamme kehittämiseen ja strategiaamme eteenpäin

viemiseen. Jatkoimme asiakaslähtöistä työtämme vahvistaaksemme johtavaa asemaamme toimitilamarkkinoilla ja voitimme useita merkittäviä hankkeita sekä julkiselta että yksityiseltä sektorilta. Vuoden aikana jatkoimme systemaattista työtä projektimme toiminnan tehostamiseksi ja onnistuimme parantamaan projektisalkkumme hallinta-astetta sekä projektikatetta. Tehokkaalla hankinnalla ja suunnittelun johtamisella pystyimme torjumaan haastavan markkinan tuomia rakennuskustannusten nousuja ja huolehtimaan materiaalien saatavuudesta.

Venäjän aloittaman sodan kiihdyttämä inflaatio, siitä seurannut nopea korkojen nousu ja edelleen kulluttajien luottamuksen romahtaminen sekä sijoittajien varovaisuuden lisääntyminen hidastivat merkittävästi kysyntää ja hankeportfoliomme rakenteen kehittämisestä. Tavoittelemme omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden osuuden lisäämistä tuotannossamme. Valmiuksia portfolion rakenteen muuttamiseen olemme kehittäneet suunnitelmallisesti panostamalla hankehitykseen ja meillä on nopeasti toteutukseen siirrettävää hankekantaa, kun kysyntä elpyy.



Uudet toimitilahankkeet käänsivät tilauskannan kasvuun

Vuoden aikana valmistui ja käynnistettiin useita toimitilahankkeita. Uudenkaupungin kaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintterin työmaa käynnistyi alkuvuodesta 2022 ja tilat otetaan käyttöön vuonna 2025. Hanke toteutetaan elinkaarimallilla, jossa SRV on sitoutunut rakentamaan kiinteistön sekä huolehtimaan sen kunnosta ja ylläpidosta seuraavat 20 vuotta. Jyväskylässä rakensimme Woodspinin kuitutehtaan rakennustöiden yhteydessä yhdessä paikallisen energiayhtiön kanssa ainutlaatuisen konseptin, jossa tuotantoprosessin hukkalämpöä hyödynnetään palauttamalla lämpöenergiaa kaukolämpöverkkoon. Konseptin avulla lokakuussa valmistuneen kuitutehtaan hiilidioksidipäästöjä saadaan vähennettyä merkittävästi. Myös SRV:n omakehitteinen WithSecuren uusi pääkonttorirakennus on erinomainen elinkaariviisaan strategiamme mukainen hankekehitysesimerkki, sillä rakennus on nettopäästötön koko elinkaarensa ajan. Wood Cityn toinen toimistorakennus on lisäksi ensimmäisiä uuden EU-taksonomian mukaisia hankkeita Suomessa.

Yhteistyömme Senaatti-kiinteistöjen kanssa jatkui vahvana tänäkin vuonna. Maaliskuussa SRV valittiin Oulun pääpoliisiaseman ja vankilan allianssikumppaniksi Senaatti-kiinteistölle. Kärkihankeallianssimallilla toteutettavan hankkeen sopimuksen arvo on noin 119 miljoonaa euroa ja rakentaminen käynnistyi syyskuussa. Kesäkuussa SRV ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat sopimuksen Itä-Uudenmaan pääpoliisiaseman ja poliisivankilan toteuttamisesta Vantaan Jokiniemeen. Kärkihankeallianssimallilla toteutettavan hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 86 miljoonaa euroa, josta SRV:n sopimuksen arvo on noin 77 miljoonaa euroa.

YHTEISTYÖMME SENAATTI- KIINTEISTÖJEN KANSSA JATKUI VAHVANA TÄNÄKIN VUONNA

Hieno esimerkki vahvasta sairaalarakentamisaamisestamme on heinäkuussa Helsingin Meilahdessa valmistuneet Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) Siltasairaalan rakennustyöt. Siltasairaala on Helsingin kaupungin ja HUSin historian suurin rakennushanke ja yksi Suomen vaativimpia ja laajimpia sairaalarakentamisen kohteita. Loppuvuodesta käynnistimme Espoossa Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen rakentamisen HUSille allianssihankeena.

Pitkään jatkunut tilauskantamme pieneneminen katkesi viimeisellä vuosineljänneksellä, kun muun muassa Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila sekä Jorvin sairaalan uusi osastorakennus siirtyivät tilauskantaamme.

Asuntojen kysyntä hidastui

Tavoitteemme on nostaa asuntorakentamisen kannattavuutta tehostamalla toimintaamme ja kasvattamalla omaperusteisen tuotannon osuutta markkinatilanteen salliessa. Asuntohankeiden osalta vuoden onnistumisiin lukeutuu huhtikuussa Helsingin Pitäjänmäkeen valmistunut 68 asunnon kerrostalo, Ilmarisenpuisto, joka viimeisteli tontille suunnitellun kolmen asuinkerrostalon kokonaisuuden. Lisäksi Helsingin Kalasataman kahdeksan tornitalon kokonaisuuteen kuuluva kolmas asuintorni, Lumo One, valmistui ja luovutettiin asiakkaalle vaihteittain kesällä. Neljännen tornitalon, Vision, rakentaminen eteni aikataulussaan ja rakennus saavutti syyskuussa harjakorkeuden. Syyskuussa käynnistimme Helsingin Pasilaan rakentuvan omaperusteisen Helsingin Kokardin asuntojen myynnin. Itä-Pasilan ytimeen, vanhemman rakennuskannan tilalle, valmistuu yhteensä neljä asuntoyhtiötä, joista kaksi on SRV:n omaperusteisia kohteita. Loppuvuodesta Tampereen ydinkeskustaan

valmistui asuintornitalo Opaali, joka täydensi Tampereen Kannen etelänpuoleisen alueen. 16-kerroksinen ja 148 asunnon Opaali sijaitsee Nokia-areenan ja asuintornitalo Topaasin vieressä.

Venäjän hyökkäyssodan kiihdyttämä inflaatio ja korkojen nopea nousu heikensivät kuluttajaluottamusta ja asuntojen kysyntä laski merkittävästi. Koska emme päässeet vuonna 2022 tavoittelevaamme omaperusteisen asuntorakentamisen kasvuun, on myymättömien valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojemme määrä edelleen vähäinen, mikä on tässä kysyntätilanteessa positiivista.

Irtautuminen Venäjän liiketoiminnoista eteni

Tavoitteenamme on ollut jo useamman vuoden ajan asteittain vähentää toimintaamme Venäjän markkinoilla myymällä osuutemme Venäjällä sijaitsevista kauppakesuksista. Venäjän hyökättyä Ukrainaan helmikuussa 2022 alaskirjasimme huhtikuussa lähes koko omistuksemme arvon Venäjällä ja Fennovoimassa sekä päätimme nopeuttaa Venäjältä irtautumistavoitettamme. Marraskuussa saimme myytyä osuutemme Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall –kauppakeskuksesta. Myynnin jälkeen olemme vielä osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta ja lisäksi meillä on Venäjällä yksi tonttiomistus. Jatkamme edelleen aktiivisesti neuvotteluja irtautuaksemme kokonaan Venäjän liiketoiminnoista.

Strategiamme mukaisesti kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta

Elinkaariviisaan strategiamme mukainen toiminta näkyi monessa tekemisessämme vuoden aikana. Jatkoimme aktiivisesti strategiamme viemistä hanketasolle. Elin-

kaariviisaudessa merkittävin panostuksemme kohdistuu rakennettavien kohteiden elinkaariviisauteen. Olemme lisäksi sen rinnalla kehittäneet omaa rakentamistointaamme siten, että kaikki työmaamme ovat olleet vuoden 2022 alusta alkaen nettopäästöttömiä. Pystyimme poistamaan 75 prosenttia päästöistämme vuoden aikana ja nettopäästöttömyyden saavutimme hyvittämällä jäljelle jääviä päästöjä istuttamalla puita hiilinieluiksi. Lanseerasimme myös biodiversiteettitavoitteet sekä pitkän aikavälin tavoitteen olla hiilineutraali yhtiö vuoteen 2030 mennessä. Nämä ovat merkittäviä askeleita kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta. Lisäksi uudistimme vastuullisuusohjelmamme vuodelle 2023. Vastuullisuusohjelma pohjautuu ESG (Environmental, Social, Governance) -viitekehikseen ja sen avulla viestimme ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät tavoitteemme.

Käynnissä olevaan energiakriisiin olemme reagoineet pyrkimällä vähentämään energiankulutustamme, hyödyntämällä uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, jo rakennusaikana ja ajoittamalla sähköenergian kulutusta kysyntäpiikkien ulkopuolelle, millä on vaikutusta sekä energiakustannuksiimme että koko yhteiskunnan huoltovarmuuteen.

Panostimme myös vuonna 2022 asiakasymmärrykseen ja sitä kautta asiakaskokemukseen kaikissa hankkeissamme sekä koulutimme henkilöstöämme toimimaan asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” mukaisesti erilaisissa hankkeissa. Tavoitteenamme on sisällyttää asiakaslupaus ohjenuoraksi kaikkeen tekemiseemme ja luoda aitoa asiakasarvoa sujuvalla yhteistyöllä. Olemme johtava toimija yhteistoinnallisissa urakoissa, joten asiakaskeskeisyys on syvällä kulttuurissamme.

Terveellinen ja turvallinen työympäristö toimintamme perustana

Hyvä työilmapiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä SRV:n henkilöstön hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuustyö tukevat. Terveellinen ja turvallinen työympäristö on kaiken toimintamme perusta. Päämäärähakuinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkui vuonna 2022 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti Nolla tapaturmaa -visiota. Nostimme vuoden 2022 painopistealueiksi työturvallisuuden osalta johdon esimerkillisen toiminnan ja riskienhallinnan osaamisen kehittämisen sekä edistimme yleisesti turvallisuusjohtamista jatkuvan parantamisen periaatteilla.

Olemme osana vastuullisuusjohtamistamme kehittäneet jo pitkään toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Ihmisoikeuksien toteutuminen ja työperäisen hyväksikäytön ehkäisy hankintaketjussa on yhteiskunnallisesti merkittävä asia. Siksi tavoitteenamme on tukea tasa-arvoisia työmarkkinoita ja omalta osaltamme ehkäistä markkinoiden eriytymistä ja eriarvoistumista.

Varaudumme haasteelliseen vuoteen 2023

Helmikuussa 2023 päivitimme pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteemme: tähtäämme vuoden 2026 loppuun mennessä 6 %:n operatiiviseen liikevoittoon ja 900 milj. euron liikevaihtoon. Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet. Tavoittelemamme operatiivinen liikevoitto edellyttää vahvaa kasvua, onnistumista hankekehityksessä ja portfoliomme rakenteen muutosta tulevina vuosina.

ELINKAARIVIISAAN STRATEGIAMME MUKAINEN TOIMINTA NÄKYI MONESSA TEKEMISESSÄMME VUODEN AIKANA

Vuoden 2023 ennakoimme alkavan kysynnän näkökulmasta haastavana. Arvioimme konsernin vuoden 2023 liikevaihdon laskevan vuoteen 2022 verrattuna ja operatiivisen liikevoiton olevan positiivinen, mutta vuoden 2022 operatiivista liikevoittoa matalampi. Laskevan kysynnän myötä pienenevä liikevaihto ja portfoliorakenne, jossa omaperusteisten ja omakehiteisten hankkeiden osuus on vähäinen, näkyvät vuonna 2023 heikkeenä kannattavuutena. Toisaalta matalariskisempi vaikkakin matalakatteisempi projektinjohto- ja allianssiurakointiin painottunut toimitilarakentamisen volyyymi kannattelee SRV:tä yli hankalan vuoden. Valmiuksia portfolion rakenteen muuttamiseen olemme kehittäneet suunnitelmallisesti ja meillä on nopeasti toteutukseen siirrettävää hankekantaa, kun kysyntä elpyy.

Vuoden 2022 lopulla reagoimme laskevaan kysyntään ja toteutimme yhteistoimintalain mukaiset muutokset neuvottelut, joiden tavoitteena oli sopeuttaa kustannusrakennettamme ja henkilöstömääräämme vastaamaan vähentynyttä työmäärää.

Elinkaariviisaan strategiamme vahva eteneminen, projektiemme hallinta-asteen parantaminen, hankeportfoliomme verrattain riskitön rakenne ja vahvistunut hankekehityksen projektikantamme antavat hyvän pohjan kohdata markkinan vaikeudet sekä rakentaa tulevaa kannattavaa kasvua. Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme, muita yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneesta vuodesta!

Saku Sipola

toimitusjohtaja

Vuoden 2022 kohokohdat

Tammikuu

SRV:n työmaat nettopäästöttömiksi

SRV:n työmaat siirtyivät nettopäästöttömiksi vuoden alusta lähtien. Pystyimme poistamaan 75 prosenttia päästöistämme vuoden aikana ja nettopäästöttömyyden saavutimme hyvittä-mällä jäljelle jääviä päästöjä istuttamalla puita hiilinieluiksi. Päätös nettopäästöttömyydestä koski kaikkia yhtiön työmaita ja on tässä laajuudessa ensimmäinen rakennusalalla.



Maaliskuu

Oulun pääpoliisiasema ja vankila

SRV valittiin Oulun pääpoliisiaseman ja vankilan allianssikumppaniksi Senaatti-kiinteistöille. Kärkihanke-allianssimallilla toteutettavan hankkeen sopimuksen arvo on noin 119 miljoonaa euroa. Rakentaminen käynnistyi syyskuussa.



Huhtikuu

Ilmarisenpuisto valmistui

Helsingin Pitäjänmäkeen valmistui 68 asunnon omaperusteinen kerrostalo, Ilmarisenpuisto. Tontilla oli jo kaksi asuinkerrostaloa, ja Ilmarisenpuisto viimeisteli kolmen talon kokonaisuuden.

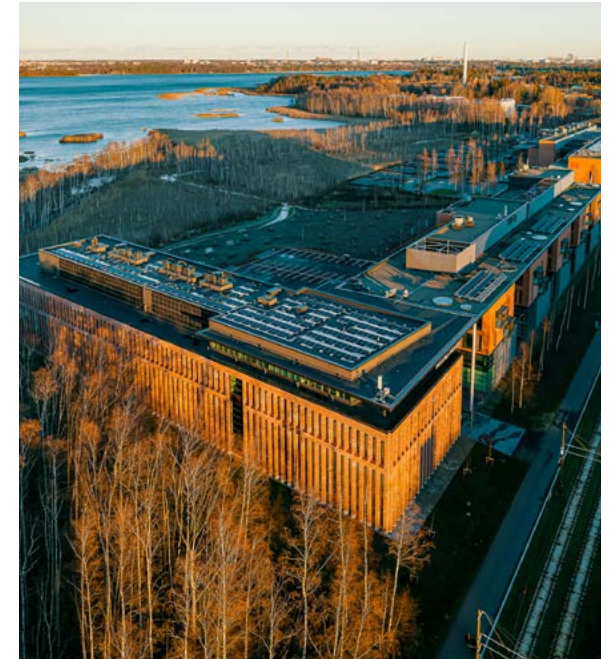
Venäjän omistusten alaskirjaus

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena SRV alaskirjasi lähes koko omistuksensa Venäjällä ja Fennovoimassa ja julkisti toimenpideohjelman taseen uudelleenjärjestelystä oman pääoman vahvistamiseksi. Toimenpideohjelma saatiin onnistuneesti päätökseen kesä-heinäkuussa, minkä seurauksena SRV on käytännössä nettovelaton.

Kesäkuu

Biodiversiteettitavoitteet

SRV julkaisi biodiversiteettitavoitteensa. Jatkossa yhtiö noudattaa prioriteetti-järjestystä luonnon monimuotoisuutta vähentävien vaikutusten hallinnalle. Ensisijaisesti ympäristölle koituvia haittoja pyritään välttämään kokonaan. Sen jälkeen vaihtoehtoina on haittojen ennallistamis- tai hoitotoimenpiteet sekä viimeisenä haittojen kompensointi.



Heinäkuu

Espoon uusi oikeustalo

Espoon Otaniemeen valmistui uusi oikeustalo, jonka energiatehokkaat tilat otettiin käyttöön kesän aikana.

Laaja rahoitusjärjestely onnistuneesti päätökseen

SRV sai onnistuneesti päätökseen Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten vuoksi suunnitteleman laajan rahoitusjärjestelyn. Kokonaisjärjestely sisälsi aiemmin liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjalainojen osittaisen takaisinoston ja loppujen joukkovelkakirjalainojen ehtomuutokset hybridilainoiksi, vanhojen hybridilainojen muuttamisen osakkeiksi, maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin jatkamisen sekä merkintäoikeusannin. Rahoitusjärjestelyn seurauksena SRV:n omavaraisuusaste ylitti Venäjän Ukrainassa aloittamaa sotaa edeltäneen tason ja yhtiö on käytännössä nettovelaton.



Elokuu

Hiilineutraaliuden tiekartta

SRV julkaisi tavoitteensa olla päästötön vuoteen 2030 mennessä. Yhtiö on mukana Green Building Council Finlandin kokoamassa #BuildingLife-toimintaohjelmassa, jonka tavoitteena on saavuttaa rakennettu hiilineutraali ympäristö vuoteen 2035 mennessä.

Lokakuu

Woodspin valmistui

Woodspinin kuitutehtaan rakennustyöt valmistuivat kuukauden etuajassa Jyväskylässä. Tehtaan hiilidioksidipäästöjä saadaan vähennettyä merkittävästi, sillä SRV on yhdessä paikallisen energiayhtiön kanssa rakentanut ainutlaatuisen konseptin, jossa tuotantoprosessin hukkalämpöä hyödynnetään palauttamalla lämpöenergiaa kaukolämpöverkkoon.



Syyskuu

Visio harjakorkeudessa

Helsingin Kalasataman neljäs asuintornitalo, Patrizialle rakennettava Visio, saavutti harjakorkeuden. Vision rakentaminen aloitettiin ja hanke kirjattiin tilauskantaan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Visio on osa kahdeksan tornitalon kokonaisuutta, jota rakennetaan Helsingin Kalasatamaan.



Marraskuu

Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila

Vantaan pääpoliisiaseman ja poliisivankilan rakennustyöt etenevät Vantaan Jokiniemessä, ja 60 miljoonaa euroa SRV:n yhteensä noin 77 miljoonan euron arvoisesta sopimuksesta kirjautui yhtiön tilauskantaan. Ensimmäiset 17 miljoonaa euroa kirjautui tilauskantaan kesäkuussa. SRV ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat sopimuksen uuden pääpoliisiaseman ja poliisivankilan toteuttamisesta kesäkuussa 2022 ja kärkihankeallianssimallilla toteutettavan hankkeen rakennustyöt käynnistyivät loppukesästä.



Okhta Mall -kauppakeskuksen myynti

SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen. Myynti oli osa SRV:n toimenpiteitä, joilla se pyrkii aktiivisesti irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista.

Palkitut hankkeet 2022

Tampereen Kansi ja Areena –projekti:

Tekla BIM Awards 2022 –kilpailun voitto ja maailmanlaajuisessa Tekla Global BIM Awards 2022 –kilpailussa voitto Sports & Recreation –kategoriassa, jossa palkitaan monipuolisimmin ja edistyskellisimmin tietomalleja hyödyntäneet urheilu- ja vapaa-ajan projektit.

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalin laajennus- ja muutoshanke:

maailmanlaajuisen Tekla Global BIM Awards -tietomallikilpailun vuoden 2022 voitto sekä omassa sarjassaan (julkiset rakennukset) että koko kilpailussa. Lisäksi terminaalin puinen alakatto on vuoden 2022 Puupalkinnon voittaja.



Joulukuu

Jorvin sairaalan uusi osastorakennus

SRV ja HUS Kiinteistöt allekirjoittivat toteutusvaiheen sopimuksen Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen rakentamisesta Espooseen allianssihankkeena. SRV:n osuus, keväällä 2022 käynnistynyt kehitysvaihe mukaan lukien, on yhteensä noin 200 miljoonaa euroa.



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli ja toimintaympäristö

Megatrendit

Toimintaympäristömme on jatkuvassa murroksessa; kaupunkien tiivistyminen, ilmastonmuutoksen kiihtyminen ja digitaalisuuden lisääntyminen muokkaavat maailmaa ympärillämme.

Tiivistyvät kaupungit

Suomen väestö ikääntyy, mikä johtuu elinajanodotteen kasvusta ja syntyvyyden nopeasta heikkenemisestä. Tämä muuttaa aiemmin kasvukeskuksiksi ennustettujen alueiden tulevaisuudennäkymiä. Vain suurimpien kaupunkien Helsingin, Tampereen ja Turun seutujen odotetaan kasvavan selvästi vuoteen 2040 mennessä.

Suomalaisista yli 70 % asuu kaupunkiseuduilla, joissa syntyy 80 % bruttokansantuotteestamme. Yhä useampi suomalaisista haluaakin asua kaupungeissa, sillä työpaikkojen, palveluiden ja julkisen liikenteen myötä elämä siellä koetaan helpommaksi.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja energiatehokkaampi elämäntapa ohjaavat meitä myös asumaan tiiviimmin. Uudis- sekä korjausrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden kehittää yhdyskuntarakennetta yhä kestävämpään suuntaan muun muassa valitsemalla uusiutuvaa energiaa kiinteistöihin. Uudis- ja korjausrakentamisella vastataan myös tiivistyvien kaupunkien uusiin tilatarpeisiin, kuten etätyön lisääntymisen myötä syntyneeseen tarpeeseen hybriditoimistoille ja asuntojen tilojen monikäyttöisyydelle.

Tiivistyvissä kaupungeissa lähiluonnon sekä viheralueiden merkitys korostuvat. Monimuotoinen kaupunkiluonto, kuten puistot tai kansipihat, lisäävät kaupunkilaisten hyvinvointia ja niiden avulla pidetään yllä biodiversiteettiä tiivistyvissä kaupungeissa. Kaupungit kasvavat ja kehittyvät hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Julkinen liikenne yhdistettynä kävelen ja pyöräillen liikkumiseen mahdollistavat ekologisen ja sujuvan arjen kaupungeissa.

Suomen kaupungistumisasteen odotetaan nousevan 73 prosentista 79 prosenttiin vuodesta 2020 vuoteen 2050. Kaikille halukaille pitää löytyä koti myös kaupungista – siinä uudis- ja täydennysrakentaminen on usein paras ratkaisu.

Kiihtyvä ilmastonmuutos

Ilmastonmuutoksen fyysiset vaikutukset sekä luonnonvarojen niukkuus ovat nähtävissä koko maailmassa, ja on selvää, että ilmastonmuutoksen hillitseminen sekä siihen sopeutuminen vaativat toimia rakentamisessa ja kiinteistöalalla. Kiinteistöjen tulee olla kestäviä, tarkasteltiin niitä sitten ihmisten hyvinvoinnin, energiatehokkuuden, kiertotalouden tai taloudellisen arvon säilymisen näkökulmasta.

Rakentamis- ja kiinteistöala vastaa 35 %:a Suomen energiankulutuksesta, ja valtaosa rakennusten päästöistä syntyy olemassa olevan rakennuskannan käytönaikaisessa kulutuksessa. Näin ollen tarve ener-

giatehokkuuden parantamiselle ja uusiutuvan energian hyödyntämiselle on suuri. Uudisrakentaminen mahdollistaa uusia energian kierrätys- ja varastointitapoja sekä alueellisia kokonaisratkaisuja, joiden avulla energianhailinnan kokonaisuus on yhä paremmin optimoitu.

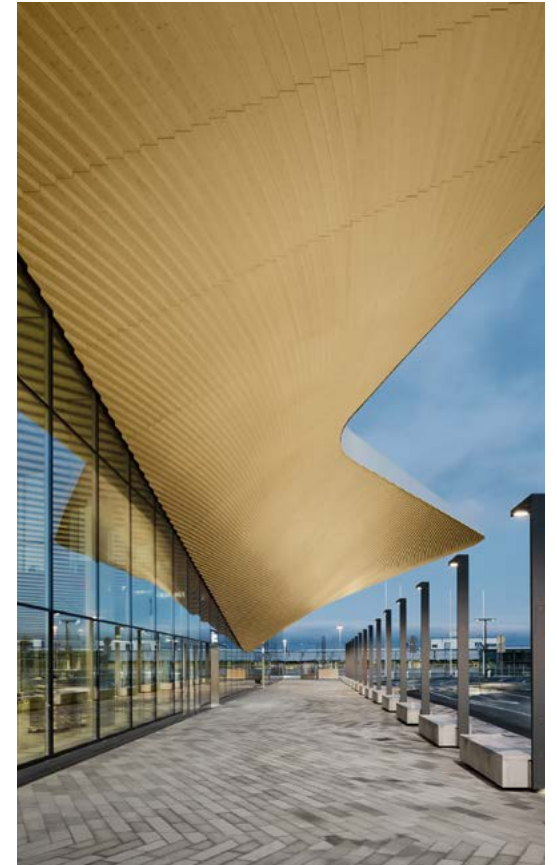
Myös kiertotalous on tehokas keino rakentamiseen liittyvien ilmastovaikutusten hillitsemiseksi. Vähäpäästöisiä tai kierrätettyjä materiaalia valitsemalla rakennuksen materiaalien hiilijalanjälkeä voidaan pienentää. Kasvavalla korjausrakentamisella taas kiritään olemassa olevaa rakennuskantaa vähäpäästöisemmäksi.

Ilmastonmuutos lisää ääriolosuhteita ja sään ääri-ilmiöitä. Suomessa myrskyihin liittyvien tuulituhojen ennustetaan lisääntyvän ilmaston lämmetessä, koska routakausi lyhenee ja sateet tulevat yhä useammin vetenä. Ääriolosuhteisiin varautuminen vaatii toimia rakentamisessa, jotta takaamme kiinteistöjemme arvon säilymisen pitkällä aikavälillä.

Lisääntyvä digitaalisuus

Jatkuvasti kehittyvä digitalisaatio muokkaa yhteiskuntaamme sekä rakentamis- ja kiinteistöalaa. Digitalisaatio luo mahdollisuuksia ja tarjoaa ratkaisuja rakennusallalle hankkeiden suunnittelusta rakentamisen prosessiin sujuvoittamiseen ja kiinteistöjen käytön ajan palveluista työn tekemisen uusiutuviin tapoihin.

Datan kerääminen ja hyödyntäminen kasvavat voimakkaasti. Jatkuvasti dataa keräämällä saadaan



**MEGATRENDIT
TUKEVAT
STRATEGIAMME
TOTEUTTAMISTA**

reaaliaikaista tilannekuvaa niin suunnittelun, rakentamisen kuin kiinteistöjen käytön ajalta. Esimerkiksi kiinteistöjen käytön aikana sisäolosuhteista voidaan kerätä sensoreiden avulla tietoa, jota hyödyntämällä niin sisäolosuhteita kuin energiankäyttöäkin voidaan ohjata ja optimoida.

Digitalisaatio mahdollistaa projektin hallinnan tehostamisen ja rakentamisen prosessin sujuvoittamista tarjoamalla ratkaisuja muun muassa aikataulujen hallintaan ja tiedonkulkuun. Esimerkiksi tietomallit edistävät tiedon virtaamista läpi hankkeen ja niiden avulla voidaan tarkastella suunnitelmia, laskea määriä sekä tarkastaa ja havainnollistaa suunnitelmia.

Digitalisaation mukanaan tuomat ratkaisut ovat lisänneet erilaisten palveluiden käyttöä arjessamme. Palvelut sujuvoittavat niin asumista, liikkumista kuin tilojen käyttöä. Esimerkiksi digitalisaation myötä jakamistalous yleistyy eikä kaupungissa tarvitse omistaa omaa autoa, pyörää tai sähköpotkulautaa, vaan niiden yhteiskäyttö on tehty helpoksi erilaisin sovelluksin.

Markkinat

Suomen talous kasvoi ripeästi alkuvuonna 2022 koronaviruspandemian hellittäessä otettaan. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan heikensi talouden näkymiä ja Suomen talouden hyvä kasvu hidastui vuoden lopussa. Vuonna 2022 Suomen talous kasvoi 1,9 % ja vuonna 2023 talouden ennakoitaan supistuvan 0,5 %. Lievän taantuman arvioidaan kuitenkin jäävän lyhytkestoiseksi ja vuonna 2024 talous elpyy 1,1 % kasvuun. *(lähde: Suomen Pankki)*

Venäjän hyökkäyssodan laukaisema energiakriisi sekä laaja-alainen inflaatio nostivat kuluttajahinnat korkealle vuoden 2022 aikana. Kuluttajahintojen vuosimuut-

tos oli joulukuussa 9,1 % ja vuoden 2022 keskimääräinen inflaatio 7,1 %. Yksityinen kulutus kasvoi vuonna 2022 mutta inflaatio sekä korkojen nousu leikkaavat yksityistä kulutusta lähivuosina. Työmarkkinoilla oli hyvä vire vuonna 2022. Heikentyvä talous haastaa työmarkkinoita ja työttömyysasteen odotetaan nousevan hetkellisesti. *(lähde: Suomen Pankki)*

Kuluttajien luottamus romahti heti Venäjän hyökkäyssodan alettua. Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli joulukuussa -18,5, kun se vielä tammikuussa 2022 oli -1,7. Joulukuun lukema on mittaushistorian 1995–2022 heikoin. Kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta sekä omasta taloudesta ovat synkät ja erityisesti korkea inflaatio huolestuttaa. *(lähde: Tilastokeskus)*

Kaupungistuminen Suomessa on pitänyt yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakennuslupien määrä kääntyi laskuun vuoden 2021 lopussa ja kevättalvella 2022 syttynyt sota heikensi rakentamisen näkymiä ennestään. Vuoden 2021 vahva tilauskanta piti rakentamisen kasvussa vuonna 2022, mutta rakentamisen ennakoitaan vähenvän 2–5 % vuonna 2023. *(lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)*

Venäjän hyökkäyssota ja sitä seuranneet Venäjän pakotteet sekä Ukrainan materiaali-toimitusten loppumisen aiheuttivat tiettyjen materiaalien saatavuusongelmia ja materiaalihintojen nousua keväällä 2022. Kun Venäjän maakaasun toimittaminen Eurooppaan kesällä väheni ja lopulta loppui, energian hinta nousi merkittävästi Suomessa ja muualla Euroopassa aiheuttaen edelleen lisäpainetta materiaalihintojen kohoamiseen. Vuoden 2022 loppua kohden materiaalikustannusten nousu-vauhti hidastui ja saatavuusongelmat vähenivät.

SUUNNITTELEMME TULEVAISUUTTAMME HUOMIOIDEN TIIVISTYVÄN KAUPUNKIRAKENTEEN, ILMASTONMUUTOKSEN VAIKUTUKSET JA DIGITALISAATION MAHDOLLISUUDET

Vuonna 2022 kotitalouksien asunnonostoaikomukset vähenivät merkittävästi muun muassa korkojen nousun ja ostovoiman heikkenemisen myötä. Asuntorakentamisen vauhti hidastui vuoden 2021 huipusta ja vuonna 2022 aloitettiin arviolta 41 000 asuntoa. Vuonna 2023 arvioidaan aloitettavan noin 34–36 000 asuntoa. Toimitilarakentaminen jatkoi kasvua vuonna 2022 teollisuus- ja energiainvestointien myötä. Epävarmuus ja korkeat kustannukset kuitenkin vaikeuttavat tarjoustoimintaa ja toimitilarakentaminen kääntyy laskuun kuluvana vuonna. *(lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)*

Vuosi 2022 alkoi Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasti ja kauppaa käytiin monipuolisesti eri sektoreilla. Venäjän sota, kiihtyvä inflaatio ja korkojen nousu hiljensivät kiinteistökauppaa ja vaikuttivat tuottovaatimusten nousuun kaikissa segmenteissä. Kaupankäyntivolyymien ennakoitaan jatkavan hidastumista alkuvuonna 2023. Sijoittajien kiinnostus kohdistunee yhä vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja julkisiin yhteiskunta-kiinteistöihin. *(lähde: KTI)*

Arvon tuottaminen

SRV:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Suurin vaikutus syntyy SRV:n rakentamista rakennuksista ja infrastruktuurista, joka säilyy kymmeniä, jopa satoja vuosia. Kestävä suunnittelu ja toteutus vaikuttavat siten oleellisesti esimerkiksi ilmastomuutokseen hillitsemiseen ja sopeutumiseen.

SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa.



KUUNTELEMALLA RAKENNAMME VIISAASTI

SRV:n johtamisjärjestelmä

SRV:n johtamisjärjestelmä kuvaa SRV:n toimintatapaa. Sen ympärille rakentuu SRV:n arvonluontimalli. Arvonluontimallin pohjaksi on haastateltu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia.

SRV:n tavoitteena on olla haluttu yhteistyökumppani, jonka kanssa voi toteuttaa merkityksellisiä, liiketoiminnalle ja laajemmin yhteiskunnalle arvoa tuottavia hankkeita. Johtamisjärjestelmää käytämme työkaluna edistettäessä toimintaa yksiköiden ja toimintojen kesken. Järjestelmä ottaa huomioon kaikki pääomalajit (sosiaalinen, taloudellinen, inhimillinen ja aineeton sekä luonto) ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti sidosryhmillemme.

SRV:n tapaa luoda arvoa sidosryhmilleen kuvaa myös yhtiön asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” sekä sen mukainen toiminta. Lupaus pitää sisällään tapamme toimia ”Kysyn aina ensin”, joka kuvaa periaatettamme kuunnella sidosryhmiemme tarpeita. Asiakslupauksen mukaista toimintaa koulutetaan jatkuvasti sisäisesti sekä mitataan säännöllisesti asiakas-tyytyväisyystutkimuksilla.

Pääomamme

Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvonmuodostusta. Pääomalajeista SRV:llä korostuvat sosiaalinen, taloudellinen, inhimillinen ja aineeton sekä luonto.

Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat henkilöstö, sidosryhmäsuhteet kaupunkeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva, kumppanuudet ja eettiset periaatteet.

Taloudellinen pääomamme koostuu omasta ja vieraasta rahoituksesta sekä omistuksista. Valmistettu

pääoma taloudellisen pääoman yhteydessä tarkoittaa ihmisen valmistamaa pääomaa.

Inhimillisen pääoman osalta tärkeitä ovat erityisesti asiakkaaseen liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnittelu- ja kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen. Aineettomassa pääomassa korostuvat johtamisjärjestelmä, harmaan talouden torjuntaan sekä viranomaisyhteistyön ja työturvallisuuden edistämiseen käyttämämme tietojärjestelmä verkostorekisteri, referenssit, brändi, yrityskulttuuri, konseptit sekä toimintamallit.

Hyödynnämme luonnon pääomaa muun muassa maankäytön ja luonnosta saatavien raaka-aineiden kautta.

Tuotoksemme ja vaikutuksemme

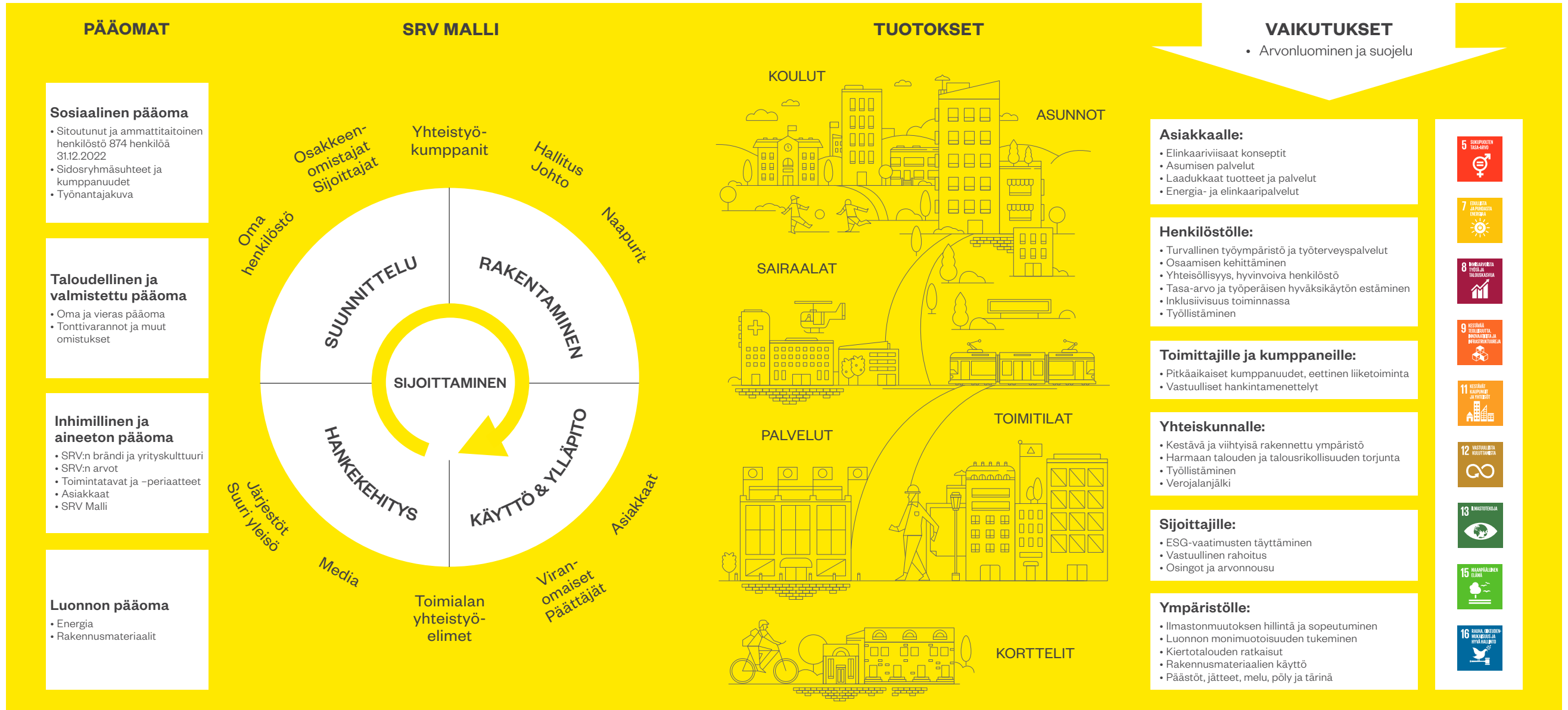
SRV:n toiminnan myönteisiä vaikutuksia ovat kestävät elinympäristöt, jotka sopeutuvat muutoksiin, kestävät aikaa ja säilyttävät arvonsa.

Turvallinen työympäristö on meille toimintamme edellytys ja teemme yhteistyötä arvoketjun kaikkien osapuolten kanssa työturvallisuuskulttuurin edistämiseksi.

Yhteistyökumppaneillemme tarjoamme pitkäaikaista kumppanuutta ja toimimme heidän kanssaan arvojemme ja eettisen toimintaohjeemme mukaisesti.

SRV:n elinkaariviisas strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa. Olemme sitoutuneet vähentämään työmaidemme päästöjä ja oman energianhankinnan päästöjen vähentämisen lisäksi hyvittämään syntyviä päästöjä ilmastoteoin.

Arvonluontimalli



Raportoittavat liiketoiminnot

SRV:n liiketoiminta jakautuu Rakentaminen- ja Sijoittaminen-liiketoimintoihin.

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, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön, jotka ovat

- 1) Alueyksiköt
- 2) Asunnot, pääkaupunkiseutu
- 3) Toimitilat, pääkaupunkiseutu sekä
- 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen, missä ei enää ole käynnissä tai suunnitteilla rakennusprojekteja.

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 pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset alaskirjattiin huhtikuussa 2022 lähes kokonaan. Marraskuussa 2022 SRV myi osuutensa Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta.

Myynnin jälkeen SRV on osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. Yhtiö jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuusseriensä myyntiin irtautuakseen kokonaan Venäjän liiketoiminnoista.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiön SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, henkilöstöhallinnon, lakiasiat, viestinnän ja markkinoinnin, tietohallinnon, liiketoiminnan kehityksen sekä strategian ja riskienhallinnan. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Rakentaminen

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen Suomen valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa strategian mukaisesti. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä omaperusteisten asuntokohteiden asuntomyyntistä ja asumisen palveluista, omakehitteisten toimitilakohteiden toimitilavuokrauksesta että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta. Keskeisenä tavoitteena Rakentamisessa on kehittää SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta elinkaariviisas rakentaminen huomioiden, ja tarjota erinomainen asiakaskokemus projektinhallinnan ja tuotannon toteutuksen ammattilaisena. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden syvällinen ymmärtäminen ja läpinäkyvä yhteistoiminnallisuuteen perustuva toimintamalli. SRV Malliin liittyy keskeisesti myös projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa.

Henkilöstö segmenteittäin 31.12.2022

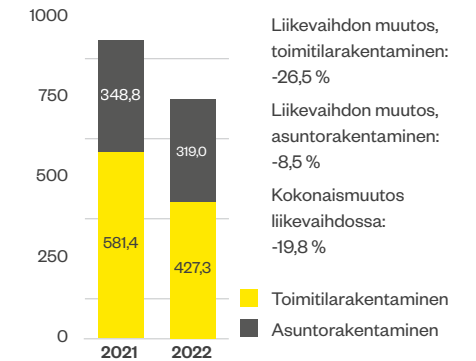
	1-12/ 2022	1-12/ 2021	Osuus konsernin henkilöstöstä, %
Rakentaminen	770	801	88,1
Sijoittaminen	41	83	4,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	63	60	7,2
Konserni yhteensä	874	944	100,0

Rakentaminen-liiketoiminta

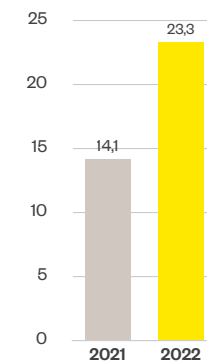
Milj. euroa	1-12/ 2022	1-12/ 2021	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	746,3	930,1	-183,9	-19,8
toimitilarakentamisen osuus	427,3	581,4	-154,1	-26,5
asuntorakentamisen osuus	319,0	348,8	-29,7	-8,5
Liikevoitto	23,3	14,1	9,1	64,9
Liikevoitto, %	3,1	1,5		
Sijoitettu pääoma	212,4	195,8	16,6	8,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,5	5,1	6,4	125,1
Tilaukanta ¹	838,8	872,3	-33,5	-3,8
toimitilarakentamisen osuus	684,0	508,3	175,7	34,6
asuntorakentamisen osuus	154,7	364,0	-209,2	-57,5
Konserni yhteensä ¹	838,8	872,3	-33,5	-3,8
josta myyty osuus, kpl	747,8	798,2	-50,5	-6,3
josta myymätön osuus, kpl	91,0	74,0	17,0	22,9
josta myyty osuus, %	89,2	91,5		
josta myymätön osuus, %	10,8	8,5		

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Liikevaihto, Rakentaminen (milj. euroa)



Liikevoitto, Rakentaminen (milj. euroa)



Tammi-joulukuu 2022

Rakentamisen liikevaihto laski 746,3 (930,1 1–12/2021) milj. euroon. Sekä asunto- että toimitilarakentamisen puolella liikevaihto laski. Asuntorakentamisen puolella laskuun vaikutti erityisesti vertailukaudella tuloutunut Redin Loisto-tornitalo. Toimitilarakentamisen liikevaihto aleni ennen kaikkea omakehitteisissä hankkeissa, joissa vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Tampereen areenan rakentaminen.

Rakentamisen liikevoitto nousi 23,3 (14,1) milj. euroon. Rakentaminen-liiketoiminnan liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehitteisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Toimitilarakentamisen katetaso parani volyymilaskusta huolimatta. Lisäksi vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Rakentamisen tilauskanta oli 838,8 (872,3) milj. euroa. Tilauskannasta on myyty 89,2 (91,5) prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 624,6 (588,6) milj. eurolla.

Rakentamisen sijoitettu pääoma oli 212,4 (195,8 12/2021) milj. euroa.

Asuntorakentaminen

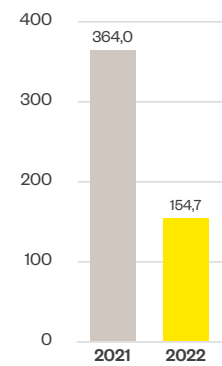
SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asunto-

jen myynnin mukaan. Omakehitteisellä 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.

Tammi-joulukuu 2022

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 319,0 (348,8) milj. euroon, mikä johtui omakehitteisten hankkeiden laske-
neesta volyymista. Omakehitteisten hankkeiden volyymi

Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen: -57,5 %

¹ Kauden lopussa.

Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntoa	1–12/ 2022	1–12/ 2021	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	272	1 313	-1 041
omaperusteinen tuotanto	32	409	-377
sijoittajamyynti	240	904	-664
Omaperusteinen tuotanto			
asuntoaloitukset	85	195	-110
valmistuneet	210	368	-158
tuloutuneet	196	453	-257
valmiit myymättömät	23	9	14
Rakenteilla yhteensä	1360	2 085	-725
urakat	0	0	0
neuvottelu-urakat	105	227	-122
sijoittajamynty tuotanto	1170	1 648	-478
omaperusteiset kohteet	85	210	-125
josta myydyt	2	166	-164
josta myymättömät	83	44	39
josta myydyt, %	2,4	79	
josta myymättömät, %	97,6	21	

Tilauskanta, asuntorakentaminen

Milj. euroa	12/2022	12/2021	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	74,6	251,1	-176,5	-70,3 %
Rakenteilla, myydyt	0,8	38,8	-38,0	-98,0 %
Rakenteilla, myymätön	73,9	71,2	2,7	3,8 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	5,4	2,8	2,6	91,1 %
Asuntorakentaminen yhteensä	154,7	364,0	-209,2	-57,5 %

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistu- misaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Kokardi	Helsinki	Q1/2024	62	2	60

HELSINGIN
KALASATAMAN
KOLMAS ASUINTORNI,
LUMO ONE,
VALMISTUI KESÄLLÄ
2022

on kasvanut ja omaperusteisten asuntohankkeiden vo-lyymi on laskenut johtuen vertailukaudella tuloutuneesta Redin Loisto-tornitalosta. Omaperusteisia asuntoja valmistui 210 (368) tilikauden aikana ja niitä tuloutui kat-sauskaudella 196 (453) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 154,7 (364,0) milj. euroa.

Rakenteilla ja kehitteillä olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 1360 (2085) asuntoa, joista suurin osa sijait-see kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnois-ta omaperusteisia asuntoja oli 85 (210) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 85 uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen Helsingin Pasilaan ja Vantaan Aviapolikseen.

Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1170 asuntoa (1648) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsin-gin Kalasatamaan rakennettavat kahdeksan tornitaloa. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se valmistui elokuussa 2022. Hanke luovutettiin asiak-kaalle kesällä 2022 vaiheittain niin, että kerrokset 1–13 luovutettiin kesäkuussa ja kerrokset 14–31 elokuussa. Joulukuussa 2021 SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakenta-minen aloitettiin ja hanke kirjattiin tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Syyskuussa 2022 Visio saavutti harjakorkeuden.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistu-misaika (arvio)
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	80	Q1/2023
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	89	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	91	Q1/2023
Aleksinniitty	Kerava	DWS	82	Q1/2023
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	62	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	69	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	51	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	70	Q4/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	63	Q1/2024

* Tilanne 31. 12. 2022

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistu-misaika (arvio)
Warasto Finland Lieto	Lieto	Liike	84	Q1/2023
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	14	Q2/2024

TOIMITILAURAKAT

HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	Julkinen	98	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	Julkinen	79	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	53	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	Julkinen	70	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	Julkinen	76	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	Julkinen	42	Q4/2023
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Julkinen	23	Q1/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	4	Q4/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	2	Q3/2024
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	1	Q4/2025

* Tilanne 31. 12. 2022

* Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Kaitaalla, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä sekä Helsingin Lapinmäentiellä ja Jätkäsaarella.

Valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto

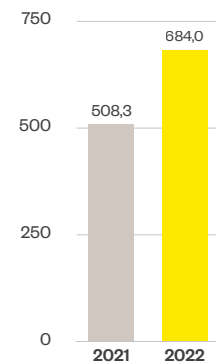
Tammi–joulukuussa valmistui 210 (368) asuntoa Helsingin Pitäjänmäkeen ja Pasilaan, Vantaan Louhelaan, Tampereen Kalevaan ja Kaarinan keskusta. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 23 (9) kappaletta. Tammi–joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 32 (409) omaperusteista asuntoa.

Tammi–joulukuussa tuloutui 196 (453) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 48,4 (161,3) milj. euroa.

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Allianssihankkeissa on normaalin peruskatetason lisäksi lisäänsaintamahdollisuus, mikäli hankkeelle asetetut tavoitteet saavutetaan. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintoisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankkeiden tapaan lisäänsaintamahdollisuus. Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan erillistä palvelumaksua vastaan. Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta ja jossa SRV kantaa rakentamisen ja vuokraamisen riskin.

Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: 34,6 %

¹ Kauden lopussa.



HELSINKI-VANTAAN LENTOASEMAN TERMINAALI 2:N LAAJENNUS- JA MUUTOSHANKE ETENI VIIMEISEEN VAIHEESEENSA

Tammi–joulukuu 2022

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 427,3 (581,4) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 684,0 (508,3) milj. euroon. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta.

Rakenteilla ja kehitteillä olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, joka on edennyt viimeiseen vaiheeseensa, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Suomen Kansallisteatterin peruskorjausurakat sekä Matinkylän lukio Espoossa. SRV rakentaa parhaillaan myös Kulttuurikasarmen peruskorjausta Helsinkiin. Lisäksi rakenteilla on WithSecuren uusi pääkonttorirakennus Helsingissä, Woodspinin kuitutehdas Jyväskylässä, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Lamminrahkan koulu-keskus Kangasalla, Helsingin luonnontiedelukio, Hovirinnan koulu Kaarinassa, toimitiloja Senaatti-Kiinteistöille, Oulun pääpoliisiasema ja poliisivankila, Lahden kaupungintalon peruskorjausurakka, tapahtumakeskus Satama Areena Kotkassa, Rauma Marine Constructionin monitoimihalli sekä elinkaarihankkeena toteutettava Helsingin kielilukio.

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista pääkaupunkiseudulla ovat Kalasataman Horisontti toimistotorni, Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Kivenlahden metrokeskus sekä Jätkäsaaren

Bunkkeri, josta on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki monipuolisine liikuntatiloineen, uimahalli ja noin 300 asuntoa.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Vuonna 2022 valmistui Snellmanian peruskorjaus Helsingin Yliopistokiinteistöille Helsingin Kruununhaassa, Vantaankosken Pressin B-talo Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Jousenkaaren koulu Espoossa, Säteilyturvakeskuksen (STUK) uudet toimitilat Vantaalla, elinkaarihankkeena toteutettu Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoonlahden metroasema, polttoainekentän betonirakenneurakka Vuosaaren bio-lämpölaitoksessa, Kirkkonummen hyvinvointikeskus, HUS Siltasairaala Helsingissä ja Espoon uusi oikeustalo Otaniemessä. Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke on edennyt viimeiseen vaiheeseensa.

Sijoittaminen

Sijoittamisessa SRV 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, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen pidemmällä aikavälillä. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset alaskirjattiin huhtikuussa 2022 lähes kokonaan.

Tammi-joulukuu 2022

Sijoittamisen liikevaihto oli 9,9 (6,8) milj. euroa. Sijoittamisen operatiivinen liikevoitto oli 0,5 (-4,6) milj. euroa, johon vaikutti Porvoossa sijaitsevan liikekeskuksen myyntivoitto.

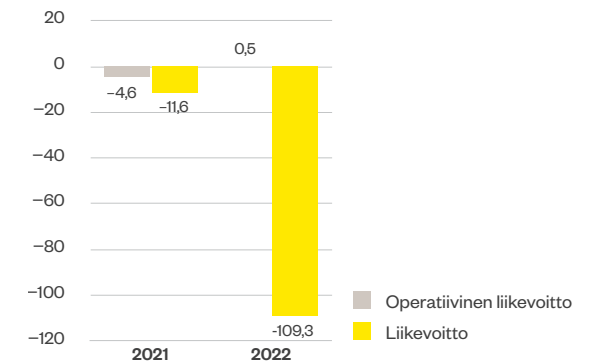
Sijoittamisen liikevoitto oli -109,3 (-11,6) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, joiden vaikutus oli yhteensä -92,5 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alas-

Sijoitettu pääoma

Milj. euroa	31.12.2022	31.12.2021
Okhta Mall, kauppakeskus (myyty 11/22)	0,0	69,3
Pearl Plaza, kauppakeskus	0,0	20,0
Muut, Venäjä	3,0	52,1
Fennovoima	0,0	13,3
Tampereen Kansi ja Areena	7,9	10,1
Tontit ja muut omistukset	0,0	2,4
Yhteensä	10,9	167,3

SRV on alaskirjannut taseestaan kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskusomistukset, muut sijoitukset sekä valtaosan vaihto-omaisuustonteistaan. Kirjausten jälkeen sijoitettu pääoma koostuu pääosin Suomessa sijaitseviin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista.

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, Sijoittaminen (milj. euroa)

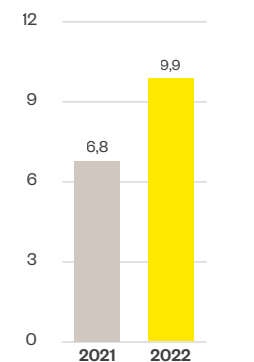


¹ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Sijoittaminen-liiketoiminta

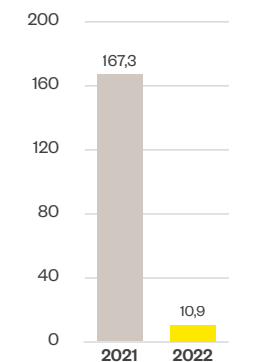
Milj. euroa	1-12/2022	1-12/2021	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	9,9	6,8	3,1	46,1
Operatiivinen liikevoitto	0,5	-4,6	5,1	
Liikevoitto	-109,3	-11,6	-97,8	
Sijoitettu pääoma	10,9	167,3	-156,4	-93,5
Sijoitetun pääoman tuotto %	-118,3	-16,4	-110,2	

Liikevaihto, Sijoittaminen (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2021: 46,1 %

Sijoitettu pääoma



Muutos vuodesta 2021: -93,5 %

kirjauksia ja jonka arvo oli 7,3 (1,5) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi venäläisten osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta. Liikevoittoa paransi heinä-syyskuun aikana yhden Venäjällä sijaitsevan tontin myynti 1,8 milj. euroa. Tontti oli aiemmin alaskirjattu katsauskauden aikana. SRV myi marraskuussa 2022 osuutensa Venäjällä sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta 4,3 milj. euron hintaan. Venäjän omaisuuserien luovutuksista aiheutui voittoa yhteensä 6,3 milj. euroa. Kaupalla ei ollut vaikutusta operatiiviseen liikevoittoon. Lisäksi Tampereen Kansija Areena -sijoitukseen tehtiin Q4:n aikana -2,3 milj. euron arvonalennus.

Sijoitettu pääoma oli 10,9 (167,3 12/2021) milj. euroa. Sijoitettu pääoma laski johtuen Venäjään liittyvien sijoitusten alaskirjauksista. Venäjään liittyvää sijoitettua pääomaa jäi 3,0 miljoonaa euroa. Loppuosa sijoitetusta pääomasta koostuu pääosin sijoituksesta Tampereen Kansija Areena -hankkeeseen.

Sijoitetun pääoman tuotto % oli -118,3 (-16,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoon vaikuttivat lähinnä Venäjän omaisuuseriin tehdyt alaskirjaukset.

Irtautuminen Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista etenee

Venäjän käynnistettyä helmikuussa hyökkäyssodan Ukrainassa, SRV päätti irtautua nopeutetusti Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista. Hyökkäyssodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena SRV alaskirjasi huhtikuussa taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset

sekä Fennovoima-omistuksensa. Samalla yhtiö julkisti toimenpideohjelman taseen uudelleenjärjestelystä oman pääoman vahvistamiseksi. Kokonaisjärjestely sisälsi aiemmin liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjalainojen osittaisen takaisinoston ja loppujen joukkovelkakirjalainojen ehtomuutokset hybridilainoiksi, vanhojen hybridilainojen muuttamisen osakkeiksi, maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin jatkamisen sekä merkintäoikeusannin. Toimenpideohjelma saatiin onnistuneesti päätökseen kesä-heinäkuussa. Rahoitusjärjestelyn seurauksena SRV:n omavaraisuusaste ylitti Venäjän Ukrainassa aloittamaa sotaa edeltäneen tason ja yhtiö on käytännössä nettovelaton.

Marraskuussa SRV ja sen suomalaiset kanssa sijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistö-sijoitusyhtiölle. Myynnin jälkeen SRV on osainvestoijana kahdessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa, Pearl Plazassa ja 4Dailyssa, osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. SRV jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla yhtiö tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin.

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen areenasta 5 prosenttia ja Tampereen Kansija Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia. SRV:n omistama Porvoon Ratsumestarinkatu 6:ssa sijaitseva liikekiinteistö myytiin toisen vuosineljänneksen aikana.

SRV:n alaskirjatut kauppakeskusomistukset Venäjällä 31.12.2022

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2022, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala	Vuokra-sopimukset 98,6
			96 000	
			Vuokrattava pinta-ala	
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala	Vuokra-sopimukset 83,8
			52 000	
			Vuokrattava pinta-ala	
			25 500	

SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät marraskuussa 2022 omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V.-yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen.

Tonttivaranto

Kohde	Toimitila-rakentaminen	Asunto-rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	105	174	173 ²	452
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000m ²	55	187	0	242

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

² Koostuu Venäjällä sijaitsevan tontin rakennusoikeudesta. SRV ei suunnittele rakentamista tontille.

SIDOSRYHMIEN ODOTUKSET SRV:LLE

OMA HENKILÖSTÖ

Turvallinen työpaikka, hyvinvointi, koulutus ja kehittyminen, hyvä ilmapiiri, hyvä maine, toimitaan oikein, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

HALLITUS JA JOHTO

Osakkeen arvon kehitys, maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeen arvon kehitys, maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, ESG-vaatimukset, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

TOIMIALAN YHTEISTYÖELIMET

Alalle yhteisten asioiden edistäminen, tulevaan lainsäädäntöön vaikuttaminen

MEDIA

Tieto, kiinnostavat asiat ja aiheet, läpinäkyvyys, avoimuus, nopea vastaaminen, tavoitettavuus, vastaus kysymyksiin, ratkaisu ongelmiin

KANSALAI SJÄRJESTÖT, SUURI YLEISÖ

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen, avoin tiedon jakaminen, eettinen toiminta

VIRANOMAISET, KUNNALLISET JA POLIITTISET PÄÄTTÄJÄT

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, tehokkuus, laadukas toteutus, eettisesti kestävä toiminta, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen

ASIAKKAAT

Asiakaskokemus, laatu, juuri meille oikea, toiminnan joustavuus, ostamisen helppous ja turvallisuus, ennakoitavuus, sijainti, palvelut, tuotto, hyvä brändi, maine, ekologisuus, eettisesti kestävä toiminta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

YHTEISTYÖ-KUMPPANIT

Luotettavuus kumppanina, reilu kilpailu, hyvä maine, kiinnostavat hyvät hankkeet, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

PAIKALLISYHTEISÖT JA TYÖMAIDEN NAAPURIT

Reilu naapuri, vähäiset vaikutukset arkeen, pysyminen ilmoitetuissa työajoissa ja aikataulussa, vaaran, häiriön, melun ja raskaan liikenteen minimointi, ajantasaisen tiedon aktiivinen jakaminen, siisti työmaa ja ympäristö, vapaat kulkuväylät

Sidosryhmäyhteistyö

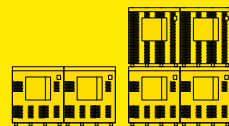
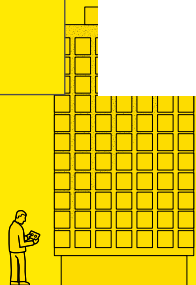
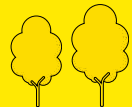
SRV:n toiminnalla on merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia. Sidosryhmille on yhä tärkeämpää, että yrityksillä on voiton tavoittelun lisäksi tavoitteita, jotka vaikuttavat yhteiskunnassa myönteisesti. Olemme tunnistanee merkittävimmät sidosryhmämme ja heidän odotuksensa SRV:tä kohtaan.

Vuoden aikana välitimme tietoa osakkeenomistajillemme ja institutionaalisille sijoittajillemme osavuositiedotusten, pörssitiedotteiden ja sijoittajauutisten kautta sekä verkkosivuillamme osoitteessa srv.fi/sijoittajat. SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2022 järjestettiin 28.3.2022 ja ylimääräinen yhtiökokous 30.5.2022. SRV:n edustajat olivat myös yhteydessä sijoittajiin, median edustajiin ja analyttikoihin etäyhteyksin järjestettyjen osavuositiedotustilaisuuksien välityksellä. Sijoittajien vastuullisuuteen liittyvät tiedustelut koskivat muun muassa hankkeiden vastuullisuuden konkreettista toteuttamista työmaatasolla ja taksonomiamukaisuutta.

Palvelimme vuoden aikana median edustajia lukuisissa rakennusalaan ja hankkeisiimme liittyvissä kysymyksissä, ja olimme aktiivisesti yhteydessä mediaan tuomalla esiin hankkeidemme yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Olemme jatkaneet asiakkaidemme järjestelmällistä kuuntelemista vuoden aikana säännöllisten tapaamisten, hankeprosessien mukaisten kokousten ja säännönmukaisten asiakastytytyväisyyskyselyiden kautta. Asiakaskokemus näkyy strategiassamme vahvana teemana elinkaariyhteistyön rinnalla ja asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” yhdistää elinkaariyhteistyön strategiaamme sekä kysymisen ja kuun-

KEHITÄMME
TOIMINTAAMME
SÄÄNNÖLLISEN
SIDOSRYHMÄ-
YHTEISTYÖN KAUTTA





**HALUAMME, ETTÄ
MAHDOLLISIMMAN
MONELLA ON
MAHDOLLISUUS
VAIKUTTA
SIIHEN, MILLAISTA
TULEVAISUUTTA
RAKENNAMME**

telemisen toimintamallimme. Vuonna 2022 panostimme erityisesti asiakaslupauksen sisäisen tunnettuuden vahvistamiseen tavoitteenamme sisällyttää se ohjenuoraksi kaikkeen tekemiseemme.

Kuuntelemme laajasti sidosryhmiämme ja annamme niin kaupunkien asukkaille kuin alan toimijoille mahdollisuuden kertoa oman näkemyksensä kestävästä rakentamisesta. Vuodesta 2021 alkaen olemme tarjonneet mahdollisuuden liittyä SRV:n Suunnannäyttäjät-digitaaliseen foorumiin, jotta mahdollisimman monella olisi mahdollisuus vaikuttaa siihen, millaista tulevaisuutta rakennamme. Vuoden 2022 aikana saimme Suunnannäyttäjiltä pihasuunnitteluun, tulevaisuuden toimistoon, kestävään kotiin ja hyvinvointiin toimistossa liittyviä näkemyksiä.

SRV:n Nuorisopaneeli, jonka jäseninä toimivat kaupunkien kehittämisestä ja tulevaisuuden rakentamisesta kiinnostuneet nuoret, aloitti toimintansa vuonna 2020. Nuorisopaneeli kokoontui vuoden 2022 aikana kolme kertaa. Aiheina olivat muun muassa elinkaariyhteistyö, asumisen kestävät ratkaisut sekä rakennusalan tarjoamat työskentelymahdollisuudet.

Alihankkijoita ja toimittajia tavattiin kahdenvälisissä neuvotteluissa, joissa aiheina olivat erityisesti työperäisen hyväksikäytön estäminen ja vastuullisten toimintatapojen edistäminen toimialalla. SRV:n keskeisille toimitilojen tuotannon sopimuskumppaneille pidettiin turvallisuuspäivä, jossa tavoitteena oli lisätä tietoisuutta ja luottamusta eri toimijoiden välillä turvallisuuskulttuurin edistämiseksi.

Pidämme säännöllisesti yhteyttä eri kaupunkien maankäyttö- ja kaavoitusyksiköiden johtoon ja kokoonnuimme myös vuonna 2022 säännöllisesti ajankohtaispalaveriin. Lupaviranomaisten kanssa kävimme lukuisten hankkeiden osalta erilliskeskusteluja. Osallis-

tuimme myös aktiivisesti eri markkinavuoropuheluihin ja kaupunkien järjestämiin tapahtumiin ja infoihin sekä olimme osaltamme vuorovaikuttamassa alan kehitymiseen ja päätöksentekoon, esimerkiksi lakiuudistuksiin ja sääntelyyn. Lisäksi SRV:n johto tapaa säännöllisesti eri kaupunkien johtoa.

Työmaidemme naapuruston huomioimme tiedotamalla työmaiden vaikutuksista kuten muuttuneista liikennejärjestelyistä työmaiden ympärillä tai melua aiheuttavista työvaiheista. Vuonna 2022 järjestimme esimerkiksi sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintterin työmaalla Uudessakaupungissa myös erillisen turvavartin viereisen koulun oppilaille.

Teemme aktiivisesti yhteistyötä oppilaitosten ja opiskelijoiden kanssa. Vuonna 2022 käynnistimme työelämäyhteistyösopimuksen Metropolia ammattikorkeakoulun kanssa sekä sitouduimme aiesopimuksella Novia ammattikorkeakoulun edistämään puurakentamisen kehittämisohjelmaan. Lisäksi osallistuimme opiskelijajärjestöjen järjestämiin tapahtumiin ja yritysmessuille sekä mahdollistimme työmaavierailuita kohteisiimme.

Järjestimme omalle henkilöstöllemme vuoden aikana yhteensä seitsemän henkilöstötilaisuutta, ja niiden lisäksi teimme henkilöstölle webcasteja ajankohtaisista aiheista. Koko henkilöstön tilaisuuksien lisäksi jokaisessa yksikössä järjestettiin henkilöstön säännönmukaisia kvartaali-, kuukausi-, ja viikkokohtaisia tapaamisia johtamisprosessiimme mukaisesti.

Strategian toteutuminen

SRV:n strategia vuosille 2021–2024: Elinkaariviisasta todellisuutta rakentamassa

Vuoden 2021 helmikuussa SRV julkaisi uuden strategian ja pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa vuosille 2021–2024. SRV:n strategia tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun.

SRV:n strategia vastaa toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin: ilmastomuutoksen kiihtymiseen sekä kaupunkien kasvuun ja tiivistymiseen. Pyrkimyksenämme on asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme kuunnellen rakentaa elinkaariviisaasti niin, että kestävä rakentaminen luo turvaa vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin. SRV:n strategia lähtee rakennetun ympäristön kehittämisestä siten, että koko elinkaari on huomioitu. Kutsumme tätä elinkaariviisaudeksi. Se tarkoittaa, että optimoimme aina rakennuksen ympäristöjalanjäljen, tilojen käyttäjien hyvinvoinnin sekä kustannukset pitkällä aikavälillä.

Yhtiöllä on strateginen kärkiohjelma, joka tuo elinkaariviisauden osaksi kaikkea rakentamista. Tämä mahdollistaa yhtiön asiakkaille turvalliset ja kestävät ratkaisut arvonluonnissa pitkällä aikavälillä, uudistaa SRV:n tapaa toimia sekä viitoittaa toimialan tulevaisuutta.

Kärkiohjelman lisäksi kannattavuuden parantaminen, velkaisuusasteen alentaminen ja asiakaskokemuksen kehittyminen varmistetaan kolmella strategisella ohjelmalla:

- Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa
- Johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla
- Asuntorakentaminen kannattavuuden kärkenä

Strategiset kehitysohjelmat 2022

Vuonna 2022 kehitystyötä jatkettiin strategisten ohjelmien mukaisesti.

Kärkiohjelma: Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Elinkaariviisauden määrätietoinen kehittäminen jatkui vuonna 2022, rakensimme elinkaariviisauden positiivisia vaikutuksia niin ympäristölle, ihmisille kuin taloudellisenkin arvonluonnin kannalta. Vuoden aikana kaikki työmaamme siirtyivät päästöttömiksi, jatkoimme elinkaariviisaiden konseptiemme kehittämistä sekä hankkeiden toteuttamista ja uudistimme raportointiamme taksonomia-järjestelmän mukaiseksi.

SRV:n työmaat siirtyivät päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien. Tämä on merkittävä askel matkallamme kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta. Päätös kosketi kaikkia yhtiön työmaita ja sitoumus on tässä laajuudessa ollut ensimmäinen rakennusalalla. Kaikki käytettävä sähkö on hiilineutraalia, eli uusiutuvaa tai päästötöntä energiaa. Lämmityksessä käytetään hiilineutraalia lämmitystä aina, kun sitä on saatavilla. Kaikkia päästöjä emme kuitenkaan pysty poistamaan. Istutamme jäljelle jääviä päästöjä vastaavan määrän puita hiilinieluksi, jolloin saavutamme nettopäästöttömyyden. Vähensimme päästöjä 75 %:a vuoden 2022 aikana ja istutimme puita 5000 tCO₂ -päästöjen verran.

ELINKAARIVIISAS RAKENTAMINEN LUO TURVAA VUOSIKSI JA SUKUPOLVIKSI ETEEPÄIN

Kehitimme ja kirkastimme elinkaariviisauden konseptiamme vakioimalla eniten arvoa tuottavat ratkaisut tuotantomme. Parhaat ratkaisut löydettiin kuuntelemalla asiakkaitamme, punnitsemalla ympäristötyötyjä elinkaarivointien avulla sekä huomioimalla vaikutukset taloudelliseen arvoon elinkaarikustannuksia tarkastelemalla. Uudistunut elinkaariviisauden konsepti otettiin laajasti käyttöön ja kaikki vuonna 2022 suunnitellut hankkeet suunniteltiin konseptia hyödyntäen. Elinkaariviisaus näkyy siis kattavasti SRV:n tulevassa tuotannossa.

Konseptiimme kuuluu hyvillä sijainneilla, sujuvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä olevat kohteet, joissa on A-energialuokka sekä mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa energiantuotantoa. Maalämpöä ja aurinkosähköä hyödynnetään suurimmassa osassa kohteitamme. Tärkeässä osassa ovat myös ihmisten hyvinvointia edistävät ratkaisut, jotka näkyvät muun muassa miellyttävinä sisäolosuhteina, valoisuutena ja vehreän elinympäristön luomisena. Vehreä elinympäristö edistää myös luonnon monimuotoisuutta. Käyttäjien kestävä arjen helppous on huomioitu tekemällä kestävä liikkuminen ja jätteiden lajittelu sujuvaksi, sekä tuomalla rakennuksiin jakamistalouden palveluita.

Taloudellisen arvon säilymistä turvaamme ympäristöluokituksilla, helpolla huollettavuudella sekä muuntojoustavuudella. Konseptin kirkastamisen ja vakioimisen lisäksi katsoimme pitkälle tulevaan ja teimme visiotyötä tulevaisuuden elinkaariviisaista rakennuksista.



**KUTSUMME YHTEIS-
TOIMINNALLISTA
TOIMINTAMALLIA
SRV MALLIKSI**

Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa

Vuonna 2022 jatkoimme systemaattista työtä projektimme toiminnan tehostamiseksi. Monipuoliset kehitystoimenpiteet ovat olleet tehokkaita ja olemme onnistuneet parantamaan projektimme hallinta-astetta sekä projektikatetta useissa projekteissa. Lisäksi tehokkaalla hankinnalla ja suunnittelun johtamisella olemme pystyneet torjumaan merkittäviä markkinoista johtuvia rakennuskustannusten nousuja.

Vuoden aikana otimme käyttöön tahtituotannon valikoiduilla työmailla. Tahtituotannon avulla nopeutamme työvaiheiden läpimenoaikoja ja saamme jatkuvaa tilannekuvaa tuotannon etenemisestä. Lisäksi olemme jatkaneet riskienhallintatyön kehittämistä. Uudistimme riskienhallintaprosessimme tukemaan strategiaamme sekä sisäistä tarkastusta yhä tiiviimmin.

Olemme laajentaneet tietomallien hyödyntämistä koko konsernissa ja vuoden aikana kehitimme työmaiden käytössä olevia tietomallityökaluja ja niiden ohjeituksia muun muassa määrälaskentaa ja talotekniikan aikataulujen hallintaa varten. Lisäksi otimme käyttöön uusia digitaalisia tilannekuvia tukemaan projektien poikkeamahallintaa. Reaaliaikaisen projektien tilannekuvan seurannalla saamme ymmärryksen projektimme tilanteesta ja voimme puuttua poikkeamiin. Uudistusten myötä olemme onnistuneet parantamaan projektimme hallinta-astetta.

Johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla

Vuonna 2022 jatkoimme määrätietoista työtämme saavuttaaksemme johtavan aseman toimitilamarkkinoilla.

Onnistuimme voittamaan useita merkittäviä hankkeita sekä julkiselta että yksityiseltä sektorilta.

Veimme eteenpäin ja loimme uusia käytäntöjä yhteistoiminnalliseen toimintamalliimme, SRV Malliin. Veimme SRV Mallia entistä tiiviimmin myös omakehiteisten hankkeittemme prosessiin. Kehitimme kaupallista toimintaamme eri tavoin. Veimme tarjoustoimintaamme sisällön, prosessien ja materiaalien osalta yhä tasalaatuisemmaksi ja koulutimme henkilöstöämme kaupallisuuden tiimoilta.

Tuotteistimme elinkaariviisauden konseptit toimistoille, logistiikkarakennuksille ja kouluille. Kehitimme erityisesti hiilineutraalia energiarjestelmää, rakennuksen muuntuvuutta eri käyttötarkoituksiin sekä rakennuksen pitkäaikaiskestävyyttä. Elinkaariviisas toimistomme tuottaa jopa 60 % vähemmän päästöjä kuin tyypillinen toimistorakennus.

Lisäksi panostimme asiakasymmärrykseen ja sitä kautta asiakaskokemukseen kaikissa hankkeissamme sekä koulutimme henkilöstöämme toimimaan asiakaspauksemme mukaisesti erilaisissa hankkeissa.

Asuntorakentaminen kannattavuuden kärkenä

Tavoitteemme on nostaa asuntorakentamisen kannattavuutta tehostamalla toimintaamme. Vuoden 2022 aikana jatkoimme johtamisen ja projektien ohjauksen kehittämistä asuntorakentamisessa. Uudistimme projektien kannattavuuden ohjausta rakennuttamisvaiheessa ja tiukensimme hankkeiden valintakriteerejä. Lisäksi kehitimme projektimme kuukausittaisen ennustamisen ja raportoinnin mallia, jotta saamme

paremman tilannekuvan käynnissä olevista projekteistamme.

Veimme asuntokonseptia eteenpäin keskittyen kestäväan arkeen. Asuntokonseptissamme on esimerkiksi monikäyttöisiä tiloja, sujuva seitsemän jakeen lajittelu sekä kestävät materiaalit. Lisäksi kotimme kannustavat jakamistalouteen tavaralainaamoilla. Konseptissamme on mahdollisuus ostaa uusiutuvaa energiaa myös palveluna, jolloin investointi ja laitteiston toiminta eivät kuormita taloyhtiötä. Kaikki uudet elinkaariviisaat kotimme ovat energiatehokkaita A-luokan taloja ja tuottavat noin 50 % vähemmän päästöjä kuin tyypillinen asuinrakennus.

Kehitimme takuutoimintaprosessia tiivistämällä takuutoiminnan seuranta, ennustamista ja raportointia. Vuoden 2022 aikana projektimme luovutettiin pääosin nollavirheluovutuksina. Luovutusvaiheeseen panostamalla olemme luoneet hyvät edellytykset takuutoimintamme onnistumiselle tulevana vuosina.

Jatkoimme kehitystyötä suunnittelun, hankinnan ja laskennan yhteistyön tiivistämiseksi. Hankinnan kategoriajohtamisen mallia jalostettiin ja jatkuvalla hankinnan kehittämällä olemme hallinneet kustannuksia haasteellisessa markkinatilanteessa.

Päivitimme strategiaamme ja asetimme uudet taloudelliset tavoitteet 2.2.2023. Lue lisää verkkosivuiltamme osoitteessa www.srv.fi/srv-yhtiona/strategia.

Taloudellinen kehitys

Tilikausi 1.1.–31.12.2022 lyhyesti

- Liikevaihto oli 770,1 (932,6 1–12/2021) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 18,9 (5,3) milj. euroa.
- Liikevoitto oli -76,4 (-1,7) milj. euroa. Muun muassa Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneiden alaskirjausten, kate-eliminoitien purkautumisen ja ruplan arvon heikentymisen vaikutus oli yhteensä -92,5 milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli -79,1 (-20,3) milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan arvon

- heikentymisen vaikutus oli -132,7 milj. euroa ja rahoitusjärjestelyjen vaikutus oli 38,6 milj. euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli -8,0 (76,2) milj. euroa.
- Toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu rahoituksen kokonaisvaltainen uudelleenjärjestely vahvisti merkittävästi omaa pääomaa ja vähensi korollista nettovelkaa. Omavaraisuusaste kasvoi 36,3 (27,4) prosenttiin ja nettovelkaantumisaste laski 55,1 (103,0) prosenttiin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (32,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -7,5 (47,5) prosenttia.

- Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 prosenttia.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 838,8 (872,3) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 624,6 (588,6) milj. euron edestä. Tilauskannan myyty osuus oli 89,2 (91,5) prosenttia.
- Tulos per osake oli -6,62 (-2,29) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Näkymät vuodelle 2023

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2023 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilaukkan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä Venäjän Ukrainassa käynnistämä sota ja siihen liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin. Vuoden 2023 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta

urakoinnista ja sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Tilauskanta painottuu vuoden alussa voimakkaasti suhteessa matalakatteisempaan, joskin vähäriskisempään, yhteistoiminnalliseen urakointiin, mistä johtuen vuoden 2023 tuloksen kertymän arvioidaan painottuvan loppuvuoteen. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2023 pieneksi.

- Konsernin vuoden 2023 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2022 verrattuna (liikevaihto vuonna 2022: 770,1 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, mutta vuoden 2022 operatiivista liikevoittoa matalampi (operatiivinen liikevoitto vuonna 2022: 18,9 milj. euroa).

Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjasivat vuonna 2022 helmikuussa 2021 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024:

- Operatiivinen liikevoitto 6 % jakson loppuun mennessä.
- Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta 40–60 % jakson loppuun mennessä.
- Yhtiön alentaessa asteittain velkaisuuttaan SRV ennakoi osinkopolitiikan mukaisesti maksavansa osinkoa aikaisintaan tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 %:a vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.



Päivitimme strategiaamme ja asetimme uudet taloudelliset tavoitteet 2.2.2023. Lue lisää verkkosivuiltamme osoitteessa www.srv.fi/srv-yhtiona/strategia.

Konsernin avainluvut

IFRS, milj. eur	1–12/2022	1–12/2021	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	770,1	932,6	-162,5	-17,4
Rakentaminen	746,3	930,1	-183,9	-19,8
Sijoittaminen	9,9	6,8	3,1	46,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,8	-4,4	18,2	
Operatiivinen liikevoitto	18,9	5,3	13,6	256,9
Rakentaminen	23,3	14,1	9,1	64,8
Sijoittaminen	0,5	-4,6	5,1	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,9	-4,3	-0,6	
Operatiivinen liikevoitto, %	2,5	0,6		
Liikevoitto	-76,4	-1,7	-74,7	
Rakentaminen	23,3	14,1	9,1	64,8
Sijoittaminen	-109,3	-11,6	-97,8	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	9,7	-4,3	13,9	
Liikevoitto, %	-9,9	-0,2		
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,7	-18,6	16,0	
Tulos ennen veroja	-79,1	-20,3	-58,7	
Katsauskauden tulos	-85,7	-19,9	-65,8	
Katsauskauden tulos, %	-11,1	-2,1	-9,0	
Tulouttamaton tilauskanta ¹	838,8	872,3	-33,5	-3,8
Uudet sopimukset	624,6	588,6	35,9	6,1

¹ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut

IFRS, milj. euroa	1–12/2022	1–12/2021	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,4		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹	48,2	32,8		
Korollinen nettovelka	80,5	170,0	-89,5	-52,6
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹	-11,5	81,0	-92,4	-114,2
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	103,0		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹	-7,5	47,5		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-10,1	-0,6		
Sijoitettu pääoma	272,0	403,0	-131,0	-32,5
Rakentaminen	212,4	195,8	16,6	8,5
Sijoittaminen	10,9	167,3	-156,4	-93,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	48,7	40,0	8,7	21,8
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹	186,4	319,4	-133,0	-41,6
Oman pääoman tuotto, %	-55,1	-11,5		
Tulos per osake, eur ²	-6,6	-2,3	-4,3	187,8
Kurssi kauden lopussa ²	3,80	14,8	-11,0	-74,3
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²	13,2	9,4		

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
² Tunnuslukua on oikaistu osakeannilla sekä yhtiön heinäkuussa 2022 tekemällä osakkeiden yhdistämisellä.

LIIKEVAIHTO

770,1

MILJOONAA EUROA

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

18,9

MILJOONAA EUROA

TILAUSKANTA 31.12.2022

838,8

MILJOONAA EUROA

OMAVARAISUUSASTE
(ILMAN IFRS 16)

48,2 %

Tammi–joulukuu 2022

- Konsernin liikevaihto laski 17,4 prosenttia 770,1 (932,6 1–12/2021) milj. euroon. Liikevaihto sisälsi positiivisen 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen, mikä oli seurausta Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen tehdyistä alaskirjauksista. Sekä toimitila- että asuntorakentamisen liikevaihto laski.
- Konsernin operatiivinen liikevoitto parani ja oli 18,9 (5,3) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 23,3 (14,1) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan 0,5 (-4,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehitteisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Toimitilarakentamisen katetaso parani volyymilaskusta huolimatta. Vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivista liikevoittoa paransi Porvoossa katsauskauden aikana myydyin liikekeskuksen myyntivoitto.
- Konsernin liikevoitto oli -76,4 (-1,7) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat mm. Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminoitien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli 92,5 milj. euroa. Alaskirjausten ja kurssierojen muutoksista aiheutuvat vaikutukset on raportoitu Sijoittaminen-liiketoiminnassa ja kate-eliminoitien purkautumisten vaikutukset Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikössä.

- Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,7 (-18,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjauksia -41,7 milj. euroa ja tytär- ja osakkuusyhtiölainojen alaskirjausten kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 1,5 milj. euroa. Rahoitustuotot sisälsivät 17,1 milj. euron tuoton, joka syntyi takaisinostetuista joukkovelkakirjalainoista maksetun hinnan ja kirjanpitoarvon välisestä erotuksesta. Jäljelle jääneiden joukkovelkakirjalainojen ehtojen muutosten tuloksena syntyivät hybridilainat, joiden käyvän arvon muutoksesta syntyi 22,9 milj. euron rahoitustuotto. Osinko- ja korkotuotot olivat 1,4 (3,0) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset olivat 8,2 (1,3) milj. euroa sekä korkokulut -5,7 (-11,0) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,5) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,5 (-5,2) milj. euroa. Rahoitusjärjestelyistä syntyi 4,4 milj. euron kulut, joista 3,5 milj. euroa kirjattiin suoraan oman pääoman vähennykseksi, ja 0,9 milj. euroa rahoituskuluiksi.
- Konsernin tulos ennen veroja oli -79,1 (-20,3) milj. euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta oli -10,1 (68,9) milj. euroa ja investointien rahavirta 2,1 (7,2) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset 15,7 milj. euroa. Maksujärjestelyyn sisältyneet verot on kokonaisuudessaan maksettu katsauskauden aikana.

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO PARANI HAASTAVASSA MARKKINATILANTEESSA

- Omavaraisuusaste oli 36,3 (27,4) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 55,1 (103,0) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (32,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -7,5 (47,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 (34,3) prosenttia. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste heikkenivät voimakkaasti, sillä yhtiö alaskirjasi taseestaan lähes kaikki Venäjällä sijaitsevat omistuksensa ja Fennovoima-omistuksensa.

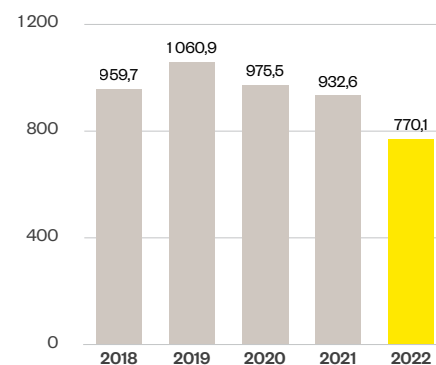
Vuoden toisella neljänneksellä toteutunut rahoitusjärjestely vastaavasti paransi omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen Venäjän Ukrainassa aloittamaa hyökkäyssotaa edeltänyttä aikaa vahvemmalle tasolle.

- Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 838,8 (872,3) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 624,6 (588,6) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, 240 asuntoa ja päiväkotitilat sisältävä Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo PATRIZIAlle, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri, WithSecurelle rakennettava pääkonttori Wood City II, Oulun pääpoliisilaitos ja vankila sekä Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila. Lisäksi katsauskaudella aloitettiin omaperusteinen

asuntokohde Kokardi Helsingin Pasilaan. Tilauskannan myyty osuus oli 89,2 (91,5) prosenttia.

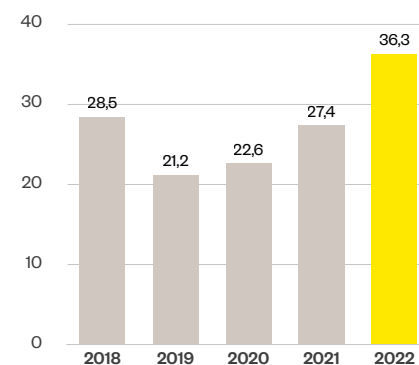
- SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,2 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, Sammontalo Lappeenrannassa, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä asuntokohteita Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdoista valtaosa koostuu projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.
- Konsernin osakekohtainen tulos oli -6,62 (-2,29) euroa. Tunnusluku ja sen vertailutieto on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Liikevaihto (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2021: -17,4 %

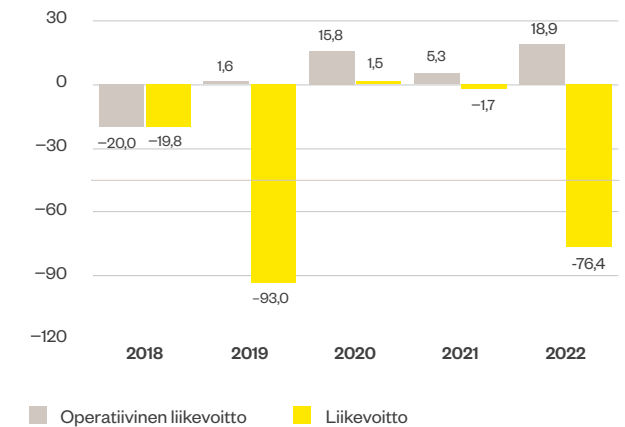
Omavaraisuusaste (%)



Muutos vuodesta 2021 8,9 prosenttiyksikköä

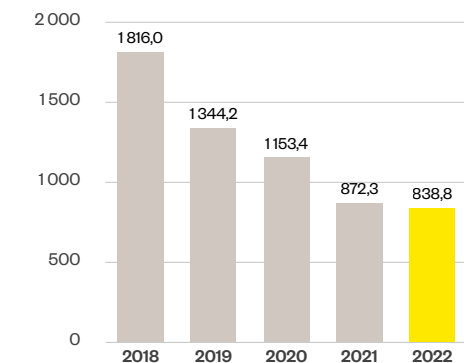


Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



¹ SRV muutti operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa. Operatiivinen liikevoitto eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset sekä muut vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erä.

Tulouttamaton tilauskanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2021: -3,8 %

¹ Kauden lopussa.

Rahoitus ja taloudellinen asema

SRV toteutti suunnitellusti vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla kesäkuussa rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien, Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla oli merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä vastattiin arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman merkittäväällä vahvistamisella ja korollisen nettovelan vähentämisellä.

Kesäkuussa toteutunut rahoituksen uudelleenjärjestely koostui seuraavista toimenpiteistä:

- (i) Noin 34,8 milj. euron merkintäoikeusanti yhtiön osakkeenomistajille. Osakeanti merkittiin täyteen.
- (ii) Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman

ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj. euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuotona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa.

- (iii) Yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 45,0 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 11,8 milj. euroa) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 58,4 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 3,6 milj. euroa) ehdot muutettiin kirjallisissa menettelyssä siten, että lainojen pääomasta leikattiin 55 prosenttia ja loppuosa pääomasta konvertoitiin osakkeiksi 0,10 euron osakekohtaiseen merkintahintaan suunnatussa osakeannissa. 22.3.2016 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 98,3 prosenttia ja 23.5.2019 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 100 prosenttia käytettiin suunnatun annin osakkeiden merkintään. Konvertoimatta jäänyt hybridivelkakirjalainojen nimellisarvo leikattiin kokonaisuudessaan.
- (iv) Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen.

IFRS

Milj. euroa	1-12/2022	1-12/2021	muutos, meur
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,4	32,9
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹	48,2	32,8	47,0
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	103,0	-46,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹	-7,5	47,5	-115,8
Oma pääoma	146,2	165,1	-11,4
Sijoitettu pääoma	272,0	403,0	-32,5
Korollinen nettovelka	80,5	170,0	-52,6
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16 ¹	-11,5	81,0	-114,2
Korollinen velka	125,8	238,0	-47,1
josta lyhytaikaista velkaa	12,4	22,5	-44,6
josta pitkäaikaista velkaa	113,4	215,5	-47,4
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹	33,8	149,0	-77,3
Rahavarat	45,3	68,0	-33,4
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililiimiittisopimuksia	20,0	30,0	33,3
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	0,6	2,1	-75,9

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 80,5 (170,0 12/2021) milj. euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 89,5 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -11,5 (81,0) milj. euroa ja pieneni 89,5 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 7,4 (18,1) milj. euroa. Korollisen nettovelkojen määrään vaikutti merkittävästi kesäkuussa toteutettu merkintäoikeusanti

ja joukkovelkakirjojen osittainen takaisinosto sekä konversio hybridiehtoisiksi.

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 48,2 prosenttia (32,8 12/2021) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli -7,5 prosenttia (47,5 12/2021). Rahoitusso-
pimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 prosenttia, kun kovenanttilaskennassa

on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasasteeseen vaikuttivat merkittävästi edellä mainitut kesäkuussa toteutetut rahoitusjärjestelyt.

Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivää jatkettiin osana edellä mainittua rahoitusjärjestelyä huhtikuulle 2024.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 65,9 milj. euroa (100,1 12/2021) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,6 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 45,3 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -8,03 (76,2) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -15,3 (-105,4) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisasaste, minimikäyttökate, minimikassa sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on



**ONNISTUNEEN
RAHOITUSJÄRJESTELYN
SEURAUKSENA OLEMME
KÄYTÄNNÖSSÄ
NETTOVELATON YHTIÖ**

joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty vuoden 2022 vuosikertomuksen liitteessä 29.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (21,1) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -4,3 milj. euroa (1,8 1-12/2021) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,5 (1,9) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 7,3 (1,6) milj. euroa, jotka johtuvat pääosin ruplan kurssin heikentymisestä. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan ennen arvonalennuskirjauksia oli 8,8 milj. euroa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti.

Yhtiölle on kertynyt Venäjän omistusten myötä kumulatiivisesti suoraan omaan pääomaan muuntoeroa yhteensä -14,9 milj. euroa laajan tuloslaskelman kautta. Omistuksista luopumisen yhteydessä kertynyt negatiivinen muuntoero tullaan myöhemmin kirjaamaan tuloslaskelmassa kuluksi vaikuttaen liikevoittoon, mutta kirjauksella ei tule olemaan vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään eikä operatiiviseen liikevoittoon.

Muu kuin taloudellinen kehitys vuonna 2022

Vastuullisuuden johtaminen ja hallinnointimalli

Vastuullisuuden johtaminen

SRV:n vastuullisuutta johtaa hallitus, joka käsittelee vastuullisuuteen liittyviä asioita säännöllisesti ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. Vastuu vastuullisuustyöstä on toimitusjohtajan johdolla SRV:n johtoryhmällä. Vastuullisuustyön operatiivinen johtaminen on yhtiön kehitysjohtajan vastuulla. Tarkempia johtamiskäytäntöjä eri vastuullisuuden osa-alueilla kuvataan seuraavissa luvuissa.

Vastuullisuus on integroitu osaksi johtamisjärjestelmäämme, joka pohjautuu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmään, ISO 45001 -työterveys- ja -turvallisuusjärjestelmään sekä ISO 9001 -laatujohtamisjärjestelmään. Johtamisjärjestelmän osana toimivat johtamisen prosessit, tukiprosessit ja liiketoiminnan ydinprosessit, joihin esimerkiksi EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmän taksonomian edellyttämä raportointi on viety vuoden 2022 aikana.

Vastuullisuutta ohjaavat periaatteet

Eettiset toimintaohjeet määrittelevät periaatteet, joiden mukaisesti SRV:llä tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. SRV edellyttää myös, että kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit, sitoutuvat eettisiin toimintaohjeisiin.

Vastuullisuustyötä ohjaavat laatupolitiikka, ympäristöpolitiikka, työterveys- ja turvallisuuspolitiikka sekä hankintapolitiikka. Käytännön ohjeet täydentävät ja tarkentavat eettisissä toimintaohjeissa ja yhtiön politiikoissa tehtyjä linjauksia.

SRV on määritellyt YK:n kestävän kehityksen 17 tavoitteesta (United Nations' Sustainable Development Goals (SDG)) yhdeksän keskeistä tavoitetta osaksi vastuullista toimintaansa. Valitut SDG:t on integroitu myös SRV:n strategiaan ohjelmiin, ja niistä löytyy lisätietoa SRV:n verkkosivuilta. SRV tukee lisäksi ILO:n (International Labour Organization) kansainvälisiä työelämän suosituksia ja yleissopimuksia.

Vastuullisuus korostuu toimintaympäristön muutoksessa

Kestävyys vaikuttaa entistä voimakkaammin rahoituksen hintaan ja saatavuuteen ja ESG (Environment, Social ja Governance)- ja EU:n taksonomia raportoinnin merkitys korostuu. Kestävä kehitys näkyy myös kansallisessa sääntelyssä. Uudessa kaavoitus- ja rakentamislain lausuntoversiossa hiilijalanjäljen laskenta on lisätty uutena säätelykehikkoon.

SRV on aktiivisesti mukana eri toimijoiden ohella kehittämässä raportoinnin läpinäkyvyyttä sekä vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Esimerkkinä tällaisesta toiminnasta on muun muassa Rakennusteollisuus RT:n koordinoimat Taksonomia-, Kestävän rakentamisen ja Työturvallisuuden-ryhmä, sekä Suomen Green Building Councilin (FiGBC) #BuildingLife-aloite. Lisäksi SRV osallistui alan kehittämiseen tekemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden kanssa. SRV on myös Finnish Business and Society:n jäsen.

SRV arvioi lisäksi toimintaympäristönsä merkittäviä riskejä ja mahdollisuuksia säännöllisesti osana yhtiön riskienhallintaprosessia. Ilmastoriskit ja ilmastomuutoksen tuomat uudet mahdollisuudet arvioitiin Task



**VASTUULLISUUS-
OHJELMAMME
KESKITTYY ASIOIHIN,
JOILLA ON SUURIN
VAIKUTUS
VASTUULLISEEN
LIIKETOIMINTAAMME,
YHTEISKUNTAAN
JA YMPÄRISTÖÖN**



**USKOMME, ETTÄ
KESTÄVÄSTI JA
KUUNNELLEN TEHTY
RAKENTAMINEN VOI
PARANTAA IHMISTEN
ELÄMÄÄ JA YMPÄRISTÖÄ**



SRV:lle keskeiset YK:n kestävän kehityksen tavoitteet.

force for Climate-related Financial Disclosure (TCFD):n mukaisesti vuonna 2022 ja sen mukainen analyysi on esitetty osiossa Riskit ja riskienhallinta.

Vastuullisuuden olennaiset teemat

Vuosikertomus kattaa SRV:n olennaisimmat vastuullisuusohjelman mukaiset vastuullisuusaiheet vuodelta 2022. Raportissa huomioimme SRV:n toiminnan yhteiskunnalliset vaikutukset sekä sidosryhmiemme näkemykset. Liiketoimintamme vaikutukset yhteiskuntaan ja sidosryhmille on kuvattu arvionluontimallissa ja olemme huomioineet ne pohjana olennaisuustyölle. Olennaiset teemat on määritetty henkilöstökyselyn ja sidosryhmäkeskustelujen pohjalta.

Vastuullisuustyössä otettiin merkittäviä askeleita vuoden 2022 aikana. Olemme vieneet turvallisuuskulttuuria eteenpäin vahvistamalla yleisesti riskienhallinnan osaamista ja ennakkoivia toimenpiteitä. Vuoden 2022 alusta lähtien SRV:n työmaat ovat olleet nettopäästöttömiä oman energianhankinnan osalta ja

päätös on tässä laajuudessaan ensimmäisenä rakennuslalla. Lanseerasimme myös biodiversiteettitavoitteet sekä pitkän aikavälin tavoitteen olla hiilineutraali yhtiö vuoteen 2030 mennessä.

Vuonna 2022 kehitettiin ESG-pohjainen raportointimalli ja raportoimme ensimmäistä kertaa EU:n taksonomiaa koskevan raportoinnin yhteydessä taksonomiamukaisuudesta.

Hallituksen toimintakertomuksesta löytyy kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristö- ja ilmastoasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista sekä muu kirjanpitolain mukaisesti raportoitava tieto. Olemme sitoutuneita raportoimaan Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten ja Global Reporting Initiative (GRI) -viitekehyksen mukaisesti. Kuvaus TCFD:n mukaisesta ilmatoriskien arvioinnista löytyy kohdasta Riskit ja riskienhallinta.

Ympäristövastuu

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohta on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ISO 14001 -standardin mukaisen ympäristöjärjestelmän avulla.

SRV:n ympäristövaikutukset

SRV:n merkittävimmät ympäristövaikutukset aiheutuvat rakennusjätteistä ja energiankulutuksesta sekä maan- käytön muutoksista. Muita ympäristövaikutuksia ovat melu, pöly, värinä, veden- ja materiaalien kulutus sekä kuljetukset. Hule- ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi.

Ilmasto-olosuhteiden vuoksi eniten energiaa kuluu lämmitykseen, jossa on rakennustoiminnan suurin päästöjen pienentämisen potentiaali. Kiertotalouden edistäminen ja jätteiden lajittelu ovat yksi SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteista.

SRV:n merkittävimmät välilliset ympäristövaikutukset syntyvät rakennusmateriaalien valmistuksesta ja lopputuotteen, eli rakennusten ja infran, käytöstä sekä lopulta purkamisesta.

Rakentaminen vaikuttaa lähiympäristöön rakentamisprosessin aikana, mutta myös välillisesti muodostaen uusia pitkäaikaisia ympäristöjä. Suunnitteluratkaisuilla voidaan vaikuttaa vesien hallintaan, luoda monimuotoisempia elinympäristöjä, parantaa viihtyisyyttä, ilmanlaatua ja lämpöolosuhteita sekä varautua muuttuviin olosuhteisiin. Hankekehityksen toiminnan ja elinkaariiviisaan konseptin kautta SRV:llä on mahdollisuus edistää ympäristön ja ihmisen kannalta kestävien, terveellisten ja viihtyisien yhdyskuntien suunnittelua.

Ympäristövastuun toimintatapamme

SRV:n ympäristöpolitiikka ohjaa sekä omaa että yhteistyökumppaneiden toimintaa hiilineutraaleihin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

Ympäristöasioiden johtamisen yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu ympäristöjohtamisen käsikirjassa ja ympäristötoiminnan ohjeissa. SRV:n eettiset toimintaohjeet ja urakkaohjelma kumppaneille ja aliurakoitsijoille sisältävät heille suunnatut vaatimukset. Myös hankintapolitiikkamme ottaa kantaa hankintojen ympäristövastuullisuuteen.

Vuoden 2022 ympäristövastuun toimenpiteet ja edistyminen

Vuonna 2022 jatkettiin kehitystä kohti vähäpäästöisempää toimintaa ja heti vuoden alusta siirryttiin siirtymällä nettopäästättömiin työmaihin. Kesällä koko SRV siirtyi nettopäästättömäksi. Uutta elinkaariiviisasta strategiaa toteutettiin konsepteja kehittämällä, luomalla toimintaohjeita esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi ja ottamalla ympäristöohjelmaan enemmän elinkaariiviisauden mittareita. Rakennustemme hiilikädenjälkeä olemme lisänneet puun, aurinkopaneelien ja kierrätettyjen materiaalien käytöllä.

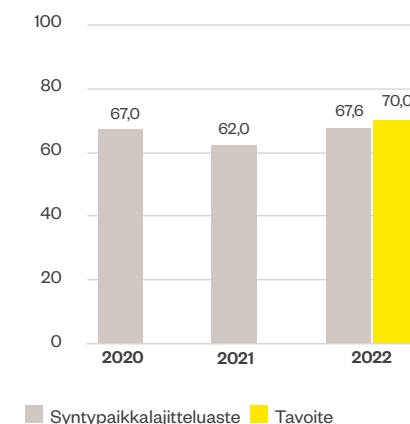
Yhteistyökumppaneiden kanssa käynnistettiin projekteja liittyen jätevirtojen hyödyntämiseen ja infratyömailla pilotoitiin maamassojen seurannan automatisointia. Ympäristöraportointijärjestelmä uudistettiin vuonna 2022.

Jättemäärän vähentämiseen ja jätteiden lajitteluun työmaalla on panostettu jo pitkään. Syntypaikkalajitteluaste kuvaa jätehuollon tunnusluvusta parhaiten työmaan toimintaa ja tavoitteena on vuoden 2022 alusta ollut nostaa se kaikissa projekteissa vähintään 70 %:iin. Rakennusjätteen osalta luku oli vuonna 2022



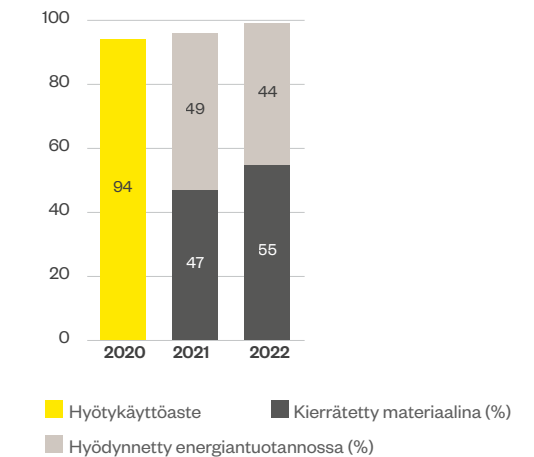
Pyrimme minimoimaan haitallisia vaikutuksia ympäristöön kuuden YK:n kestävä kehityksen tavoitteen (SDG:t) mukaisesti.

Rakennusjätteiden lajitteluaste¹ (%)



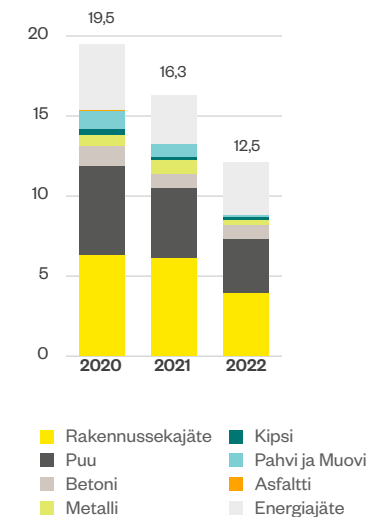
¹Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Rakennusjätteen hyötykäyttöaste¹ (%)

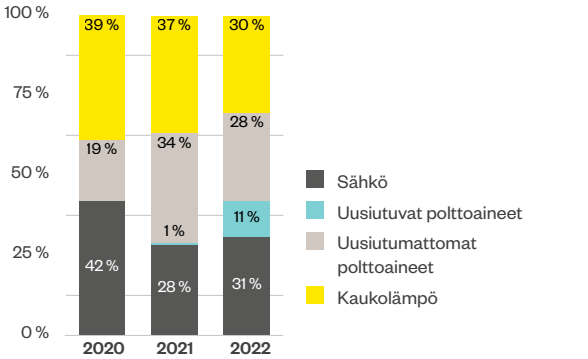


¹ Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä irrotettuja maa- ja kiviaineksia.

Rakennusjättemäärä (1 000 tonnia)



Energiankulutus (%)



Energiankulutus ja kasvihuonekaasupäästöt SRV:n omassa toiminnassa

Energiälaji		MWh	tCO ₂ e
Scope 1	Polttoaineet uusiutumattomista lähteistä	9 159	2 304
	Polttoaineet uusiutuvista lähteistä	3 708	97
Scope 1 yhteensä		12 867	2 401
Scope 2	Sähkö	10 056	202
	Kaukolämpö	8 955	1 352
	Kaukokylmä	1 073	162
Scope 2 yhteensä		20 084	1 716
Yhteensä (Scope 1 + Scope 2)		32 951	4 117
Energiaintensiiteetti (MWh/Liikevaihto MEUR)			43
Päästöintensiiteetti (tCO ₂ e/Liikevaihto MEUR)			5
Biogeeniset päästöt (tCO ₂ e)			945

67,6 %. Hyötykäyttö- ja kierrätysaste ovat jätehuollon yhteistyökumppaniemme raportoimia jätevirran keskiarvoja. Rakennusjätteen tunnusluvut on esitetty graafeissa.

Suuria ympäristövahinkoja ei vuonna 2022 tapahtunut, ja kaikki raportoidut poikkeamat olivat riskitasoltaan pieniä. Yleisimmät poikkeamat liittyivät aliurakoitsijoiden työkoneiden öljy- ja polttoainevuotoihin, jotka imeytettiin ja toimitettiin luvan omaavalle toimijalle käsiteltäväksi. Kaikkiaan ympäristöpoikkeamia raportoitiin vuoden aikana 48 kpl, joista 17 kpl oli öljyvuotoja.

SRV:n oman toiminnan energiasta suurin osa käytetään työmailla lämmitykseen. SRV:n työmaat ovat olleet oman energianhankinnan osalta nettopäästöttömiä vuonna 2022. Tämä tarkoittaa, että sähkömme on uusiutuvaa tai muutoin päästötöntä ja käytämme päästötöntä kaukolämpöä silloin kun se on mahdollista, lisäksi käytämme biopolttoaineita mahdollisuuksien mukaan. Päästöt vähenivätkin 75 % vuoden 2021 tasosta. Jäljelle jääneiden päästöjen verran istutamme puita yhteistyössä istutapuita.fi :n kanssa. Istutimme puita vuonna 2022 yhteensä 5000 tCO₂ vastaavan määrän. Tarkemmat tiedot päästölaskennastamme löytyvät vastuullisuusliitteestämme.

Vuonna 2022 SRV:llä oli käytössä kolme yleistä ympäristöluokitusta (kansainväliset LEED ja Breeam sekä suomalainen RTS). Omaperusteisista hankkeista luokiteltuja oli 18 %.

Eri vaihtoehtojen vaikutuksia rakennuksen elinkaareen vertailtiin elinkaariarvioinnilla (LOA) ja sen osilla paitsi elinkaarihankkeissa ja luokitusjärjestelmiä käytävissä kohteissa, myös omaperusteisissa asuntohankkeissa ja elinkaariviisaissa projekteissa.

SRV:n EU:n taksonomiaa koskeva raportointi

EU:n taksonomia on kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Olemme vuoden 2022 aikana vieneet kriteerit osaksi johtamisjärjestelmäämme ja ne käydään läpi osana suunnittelun ohjausta, hankintoja ja työmaatoimintoja. Raportoimme vuonna 2022 ensimmäistä kertaa taksonomianmukaisesta liikevaihdosta, pääomamenoista ja toimintamenoista.

Liiketoimintamme toimii sosiaalisten vähimmäis-suojavaatimusten mukaisesti. Olemme sitoutuneet YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskeviin periaatteisiin sekä ILO:n yleissopimukseen ja kansainväliseen ihmisoikeuslainsäädäntöön. Eettiset toimintaohjeemme sekä yhtiön- politiikat, periaatteet ja prosessit ohjaavat toimintaamme liittyen ihmisoikeuksiin ja työntekijöiden oikeuksiin.

SRV:llä on käytössä luottamuksellinen eettinen kanava, jonka avulla SRV:n työntekijät ja sidosryhmät voivat ilmoittaa tapauksista, joissa on mahdollisesti toimittu lainvastaisesti tai SRV:n arvojen tai eettisten periaatteiden vastaisesti. SRV:n eettistä kanavaa operoi ja hoitaa riippumaton palveluntuottaja. Lisäksi SRV:n toimittajat täyttävät vastuullisuusvaatimuksemme. Auditoinnit tukevat ihmisoikeustyötämme ja niiden kautta jäljitämme, tunnistamme sekä estämme potentiaalisia hankintaketjuun liittyviä riskejä. Korruption estämiseksi tehtyjä toimia on kuvattu tarkemmin hyvän hallintotavan osuudessa. Verotuksen ja kilpailuoikeuden osalta toimimme kansallisten säädösten mukaisesti ja olemme antaneet henkilöstöllemme myös kilpailuoikeudellista koulutusta vuoden 2022 aikana.

EU:n taksonomia

	2022	2021
SRV:n taksonomiakelpoinen osuus tilikauden kokonaisliikevaihdosta (%)	91,4	99,2
SRV:n ei-taksonomiakelpoinen osuus tilikauden kokonaisliikevaihdosta (%)	8,6	0,8
SRV:n taksonomianmukainen osuus tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta (%)	53,6	N/A
SRV:n ei-taksonomianmukainen osuus tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta (%)	46,4	N/A
SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot (CapEx) tilikauden kokonaispääomamenoista (%)	2,5	2,6
SRV:n taksonomiakelpoiset toimintamenot (OpEx) tilikauden kokonaistoimintamenoista (%)	0,4	0,7

Merkittävän edistämisen kriteerit										Ei merkittävää haittaa -kriteerit						Taksonomian mukainen osuus liikevaihdosta					
Taloudelliset toiminnot	Koodi(t)	Liikevaihto	Osuus liikevaihdosta	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesivarat ja merten luonnonvarat	Kiertotalous	Ympäristön pilaantuminen	Biodiversiteetti ja ekosysteemit	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesivarat ja merten luonnonvarat	Kiertotalous	Ympäristön pilaantuminen	Biodiversiteetti ja ekosysteemit	Vähimmäistason suojatoimet	2022	2021	Luokka		
		MEUR	%	%	%	%	%	%	%	%	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	%	M/S	
Taksonomiakelpoiset toiminnot																					
Taksonomian mukaiset toiminnot																					
Uusien asuntojen ja toimitilojen rakentaminen, korjausrakentaminen, infrarakentaminen, energia- ja elinkaaripalvelut sekä omien tai leasing-kiinteistöjen vuokraus tai hallinta.	7.1, 7.2, 6.13-6.17, 7.3-7.6, 7.7	377,30	53,60 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	53,60 %	N/A			
Taksonomian mukainen liikevaihto		377,30	53,60 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	K	53,60%	N/A		
Ei-taksonomian mukaiset toiminnot																					
Toiminnot, jotka eivät sisällä rakentamista.		326,30	46,40 %																		
Ei-taksonomian mukainen liikevaihto		326,30	46,40 %																46,40 %	N/A	
Yhteensä taksonomiakelpoinen liikevaihto		703,60	91,40 %																91,40 %	99,20 %	
Ei-taksonomiakelpoiset toiminnot																					
Liikevaihto ei-taksonomiakelpoisista toiminnoista		66,50	8,60 %																		
Yhteensä taksonomiakelpoinen ja ei-taksonomiakelpoinen liikevaihto		770,10	100,00 %																		

Taksonomian mukainen osuus pääomamenoista																				
				Merkittävän edistämisen kriteerit						Ei merkittävää haittaa -kriteerit										
Taloudelliset toiminnot	Koodi(t)	Toiminta-menot	Osuus toiminta-menoista	Ilmaston-muutoksen hillintä	Ilmaston-muutok-seen sopeutu-minen	Vesivarat ja merten luonnon-varat	Kiertotalous	Ympäristön pilaan-tuminen	Biodiver-siteetti ja ekosys-teemit	Ilmaston-muutoksen hillintä	Ilmaston-muutok-seen sopeutu-minen	Vesivarat ja merten luonnon-varat	Kiertotalous	Ympäristön pilaan-tuminen	Biodiver-siteetti ja ekosys-teemit	Vähimmäis-tason suojatoimet	2022	2021	Luokka	
		MEUR	%	%	%	%	%	%	%	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	%	M/S
Taksonomiakelpoiset toiminnot																				
Taksonomian mukaiset toiminnot																				
Aineellisten sekä aineettomien hyödykkeiden sekä käyttöoikeusomaisuuserien lisäys kuluneen tilikauden aikana	7.1, 7.2, 6.13-6.17, 7.3-7.6, 7.7	2,50	55,00 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	K	55,00 %	N/A	
Taksonomian mukaiset pääomamenot		2,50	55,00 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	K	55,00 %	57,20 %	
Ei-taksonomian mukaiset toiminnot																				
Yleishallinnolliset järjestelmät		0,00	0,00 %																	
Ei-taksonomian mukaiset pääomamenot		2,00	45,00 %															45,00 %	42,80 %	
Yhteensä taksonomiakelpoiset pääomamenot		4,50	100,00 %															100,00 %	99,00 %	
Ei-taksonomiakelpoiset toiminnot																				
Pääomamenot ei-taksonomiakelpoisista toiminnoista		0,00	00,00 %																	
Yhteensä taksonomiakelpoiset ja ei-taksonomiakelpoiset pääomamenot		4,50	100,00 %																	

Taksonomian mukainen osuus pääomamenoista																					
Merkittävän edistämisen kriteerit										Ei merkittävää haittaa -kriteerit											
Taloudelliset toiminnot	Koodi(t)	Pääoma-menot	Osuus pääoma-menoista	Ilmaston-muutoksen hillintä	Ilmaston-muutokseen sopeutu-minen	Vesivarat ja merten luonnon-varat	Kierto-talous	Ympäristön pilaan-tuminen	Biodiver-siteetti ja ekosys-teemit	Ilmaston-muutoksen hillintä	Ilmaston-muutokseen sopeutu-minen	Vesivarat ja merten luonnon-varat	Kierto-talous	Ympäristön pilaan-tuminen	Biodiver-siteetti ja ekosys-teemit	Vähimmäis-tason suoja-toimet	2022	2021	Luokka		
		MEUR	%	%	%	%	%	%	%	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	%	M/S	
Taksonomiakelpoiset toiminnot																					
Taksonomian mukaiset toiminnot																					
Aineellisiin sekä aineettomiin hyödykkeisiin ja käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat kulut ja tuotekehityskustannukset, joita ei ole aktivoitu.	7.1, 7.2, 6.13-6.17, 7.3-7.6, 7.7	0,40	50,00 %	100,00 %							K	K	K	K	K	K	K	50,00 %	N/A		
Taksonomian mukaiset toimintamenot		0,40	100,00 %	100,00 %							K	K	K	K	K	K	K	K	100,00 %	100,00 %	
Ei-taksonomian mukaiset toiminnot																					
Taksonomiakelpoista liikevaihtoa palvelevat kustannukset		0,00	0,00 %																		
Ei-taksonomian mukaiset toimintamenot		0,00	0,00 %															0,00 %	0,00 %		
Yhteensä taksonomiakelpoiset toimintamenot		0,40	100,00 %															100,00 %	100,00 %		
Ei-taksonomiakelpoiset toiminnot																					
Toimintamenot ei-taksonomiakelpoisista toiminnoista		0,40	100,00 %																		
Yhteensä taksonomiakelpoiset ja ei-taksonomiakelpoiset toimintamenot		0,40	100,00 %																		



**YHDENVERTAISUUS,
MONIMUOTOISUUS
JA INKLUSIIVISUUS
OVAT OSA ARVOIHIMME
PERUSTUVAA
KULTTUURIA**

Sosiaalinen vastuu

SRV:n sosiaalisen vastuun vaikutukset

SRV:n sosiaalisen vastuun vaikutukset liittyvät pitkälti yhtiön henkilöstön työhyvinvointiin ja sitä kautta vaihtuvuuden minimointiin. Hyvä työilmapiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä SRV:n henkilöstön hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuus-työ tukevat. SRV haluaa tarjota monipuolisia urapolkuja eri taustoista tuleville ammattilaisille. Sosiaalinen vastuu ulottuu myös tuotteisiimme ja palveluihimme, joista raportoidaan ympäristöluokitusten yhteydessä (vuoden 2022 ympäristövastuun toimenpiteet ja edistyminen, ympäristö) sekä hyvän hallintotavan osiassa.

Sosiaalisen vastuun toimintatapamme

SRV:n kulttuuri rakentuu yhteisistä arvoista, strategiasta, asiakaslupauksesta ja toimintatavasta. Arvomme ovat vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö. Toimintatapamme kuvaa halutunlaista käyttäytymistä - miten me SRV:llä saamme asiat aikaiseksi. Henkilöstöjohtamisen toimintatapamme on kuvattu henkilöstöpolitiikassa ja sitä täydentävissä periaatteissa.

Vuoden 2022 sosiaalisen vastuun toimenpiteet ja edistyminen

Työnantajalupauksemme määrittävät kolme keskeistä teemaa SRV:lle, joihin pohjautuvat myös keskeiset henkilöstöpolitiikan kehittämisen vuoden 2022 teemat:

1. Vastuullinen ja yhteishenkeä vaaliva yhteisö
2. Alan työkulttuurin uudistaja
3. Mahdollisuus kukoistamiseen kiinnostavissa tehtävissä



YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, joita henkilöstö- ja ihmisoikeustyömme edistää.

SRV:llä työhyvinvointia ja työnkuormittavuutta sekä työssä viihtymistä mitataan vuosittain tehtävällä laajalla henkilöstökyselyllä ja neljännesvuosittaisilla kevyillä työvirepulsitutkimuksilla. SRV:n henkilöstön työvireselyn eNPS kasvoi 30 % vuoden 2022 aikana. Työvire on vuoden 2022 aikana ollut erinomainen (4,0/5,0).

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Laajoista etätyösuosituksista luovuttiin Suomessa vuoden 2022 alussa koronapandemian helpottuessa ja hybridityöstä on tullut osa arkea. Esihenkilöiden valmennus on keskittynyt tiimien kehittämisen sekä hyvinvoinnin ja jaksamisen tukemiseen.

Mittaamme säännöllisesti asiakastyytyväisyyttämme. Vuoden 2022 NPS B2C toteuma oli 37, ja NPS B2B oli 50. Toteutimme asiakaslupauksen mukaista toimintaamme asiakkaan arvioimana tasolla 7,9/10 B2C ja tasolla 8,2/10 B2B.

Haluamme kannustaa nuoria rakennusalan ja tarjoamme heille vuosittain monipuolisia työtehtäviä. SRV:n harjoittelijaohjelma on uudistettu vuonna 2022 ja siinä työskenteli kesällä 2022 141 rakennusalan opiskelijaa. SRV on myös vuodesta 2021 lähtien tehnyt yhteistyötä Suomen Olympiakomitean Lasten liike -ohjelman kanssa lasten liikuttamiseksi. Yhteistyöllä tuetaan koulupäivän aikaisen harrastamisen edistämistä ja erityisesti lasten harrasteohjaajien koulutusta.

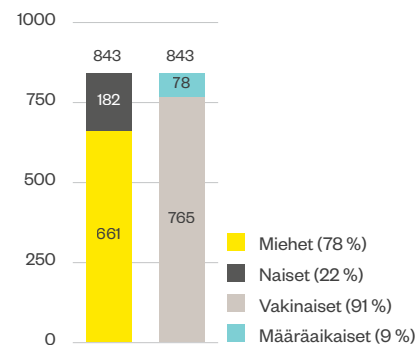
Koulutuksia ja henkilöstötapauksia päästiin koronarajoitusten purkamisen jälkeen jälleen järjestämään hybriditapahtumina. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 0,7 (1,0) päivää per henkilö.

Tammi-joulukuussa 2022 SRV:llä työskenteli keskimäärin 948 (958) henkilöä. Keskeisimmät henkilöstöön liittyvät tunnusluvut löytyvät alla olevasta taulukosta ja graafeista.

SRV:n kohtelee tasavertaisesti kaikkia työtävien vaatimukset täyttäviä henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katsomatta.

SRV pyrkii edistämään organisaationsa monimuotoisuutta nostamalla tasa-arvoa korostavia esimerkkejä viestinnässä ja sisäisissä koulutuksissa. Rakennusalan monimuotoisuuden edistämiseksi teimme vuonna 2022 yhteistyötä RIL:n naisverkoston kanssa.

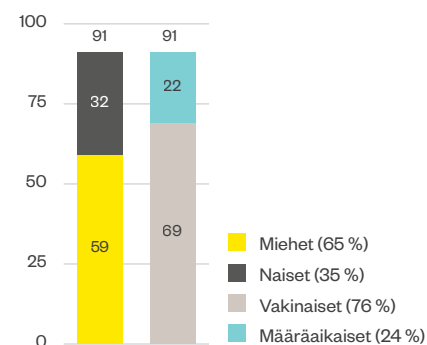
Henkilöstö¹ Suomessa 2022 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2022.

TURVALLINEN JA TERVEELLINEN TYÖYMPÄRISTÖ ON TOIMINTAMME PERUSTA

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2022 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2022.

SRV kävi marras-joulukuussa 2022 yhteistoimintalain mukaiset muutosneuvottelut, joiden tavoitteena oli sopeuttaa yhtiön kustannusrakennetta ja henkilöstömäärää vastaamaan markkinatilanteen kysyntää. Neuvotteiluissa päädyttiin yhteensä 33,5 henkilötyövuoden henkilöstövähennyksiin ja 30 henkilöä lomautettiin toistaiseksi. Lomautetuille ja irtisanotuille järjestettiin neuvontaa työllistymisen tueksi Työ- ja elinkeinotoimiston ja muutosturvakumppanin kanssa sekä muutosturvakoulutusta, johon olivat oikeutettuja vähintään viisi vuotta konsernin palveluksessa toimineet henkilöt.

Turvallisuusjohtamisen ja -kulttuurin kehittäminen

SRV:llä terveellinen ja turvallinen työympäristö on kaiken toiminnan perusta. Haluamme jatkuvasti kehittää tur-

vallisuuskulttuuriamme, jossa turvallisuus on kiinteä osa tavanomaista työpäivää. SRV on mukana Työterveyslaitoksen Nolla tapaturmaa -foorumissa ja sitoutunut Nolla tapaturmaa -tavoitteeseen.

SRV: työterveys- ja turvallisuusnäkökohdat

Rakennusala on työtapaturmatilastojen valossa vaarallisin toimiala, jonka vuoksi meidän on huolehdittava työterveys- ja turvallisuusnäkökohtien toteutumisesta erityisen hyvin niin tuotannossa, kuin henkilöstön näkökulmasta. SRV:llä on käytössä laaja turvallisuuden ohjelma, jolla varmistamme turvallisen työympäristö ja vähennämme tavoitteellisesti poissaoloja johtaneita työtapaturmia. Toimillamme yhteisellä työpaikallamme työterveyden ja turvallisuuden edistämiseksi.

Ikä- ja sukupuolijakauma

	2022	2021	2020
Ikäjakautuma, kaikki työntekijät*			
34 tai alle (%)	286	302	275
35-51 (%)	340	330	323
52 ja yli (%)	217	237	228
Keski-ikä (vuotta)	42	42	43
Sukupuolijakauma			
Kaikki työntekijät (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Suomessa naiset 22% miehet 78%, kansainvälisesti naiset 35%, miehet 65%	Suomessa naiset 21 %, miehet 79 %, kansainvälisesti naiset 35 %, miehet 65 %	Suomessa naiset 18 %, miehet 82 %, kansainvälisesti naiset 58 %, miehet 42 %
Johtoryhmä (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Naiset 36 %, miehet 64 %	Naiset 25 %, miehet 75 %	Naiset 17 %, miehet 83 %
Hallitus (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Naiset 20 %, miehet 80 %	Naiset 20 %, miehet 80 %	Naiset 17 %, miehet 83 %

* Suomessa 31.12.2022



**JOKAISELLA
ON OIKEUS JA
VELVOLLISUUS
HUOLEHTIA
OMASTA JA MUIDEN
TURVALLISUUDESTA**

si vaikuttamme oman henkilöstömme lisäksi myös yhteistyökumppaneidemme terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen.

Rakentamillamme rakennuksilla on pitkäaikainen terveysvaikutus rakennusten käyttäjiin ja se edellyttää meiltä erityissuunnittelua, rakentamisen ratkaisujen sekä talotekniikan viisaita valintoja. Hyvinvointia tukeva rakennettu ympäristö lisää arjen viihtyvyyttä, tukee työssäoloa ja on kestävä myös ympäristön kannalta. Hyvinvointia lisääviä tekijöitä ovat esimerkiksi puhdas sisäilma, miellyttävä lämpötila ja hyvä valaistus.

Toimintatapamme

Yhtiömme työturvallisuustyötä kehitetään osana SRV:n ISO 45001 -johtamisjärjestelmää sekä HSEQ-toimintaa. SRV:n terveys- ja turvallisuustyötä ohjaa työterveys- ja turvallisuuspolitiikka, joka sisältää turvallisuusjohtamisen yleiset toimintaperiaatteet. Varmistamme työmaiden turvallisuuden johtamisjärjestelmän mukaisilla prosesseilla. Toiminnan oikeellisuuden varmistamiseksi SRV:llä on eettiset toimintaohjeet, urakkaohjelma yhteiskumppaneille ja perehdytyskäytännöt.

Vuoden 2022 työterveyden- ja työturvallisuuden toimenpiteet ja edistyminen

Päämäärähakuinen turvallisuustyö jatkui vuonna 2022 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti Nolla tapaturmaa -tavoitetta. Työturvallisuuden osalta nostimme vuoden 2022 painopistealueiksi johdon esimerkillisen toiminnan ja riskienhallinnan osaamisen kehittämisen sekä kehitimme yleisesti turvallisuusjohtamista jatkuvan parantamisen periaatteilla. Etenkin turvallisuustapahtumien juurisyytutkinnan teknisen laadun

Työturvallisuus

	2022	2021	2020
Tapaturmataajuus SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (LTIF, liukuva 12 kk)	12,07	12,2	14,7
Työtapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	71	90	122,0
Vakavat työtapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	7	12	11
Kuolemaan johtaneet tapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	0	0	0
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	96,1	96,3	96
MVR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	95,4	96,7	96
Tehdyt TR- ja MVR-mittaukset (kpl)	2 409	2 271	2 083
Turvallisuushavainnot (kpl)	13 024	14 466	17 508
Turvallisuushavaintotaajuus (kpl / mtth)	2 271	1 984	2 458
TR- ja MVR-mittarvin käytön oikeellisuus, %-ero työmaa vs. turvatiimi	4,46	4,87	N/A

kehittämisen avulla olemme parantaneet kykyämme jakaa oppeja. Johtomme on käsitellyt turvallisuustoiminnan vaikuttavuutta säännöllisesti ja tehnyt päätöksiä toimenpiteistä. Vuoden 2022 aikana johtomme teki yhteensä 208 turvallisuuskatselmusta, joilla saavutimme niille asetetun tavoitteen. Lisäksi johto on mukana tapaturmatutkinnoissa.

Riskienhallinnan osaamisen kehittäminen on ollut osa strategiaamme vuonna 2022. Työturvallisuustyössä se on näkynyt monin toimenpitein, kuten säännöllisten turvavarttien, turvallisuusjohtamisen koulutusten, työturvallisuuskorttikoulutusten ja turvallisuusauditointien

kautta. Vuoden 2022 aikana nostettiin henkilökohtaisten suojainten vaatimuksia.

Seuraamme työturvallisuutta säännöllisesti. Tapaturmataajuuden (LTIF) trendi on laskeva, vuoden 2022 toteuma oli 12,1 (12,2). Tapaturmien määrä myös vähentyi.

Turvallisuushavaintojen tekemisen kulttuuri on vakiintunut SRV:llä hyvälle tasolle. Turvallisuushavainnoinnin osalta vuoden 2022 keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin havaintojen parempi laatu ja hyödynnettävyys.

Vuoden 2022 Turvallisuusviikolla toteutimme kampanjan, jonka teema ”oikeus hyvään työpäivään” otti kantaa työperäisen hyväksikäytön estämiseen.

Hyvä hallintotapa

SRV:n hyvän hallintotavan vaikutukset

Hyvässä hallintotavassa korostuvat hyvä johtaminen, eettiset toimintatavat ja vastuullisen toiminnan kehitys. Kehitämme toimintatapojamme kuuntelemalla sidosryhmiämme ja mittaamalla johtamisjärjestelmämme vaikuttavuutta sekä suorituskykyä. Kannustamme henkilöstöämme innovointiin, ja eettisten ja vastuullisten toimintatapojen jakamiseen. Kehitämme compliance-toimintoamme ja laadimme uutta ohjeistusta sekä koulutamme henkilöstöämme jatkuvan parantamisen periaatteilla. Edistämme ihmisoikeuksien toteutumista ja reilua kilpailua sekä estämme aktiivisesti työperäistä hyväksikäyttöä, harmaata taloutta, lahjontaa ja korruptiota. Työllistämällä ja maksamalla veroja vaikutamme positiivisesti talouksiin ja yhteiskuntaan.

Toimintatapamme

Toimitusjohtaja ja SRV:n johtoryhmä vastaa eettisten toimintatapojen noudattamisesta strategisella tasolla ja liiketoiminnoilla on vastuu operatiivisessa toiminnassa. Johtaminen ja eettiset toimintatavat on kuvattu johtamisjärjestelmässämme, jonka noudattamista edellytämme kaikilta työntekijöiltämme. Sitä täydentävät politiikat ja ohjeet, joihin on kirjattu toimintaa ohjaavat periaatteet ja käytännön toimintaohjeet dokumentaatioineen. Edellytämme aliurakoitsijoilta ja toimittajiltamme samojen eettisten periaatteiden noudattamista. Periaatteet on kirjattu aliurakoitsijoiden ja toimittajien eettisiin toimintaohjeisiin (Supplier Code of Conduct).

Vuoden 2022 hyvän hallintotavan toimenpiteet ja edistyminen

Koko henkilöstöltämme edellytetään eettisten toimintatapojen koulutuksen läpikäymistä vuosittain. Yhteistyö-

HYVÄ HALLINTOTAPA ON KESKIÖSSÄ LAADUKKAASSA TYÖNTEKIJÄ- JA ASIAKAS- KOKEMUKSESSA

kumppaneillemme jalkautamme toimintaohjeet osana sopimuksia ja urakkaohjelmia.

Suhtaudumme mahdollisiin epäilyihin väärinkäytöksiin vakavasti. SRV:llä kaikki eettisten toimintaohjeiden vastaiset asiat, kuten syrjintään ja häirintään liittyvät epäilyt, voi ilmoittaa SRV:n eettiseen kanavaan. Kannustamme myös henkilöstöämme havaintojen ilmoittamiseen esimiehelle tai lakiasiainosastolle.

Olemme osana vastuullisuusjohtamistamme kehittäneet jo pitkään toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Ihmisoikeuksien toteutuminen ja työperäisen hyväksikäytön ehkäisy hankintaketjussa on myös yhteiskunnan näkökulmasta merkittävä asia. Siksi SRV:n tavoitteena on tukea tasa-arvoisia työmarkkinoita ja omalta osaltaan ehkäistä markkinoiden eriytymistä ja eriarvoistumista. Huolehdimme myös työoikeuksien täyttymisestä.

SRV työllistää merkittävän määrän omaa henkilöstöä ja urakoitsijoita. Olemme edellyttäneet vuodesta 2021 alkaen kolmansien maiden kansalaisilta Suomen myöntämää oleskelulupaa estämään harmaata taloutta

ja ehkäisemään työperäistä hyväksikäyttöä. Joulukuusta 2021 alkaen SRV ei ole hyväksynyt työskentelyä työmailaan toimeksiantosopimuksella laskutuspalvelun kautta eli kevytyrittäjyyttä ilman Y-tunnusta. Yhteiskunnallisella tasolla kevytyrittäjyyteen ei ole määritelty vakiintuneita oikeuskäytäntöjä, jolloin se asettaa riskin harmaalle taloudelle.

Haluamme jatkuvasti parantaa toimittajayhteistyötä ja kehittää osaamista ja ymmärrystä hankinnan roolista vastuullisen toiminnan mahdollistajana. Toimittajien ja urakoitsijoiden verkoston hallinnan kehittäminen oli hankintatoimen keskeinen tavoite vuonna 2022. Toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana käytetään Verkstorekisteriä. SRV:n Verkstorekisterissä on yhteensä yli 14 000 toimittajaa ja aktiivisia urakoitsijoita noin 3 600. Vuoden 2022 helmikuussa Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainassa SRV teki päätöksen olla ostamatta materiaaleja Venäjältä.

SRV varmistaa, että sen aliurakoitsijat ja toimittajat sitoutuvat eettisiin toimintatapoihin. Vuonna 2022 SRV:n verkstorekisteriin ilmoitettiin vastaamalla vastuullisuuden varmistaviin kysymyksiin. Sen pohjalta on annettu vuoden 2022 aikana vastuullisuusarvio kaikille urakoitsijoille.



Vaikutamme hyvän hallintotavan toimilla yhteiskuntaan laajasti. YK:n kestävän kehityksen tavoitteista (SDG:t) seitsemän ohjaa työtämme vaikuttajana.



TYÖLLISTÄMME JA VAIKUTAMME KOKO ARVOKETJUSSA

Auditoinneilla varmistamme, että toimittajat täyttävät edellytykset toimia SRV:n yhteistyökumppanina, ja että kehitämme alan käytäntöjä yhdessä heidän kanssaan. Hankintatoimi auditoi vuoden 2022 aikana **21** toimittajaa ja urakoitsijaa.

SRV:n työmailla Suomessa säännöllisesti neljä kertaa vuodessa pidettävillä harmaan talouden torjuntapäivillä pyritään minimoimaan yhteiskunnallisesti haitallisia harmaan talouden ilmiöitä, kuten ulkomaisen työvoiman työperäistä hyväksikäyttöä. Vuoden 2022 teemapäivinä työmaat tarkastivat sopimuskumppaneidemme ja niiden aliurakoitsijoiden työmaatyöskentelyn yritys- ja työntekijäkohtaiset edellytykset. Tarkastettujen henkilöiden prosenttiosuus kokonaismäärästä oli noin 70 %.

Työsuojeluviranomaisten vuonna 2022 SRV:n työmailla tekemissä työsuojelu-, ulkomaalais- ja tilaajavastuutarkastuksissa annettiin muutamia yksittäisiä toimintaohjeita, jotka vietiin käytäntöön prosessien edellyttämällä tasolla heti poikkeaman havaitsemisen jälkeen.

SRV maksaa veronsa ja veronluonteiset maksut paikallisten lainsäädäntöjen mukaisesti. Merkittävä osuus veronluonteisista maksuista muodostuu tavaroiden ja palveluiden tilitettävästä arvonlisäverosta ja henkilöstön palkkoihin liittyvistä veroista. Lisäksi SRV maksaa muun muassa tulo-, varainsiirto- ja kiinteistöveroja. Aliurakoinnin ja vuokratyövoiman kautta syntyy valtiolle välillisesti maksettavia palkkaveroja ja sosiaalikulmaksuja, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä.

SRV tekee proaktiivisesti yhteistyötä viranomaisten kanssa varmistaakseen esimerkiksi rakennusprojektien ja konsernin sisäisten veloitusien asianmukaisen verokäsittelyn.

Keskeiset hyvään hallintotapaan liittyvät tunnusluvut

	2022	2021	2020
Eettiset toimintatavat			
Eettiset toimintatavat verkkokurssin suorittaneet henkilöt (%)	42	N/A	N/A
Häirintää ja syrjintää koskevat ilmoitukset (lukumäärä)	8	7	6
Oma henkilöstö ja yhteistyökumppanit			
SRV:n työmaat (lukumäärä)	76	82	64
SRV:n työmailla työskennelleet aliurakoitsijat (lukumäärä)	3 770	3 613	4 238
SRV:n työmailla työskennelleet henkilöt (henkilömäärä)	23 102	25 301	27 697
SRV:n työmailla myönnetty erilliset kulkuluvat	32 488	37 572	40 348
Kansalaisuudet			
Suomalaisten osuus työmailla työskennelleistä (%)	72,7	70,6	72,1
Muista maista tulleiden osuus työmailla työskennelleistä (%)*	27,3	29,4	27,9
Kansalaisuuksien lukumäärä (kappaletta)	111	106	101
Suomen yhtiöistä tilitettävät verot			
Palkoista pidätettävä ennakonpidätys (milj. euroa)	17,2	16,6	16,2
Sosiaaliturvamaksut (milj. euroa)	0,8	0,9	0,7
ALV, netto** (milj. euroa)	81,2	124,8	72,1
Kirjanpidon tuloverot (milj. euroa)	0,0	0,0	-0,7
Varainsiirtoverot (milj. euroa)	0,0	0,0	0,6
Kiinteistöverot (milj. euroa)	1,5	0,5	0,7
Verot yhteensä (milj. euroa)	100,6	142,8	89,6

* Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet olivat Viron, Latvian, Venäjän ja Puolan kansalaisuudet

** Tilitettävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta

Muutokset johtoryhmässä

Talonrakennusinsinööri Hannu Lokka, 59, nimitettiin joulukuussa SRV Yhtiöt Oyj:n strategisesta hankekehityksestä vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 16.1.2023 alkaen. SRV tiedotti syyskuussa, että yhtiön nykyinen strategisen hankekehityksen johtaja, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen jää eläkkeelle tammikuun 2023 loppuun mennessä. Nieminen jäi pois yhtiön johtoryhmästä joulukuussa 2022. Kaupallinen johtaja Antti Nummi lopetti tehtävässään SRV:llä ja johtoryhmän jäsenenä 31.1.2022.

Riskit ja riskienhallinta

SRV on julkaissut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä osana vuosikertomusta sekä erillisenä raporttina yhtiön verkkosivuilla osoitteessa srv.fi/sijoittajat.

Strategiset riskit

Markkinariskit

SRV:n merkittävimmät strategiset markkinariskit liittyvät kysynnän heikentymiseen, materiaalien ja energian saatavuuteen sekä kustannusinflaatioon ja korkojen nousujohteiseen kehitykseen. Näiden vaikutukset, kuten asiakkaiden rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, sijoittajien tuottovaatimusten nousu ja investointikriteerien kiristyminen sekä asuntojen hintojen lasku ja asuntokaupan hidastuminen, näkyvät markkinariskien konkretisoitumisena, mikä voi muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Markkinoihin liittyvien riskien vähentämiseksi yrityksessä on vahvistettu edelleen toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien, asiakastarpeiden ja asiakkaiden jatkuvaan tunnistamiseen sekä asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen sekä asiakaskokemuksen kehittämiseen.

Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin sekä lisätä toimitalasektorin yksityisiä omakehittäviä hankkeita ja jakaa asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille.

Rakennusalan näkymien merkittävän heikkene-
misen vuoksi SRV toteutti osana riskienhallintatoimenpiteitä tuotannollisista ja taloudellisista syistä johtuen vuoden 2022 lopussa yhteistoimintalain mukaiset muutokset neuvottelut, joiden tuloksena oli henkilöstövähennyksiä ja lomautuksia.

Strategiset ilmatoriskit

Olemme hyödyntäneet ilmastomuutoksen vaikutusten arvioinnissa Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) –raportointisuositusta. Ympäristö- ja ilmastoasioiden hallinnointimallimme on kuvattu kohdassa Vastuullisuuden johtaminen. SRV:n elinkaarivisiasta korostava strategia linkittyy vahvasti ilmastomuutoksen torjumiseen ja asiakkaiden tukemiseen muuttuvassa toimintaympäristössä. Vuonna 2022 on luotu SRV:n hiilineutraaliuden tiekartta 2030 tukemaan työtä. Ilmastomuutokseen liittyvien riskien kuvausta on syvennetty vuosikertomuksessa kuvaamalla entistä konkreettisemmin toimenpiteet ja niiden vaikutukset osana ei-taloudellisen tiedon raportointikonaisuutta. Vuoden 2022 aikana olemme integroineet ilmatoriskien hallinnan syvemmin osaksi koko yrityksen riskienhallintaprosessia.

Työstimme arviota kahden ilmastomuutoksen skenaarion mukaisesta vaikutuksesta liiketoimintaan. Tunnistamme että 1,5 asteen lämpötilanousussa korostuvat transitioriskit, jotka liittyvät markkinoihin, maineeseen, politiikkaan ja teknologiaan. Niiden hallitsemiseksi korostuvat toimet, jotka teemme vähentääksemme

päästöjä ja varautuaksemme mahdollisiin tuleviin lisävetorotuksiin ja operatiivisten kustannusten nousuun.

Henkilöstöriskit

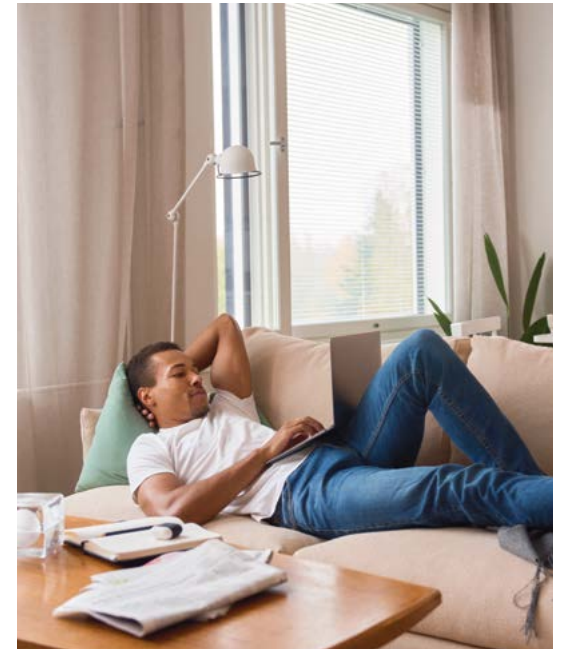
Henkilöstöriskinä on tunnistettu erityisesti kilpailu erityisosaamista vaativista projektiresursseista ja niiden pitämisestä yrityksessä. Tällä hetkellä yleinen resurssitalanne on hyvä. Resurssitilanteen hallitsemiseksi SRV:ssä pidetään huolta henkilökunnan kilpailukykyisestä palkitsemisesta ja eduista sekä hyvinvoinnista. Hyvä johtaminen ja yrityskulttuuri nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. Vuonna 2022 lanseerattiin uusi perehdytysprosessi sujuvan aloituksen varmistamiseksi ja panostettiin edelleen esihenkilötyöhön sekä suoritusten johtamiseen uudistamalla niin tuloskeskusteluprosessi kuin lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä koko henkilöstölle.

Talouden riskit

Rahoitus- ja luottoriskit

SRV:n omaperusteinen rakentaminen sitoo pääomaa. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat tärkeitä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen takausten saatavuus on parantunut, mutta omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV:n rahoitusreservit muodostuvat kassavarojen ja nostettavissa olevien yhtiölainojen lisäksi nostettavissa olevasta maksuvalmiusluotosta. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää



**HALLITSEMME
HENKILÖSTÖ-
RESURSSEJA
HUOLEHTIMALLA
HENKILÖSTÖN
PALKITSEMISESTA,
EDUISTA JA
HYVINVOINNISTA**

tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa.

Negatiiviset muutokset SRV:n tuloksetkehityksessä voivat vaikuttaa maksuvalmiusluoton kovenanttien rikkoutumiseen ja sen myötä luoton käytettävyyteen ja yhtiön rahoitusreserveihin. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttitalanteen kehittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Venäjän helmikuussa 2022 aloittama hyökkäys Ukrainaan ja sitä seuranneet pakotteet, vastapakotteet ja markkinatilanteen heikentyminen aiheuttivat SRV:n Venäjän liiketoiminnoille merkittävät alaskirjaukset vuoden 2022 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Alaskirjausten seurauksena yhtiö toteutti vuoden toisen kvartaalin aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn, jonka seurauksena yhtiön omavaraisuus vahvistui ja yhtiö on käytännössä nettovelaton. SRV:n valuuttariski on Venäjän liiketoimintojen alaskirjausten johdosta erittäin pieni.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohde-myyntien, kohdekohtaisiin luotoin ja SRV:n yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävä kysyntää on olemassa.

Yleinen korkotaso on noussut voimakkaasti vuoden 2022 aikana. SRV seuraa velkoihinsa liittyvää korkoriskiä ja pyrkii suojautumaan korkoriskiltä korkotyypin ja -periodin valinnoilla sekä korkojohdannaisilla. Yhtiöllä on voimassa 2 kappaletta 2015 heinäkuussa solmittua koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Sopimukset erääntyvät vuonna

2025. Korkoriskiposition lisäksi korkojohdannaissopeimuksilla voidaan osittain suojata korkojen muutoksen vaikutusta liiketoimintaan.

SRV:n toiminnan luonteeseen kuuluu projektien ja myyntilaskujen verrattain suuri yksikkökoko. Siten yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua luottoriskejä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan luottoriskejä arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, vakuusjärjestelyillä, maksuerätaulukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä. Historiallisesti luottotappioiden määrä on ollut hyvin pieni.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. Kesäkuussa 2022 SRV haki tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin elokuussa 2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoinniseksi. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Torihotellin urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski.

Operatiiviset riskit

Projektinhallintariskit

SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajaurakointikohteita sekä kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Projektien hallinnan

VENÄJÄN LIIKETOIMINTOJEN ALASKIRJAUSTEN JOHDOSTA VALUUTTARISKIMME ON ERITTÄIN PIENI

merkittävimmät riskit liittyvät resurssiriskien lisäksi muun muassa asiakkaiden ja viranomaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, kohteiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen, aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden markkinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä SRV pyrkii hallitsemaan panostamalla hallintaa parantavien järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen. Yrityksellä on toimintoja ohjaava johtamisjärjestelmä. SRV:ssä on käynnissä useita toiminnan kehitysprojekteja, kuten markkinoinnin ja myynnin CRM-järjestelmän ominaisuuksien hyötykäytön laajentaminen, hankekehitysvaiheen arviointikriteerien, päätöksentekopisteiden ja riskienhallintatarkastelujen yhtenäistäminen sekä asuntotuotannon takuutyöprosessin parantaminen palauttejärjestelmineen.

Alihankintariskit

Hankkeiden toteutuksen yhteistyökumppaniverkoston hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Alihankkijariskin hallitsemiseksi projekteissa toimivien keskeisten yritysten taustat, tekniset osaamiset ja taloudelliset kantokyvyt tarkistetaan ja vaiheittaiset työsuunnitelmat laaditaan ennen töiden aloitusta. Työsuunnitelmien toteutumisen lisäksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla verkostorekisterillä.



KIINNITÄMME ERITYISESTI HUOMIOTA TYÖTURVALLISUUDEN JOHTAMISEEN

Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden kiristyessä, erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden saanti aiheuttavat ongelmia ja vaikeuttavat rakennusmateriaalien tuotantoa ja saatavuutta ja voivat nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Lisäksi Ukrainan tulevalla laajalla jälleenrakentamisella voi olla merkittävä vaikutus työvoiman ja materiaalien saatavuuteen ja kustannuksiin. Myös muut merkittävät geopoliittiset jännitteet voivat konkretisoituessaan aiheuttaa ongelmia maailmanlaajuisiin tuotantoketjuihin. Mahdollisia materiaalien saatavuusongelmia ja inflaation vaikutuksia projekteille hallitaan muun muassa aktiivisen hankintatoimen kautta.

Operatiiviset vastuullisuusriskit

Operatiivisissa vastuullisuusriskeissä korostuvat työturvallisuusriskit ja onnettomuudet. Työturvallisuus- ja ihmisoikeusriskit liittyvät vakaviin työtapaturmiin, työperäiseen hyväksikäyttöön ja työoloihin sekä harmaaseen talouteen ja korruptioon. Työturvallisuuden johtamiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Johdon sitouttamista on lisätty sekä tapaturmatutkinnan laatua on parannettu. Lisäksi koko turvallisuuden johtamista ja monitorointia on kehitetty entistä tarkemman ja paremman tilannekuvan saamiseksi. Samalla myös työmaiden kouluttamista ja omaa työturvallisuuden havainnointia on kehitetty.

SRV edellyttää, että ihmisoikeudet toteutuvat ja niihin liittyvät riskit koskevat erityisesti työperäistä hyväksikäyttöä, työoloja, harmaata taloutta ja korruptiota. Erityisesti Hyvän hallintotavan yhteydessä olemme kuvanneet ihmisoikeusriskien välttämiseksi vuonna 2022 tehtyjä toimenpiteitä.

Sopimusriskit

Puutteelliset tai epäselvät sopimusehdot ja puutteellinen sopimusten hallinta voivat johtaa epäselvyyksiin osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä riitaisuuksiin, jotka heikentävät hankkeiden kannattavuutta. Erityisesti hankkeiden aikana toteutettavat lisä- ja muutostyöt tavoite- ja kattohintaissa urakkamuodossa ovat riskialttiita erilaisille tulkinnoille.

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja. Lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista sekä sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella ja tarvittavalla koulutuksella. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskit

Rakennushankkeet sisältävät erilaisia riskejä hankkeiden kehittämis-, rakentamis- ja käyttövaiheissa ja ympäröivät tilanteet kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Erityisen alttiina projekteissa tapahtuville muutoksille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäkestoiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskejä hallitaan kussakin eri vaiheessa tekemällä huolelliset riskianalyysit sekä noudattamalla yrityksessä määritettyjä hankeprosesseja ja toimintajärjestelmää. Merkittävät riskialttiit hankkeet ovat yrityksen johdon erityisvalvonnassa. Projektien riskienhallinnassa on otettu käyttöön uusia toimintatapoja ja toimintaa laajennetaan ja systematisoidaan edelleen.

Muut riskit

Pandemiariskit

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt sekä rokotusten myötä että jo sairastaneiden määrän kasvaessa. Pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy kuitenkin vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Lisäksi mahdolliset koronan aiheuttamat ongelmat esimerkiksi Kiinassa voivat aiheuttaa vielä haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen ja rakennuskustannuksiin.

Koronapandemian vaikutusten kehittymistä seurataan SRV:ssä edelleen ja toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään tarpeen mukaan.

Venäjän maariskit

Venäjän helmikuussa 2022 Ukrainassa aloittama hyökkäyssota ja sen jälkeen käynnistyneet pakotteet vaikuttivat oleellisesti SRV:n mahdollisuuksiin toimia Venäjällä ja yhtiö teki Venäjän liiketoiminnoille merkittävät arvonalennukset sekä päätti irtautua nopeutetusti Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista. SRV alaskirjasi lähes koko omistuksensa Venäjällä ja Fennovoimassa huhtikuussa 2022. Yhtiö vei läpi laajan rahoitusjärjestelyn taseen uudelleenjärjestelystä oman pääoman vahvistamiseksi. Rahoitusjärjestelyn seurauksena SRV on lähes nettovelaton.

SRV:n sijoitukset Venäjällä sijaitseviin kauppakeskuksiin ovat osuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnistä on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. Yhtiö ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Marraskuussa 2022 SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa

JATKAMME AKTIIVISESTI NEUVOTTELUJA, JOILLA TÄHTÄÄMME LOPPUJEN VENÄJÄLLÄ SIJAITSEVIEN OMAISUUSERIEMME MYyntiin

Jupiter Realty 1 B.V.-yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Okhta Mall -kauppakeskuksen myynnin jälkeen SRV on osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. SRV:n Venäjän omistusten kokonaisarvo yhtiön taseessa oli 31.12.2022 3,0 miljoonaa euroa. Kiristyvässä talous- ja pakotetilanteessa SRV:n riskeinä Venäjällä ovat jäljellä olevan tase-erän lisäksi edelleen kahden osaomisteisen kauppakeskuksen liiketoiminnan hoitaminen ja kannattavuus sekä kauppakeskukset omistavien yhtiöiden lainasopimusten kovenanttiehtojen täyttäminen. Yhtiö panostaa jäljellä olevien kauppakeskusten huolelliseen hoitamiseen ja samalla jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin.

Fennovoima-sijoitukseen liittyvät riskit

SRV:llä on tytäryhtiönsä SRV Voima Oy:n kautta omistus Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektin hanketta valmistelleen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:ssä. SRV on myös antanut ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevan sijoitussitoumuksen Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita.

Fennovoima on toukokuussa 2022 tiedottanut päättäneensä Rosatomin kanssa solmitun Hanhikivi-1 -ydinvoimalan laitostoimitussopimuksen ja peruneensa voimalaprojektin rakentamislupahakemuksen. Kasvaneesta projektiriskistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut

arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Kyber-, tietoturva- ja jatkuvuusriskit

Tietojärjestelmien toimivuus ja tietoturva ovat keskeisessä asemassa yrityksen liiketoiminnassa. Lisääntynyt kyberrikollisuuden uhka, henkilöstön väärinkäytökset sekä myös järjestelmien vaihdot ja uudistamiset ovat riskitekijöitä, joista voi aiheutua sekä toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittaa että merkittäviä taloudellisia menetyksiä. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuurin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä ovat kasvussa ja voivat aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan. Myös energiamarkkinoiden ongelmat voivat kasvaa merkittävästi, mikä voi johtaa esimerkiksi energiapulaan ja sähkökatkoksiiin.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria kasvatetaan ylläpitämällä ja informoimalla yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturva-uhkista varoittaminen erikseen.

Vuonna 2022 SRV osallistui Huoltovarmuusorganisaation Digipoolin TIETO22-kyberturvallisuusharjoitukseen.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokoukset

SRV:llä oli vuonna 2022 kaksi yhtiökokousta. Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2022 ja ylimääräinen yhtiökokous 30.5.2022. Covid-19 pandemian vuoksi molemmat yhtiökokoukset järjestettiin väliaikaisen lainsäädännön (677/2020) nojalla siten, että osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia äänestämällä ennakoon ja esittämällä ennakoon kysymyksiä.

Varsinainen yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Kokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, sisältäen konsernitilinpäätöksen, sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2021 ja hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin vuodelta 2021.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti taseen uudelleenjärjestelyyn liittyvistä osakeanti- ja erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuutuksista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti yhtiön osakkeiden yhdistämisestä ja siihen liittyvästä lunastuksesta sekä valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti myös muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 28.3.2022 antamaa valtuutusta osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta mahdollisena yhtiön osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin voimaantulolle niin, että 28.3.2022 annettu valtuutus kumoutui yhdistämisen rekisteröinnin myötä ja korvattiin samansisältöisellä valtuutuksella kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärä on yhdistämisen rekisteröinnistä

lähtien yhteensä enintään 1 700 000 osaketta. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 28.3.2022 antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimisesta mahdollisena yhtiön osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin voimaantulolle niin, että 28.3.2022 annettu valtuutus kumoutui yhdistämisen rekisteröinnin myötä ja korvattiin samansisältöisellä valtuutuksella kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien omien osakkeiden enimmäismäärä on yhdistämisen rekisteröinnistä lähtien yhteensä enintään 1 700 000 osaketta, kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Muutetut valtuudet tulivat voimaan osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin voimaantulosta 4.7.2022 ja ovat voimassa 30.6.2023 asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen ja ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjat ja päätökset yksityiskohtineen sekä hallituksen jäsenten esittelyt ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osingonjako

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2021 osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyny, DI Hannu Leinonen, TkL Heikki Leppänen ja KTM Heli Iisakka. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten vuosipalkkioksi hallituksen puheenjohtajalle 72 000 euroa,

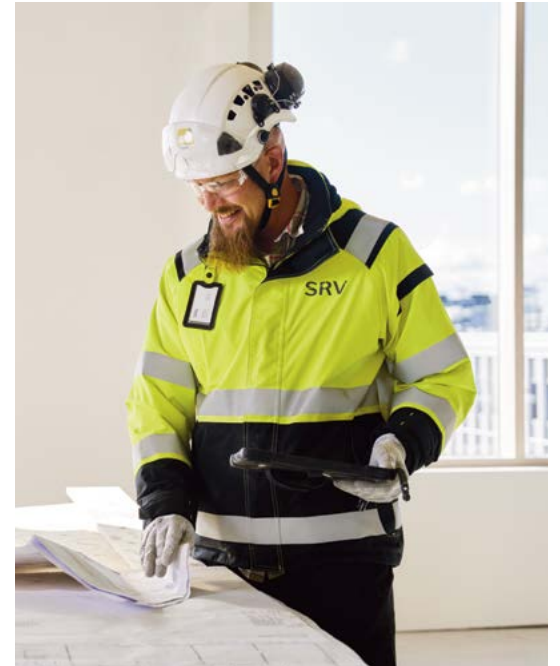
hallituksen varapuheenjohtajalle 48 000 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 48 000 euroa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista. Hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksetaan osakkeina. Osakkeiden luovutuksen jälkeen loppuosa palkkioista maksetaan rahana. Yhtiö hankkii osakkeet hallituksen jäsenten nimiin ja lukuun ja vastaa osakkeiden hankinnasta aiheutuvista kustannuksista. Osakkeet hankitaan hallituksen jäsenille kahden viikon kuluessa siitä, kun vuoden 2022 ensimmäistä vuosineljännestä koskeva osavuositarkastus on julkistettu tai ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se soveltuvan lainsäädännön mukaan on mahdollista.

Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli Iisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.

Hallituksen valtuutukset

Voimassaolevat hallituksen omien osakkeiden hankkimista ja osakeantia ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset on esitetty tämän vuosikertomuksen kohdassa Yhtiökokoukset.



**YHTIÖKOKOUSTEN
PÖYTÄKIRJAT
JA PÄÄTÖKSET
YKSITYISKOHTINEEN
OVAT LUETTAVISSA
VERKKOSIVUILLAMME
OSOITTEESSA
WWW.SRV.FI/SIJOITTAJAT**

Tilintarkastaja ja palkkio

Varsinainen yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n. Päävastuulliseksi tilintarkastajaksi PricewaterhouseCoopers Oy nimesi KHT Enel Sintosen. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Muutokset tilintarkastuksessa

SRV Yhtiöt Oyj:n tilintarkastajana toimiva tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy nimesi KHT Markku Katajiston päävastuulliseksi tilintarkastajaksi 1.10.2022 alkaen.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) sisältäen maksuttoman suunnatun osakeannin, osakkeiden lunastamisen ja osakkeiden mitätöinnin. Näiden toimenpiteiden jälkeen yhtiön uusi osakemäärä on 16 982 343 kappaletta. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin 4.7.2022 Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 5.7.2022 uudella ISIN-koodilla FI4000523675. SRV:n kaupankäyntitunnus SRVIV säilyi ennallaan. Yhtiön osakkeiden yhdistäminen ja siihen liittyvä lunastaminen toteutettiin siten, että jokaiset SRV:n 40 osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakkeiden yhdistämisen tarkoituksena oli osake-kaupankäynnin edellytysten parantaminen yksittäisen

osakkeen arvoa kasvattamalla ja osakkeen hinnanmuodostuksen tehostaminen.

Yhtiön osakkeiden yhdistämisen toteuttamisen yhteydessä 4.7.2022 erityisten oikeuksien perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärää muutettiin vaihtovelkakirjalainaehtoisten hybridilainojen ISIN koodilla FI4000198122 (jonka ulkona oleva pääoma on 21 061 512 euroa) ja ISIN koodilla FI4000315395 (jonka ulkona oleva pääoma on 36 047 145 euroa) ehtojen mukaisesti siten, että lainoilla merkittävien osakkeiden määrä on enintään 14 277 165 osaketta. Vaihtovelkakirjalainoilla merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeiden yhdistämisen jälkeen 4,00 euroa osakkeelta.

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2022 oli 3,80 euroa (14,8 euroa 31.12.2021). Osakkeen ylin kurssi vuoden aikana oli 16,12 euroa ja alin 3,19 euroa. 31.12.2022 osakekannan markkina-arvo oli 64,4 miljoonaa euroa (138,9 31.12.2021) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin vuonna 2022 25,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 15,5 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2022 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2022 ovat 79 261 450,94 euroa, joista tilikauden tulos on -223 599 660,31 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2022 jaeta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ilmoitti 2.2.2023, että yhtiö asettaa uudet pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2026 loppuun mennessä:
 - Operatiivinen liikevoitto: 6 %
 - Liikevaihto: 900 milj. euroa
 - Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet
- SRV tiedotti 2.2.2023 kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 2021-2022 maksettavista palkkioista sekä toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019-2026 ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025 lakkauttamisesta.

Yhtiökokous 2023

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 27.3.2023 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten Nasdaq Helsingin pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi pörssin päälisalla 15.6.2007. Vuoden 2022 ylin noteeraus oli 16,12 euroa ja alin 3,19 euroa. Vuoden 2022 keskikurssi oli 9,17 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,80 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 64,4 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin 25,0 miljoonaa kappaletta ja osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 15,5 miljoonaa euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Konsernin hallussa oli joulukuun 2022 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV Yhtiöt Oyj tiedotti 3.2.2022, että hallitus oli päättänyt aloittaa maksimissaan 3 900 000 yhtiön oman osakkeen hankinnan yhtiökokouksen sille 29.3.2021 antaman valtuutuksen nojalla.

Yhtiö hankki 7.2.2022-29.3.2022 julkisessa kaupankäynnissä NASDAQ Helsinki Oy:n sääntöjen mukaisesti yhteensä 1 112 480 omaa osakettaan noin 0,4394 euron keskihintaan osakepohjaisia kannustinjärjestelmiä varten. Osakkeiden kokonaishankintahinta oli 488 879,26 euroa. Omien osakkeiden hankinnan päättymisen jälkeen yhtiöllä oli hallussaan yhteensä 1 975 041 osaketta, joka vastasi noin 0,75 % kaikista osakkeista. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa oli yhteensä 44 533 kappaletta yhtiön omia osakkeita, joka vastaa 0,3 % kaikista osakkeista.

Osakkeenomistajat 31.12.2022

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
As Pontos Baltic	2 877 709	16,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 942 246	11,4
Kolpi Investments Oy	1 446 353	8,5
Havu Capital Oy	957 562	5,6
OP-Henkivakuutus Oy	749 547	4,4
Lareale Investments Oy	654 055	3,9
Tungelin Investments Oy	654 055	3,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	483 611	2,8
Pohjola Vakuutus Oy	394 650	2,3
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	344 510	2,0
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	239 876	1,4
Ålandsbanken Euro High Yield	225 000	1,3
Kokkila Lauri	144 361	0,9
Kokkila Tuomas	144 361	0,9
Valtion Eläkerahasto	142 344	0,8
Sipola Saku Petri Tapio	141 434	0,8
Nieminen Timo	140 659	0,8
Tradeka-sijoitus oy	101 250	0,6
Ålandsbanken Kort Företagsränta Placeringsfond	90 000	0,5
Dream Broker Oy	69 112	0,4
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	11 942 695	70,3
Hallintarekisteröidyt osakkeet	226 528	1,3
Muut osakkeenomistajat	4 813 120	28,4
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	16 982 343	100,0

Omistusjakauma 31.12.2022 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	7314	65,6	196 567	1,2
101-500	2424	21,7	546 428	3,2
501-1000	530	4,8	372 647	2,2
1001-5000	488	4,4	953 169	5,6
5001-10 000	79	0,7	349 519	2,1
10 001-50 000	170	1,5	1 854 237	10,9
50 001-100 000	77	0,7	477 435	2,8
100 001-500 000	41	0,4	1 900 679	11,2
500 001 -	29	0,3	10 331 662	60,8
Yhteensä	11 152	100,0	16 982 343	100,0
joista hallinta-rekisteröityjä	9		226 528	1,3

SRV järjesti tilikauden aikana merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Yhtiölle kertyi annista yhteensä 34,8 milj. euron bruttotulot, jotka kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Merkintäoikeusannin yhteydessä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovutettiin vastikkeetta siten, että kunkin osakkeenomistajan arvo-osuustilin mukaisesta osakkeiden lukumäärästä tehtiin jaollinen 40:llä. Osakkeita on luovutettu tilikaudella yhteensä 4 845 kappaletta.

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	29,8
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	12,9
Julkisyhteisöt	15,6
Kotitaloudet	21,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1,5
Ulkomaiset osakkeenomistajat	18,6
Yhteensä	100,0

Hallituksen valtuutukset

Voimassaolevat hallituksen omien osakkeiden hankkimista ja osakeantia ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset on esitetty hallituksen toimintakertomuksen kohdassa Yhtiökokoukset.

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2022 yhteensä 1 256 569 osaketta, joka oli 7,4 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Timo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Havu Capital Oy:n kautta.

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

Konsernin avainluvut (milj. euroa)	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Liikevaihto	181,2	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto	0,2	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Liikevoitto	-6,3	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,8	0,3	43,6	-42,8	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1
Tulos ennen veroja	-10,0	5,8	53,7	-128,5	-19,5	-4,4	2,6	1,1
Tulouttamaton tilauskanta ¹	838,8	717,1	745,9	858,0	872,3	1038,2	1047,5	1061,1
Uudet sopimukset	287,2	135,0	72,3	130,1	160,7	166,6	176,0	85,4
Tulos/osake, eur ^{3 4}	-0,82	0,39	5,36	-14,25	-2,10	-0,47	3,82	0,11
Oma pääoma/osake, eur ^{3 4}	6,65	6,62	6,31	1,18	15,93	18,24	18,44	18,12
Osakkeen päätöskurssi, eur	3,8	3,5	5,2	11,4	14,8	16,1	18,4	15,80
Omavaraisuusaste, %	36,3	36,3	33,3	6,4	27,4	27,0	26,1	23,8
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²	48,2	48,6	43,9	9,7	32,8	34,0	32,5	29,4
Korollinen nettovelka	80,5	86,4	90,1	197,7	170,0	269,0	279,8	309,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²	-11,5	-8,2	-4,6	110,1	81,0	142,1	152,5	180,5
Nettovelkaantumisasaste, %	55,1	59,3	64,2	748,4	103,0	147,5	151,9	170,8
Nettovelkaantumisasaste, % ilman IFRS16 ²	-7,5	-5,4	-3,1	343,2	47,5	75,5	80,3	96,5

Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Rakentaminen	180,4	183,9	206,8	175,2	335,8	188,0	218,5	187,8
toimitilarakentamisen osuus	112,3	95,3	120,9	98,7	184,8	115,2	140,9	140,5
asuntorakentamisen osuus	68,1	88,6	85,9	76,5	151,1	72,8	77,6	47,3
Sijoittaminen	0,9	3,2	4,8	1,1	0,6	4,2	1,0	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,1	-0,3	-0,2	14,4	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7
Konserni yhteensä	181,2	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1

¹ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

³ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

⁴ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto	milj. euroa	770,1	932,6	975,5	1 060,9	959,7
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	milj. euroa	18,9	5,3	15,8	1,6	-20,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdesta	%	2,5	0,6	1,6	0,2	-2,1
Liikevoitto	milj. euroa	-76,4	-1,7	1,5	-93,0	-19,8
Liikevoitto, % liikevaihdesta	%	-9,9	-0,2	0,2	-8,8	-2,1
Liikevoitto, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-79,6	-6,9	-2,7	-94,3	-19,8
Liikevoitto, % liikevaihdesta ilman IFRS16 ¹⁾	%	-10,3	-0,7	0,2	-8,8	-2,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-79,1	-20,3	-28,0	-122,4	-37,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdesta	%	-10,3	-2,2	-2,9	-11,5	-3,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-85,7	-19,9	-22,8	-104,4	-30,1
Oman pääoman tuotto, %	%	-55,0	-11,5	-14,1	-50,6	-12,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	%	-10,1	-0,6	-15,2	-2,9	-2,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ¹⁾⁴⁾	%	-14,9	-2,1	-2,0	-17,5	-2,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	272,0	403,0	566,8	625,3	609,5
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾⁴⁾	milj. euroa	186,4	319,4	436,0	479,4	609,5
Omavaraisuusaste, %	%	36,3	27,4	22,6	21,2	28,5
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	%	48,2	32,8	27,8	26,4	28,5
Korollinen nettovelka	milj. euroa	80,5	170,0	289,1	422,0	282,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-11,5	81,0	152,9	271,9	282,8
Nettovelkaantumisaste, %	%	55,1	103,0	159,7	240,3	121,1
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	%	-7,5	47,5	82,1	151,2	121,1
Tilauskanta ²⁾³⁾	milj. euroa	838,8	872,3	1 153,4	1 344,2	1 816,0
Uudet sopimukset	milj. euroa	624,6	588,6	707,1	487,6	1 133,0
Henkilöstö keskimäärin		948	959	991	1 080	1 129

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 raportoi tilinpäätöksessä 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 tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuvuissa tilauskannan määrään.
⁴⁾ 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.
⁵⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti. Osakemäärien oikaisukerroin on 1,4339

		2022	2021	2020	2019	2018
Osakekohtainen tulos ⁵⁾	euroa	-6,62	-2,29	-4,26	-42,54	-12,86
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ⁵⁾	euroa	-6,62	-2,29	-4,26	-42,54	-12,86
Osakekohtainen oma pääoma ⁵⁾	euroa	8,63	17,56	19,70	68,70	91,40
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ⁵⁾	euroa	6,65	15,93	18,00	36,60	74,00
Osakekohtainen osinko ⁵⁾	euroa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06
Osinko tuloksesta, % ⁵⁾	%	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Efekttiivinen osinkotuotto, % ⁵⁾	%	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ⁵⁾		neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,80	14,80	16,60	27,90	34,80
Keskikurssi	euroa	9,17	17,05	16,63	30,82	53,84
Alin kurssi	euroa	3,19	12,64	12,55	25,61	34,00
Ylin kurssi	euroa	16,12	22,60	30,74	44,88	84,41
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁵⁾	milj. euroa	64,4	139,1	156,0	72,2	90,0
Osakkeiden vaihdon kehitys ⁵⁾	1 000	25 033	45 701	45 524	14 412	6 580
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁵⁾	%	189,2	17,4	26,2	20,0	9,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ⁵⁾	1 000	13 231	9 398	6 234	2 586	2 586
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ⁵⁾	1 000	13 231	9 398	6 235	2 586	2 586
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ⁵⁾	1 000	16 938	9 398	9 398	2 586	2 586
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	7,3	1,5	-4,4	3,8	-9,8

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 IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut - Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokra-velat}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat – korolliset vuokra-velat – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat – korolliset vuokra-velat – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
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	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$

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 +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät



IFRS konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2022	2021
Liikevaihto	3	770 078	932 554
Liiketoiminnan muut tuotot	4	589	3 517
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-88 445	-116 909
Aineiden ja palveluiden käyttö		-600 560	-733 357
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-74 342	-71 567
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista	16	-1 260	1 227
Poistot	6	-5 147	-5 818
Arvonalentumiset	6	-65 030	-500
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 271	-10 721
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	5	0	-124
Liikevoitto		-76 388	-1 697
Rahoitustuotot	9	52 743	5 013
Rahoituskulut	9	-55 437	-23 662
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 694	-18 649
Tulos ennen veroja		-79 081	-20 346
Tuloverot	10	-6 580	467
Tilikauden tulos		-85 662	-19 879
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-85 662	-19 879
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos*	11	-6,62	-2,29
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos*	11	-6,62	-2,29

* Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu ja vertailukauden luvut on oikaistu osakkeiden uuden kokonaismäärän mukaan osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) jälkeen 30.5.2022 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi.

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2022	2021
Tilikauden voitto		-85 662	-19 879
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-3 999	-1 115
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	7 208	2 912
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		3 209	1 797
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		3 209	1 797
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-82 453	-18 082
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-82 453	-18 082
Määräysvallattomille omistajille		0	0

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2022	2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	4 114	3 590
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät ¹	13	8 840	9 538
Liikearvo	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	699	867
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	2 120	51 919
Muut rahoitusvarat	15, 17	7 751	24 728
Saamiset	15, 18	14 243	9 664
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	0	40 490
Laskennalliset verosaamiset	19	37 458	42 248
Pitkäaikaiset varat yhteensä		76 959	184 779
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	162 842	227 350
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät ¹	20	75 119	72 723
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	88 254	133 428
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	15, 21	5	0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		10	35
Rahavarat	23	45 309	68 009
Myytävänä olevat omaisuuserät	24	0	0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		371 538	501 545
VARAT YHTEENSÄ		448 497	686 324

1 000 euroa	Liite	2022	2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	303 559	264 680
Muuntoerot	25	-14 948	-18 157
Oman pääoman ehtoinen laina	25	33 529	15 360
Kertyneet voittovar		-179 019	-99 890
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		146 184	165 057
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	0
Oma pääoma yhteensä		146 184	165 057
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	1 138	1 005
Varaukset	26	12 196	13 048
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	23 828	128 771
Korolliset vuokravelat ¹	27	89 545	86 743
Muut velat	15, 28	6 252	14 762
Pitkäaikaiset velat yhteensä		132 959	244 329
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	148 022	243 205
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		958	10
Varaukset	26	7 932	11 259
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	10 000	20 192
Korolliset vuokravelat ¹	27	2 442	2 272
Lyhytaikaiset velat yhteensä		169 354	276 938
Velat yhteensä		302 313	521 267
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		448 497	686 324

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	3 063	264 680	-19 953	15 360	-78 183	184 967	-4 016	180 951
Tilikauden tulos	0	0	0	0	-19 879	-19 879	0	-19 879
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	-1 115	0	0	-1 115	0	-1 115
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	2 912	0	0	2 912	0	2 912
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	1 797	0	0	1 797	0	1 797
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 797	0	-19 879	-18 082	0	-18 082
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	732	732	0	732
Oman pääoman ehtoinen lainan korko	0	0	0	0	-2 561	-2 561	0	-2 561
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0	0	0	0	0	0	4 016	4 016
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-1 829	-1 829	4 016	2 188
Oma pääoma 31.12.2021	3 063	264 680	-18 157	15 360	-99 890	165 057	0	165 057

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	3 063	264 680	-18 157	15 360	-99 890	165 057	0	165 057
Tilikauden tulos	0	0	0	0	-85 662	-85 662	0	-85 662
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	-3 999	0	0	-3 999	0	-3 999
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	7 208	0	0	7 208	0	7 208
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	3 209	0	0	3 209	0	3 209
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	3 209	0	-85 662	-82 453	0	-82 453
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	0	-729	-729	0	-729
Osakepalkkiojärjestelmä	0		0	0	752	752	0	752
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0	6 822	0	-15 360	8 538	0	0	0
Merkintäetuikeusanti	0	34 806	0	0	0	34 806	0	34 806
Osakeanteihin liittyvät kust. ilman veroja	0	-2 749	0	0	0	-2 749	0	-2 749
JVK-lainan konvertointi	0	0	0	34 265	0	34 265	0	34 265
JVK-lainan konvertoinnin kulut	0	0	0	-736	0	-736	0	-736
Oman pääoman ehtoisen lainan korko		0	0	0	-2 030	-2 030	0	-2 029
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	38 878	0	18 169	6 531	63 578	0	63 580
Oma pääoma 31.12.2022	3 063	303 559	-14 948	33 529	-179 019	146 184	0	146 184

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	805 413	927 246
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	614	3 086
Maksut liiketoiminnan kuluista	-802 540	-842 638
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 488	87 694
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	365	1 825
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-13 709	-20 479
Maksetut ja saadut välittömät verot	-255	-114
Liiketoiminnan rahavirta	-10 112	68 926
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 478	-1 336
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	516	765
Investoinnit sijoituksiin	-101	-3 034
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-375
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-26	-26
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	4 171	0
Myönnetyt lainat muille	0	-767
Lainojen takaisinmaksut muilta	0	12 001
Investointien rahavirta	2 082	7 229
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-8 029	76 155

1 000 euroa	2022	2021
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	32 056	0
Lainojen nostot	1 000	0
Lainojen takaisinmaksut	-31 745	-76 992
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-737	0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2 029	-3 206
Yhtiölainojen muutos	-10 737	-22 575
Omien osakkeiden ostot	-729	0
Lainojen maksut vuokravelat	-2 374	-2 669
Rahoituksen rahavirta	-15 294	-105 442
Rahavarojen muutos	-23 324	-29 286
Rahavarat tilikauden alussa	68 009	96 748
Rahavarojen valuuttakurssiero	623	549
Rahavarat tilikauden lopussa	45 309	68 009

Muutos selvittää, että sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseen tarvittavat välittömät menot sisältää sekä velvoitteen täyttämisestä aiheutuvat lisämenot että muut menot, jotka ovat kohdennettavissa ja liittyvät sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseen. Ennen kuin tappiollista sopimusta varten kirjataan erillinen vaara, yhteisö kirjaa mahdolliset arvonalentumistappiot, jotka ovat syntyneet omaisuuserille, joita on käytetty kyseisen sopimuksen täyttämiseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS standardeihin 2018–2020

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit – muutos selvittää mitkä
palkkiot tulisi sisällyttää 10%-testiin, kun arvioidaan
tuleeko rahoitusvelka kirjata pois taseesta.

IFRS 16 Vuokrasopimukset – vuokralle antajan mak-
sut liittyen perusparannusmenoihin on poistettu havain-
nollistavasta esimerkistä 13 sekaannusten välttämiseksi
kannustinten käsittelyyn liittyen

IAS 41 Maatalous – vaatimus jättää verotuksesta aiheutuvat rahavirrat käyvän arvon laskennan ulkopuolelle poistettiin. Tämän muutoksen tarkoitus on yhdenmukaistaa käyvän arvon laskenta sen vaatimuksen kanssa, että laskennassa käytetyt rahavirrat on diskontattava käyttäen verojen jälkeistä diskonttokorkoa.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

Koronavirusepidemian kehittymistä ja mahdollisia vaikutuksia taloudelliseen raportointiin arvioidaan SRV:ssä jatkuvasti. SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. 2021 lopussa muihin velkoihin sisältyi 15,7 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiö on lyhentänyt verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksettiin 2,5 % korkoa.

Ukrainan sodan mahdolliset vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa. Vaikka yleinen talous on ollut myös Suomessa elpymässä koronapandemian taloudellisista seurauksista, tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena. Monet ennustelaitokset ovat alentaneet vuoden alussa tehtyjä arvioita lähiajan talouskasvusta. Talouden epävarmuus voi heijastua negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä inflaation kiihtyminen ja alkanut korkojen nousu. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuudet voivat vaikeutua Venäjän ja länsimaiden molemminpuolisten pakotteiden seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat kasvaa ja aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Johdon harkinta ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatu- ja arvio-periaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tulotulok- sessa, 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

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena Yhtiön oma pääoma laski merkittävästi, jolla oli merkittävä vaikutus omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasteen tasoihin yhtiön 31.3.2022 osavuositarkastuksessa. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste, joka huomio omaperusteisten projektien osatuloutuksen, oli 12,3 prosenttia 31.3.2022. Joukkovelkakirjalainojen, joiden yhteenlaskettu pääoma oli noin 100 miljoonaa euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyttynyt. Lisäksi yhtiön Rahoituslimiitin omavaraisuusaste- ja nettovelkaantumisaste-kovenanttiehdot eivät myöskään täyttyneet. Kovenanttien rikkoutuminen johti näiden velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämisosoikeuden syntymiseen ja siksi lainat merkittiin lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan 31.3.2022. Tästä johtuen yhtiö ja sen Rahoituslimiitin lainanantajat sopivat 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat luopuivat muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. Koska rahoituksen uudelleenjärjestelyn onnistuminen ei ollut varmistunut 31.3.2022 osavuositarkastuksen raportointitietokellä, yhtiön toiminnan jatkuvuuteen liittyi olennainen epävarmuus. 31.3.2022 osavuositarkastuksen julkistamisen jälkeen yhtiö on saanut päätökseen kirjallisen menettelyn Joukkovelkakirjalainojen ja

Hybridilainojen osalta sekä järjestänyt merkintäoikeus-annin, jolla kasvatettiin yhteensä 32,3 miljoonaa euroa yhtiön omaa pääomaa. Yhtiön arvion mukaan sen toiminnan jatkuvuuteen liittyneet epävarmuustekijät ovat poistuneet edellä mainittujen toimenpiteiden onnistumisen myötä. Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuus olettaen käyttäen.

Ajan kuluessa tulotuttavien 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 vuokravastuuvielvoituksen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. 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 tuottovaahtimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

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

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä, erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti konserniyrityksillä on kerrytettävissä erotettavaa 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 mahdollisen määräysvallatomien 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 hankitusyrityksessä 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 tuloksesta määräysvallattomien omistajien osuudet olisivat negatiivisia.

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta 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 tulosvaikutteisiksi.

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 velvotteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

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

ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistussuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistussuuden 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 esittämismuutokset

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita

(toimintavaluutta). Konserniyhtiöiden toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin esittämismuutokset.

Konserniyhtiöt

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

Tapahtumat ja tase-erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kursseja. 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 tavaran

tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. Konsernin myyntituotot koostuvat eri tyyppisistä asunto- ja toimitilahankkeista sekä muusta myynnistä. Myyntituottojen tuloutuskäytäntöä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistussuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakkoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta sisältää omaperusteisissa hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehiteisissä 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

Standardin mukaisesti 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. Tuloslaskelmassa vuokratulo on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Rahoituslaskelmasa vuokranmaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erässä 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erässä 'lainojen maksut vuokravelat'.

Konsernin vuokraustoiminta ja sen kirjanpito

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti 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 sekä työmaakalustoa ja autoja koskevat vuokrasopimukset. Toimistoja koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä alkuvaiheen osalta määräaikaisiksi. 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 tyypillisesti 1 kuukaudesta 12 kuukauteen. Autoja koskevat sopimukset laaditaan määräaikaisiksi ja niiden kesto on yleensä 24 kuukautta.

Yhtiö huomioi raportoinnissaan standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin 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.

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 määritettäessä, 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 vuokrasopimusvelan 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. IFRS 16 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.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta.

Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenoalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisenä vaikutusajanaan.

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.

Maksettavat vuokrat 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 omistetut 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 konsernissa on yhtiön pääkonttorin vuokrasopimus.

SRV konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuvelvoitetta koskevan rahoitusvelan veloissa. Merkittävien toimitilavuokrasopimus SRV konsernissa on yhtiön pääkonttorin vuokrasopimus.

Laatimisperiaate työmaakaluston vuokrasopimusten osalta

Työmaakohteiden kalustonvuokrasopimukset 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 vuokraus jää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrausien 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 tyyppillisesti 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 tyyppillisesti 24 kuukauden tai 48 kuukauden mittaisiksi.

Laatimisperiaate leasingautojen osalta

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan IFRS16 säännösten mukaisesti kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-autojen sopimukset tehdään tyyppillisesti 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 määritellä. 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 arviotua 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 vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta).

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen

nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohdasta. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikuluilla vähennettynä tai käyttöarvo.

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenoonsa tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

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

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

Konserniyhteisön on merkittävä rahoitusvaroihin kuuluva erä tai rahoitusvelka taseeseensa silloin ja vain silloin, kun konsernin yhteisöstä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Kun yhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän ensimmäisen kerran, sen on luokiteltava rahoitusvarat ja rahoitusvelat yllä mainittuihin luokaryhmiin.

Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän toiselle osapuolelle ja olennainen osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu 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 pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, jos niiden maturiteetti on alle 12 kuukautta tai jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta suorittaa niitä vähintään 12 kuukautta raportointikauden päättymisen jälkeen. Muuten ne luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset tehdään

suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannaissojien 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.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2022 ja 2021 aikana 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 päivänä, jolloin johdannaissojien tehdään, ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitus- tuottoihin ja –kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai –velkoihin. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo. Valuuttatermiinien ja –optioiden käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan

ensisijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja –tappioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, ja ne arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kurssia, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskonttatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia sekä lainasaa- misia osakkuusyhtiöiltä.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktio- menoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintamenoan. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Arvon alentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotetuihin luottotappioihin perustuen. Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuususeriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääsosan suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä.

Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppajien ja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimittajien hankkeiden osalta tehdään tarkempia taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Edellä mainitusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita, eikä olennaisia luottotappioita odoteta myöskään syntyvän tilinpäätöshetkellä taseessa olevien erien osalta.

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

1. 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.
2. Mikäli arvostusraporttien perusteella havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi tai kolme, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniält. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniält ja lasketaan vertaamalla koko eliniält arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin

rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaamisia.

3. Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

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 pitkäaikaiset omaisuususerät

Pitkäaikaiset omaisuususerät 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.

Arvon alentumistappiota kirjataan, jos omaisuususerän kirjanpitoarvo alun perin tai myöhemmin alennetaan myynnistä aiheutuvilla menoilla vähennettyä käypää arvoa vastaavaksi. Jos omaisuususerän 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 omaisuususerän myyntipäivään mennessä, kirjataan taseesta pois kirjaamisen yhteydessä.

Pitkäaikaisista omaisuususeristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuususeriin liittyvistä

veloista johtuvien korkojen ja muiden kulujen kirjaamista jatketaan.

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. 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.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut 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 ottamien ulkopuolisten rahalaitoslainojen eli yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna SRV:n konsernitaseessa aina lainan eräpäivään saakka.

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 keskikorka korkomenojen aktivoinnissa.

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

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

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

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

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

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketöinnässä käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

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

Ulkopuoliselle suoritettavat vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja.

Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyn vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistusosuuden 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 edellisiin tilikausiin 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 suoritettamat 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 tulosta vaikuttavasti vaikutusajalle jaksoitettuna. 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 veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

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 kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumista. 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 valmistamisesta.

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

Rakentaminen-liiketoimintasegmentti 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 lähes 800 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

Sijoittaminen

Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakentaiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamiseen kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen 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 kohdennettu 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 SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2022 konsernilla ei ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia merkittäviä asiakkaita Rakentaminen-liiketoimintasegmentissä. Vertailukaudella merkittäviä asiakkaita oli yksi jonka osuus oli 11% konsernin liikevaihdosta.

2022				
1 000 euroa	Rakentaminen	Sijoittaminen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto				
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	48 394	1 743	0	50 138
Ajan kuluessa tuloutettavat	691 720	1 979	0	693 699
Muu liikevaihto	6 185	6 207	13 849	26 241
Yhteensä	746 300	9 930	13 849	770 078
Liikevaihto, ulkoiset	745 700	9 821	14 557	770 078
Liikevaihto, sisäiset	600	108	-708	0
Yhteensä	746 300	9 930	13 849	770 078
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 121	-65 015	-259	-66 395
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-2 650	-26	-1106	-3 782
Liikevoitto	23 256	-109 310	9 667	-76 388
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2 119	0	0	2 119
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	159 781	3 058	4	162 843
Maa-alueet ja tonttiyhtiot ²	72 330	3 093	0	75 423
Keskeneräiset työt	79 624	-35	0	79 589
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöiden osakkeet	4 795	0	0	4 795
Muu vaihto-omaisuus	3 032	0	4	3 036
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	5	0	0	5
Käyttöoikeusomaisuuserät	76 780	25	7 153	83 958
Muut varat	148 399	10 374	40 805	199 572
Yhteensä varat	387 079	13 457	47 962	448 498
Segmentin velat, ilman vuokrasopimusvelkoja	219 734	45 844	-55 251	210 326
Segmentin velat, vuokrasopimusvelat	84 127	22	7 837	91 986
Yhteensä velat	303 861	45 866	-47 415	302 313
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	212 422	10 873	48 704	271 998
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,5	-118,3		-10,1
Tilaukanta ¹	838 764	-	-	838 764
Toimitilarakentaminen	684 017			
Asuntorakentaminen	154 747			

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään. Sijoitettu pääoma ja tilaukantaovat tilintarkastamattomia.

² Konserni on alaskirjannut tilikaudella Venäjällä sijaitsevat omaisuuserät. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,1 milj. euroa.

2021				
1 000 euroa	Rakentaminen	Sijoittaminen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto				
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	161 846	3 152	0	164 998
Ajan kuluessa tuloutettavat	752 149	2 581	0	754 730
Muu liikevaihto	16 155	1 063	-4 392	12 826
Yhteensä	930 150	6 797	-4 392	932 554
Liikevaihto, ulkoiset	926 195	6 707	-347	932 554
Liikevaihto, sisäiset	3 955	90	-4 044	0
Yhteensä	930 150	6 797	-4 392	932 554
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 546	-29	-444	-2 019
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-3 106	-71	-1 123	-4 300
Liikevoitto	14 112	-11 551	-4 258	-1 697
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	3 099	48 820	0	51 919
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	178 084	50 596	-1 329	227 351
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	65 559	48 174	0	113 733
Keskeneräiset työt	105 432	0	-1 332	104 100
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöiden osakkeet	2 642	2 416	0	5 058
Muu vaihto-omaisuus	4 451	6	3	4 460
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	40 490	0	40 490
Käyttöoikeusomaisuuserät	72 600	1 507	8 152	82 259
Muut varat	200 540	29 787	53 979	284 306
Yhteensä varat	454 324	171 199	60 802	686 325
Segmentin velat, ilman vuokrasopimusvelkoja	314 246	148 424	-30 417	432 253
Segmentin velat, vuokrasopimusvelat	78 623	1 652	8 739	89 014
Yhteensä velat	392 870	150 076	-21 679	521 267
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	195 792	167 261	39 982	403 035
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	-16,4		-0,6
Tilaukanta ¹	872 277	-	-	872 277
Toimitilarakentaminen	508 292			
Asuntorakentaminen	363 985			

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluviissa tilaukannan määrään. Sijoitettu pääoma ja tilaukantaovat tilintarkastamattomia.

2 HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja tai myyty vanhoja liiketoimintoja.

3 MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

1 000 euroa	2022	2021
Liikevaihto ¹⁾	770 078	932 554
Jakautuminen:		
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	50 138	164 998
Ajan kuluessa tuloutettavat	694 805	755 281
Muu liikevaihto	25 135	12 275
Yhteensä	770 078	932 554

¹⁾ Liikevaihdon jakauma segmenteittäin raportoidaan liitteessä 1, segmenttitiedot.

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tietyinä ajankohtana:

Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:

Kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, oma-kehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja kauppakeskusoperointituotot

1 000 euroa	2022	2021
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	10 929	8 090
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	46 223	73 606

1 000 euroa	2022	2021
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	73 606	86 014
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	8 090	13 011

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuvat ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, kiinteähintainen urakka, elinkaariurakka, 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 johtamistehtävistä 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 tavoitehinnan 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. viiväsymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvuolvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeen liittyviä saatuja ennakkoja. 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.

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

Omakehitteisiin ja omaperusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavarahoitteisissa 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 vähenykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa 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-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

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

1 000 euroa					
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohintaa	1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa	
	51 %	34 %	15 %	0 %	
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	752 181	387 017	254 381	110 783	0

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

Omaisuuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

Ajan kuluessa tuloutettaviin hankkeisiin voi liittyä myyntipalkkioita. Nämä sopimuksen aikaansaamisesta aiheutuvat kulut aktivoidaan projektikustannuksiin ja jaksotetaan kuluksi sopimuskaudella.

Konsernilla ei raportointikaudella eikä vertailukaudella ollut näihin liittyviä omaisuuseriä.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2022	2021
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	276	1 120
Vuokratuotot	244	904
Muut tuotot	69	1 493
Yhteensä	589	3 517

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2022	2021
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	46	0
Vuokrat	231	-68
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 635	1 602
Auto- ja matkustuskulut	747	534
Edustus- ja markkinointikulut	1 162	905
Viestintä- ja IT-kulut	3 484	3 321
Ulkopuoliset palvelut	1 638	1 241
Muut kiinteät kulut	3 328	3 186
Yhteensä liiketoiminnan muut kulut	12 271	10 721
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	0	124
Yhteensä	12 271	10 845

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2022	2021
Tilintarkastus	302	357
Todistukset ja lausunnot	0	2
Veroneuvonta	0	0
Muut palvelut	364	64
Yhteensä	666	423

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2022 olivat yhteensä 364 tuhatta euroa (66). Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on myöntänyt PricewaterhouseCoopers Oy:lle sen hakemuksesta tilintarkastuslain (1141/2015) 5 luvun 4 pykälässä tarkoitetun muiden kuin tilintarkastuspalkkioiden enimmäismäärää koskevan poikkeusluvan.

6 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2022	2021
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	229	394
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3	3
Koneet ja kalusto	1 086	1 021
Muut aineelliset hyödykkeet	48	101
	1 365	1 519
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	1 748	2 268
Rakennukset ja rakennelmat	1 361	1 393
Koneet ja kalusto	673	639
	3 782	4 300
Poistot yhteensä	5 147	5 818
Arvonalentumiset ¹⁾	65 030	500

¹⁾ Vuoden 2021 arvonalennus sisältää pitkäaikaisissa saamisissa olevan REDin kauppahintasaatavan 0,5 miljoonaa euroa.

Tilikauden 2022 arvonalentumiset koostuvat seuraavista eristä:

1 000 euroa	
Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvonalentumiset	45 851
Fennovoiman sijoituksen arvonalentuminen	13 319
Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen arvonalentuminen	2 396
Okhta Mall -kauppakeskuksen myynti	-4 332
Okhta Mall -kauppakeskuksen myynnin seurauksena tuloutunut muuntoero	7 796
Yhteensä	65 030

Omistukset Venäjällä ja Fennovoima

SRV on päättänyt irtautua nopeutetusti Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan seurauksena. Yhtiö on osainvestoijana kolmessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöiden sä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on tonttiomistuksia Venäjällä. SRV on pyrkinyt edistämään irtautumistavoitetta muun muassa neuvottelemalla Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Neuvottelut eivät ole toistaiseksi johtaneet tuloksiin.

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -133,7 milj. euroa, joista -92,0 milj. euroa vai-kutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omis-tusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Tasearvoa verrataan kassavirta-laskelman kautta saatavaan arvoon mahdollisen arvonalentumisen testaamiseksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuk-siin muodostuvat oman pääoman ehtoisista sijoituksista osakkuusyhtiöihin ja osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Kauppakeskukset omistavilla yhtiöillä on lisäksi maksunsaantijärjestyksessä etusijaista velkaa paikallisilta pankeilta.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat in-flaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjauskorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liitty-vine lainasaamisineen on arvostettu nollaan. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa. 4Daily:n arvo oli jo aiemmin kirjattu nollassi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyyt ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilantees-sa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 3,0 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistusosuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdol-linen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvän epävarmuuden sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriskin merkittävästi kasvettua Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena koko SRV:n Fennovoi-ma-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden ensimmäisen vuosi-neljänneksen lopussa. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitussitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta Fennovoiman ilmoitettua 2.5.2022 päättäneensä RAOS Projectin kanssa solmitun laitostoimitussopimuksen ja 24.5.2022 peruneensa Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakentamislupahake-muksen. SRV ilmoitti 8.8.2022, että yhtiön ja RAOS Voima Oy:n 4.2.2022 allekirjoittama ehdollinen sopimuskokonai-suus, jolla SRV olisi irtaantunut Fennovoiman omistuksesta, ei toteudu.

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1000 euroa	2022	2021
Palkat ja palkkiot ¹	60 931	57 787
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely ²	10 253	9 957
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	790	1210
Muut henkilösivukulut	2 367	2 613
Yhteensä	74 342	71 567

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

² SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

Henkilökunta keskimäärin	2022	2021
Rakentaminen	816	803
Sijoittaminen	71	100
Muut toiminnot ja eliminoinnit	61	55
Yhteensä	948	959

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Henkilökunta keskimäärin	¹ 2017	² 2019	³ 2021	⁴ 2021	⁵ 2022	Yhteensä
Myöntämisvuosi	Asetetut mittarit	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	
Ansaintaperuste						
Alkuperäinen merkintähinta	-	1,62	-	-	-	
Osinko -ja osakeantioikaistu merkintähinta	-	0,55	-	-	-	
Merkintäaika/toteutusaika	2017-2019	2021-2026	2021-2023	2021-2022	2022-2024	
Kokonaismäärä	25 000	25 000	110 000	110 000	110 000	
Osakepalkkiot 1.1.2021*	849	25 000	0	0		25 849
Lisäykset		0	110 000	110 000		220 000
Käytetyt osakepalkkiot	552	0	0	0		552
Palautuneet tai päättäneet osakepalkkiot	298	0	0	0		298
Osakepalkkiot 31.12.2021*	0	25 000	110 000	110 000		245 000
Osakepalkkiot 1.1.2022*	0	25 000	110 000	110 000	0	245 000
Lisäykset	0	0	0	0	110 000	110 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	6 875	24 063	0	30 938
Palautuneet tai päättäneet osakepalkkiot	0	0	0	13 750	0	13 750
Osakepalkkiot 31.12.2022*	0	25 000	103 125	72 187	110 000	310 312
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2021, 1 000 euroa	-213	-103	-235	-658	0	-1 210
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2022, 1 000 euroa	0	-44	-310	-118	-317	-789
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2021	552	0	0	0	0	552
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2022	0	0	0	0	0	0

* Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakemääriä oikaistu sen mukaisesti.

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 laskettu osakkeen kurssilla 5,20 euroa, jolloin järjestelmän IFRS-kustannus on 5,5 miljoonaa euroa lisättynä rahana maksettavalla määrällä. Todellinen kustannus määräytyy siitä miten yhtiö saavuttaa asetetut tavoitteet ja osakurssin vaihtelun mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. 6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67.950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019.

² SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinohjelmasta vuosille 2019–2026. Järjestelmän perusteella Saku Sipolalle on annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 1,62 euroa osakkeelta. Järjestelmän puitteissa voidaan 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. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2019–2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljoonaa euroa. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuoikeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyymipainotettua keskimääräistä Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.-30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta

³ SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta osakepohjaisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on kolme vuosien 2021-2023 aikana vuosittain alkavaa kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025. Yhtiön hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle mukaan otettavat avainhenkilöt ja järjestelmän ansaintakriteerit ansaintajaksojen alussa. Järjestelmän ensimmäisen ansaintajakson 2021-2023 kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021-2023 perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) suhteessa erikseen valittuun verrokkiyhmään, yhtiön velkaantuneisuuden tasoon ja osakkeen hinnan nousuun. Ansaintajakson 2021-2023 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4 400 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään ennakonpidätyksinä suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2024 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

⁴ SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Samalla SRV:n hallitus päätti kaksivuotisesta kertaluonteisesta ohjelmasta mahdollistaakseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajakson pidentämisen kolmeen vuoteen. Kertaluonteisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on yksi kahden vuoden ansaintajakso, kalenterivuodet 2021-2022. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021-2022 perustuu konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Ansaintajakson 2021-2022 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4 400 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään rahaosuutena suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2023 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

⁵ Vuonna 2022 ei ole tehty uusia päätöksiä uusista osakepalkkio-ohjelmista. Taulukkoon on lisätty vuonna 2021 päätetty vuosien 2022-2024 osakepalkkio-ohjelma. Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Taulukon osakemääriä oikaistu sen mukaisesti.

8 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2022	2021
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	233	1830
Korkotuotot muista saamisista	1119	1219
Valuuttakurssivoitot	1504	1939
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	9 978	0
Muut rahoitustuotot ¹	39 909	25
Yhteensä	52 743	5 013
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatui- sta veloista	-4 647	-10 499
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	0	3 074
Muut rahoituskulut ²	-46 261	-11 020
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-4 529	-5 218
Yhteensä	-55 437	-23 662
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-2 694	-18 649

¹ Erä koostuu pääosin tilikauden rahoitusjärjestelun tuotoista, jolloin nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj. euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuottona.

² Muut rahoituskulut rivi sisältää pääosin osakkuus- ja yhteisyritysten rahoitussaamisten arvonalennuksia 41,7 (1,5) milj. euroa.

10 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	234	754
Edellisten tilikausien verot	-16	0
Muut tilikauden verot	82	0
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuserät	-265	-8
Laskennalliset verot	6 545	-1212
Yhteensä	6 580	-467
Efektiivinen veroaste -%	-8,3 %	2,3 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2022 ja 2021) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2022	2021
Voitto ennen veroja	-79 081	-20 346
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-15 816	-4 069
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-2	-25
Verovapaat tulot	-2 764	-23
Vähennyskelvottomat kulut	25 197	2 940
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-19	865
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-16	0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	-103
Muut erät	0	-52
Verot tuloslaskelmassa	6 580	-467

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2022	2021
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	300	640
Yhteensä	300	640

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-85 662	-19 879
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-1 921	-1 648
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-87 582	-21 527
1 000 euroa	2022	2021
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	13 231	9 398
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	13 231	9 398
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake *	-6,62	-2,29
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake *	-6,62	-2,29

* Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu ja vertailukauden luvut on oikaistu osakkeiden uuden kokonaismäärän mukaan osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) jälkeen 30.5.2022 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Osakemäärien oikaisukerroin on 1,4339.

12 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2022 ja 2021 ei ole maksettu osinkoa.

27.3.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan, ettei osinkoa jaeta vuodelta 2022.

13 AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2022

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 273	19 860	859	31 034
Lisäykset	0	0	2 880	90	2 970
Vähennykset	0	0	-1 254	-66	-1 320
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	50	6	57
Hankintameno 31.12.	41	10 273	21 536	890	32 740

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 112	-16 647	-684	-27 443
Poistot	0	-3	-1 086	-48	-1 136
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	-38	-6	-44
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 115	-17 771	-738	-28 624
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	158	3 765	151	4 114

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2022

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	12 100	3 733	0	15 834
Lisäykset	0	426	1 058	0	1 484
Vähennykset	0	0	-151	0	-151
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	9	7	0	16
Hankintameno 31.12.	0	12 535	4 648	0	17 183
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-4 051	-2 244	0	- 6 295
Poistot	0	-1 361	-673	0	-2 034
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	-8	-4	0	-12
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-5 420	-2 921	0	-8 341
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	7 114	1 727	0	8 841

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä
2021

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 274	18 838	893	30 046
Lisäykset	0	4	1 586	12	1 602
Vähennykset	0	-4	-592	-53	-650
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	28	8	36
Hankintameno 31.12.	41	10 273	19 860	859	31 034
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 109	-15 601	-579	-26 289
Poistot	0	-3	-1 021	-101	-1 125
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	-24	-4	-29
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 112	-16 647	-684	-27 443
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	161	3 213	175	3 590

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät
2021

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	11 890	3 197	0	15 087
Lisäykset	0	358	576	0	934
Vähennykset	0	-154	-45	0	-199
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	6	6	0	12
Hankintameno 31.12.	0	12 100	3 733	0	15 834

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-2 786	-1 603	0	-4 388
Poistot	0	-1 393	-639	0	-2 032
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	134	0	0	134
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	-6	-3	0	-9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-4 051	-2 244	0	-6 295
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	8 049	1 489	0	9 538

14 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2022

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 147	6 788
Kurssierot	0	0	1	1
Lisäykset	0	0	76	76
Vähennykset	0	0	-17	-17
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 206	6 848
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-649	0	-3 536	-4 186
Poistot	0	0	-229	-229
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-8	0	7	-1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-3 759	-4 416
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	4 499	2 433

2021

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 094	6 735
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	56	56
Vähennykset	0	0	-4	-4
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 147	6 788
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-615	0	-3 176	-3 791
Poistot	0	0	-394	-394
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-34	0	33	-1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-650	0	-3536	-4186
Kirjanpitoarvo 31.12.	257	1 734	610	2 601

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmentille:

Liikearvot

1 000 euroa	2022	2021
Rakentaminen	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonalentumistestaus

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

Joulukuussa 2022 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. 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 10,5 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön 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 ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2022

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	14 243	14 243	14 243	18
Johdannaissopimukset	4 075	0	4 075	4 075	31
Muut rahoitusvarat	7 752	0	7 752	7 752	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	28 675	28 675	28 675	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	7	7	7	22
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	5	5	5	21
Rahavarat	0	45 309	45 309	45 309	23
Yhteensä	11 827	88 239	100 065	100 065	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	23 828	23 828	23 828	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	28
Muut pitkäaikaiset velat	0	6 252	6 252	6 252	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	10 000	10 000	10 000	27
Ostovelat	0	43 026	43 026	43 026	28
Yhteensä	0	83 107	83 107	83 107	

2021

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	9 664	9 664	9 664	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	40 490	40 490	40 490	21
Muut rahoitusvarat	24 728	0	24 728	24 728	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	57 946	57 946	57 946	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	124	124	124	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	31
Rahavarat	0	68 009	68 009	68 009	23
Yhteensä	24 728	176 233	200 961	200 961	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	128 771	128 771	111 054	27
Johdannaissopimukset	5 903	0	5 903	5 903	28,31
Muut pitkäaikaiset velat	0	8 860	8 860	8 860	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	20 192	20 192	20 192	27
Ostovelat	0	59 698	59 698	59 698	28
Yhteensä	5 903	217 521	223 424	205 707	

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.

16 OSUUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2022	2021
Osuudet osakkuusyrityksissä	985	30 551
Osuudet yhteisyrityksissä	1 134	21 368
Yhteensä	2 119	51 919

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

SRV alaskirjasi taseestaan kaikki Venäjällä sijaitsevat osakkuus- ja yhteisyritysomistuksensa tilikaudella 2022. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 2 119 sisältää ainoastaan omistuksia Suomessa sijaitsevista rakennushankkeista.

Tilikaudella 2022 konsernilla ei ole olennaisia osakkuus- tai yhteisyrityksiä. Tilikaudella 2021 Jupiter Realty 1 B.V. luokiteltiin vielä olennaiseksi osakkuusyhtiöksi (omistusosuus 2021 45%) ja Netherland Pearl Plaza B.V. vielä olennaiseksi yhteisyritykseksi (omistusosuus 2022 ja 2021 50 %).

SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä on marraskuussa 2022.

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

	2022	2021
Osakkuusyritykset	-4 289	-855
Yhteisyritykset	3 029	2 082
Yhteensä	-1 260	1 227

Muut laajan tuloksen erät

	2022	2021
Osakkuusyritykset	0	1 616
Yhteisyritykset	7 207	1 296
Yhteensä	7 207	2 912

17 MUUT RAHOITUSVARAT JA PITKÄAIKAISET SAAMISET

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita sekä pitkäaikaisia saamisia.

Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2022	2021
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	24 728	22 720
Lisäykset	100	3 093
Käyvän arvon muutokset	-17 067	-500
Vähennykset	-10	-585
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	7 751	24 728
Pitkäaikaiset	7 751	24 728
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	7 751	24 728
Pitkäaikaiset saamiset	0	0

18 PITKÄAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2022	Kirjanpitoarvo 2021
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikainen saaminen	9 280	0
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	4 963	9 664
Yhteensä	14 243	9 664

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2022

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Ostetut ja myydyt liike- toiminnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	37 238	-2 021					35217
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	151	0					151
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	37	-174					-136
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1001	104					1105
Muut väliaikaiset erot	2 472	-3 382				427	-1 484
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 349	257					1 606
Yhteensä	42 249	-5 217	0	0	0	427	37 458
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	879	68					947
Kertyneet poistoerot	-33	0					-33
Muut väliaikaiset erot	160	65					225
Verovelat	10	930					940
Yhteensä	1 006	1 063	0	0	0	0	1 139
Laskennalliset verot, netto	41 243	-6 280	0	0	0	427	36 319

2021

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Ostetut ja myydyt liike- toiminnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	35 915	1 324					37 238
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	151	0					151
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	1 060	-1 023					37
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 049	-48					1 001
Muut väliaikaiset erot	2 069	-342		640		104	2 472
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 341	8					1 349
Yhteensä	41 585	-81	0	640	0	104	42 248
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	997	-118					879
Kertyneet poistoerot	94	-127					-33
Muut väliaikaiset erot	1 261	-1 057				-45	160
Yhteensä	2 352	-1 302	0	0	0	-45	1 005
Laskennalliset verot, netto	39 233	1 221	0	640	0	149	41 243

Konsernilla oli 31.12.2022 tappioita 5 299 euroa (12 581 tuhatta), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuseristä on kirjattu laskennallista verosaamista 1 606 tuhatta euroa (1 349 tuhatta euroa).

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

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2022 on 37,5 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään täysimääräisesti käyttämään vuoteen 2028 mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen 31.12.2022 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

Näin ollen mainittuihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskiä sekä epävarmuutta, ja on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten ja -velkojen sekä vielä verotappioista kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten sekä väliaikaisten erojen määrään. Vahvistetut tappiot vanhenevat yleisesti ottaen kymmenessä vuodessa niiden syntyhetkestä laskien. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista vanhenee vuosina 2028–2029. Jos verotettavan tulon määrä on alhaisempi kuin odotettu, eikä kaikkia laskennallisia verosaamisia ole mahdollista hyödyntää, laskennallisten verosaamisten arvoa Yhtiön taseessa tulee alentaa, jolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan.

20 VAIHTO-OMAIUUUS

1 000 euroa	2022	2021
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	162 842	227 350
Keskeneräiset työt	79 588	104 100
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	75 423	113 733
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	4 795	5 058
Ennakkomaksut	897	465
Muu vaihto-omaisuus	2 139	3 994
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	75 119	72 723
Vaihto-omaisuus yhteensä	237 961	300 074

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 5,0 prosenttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 129 tuhannella eurolla (930 tuhatta euroa).

SRV:llä oli vuonna 2022 valmista vaihto-omaisuutta velkojen vakuutena 3 373 tuhatta euroa (2 603) ja keskeneräistä 79 093 tuhatta euroa (108 248). Maa-alueiden velkojen vakuutena oleva määrä oli vuonna 2022 17 680 tuhatta euroa (44 073 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2022 ei tehty arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiisiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin (0 euroa). Tilikaudella 2022 toteutettujen alaskirjausten yhteydessä Venäjän maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 37,1 milj. euroa ja Viron maa-alueisiin 6,5 milj. euroa (2021 maa-alueiden arvonalentumiset 5 586 tuhatta euroa).

21 LAINASAAMISET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2022	2021
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	40 490	44 281
Lisäykset	0	2 206
Vähennykset	0	0
Arvonalentumiset ¹	-40 490	-6 512
Arvonalentuminen, taso 3	0	0
Kurssierot	0	515
Yhteensä	0	40 490
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä 1.1.	0	0
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Yhteensä	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä 1.1.	0	1 601
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-1 601
Yhteensä	0	0

¹ SRV on alaskirjannut tilikaudella kaikki lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2022	Kirjanpitoarvo 2021
Myyntisaamiset	28 675	57 946
Lainasaamiset	7	124
Siirtosaamiset asiakashankkeista asiakkailta	10 929	8 090
Muut siirtosaamiset	46 810	65 779
Muut saamiset	1 833	1 490
Yhteensä	88 254	133 428
Korolliset saamiset	7	124
Korottomat saamiset	88 247	133 304
Yhteensä	88 254	133 428

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2022 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 43 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2022	2021
Rahat ja pankkisaamiset	45 309	68 009
Yhteensä	45 309	68 009

24 MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT OMAISUUSERÄT

SRV-konsernilla ei ollut myytäväksi luokiteltuja omaisuuseriä vuonna 2022 tai 2021.

25 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2021	262 166 692
Omien osakkeiden hankinta	-11 912
Omien osakkeiden luovutus	0
Suunnattu osakeanti	0
Merkintäoikeus osakeanti	0
31.12.2021	262 154 780
1.1.2022	262 154 780
Omien osakkeiden hankinta	-112 480
Suunnattu osakeanti	68 220 000
Merkintäoikeusosakeanti	348 056 400
Yhteensä	677 318 700
Osakkeiden yhdistäminen (reverse split), 4.7.2022	16 932 965
Omien osakkeiden luovutus	4 845
31.12.2022	16 937 810

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 16 937 810 ja osakepääoma 3 062 520 euroa

31.12.2022. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 44 533 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Hybridivelkakirjalainan haltijoille kohdennettu suunnattu osakeanti

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 31.5.2022 ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella suunnatusta osakeannista, jossa SRV tarjoaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen enintään 69 120 000 uutta osaketta SRV:n hybridivelkakirjojen haltijoille. Suunnatun osakeannin merkintäoikeus alkoi 7.6.2022 ja yhteensä 68 220 000 uutta osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Merkintähinta oli maksettava kuittaamalla hybridivelkakirjoja. Kuittauksen pystyi käyttämään enintään 45 % hybridivelkakirjojen nimellisarvosta. Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta jäljellä oleva 55 % leikattiin kokonaisuudessaan osana järjestelyä. Jos hybridivelkakirjan haltija ei käyttänyt kokonaan, osittain tai lainkaan 45 %:ia hybridivelkakirjojen nimellisarvosta uusien osakkeiden merkitsemiseen osakeannissa, leikattiin tällaisten hybridivelkakirjojen koko jäljellä oleva nimellisarvo samalla, kun merkintään käytettyjen Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta leikattiin jäljelle jäänyt 55 % sekä maksamattomat korot 23.5.2022 päättyneissä Hybridivelkakirjoja koskevissa kirjallisissa menettelyissä muutettujen ja hyväksyttyjen ehtojen mukaisesti. Leikattu osuus kirjattiin yhtiön omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen muutoksena. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjattiin suoraan oman pääoman oikaisuksi.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti tilikauden aikana merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Yhtiölle kertyi annista yhteensä 34,8 milj. euron bruttotulot, jotka kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeanneissa 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

Kesäkuun toteutetussa rahoitusjärjestelyssä yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 45,0 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 11,8 milj. euroa) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 58,4 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 3,6 milj. euroa) ehdot muutettiin kirjallisessa menettelyssä siten, että lainojen pääomasta leikattiin 55 prosenttia ja loppuosa pääomasta konvertoitiin osakkeiksi 0,10 euron osakekohtaiseen merkintähintaan suunnatussa osakeannissa. 22.3.2016 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 98,3 prosenttia ja 23.5.2019 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 100 prosenttia käytettiin suunnatun annin osakkeiden merkintään. Konvertoimatta jäänyt hybridivelkakirjalainojen nimellisarvo leikattiin kokonaisuudessaan.

Kesäkuussa toteutetussa rahoitusjärjestelyssä yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026.

Oman pääomaehtoisten hybridilainjoen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa.

Oman pääoman ehtoisella lainalla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

26 VARAUKSET

2022

1 000 euroa	Takuu varaukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	14 971	9 311	25	0	24 307
Kurssierot	28	0	0	0	28
Varausten lisäykset	5 560	225	17	0	5 802
Käytetyt varaukset	-9 524	-463	-21	0	-10 008
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	11 034	9 074	20	0	20 128
Pitkäaikaiset	5 824	6 352	20	0	12 196
Lyhytaikaiset	5 210	2 722	0	0	7 932
Yhteensä	11 034	9 074	20	0	20 128

2021

1 000 euroa	Takuu varaukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	14 617	9 186	11	0	23 814
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	5 587	824	33	0	6 444
Käytetyt varaukset	-5 233	-699	-19	0	-5 951
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	14 971	9 311	25	0	24 307
Pitkäaikaiset	6 505	6 518	25	0	13 048
Lyhytaikaiset	8 466	2 793	0	0	11 259
Yhteensä	14 971	9 311	25	0	24 307

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 2022	Käypä arvo 2022	Kirjanpitoarvo 2021	Käypä arvo 2021
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 845	1 845	1 896	1 896
Joukkovelkakirjalainat	0	0	94 156	78 169
Yhtiölainat	7 401	7 401	18 137	18 137
Muut korolliset velat	14 583	14 583	14 583	14 583
Yhteensä	23 828	23 828	128 771	112 785
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	10 000	10 000	10 000	10 000
Yritystodistukset	0	0	0	0
Joukkovelkakirjalainat	0	0	10 192	8 461
Yhtiölainat	0	0	0	0
Yhteensä	10 000	10 000	20 192	18 461

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

Korolliset velat, vuokravelat
2022

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
Pitkäaikainen	81 903	6 549	1 093	0	89 545
Lyhytaikainen	488	1 228	726	0	2 442
Yhteensä	82 391	7 777	1 818	0	91 986

Korolliset velat, vuokravelat
2021

1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
Pitkäaikainen	78 355	7 462	925	0	86 743
Lyhytaikainen	466	1 158	649	0	2 272
Yhteensä	78 821	8 620	1 574	0	89 014

Konserni on edellä esitettyjen vuokravelkojen lisäksi sitoutunut tekemään vuokrasopimuksen Keilaniemen kahden tontin osalta, kun Espoon kaupunki luovuttaa tonttien hallinnon uusille ostajille ja tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Hallinnon luovutus on tapahtunut sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin osalta 31.12.2022 ja toisen tontin osalta se tapahtuu aikaisintaan 30.11.2023. Tonttien vuokravelka kirjataan konsernin taseeseen IFRS16 Vuokra-sopimukset standardin mukaisesti kun vuokrasopimus tontista on tehty. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu ja maksetaan 2023- 2026. Lisätietoja korollisten velkojen muutoksiin tilikaudella 2022 liitetiedossa 29 rahoitusriskien hallinta.

28 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2022	Kirjanpitoarvo 2021
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	0	5 903
Pääomalaina	0	0
Muut velat	6 252	8 860
Yhteensä	6 252	14 762
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	43 026	59 698
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	46 223	73 606
Muut ennakkomaksut	15	9 230
Muut lyhytaikaiset velat	19 923	44 102
Siirtovelat	38 835	56 568
Yhteensä	148 022	243 205
Siirtovelat		
Palkka - ja sosiaalikulovelat	11 753	11 085
Korko -ja muut rahoitusvelat	247	1 777
Projektien kustannusjaksotukset	23 917	43 044
Muut siirtovelat	2 919	663
Yhteensä	38 835	56 568

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, likvi-
diteetti- ja luottoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Rahoitusriskien
hallinta toteutetaan hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikka tarkastetaan vuosittain
ja 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. Kohdekohtainen rahoitus on rakennusaikaista rahoitus-
ta, joka tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan, maksetaan pois, tai siirtyy ostajalle kohteen luovutushetkellä. Konserni
voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen (sis.korkojohdannais-
ten vaikutus) painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 6,6 prosenttia (2021: 6,0 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen
viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muutta-
malla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Yhtiöllä ei ollut kiinteäkorkoisia lai-
noja tilinpäätöshetkellä (2021: 78 prosenttia). Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV
Yhtiöt Oyj on solminut heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on
100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannai-
silla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitus-
tuottoihin 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 suojaus-
laskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 2,4 miljoonaa euroa (2021 3,5 miljoonaa euroa)
korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -2,5
miljoonaa euroa (2021 -3,6 miljoonaa euroa). Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin
asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyyssanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset
rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Herkkyyssanalyysi sisältää myös
koronvaihtosopimukset.

2022						2021		
		Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹ Korkokulut ja tuotot			Korkoherkkyys euroa
1 000 euroa								
					-1 %	+1 %	-1 %	+1 %
Vaihtuvakorkoiset velat		-19 246	5,57 %	4,8	132	-184	-30 033	0 ²
Johdannaiset		100 000	1,15 %	3,4	-729	729	100 000	-729
Johdannaisten käyvän arvon muutos		100 000			-2 468	2 395	100 000	-3 616
Yhteensä					-3 066	2 940	-4 345	4 096

¹ Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.
² Vaihtuvakorkoisten velkojen 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 voi liittyä valuuttariskiä. Merkittävin valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2022 oli Venäjän rupla. Ulkomalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on suojautua sellaisilta valuuttakurssien vaihteluilta, joilla voisi olla lainakovenantit vaarantavia vaikutuksia konsernin velkaisuutta kuvaaviin tunnuslukuihin. Valuuttariskin hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Valuuttariskipositio on keväällä 2022 tehtyjen Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannaissopimuksia (2021: ei voimassa olevia suojauksia).

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. 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 yhdistelyssä 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 3,0 miljoonaa euroa (2021: 73,2 miljoonaa euroa). Transaktioriskejä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 2,6 miljoonaa euroa (2021: 38,2 miljoonaa euroa). Valuuttasuojapositio koostui lyhytaikaisesta valuuttaoptiosta. Positiot on esitetty alla olevassa taulukossa. Valuuttariskipositio on keväällä tehtyjen Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -4,0 milj. euroa (1,8 milj. euroa1-12/2021) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,5 (1,9) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 7,3 (1,6) milj. euroa, jotka johtuvat pääosin ruplan kurssin heikentymisestä. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan ennen arvonalennuskirjauksia oli 8,8 milj. euroa.

Ruplamääräinen valuuttapositio

(milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021
Translaatoriskipositio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	3,0	13,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	59,4
Yhteensä	3,0	73,2
Transaktioriskipositio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	2,6	8,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	0,0	30,1
Yhteensä	2,6	38,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	5,6	111,4
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

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 rahoituksen riittävyyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkántähtäimen likviditeettisuunnittelulla ja -seurannalla. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja suunnittelulla.

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektikohtaiset lainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Konserni aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa. Saatavat siirretään riskeineen ja etuineen, eikä niihin liity takaisinostovelvoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy factoring- rahoitukselle ominainen riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamia ei voida enää myydä.

SRV toteutti suunnitellusti vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla kesäkuussa rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien, Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla oli merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä vastattiin arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman merkittäväällä vahvistamisella ja korollisen nettovelan vähentämisellä.

Kesäkuussa toteutunut rahoituksen uudelleenjärjestely koostui seuraavista toimenpiteistä:

- (i) Noin 34,8 milj. euron merkintäoikeusanti yhtiön osakkeenomistajille. Osakeanti merkittiin täyteen.
- (ii) Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 36,0 milj.euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj.euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuottona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa.
- (iii) Yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 45,0 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 11,8 milj. euroa) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 58,4 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 3,6 milj. euroa) ehdot muutettiin kirjallisessa menettelyssä siten, että lainojen pääomasta leikattiin 55 prosenttia ja loppuosa pääomasta konvertoitiin osakkeiksi 0,10 euron osakekohtaiseen merkintähintaan suunnatussa osakeannissa. 22.3.2016 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 98,3 prosenttia ja 23.5.2019 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 100 prosenttia käytettiin suunnatun annin osakkeiden merkintään. Konvertoimatta jäänyt hybridivelkakirjalainojen nimellisarvo leikattiin kokonaisuudessaan.
- (iv) Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen.

Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön maksuvalmiuslimiitin sitova määrä pieneni maaliskuussa 40 milj. eurosta 30 milj. euroon sopimuksen mukaisesti. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Yhtiö lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla maaliskuussa 2022 yhteensä 5,1milj. euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa. Edellä mainitun mukaisesti joukkovelkakirjalainojen ehto- ja muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kesäkuussa toteutuneessa rahoitusjärjestelyssä, eikä niitä siitä johtuen esitetä enää kesäkuun lopusta alkaen korollisissa veloissa vaan oman pääoman eränä.

SRV:n rahoitus sopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimikassa sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitus sopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohtaiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Minimikassa käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat. Rahoitus sopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiineräännyttämisetoja.

Kovenantteista tilikaudella raportoituihin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja minimikäyttökate. Minimikassa raportoidaan jokaisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Säännöllisesti raportoitavien kovenanttien rikkoutuessa velkojalla on oikeus vaatia velkojen välitöntä takaisinmaksua. Kovenantit sekä niiden tasot tilinpäätöshetkellä on esitetty pääoman hallinta -osiossa myöhemmin tässä liitteessä.

Alla olevassa maturiteettijakaumassa on esitetty konsernin rahoitusvelkojen sopimusperusteiset maksut tilinpäätöshetkellä. Maksut sisältävät koron maksut, pääoman takaisinmaksut sekä muut sopimukseen perustuvat maksut. Maturiteettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisten hybridilainojen tulevia arvioituja maksuja. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 65,9 miljoonaa euroa (2021: 100,1 miljoonaa euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,6 miljoonaa euroa (2021: 2,1 miljoonaa euroa), nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20,0 miljoonaa euroa (2021: 30 miljoonaa euroa) rahavaroista 45,3 miljoonaa euroa (2021: 68,0 miljoonaa euroa). SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden jäljellä olevat kauppahintasaatat olivat tilinpäätöshetkellä 0,35 milj. euroa (2020: 7,4 miljoonaa euroa) ja nostamattoman omaperusteisen kohderahoituksen määrä oli 7,9 miljoonaa euroa (2021: 9,5 miljoonaa euroa). SRV arvioi, että omaperusteisten kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 7,8 miljoonaa euroa (2021: 13,6 miljoonaa euroa). Rahoituksen lähteet on kuvattu taulukon muodossa maturiteettitaulukon alla.

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2022			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	11 845	13 714	11 392	2 322	0	0	0
Yhtiölainat ²	7 401	11 961	256	333	371	407	10 593
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 583	14 583	0	0	0	0	14 583
Muut korottomat velat	9 740	9 740	3 488	2 475	3 098	0	679
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	43 026	43 026	43 026	0	0	0	0
Yhteensä	86 595	93 024	58 162	5 131	3 470	407	25 854

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2022			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	91 986	220 851	7 033	6 773	6 103	6 008	194 934

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

² Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2021			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	104 348	124 099	16 078	15 480	14 903	77 638	0
Rahalaitoslainat	11 896	13 481	11 103	2 378	0	0	0
Yhtiölainat ²⁾	18 137	23 023	309	300	508	964	20 942
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 583	14 583	0	0	0	0	14 583
Muut Korottomat velat	11 529	11 529	2 561	5 381	0	2 775	813
Johdannaisvelat	5 903	7 398	1 907	1 907	1 907	1 677	0
Ostovelat	59 698	59 698	59 698	0	0	0	0
Yhteensä	226 093	253 811	91 656	25 446	17 318	83 054	36 338

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2021			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	89 014	215 926	6 793	6 594	6 018	5 927	190 593

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2022	31.12.2021
Sitova maksuvalmiusluotto	20 000	30 000
Nostamattomat projektilainat	563	2 074
Rahat ja pankkisaamiset	45 309	68 009
Yhteensä	65 871	100 083

Luottoriski

Myyntisaamisiin, siirtosaamisiin pitkäaikaishankkeista asiakkailta sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamiisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Luottoriskiä hallinnoidaan konsernin rahoituspolitiikan osana olevan luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyystä, tarkistetaan tiedot yleisistä

kauppa- ja luottotietorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilahankkeiden 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 Sijoittaminen-liiketoiminnan kiinteistösijoitusten lisäksi muuta 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. 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 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 pörssiyhtiöitä 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.

Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvista omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. Edellisessä kappaleessa kerrotusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana pääsääntöisesti syntynyt olennaisia luottotappioita. Eräaseen toimitilaurakkaan kuitenkin liittyy merkittävä luottotappioriski: SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamisia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoinniseksi.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennus alalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 mukaisissa tuloutuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioida erä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1000 euroa	2022	2021
Erääntymättömät myyntisaamiset	26 096	38 986
1–30 päivää erääntyneet	1 313	7 393
31–60 päivää erääntyneet	280	517
61–90 päivää erääntyneet	25	1 418
91–180 päivää erääntyneet	10	3 792
181–360 päivää erääntyneet	246	5 572
Yli 361 päivää erääntyneet	1 246	267
Myyntisaamiset yhteensä	29 215	57 946

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erä.

Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvista omaisuuseriä on tarkasteltu kutakin erikseen ja koska olennaisia luottotappioita ei oleteta syntyvän, ei luottotappiovarausta ole kirjattu.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

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

Tilinpäätöshetkellä lainasaamisia osakkuus- ja yhteisyrityksiltä ei ollut.

- Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiö sijoitusten 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.
- Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniält. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin.
- Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Pitkä- ja lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

1 000 euroa	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
31.12.2022				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
31.12.2021				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	40 490	0	0	40 490
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia koronvaihtosopimuksia 31.12.2022.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0	4 075	0	4 075
Johdannaisvelat	0	0	0	0
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	5 903	0	5 903

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	658	8 427	9 085
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	628	24 200	24 728
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0

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 esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintamenoon, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voima Oy:n sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään joka on kirjattu alas 0 milj. euroa (2021: 13,3 milj. euroa) ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen 7,0 milj. euroa (2021: 9,2 milj. euroa), ja lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2022

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet sekä pitkäaikaiset saamiset
Alkusaldo 1.1.2022	24 100
Lisäykset	
Vähennykset	-3
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	-15 670
Loppusaldo 31.12.2022	8 427

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2021

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet sekä pitkäaikaiset saamiset
Alkusaldo 1.1.2021	22 114
Lisäykset	3 071
Vähennykset	-585
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	-500
Loppusaldo 31.12.2021	24 100

Pääoman 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 sovitella 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 ja nettovelkaantumisasteella, jotka ovat myös pääasiallisten lainojen raportoitavia taloudellisia kovenantteja. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvaltommille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

Konsernin lainoihin sisältyy kovenantteja, jotka on kuvattu yllä kohdassa "Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta". Kovenantit lasketaan kunkin lainasopimuksen ehtojen mukaisesti, ja ne perustuvat joko FAS- tai IFRS-lukuihin. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tilikauden päättyessä käytössä olleen pääasialliset raportoitavat kovenantit tilikaudella 2022 sekä niiden tasot 31.12.2022 ja 31.12.2021. Kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2022.

Luottosopimusten kovenantit	Kovenanttiarvo	31.12.2022	31.12.2021
Osatuloutettu omavaraisuusaste, maksuvalmiusluotto % ¹	> 28%	48,2 %	34,3 %
Minimikassa	≥ 15 meur kauden lopussa	36,4	58,7
Velkaantumisaste % ¹	≤ 100%	-7,5 %	47,5 %
Minimikäyttökate ³	≥ 15 meur	24,1	32,1 ²

¹ Lainasopimusten ehtojen mukaisesti ilman IFRS16 vaikutusta

² Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun 2021 alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka.

³ Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta.

30 MUUT EHDOLLISET VELAT JA VASTUUT

1 000 euroa	2022	2021
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	9 246	20 033
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	19 586	19 666
Tonttisitoumukset	7 973	28 947

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 223,1 miljoonaa euroa (262,7 milj. euroa).

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot

1 000 euroa	2022	2021
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-22 470	-25 482
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-41	-51
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-775	-740
Yhteensä	-23 287	-26 272

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

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2022	2021
Yhteensä	-7 034	-8 749

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

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIENTEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2022		2021	
Johdannaissopimusten käyvät arvot ¹	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	4 075	0	0	5 903
Yhteensä	4 075	0	0	5 903

1 000 euroa		
Johdannaissopimusten nimellisarvot	2022	2021
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	100 000	100 000

¹ Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia

32 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
Velat 31.12.20	368 445	15 360	17 362	401 167
Lainojen nostot	0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut	-76 992	0	0	-76 992
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-5 427	0	5 427	0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	-46 846	0	-294	-47 140
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0	0
Yhtiölainojen muutos	-22 544	0	-31	-22 575
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	-2 072	0	0	-2 072
	0	0	0	0
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	950	0	0	950
Velat 31.12.21	215 514	15 360	22 464	253 338
Lainojen nostot	1 000	0	0	1 000
Lainojen takaisinmaksut	-21 553	0	-10 192	-31 745
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-170	0	170	0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	2 972	0	0	2 972
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0	0
Yhtiölainojen muutos	-10 737	0	0	-10 737
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	0	0	0	0
	0	0	0	0
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	-73 653	18 169	0	-55 484
Velat 31.12.22	113 373	33 529	12 442	159 344

33 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytär-yhtiöiden 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
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100,00	100,00
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
SRV Voima Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO IBI Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
Realty Holding BV	Amsterdam	100,00	100,00
International RE Oy	Helsinki	100,00	100,00

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

34 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2022

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	1356	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	1469	0	0	0	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	2824	0	0	0	0

2021

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	1032	0	0	223	7
Osakkuusyhtiöt	4160	1	2286	56318	0
Muu lähipiiri	127	0	0	0	0
Yhteensä	5319	1	2286	56541	7

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

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomis-tajien 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 konso-lidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2022	2021
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2975	2879
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	710	896
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	0	7
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	410
Yhteensä	3685	4192

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksu-prosentin 23,85 (24,2 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2022	2021
Sipola Saku, toimitusjohtaja	631	605
Nieminen Timo, varatoimitusjohtaja 30.11.2022 saakka	224	231
Hallituksen jäsenet		
Yli-Kyyny Tomi, puheenjohtaja	115	84
Kokkila Timo, hallituksen varapuheenjohtaja 29.3.2021 alkaen	86	59
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja 29.3.2021 saakka	0	18
Leinonen Hannu	76	54
Leppänen Heikki	72	51
Iisakka Heli, 29.3.2021 alkaen	87	46
Alitalo Minna, 29.3.2021 asti	0	14
Hallituksen jäsenet yhteensä	435	324

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 2022 noin 204 tuhatta euroa (203 tuhatta euroa).

35 TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV tiedotti 2.2.2023 kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 2021–2022 maksettavista palkkioista sekä toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019–2026 ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025 lakkauttamisesta.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2022	2021
Liikevaihto	1	9 460	9 630
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3	3
Henkilöstökulut	3	-6 155	-5 436
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 043	-869
Muut henkilösivukulut		-208	-219
Poistot ja arvonalentumiset	4	-266	-452
Liiketoiminnan muut kulut	5	-11 102	-6 449
Liiketulos		-9 311	-3 792
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-225 507	-7 129
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-234 818	-10 921
Tilinpäätössiirrot	7	12 000	0
Tuloverot	8	-782	2 179
Tilikauden tulos		-223 600	-8 742

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	Liite	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	699	816
Aineelliset hyödykkeet	9	389	434
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	201 288	316 301
Muut osakkeet ja osuudet	10	1 906	1 944
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		204 282	319 494
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		3	4
Pitkäaikaiset saamiset	12	29 190	22 095
Lyhytaikaiset saamiset	12	19 235	160 359
Rahat ja pankkisaamiset		40 488	58 141
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		88 916	240 599
VASTAAVAA YHTEENSÄ		293 198	560 092
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	310 219	268 592
Kertyneet voittovarot	14	-7 358	-6 426
Tilikauden tulos	14	-223 600	-8 742
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		82 324	256 487
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	57 967	110 948
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	152 907	192 657
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		210 874	303 606
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		293 198	560 092

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	9 440	8 728
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	40	912
Maksut liiketoiminnan kuluista	-50 220	-19 516
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-40 740	-9 876
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	99	6 868
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8 091	-12 874
Liiketoiminnan rahavirta	-48 732	-15 882
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-104	-42
Investoinnit sijoituksiin	-95 195	-662
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-375
Myönnetyt lainat tytäryhtiöille	-30 211	-2 604
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	1 618	356
Investointien rahavirta	-123 892	-3 327

1000 euroa	2022	2021
Rahoituksen rahavirta:		
Maksullinen osakeanti	34 806	0
Lainojen takaisinmaksut	-30 695	-73 227
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-735	0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2 029	0
Omien osakkeiden ostot	-729	0
Konsernitilien muutos	154 354	86 946
Rahoituksen rahavirta	154 972	13 719
Rahavarojen lisäys	-17 652	-5 489
Rahavarat tilikauden alussa	58 141	63 630
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	40 488	58 141

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.–31.12.2022.

LAADINTAPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

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

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

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

Valuuttamääräisten erien arvostus

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu Suomen rahan määräiseksi 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. Laskennalliset verosaamiset on kirjattu taseeseen ja eritelty liitetiedossa 12.

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 siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosaamisiin 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	2022	2021
Konsernin hallintopalvelut	9 388	8 696
Vuokratuotot	37	909
Muut	35	25
Yhteensä	9 460	9 630

2 MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2022	2021
Muut tuotot	3	3

3 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2022	2021
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	65	60

4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2022	2021
Muista pitkävaikutteisista menoista	221	360
Rakennuksista	10	10
Koneista ja kalustosta	35	81
Yhteensä	266	452

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2022	2021
Vuokrat	1 083	1 188
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	593	392
Auto- ja matkustuskulut	180	185
Edustus- ja markkinointikulut	1 066	761
Viestintä- ja IT-kulut	2 072	1 805
Ulkopuoliset palvelut	3 421	647
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	162	453
Muut kiinteät kulut	2 525	1 017
Yhteensä	11 102	6 449

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2022	2021
Tilintarkastus	343	202
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroveuvonta	0	0
Muut palvelut	404	57
Yhteensä	746	259

6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2022	2021
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Yhteensä	0	0
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	3 083	5 989
Muilta	17 164	73
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	9 978	3 074
Yhteensä	30 225	9 136
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-1 804	0
Muille	-7 034	-12 238
Yhteensä	-8 839	-12 238
Muut rahoituskulut		
Muille		
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	0	-813
Maksetut suojaukustannukset	0	-123
Arvonlennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	-210 245	0
Muut rahoituskulut	-36 649	-3 090
Yhteensä	-246 893	-4 026
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-225 507	-7 129

7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

1 000 euroa	2022	2021
Saadut konserniavustukset	12 000	0
Yhteensä	12 000	0

8 TULOVEROT

1 000 euroa	2022	2021
Laskennallisen veron muutos	-782	2 179
Yhteensä	-782	2 179

Taseen liitetiedot

9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet:

2022

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 421	3 137
Lisäykset	0	104	104
Hankintameno 31.12.	715	2 525	3 241
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-1 855	-2 321
Poistot	0	-221	-221
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-2 077	-2 542
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	449	699

2021

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 379	3 095
Lisäykset	0	42	42
Hankintameno 31.12.	715	2 421	3 137
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-1 495	-1 960
Poistot	0	-360	-360
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-1 855	-2 321
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	566	816

Aineelliset hyödykkeet:
2022

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 029	2 507
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	41	437	2 029	2 507
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-125	-1 948	-2 074
Poistot	0	-10	-35	-45
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-136	-1 983	-2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	301	46	389

2021

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 029	2 507
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	41	437	2 029	2 507
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-115	-1 867	-1 982
Poistot	0	-10	-81	-91
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-125	-1 948	-2 074
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	312	81	434

Taseen liitetiedot

10 SIJOITUKSET

2022

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	316 301	1 944	318 245
Lisäykset	95 230	15	95 245
Vähennykset	0	-53	-53
Arvonalentumiset	-210 245	0	-210 245
Kirjanpitoarvo 31.12.	201 286	1 907	203 193

Yhtiö on alaskirjannut tilikaudella taseestaan tytäryhtiöidensä SRV Russia Oy:n osakkeet (arvo 31.12.2021 102 445), SRV Ehituse AS:n osakkeet (arvo 31.12.2021 13 068) sekä SRV Voima Oy:n osakkeet (arvo 31.12.2021 222).

2021

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	299 279	2 453	301 732
Lisäykset	17 022	15	17 037
Vähennykset	0	-525	-525
Kirjanpitoarvo 31.12.	316 301	1 944	318 245

Taseen liitetiedot

11 TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	2022	2021
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 Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100,0	100,0
SRV Ream Oy	Helsinki	100,0	100,0
International RE Oy	Helsinki	100,0	0,0

12 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2022	2021
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	9 400	1640
Korkosaamiset	0	268
Muilta		
Muut saamiset	5 200	5 746
Laskennallinen verosaaminen	14 590	14 442
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	19 790	20 188
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	29 190	22 095
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	46	4
Lainasaamiset	0	14 513
Muut saamiset	3 076	145 369
Siirtosaamiset	12 000	0
Yhteensä	15 122	159 886
Muilta		
Myyntisaamiset	6	6
Muut saamiset	9	403
Siirtosaamiset	4 099	64
Yhteensä	4 113	473
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	19 235	160 358

13 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2022	2021
Tilinpäätössiirrot	12 000	0
Johdannaisten arvostussaaminen	4 075	0
Muut	24	64
Yhteensä	16 099	64

14 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	268 592	268 592
Osakeanti	41 628	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	310 219	268 592
Kertyneet voittovarot 1.1.	-15 167	-6 426
Siirto erien välillä	8 394	0
Omien osakkeiden luovutus	-585	0
Tulos edellisiltä tilikaudilta	-7 358	-6 426
Tilikauden tulos	-223 600	-8 742
Vapaa oma pääoma yhteensä	79 262	253 424
Oma pääoma 31.12.	82 324	256 487

Taseen liitetiedot

15 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2022	2021
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	310 219	268 592
Tulos edellisiltä tilikaudilta	-7 358	-6 426
Tilikauden tulos	-223 600	-8 742
Yhteensä	79 262	253 424

16 PAKOLLISET VARAUKSET

Yhtiöllä ei ollut pakollisia varauksia tilikaudella eikä vertailukaudella.

17 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2022	2021
Muilta		
Hybridilaina	57 109	15 360
Joukkovelkakirjalaina	0	94 677
Muut velat	679	731
Yhteensä	57 787	110 768
Konserniyhtiöille		
Muut velat	180	180
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	57 967	110 948

18 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2022	2021
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	1	0
Muut velat	137 913	161 197
Yhteensä	137 913	161 197
Muilta		
Rahalaitoslainat	10 000	10 000
Joukkovelkakirjalainat	0	10 192
Ostovelat	627	604
Siirtovelat	3 947	10 261
Muut velat	420	403
Yhteensä	14 994	31 460
Lyhytaikaiset velat yhteensä	152 907	192 657

19 SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2022	2021
Palkat sosiaalikuluneen	1 377	1 234
Korkojohdannaisen arvostusvelka	0	5 903
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 588	3 124
Verot	930	0
Muut	52	0
Yhteensä	3 947	10 261

20 JOHDANNAISSOPIMUKSET

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	2022	2021
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	4 075	0
-Käypä arvo negatiivinen	0	5 903
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000

Johdannaissopimusten käyvänarvon hierarkia:

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29 Rahoitusriskienhallinta.

21 RISKIENHALLINTA

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

22 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2022	2021
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	64	74
Myöhemmin maksettavat	41	57
Yhteensä	105	131
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 337	1 337
Myöhemmin maksettavat	7 180	8 432
Yhteensä	8 516	9 768

23 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2022	2021
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	233 074	262 699
Sijoitussitoumukset	18 681	18 681

Yhtiöllä on tytäryhtiönsä SRV Voima Oy:n kautta omistus Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektin hanketta valmistelleen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:ssa. SRV on myös antanut ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevan sijoitussitoumuksen Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Fennovoima on toukokuussa 2022 tiedottanut päättäneensä Rosatomin kanssa solmitun Hanhikivi-1 -ydinvoimalan laitostoimitussopimuksen ja peruneensa voimalaprojektin rakentamislupahakemuksen. Kasvaneesta projektiriskistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut arvo 13 319 tuhatta euroa alaskirjattiin vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli tilikauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli tilikauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä tilikauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivää jatkettiin osana tilikaudella toteutettua rahoitusjärjestelyä huhtikuulle 2024.

24 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

1 000 euroa	2022	2021
Johdon työsuhde-etuudet:		
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2 120	2 453
Yhteensä	2 120	2 453
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja, Saku Sipola	631	605
Toimitusjohtajan sijainen, Timo Nieminen 30.11.2022 asti	224	231
Hallituksen jäsenten palkkiot:		
Palkkiot	435	324

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2022 noin 204 tuhatta euroa (203 tuhatta euroa).

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuoikeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun.

Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1.000.000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyymipainotettua keskimurssia Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.–30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.

Tilikaudella 2022 ei ole tehty uusia päätöksiä osakepalkkio-ohjelmista. Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Järjestelmien osakemääriä on oikaistu sen mukaisesti.

SRV tiedotti 2.2.2023 kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 2021–2022 maksettavista palkkioista sekä toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019–2026 ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025 lakkauttamisesta.

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2022 ovat 79 261 450,94 euroa, joista tilikauden tulos on -233 599 660,31 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2022 jaeta.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 28. päivänä 2023

Tomi Yli-Kyyny
puheenjohtaja

Timo Kokkila
varapuheenjohtaja

Heli Iisakka

Hannu Leinonen

Heikki Leppänen

Saku Sipola
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022.

Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

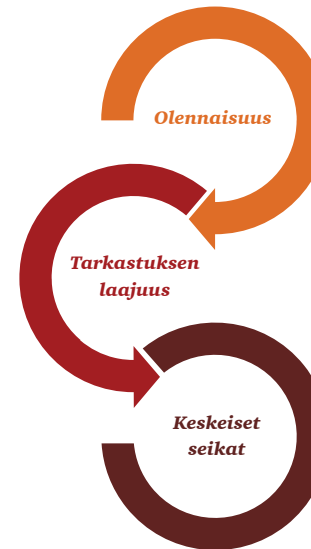
Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausun-
tomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

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

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



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.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 500 000 euroa.
- Olemme suorittaneet tilintarkastuksen SRV Yhtiöt-konsernin emoyhtiössä ja sen tytäryhtiöissä, jotka taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella ovat merkittävimmät.
- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus
- Rahoituksen uusiminen

Olennaisuus

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

vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn 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 4 500 000 euroa)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

0,6 % konsernin liikevaihdosta.

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohdeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,6 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

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 liiketointa-alueeseen: rakentaminen ja sijoittaminen, joiden lisäksi konsernin palvelut raportoidaan muina toimintoina. Koska merkittävä osa toiminnasta on Suomessa, tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella merkittävimmät 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 tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

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

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 3

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.

Johdon arvioilla koskien ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden kokonaismenojen määrää on merkittävä vaikutus tilikauden liikevaihdolle ja tulokselle, mistä johtuen kyseisten hankkeiden tuloutusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä.

- Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä.
- Päivitimme käsityksemme hankkeiden tuloutukseen ja kokonaismenojen ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valittujen keskeisten kontrollien toimivuutta.
- Toteutimme valittujen hankkeiden osalta yksityiskohtaisia tarkastustoimenpiteitä joista keskeisimmät on kuvattu alla.
- Luimme hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme niiden tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta
- Vertasimme hankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin.
- Seurasimme hankkeiden etenemistä ja muutoksia niiden kokonaismenojen ennusteissa, lukemalla hankkeen pöytäkirjoja ja keskustelemalla johdon ja vastuuhenkilöiden kanssa.
- Arvioimme yhtiön laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätökseen sisältyneiden keskeneräisten hankkeiden kokonaismenojen ennusteita niiden toteumiin tilikaudella.
- Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty

hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja kulujen määrä.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Rahoituksen uusiminen

Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedoissa 25 ja 29

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projekti-kohtaiset lainat ja maksuvalmiuslimiitti.

Emoyhtiö toteutti tilikauden aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn, jossa mm. toteutettiin suunnattu osakeanti vuosina 2016 ja 2019 liikkeenlaskettujen hybridivelkakirjojen haltijoille, yhtiön joukkovelkakirjalainat muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi ja toteutettiin merkintäetu-oikeusanti. Järjestelyjen tuloksena yhtiön korollinen velka pieneni.

Rahoituksen uusimisella on ollut merkittävä vaikutus yhtiön rahoitusasemaan, mistä johtuen sitä on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä:

- Keskustelimme johdon kanssa rahoitusjärjestelyistä.
- Kävimme läpi uusia rahoitussopimuksia sekä arvioimme niiden kirjanpidollista käsittelyä.
- Suoritimme aineistotarkastustoimenpiteitä toteutetuille anneille.
- Arvioimme uusista rahoitussopimuksista annettuja liitetietoja.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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 lausuntomme 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 lausuntomme. 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä

tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen yhtäjaksoisesti 9 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

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

Helsingissä 28.2.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Rakentaminen	2,3	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-0,8	0,4	1,1	-0,2	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-1,2	-1,2	-1,2	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	0,2	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8

Operatiivinen liikevoitto %	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Rakentaminen	1,3	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	12,1	22,8	-	-	-	-	-
Konserni	0,1	2,1	4,6	2,6	-1,4	-0,3	2,6	2,5

Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Rakentaminen	2,3	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-7,2	1,9	1,4	-105,4	-8,6	-2,6	0,1	-0,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-1,2	-1,2	13,4	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	-6,3	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2

Liikevoitto %	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Rakentaminen	1,3	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	2,0	1,1	-	-	-	-	-
Konserni	-3,5	2,9	4,8	-44,9	-3,4	-0,8	2,9	2,8

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
- toimitilarakentamisen osuus	684,0	511,5	480,6	505,9	508,3	566,3	587,4	606,5
- asuntorakentamisen osuus	154,7	205,6	265,3	352,1	364,0	471,9	460,1	454,6
Konserni yhteensä ¹	838,8	717,1	745,9	858,0	872,3	1038,2	1047,5	1061,1
josta myyty osuus	747,8	629,7	679,4	788,1	798,2	956,3	942,3	930,6
josta myymätön osuus	91,0	87,4	66,5	69,9	74,0	81,9	105,2	130,5

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	75	129	186	254	251	259	231	207
Rakenteilla, myyty tuotanto	1	1	24	40	39	131	124	117
Rakenteilla, myymätön tuotanto	74	70	53	57	71	79	99	114
Valmis, myymätön tuotanto	5	6	2	2	3	3	6	17
Yhteensä	155	206	265	352	364	472	460	455

Asuntotuotanto (kpl)	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021
Asuntomyynti yhteensä	3	6	12	251	190	328	447	348
Omaperusteinen tuotanto	3	6	12	11	31	71	137	170
Sijoittajamyynti	0	0	0	240	159	257	310	178
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	23	62	0	0	0	0	71	124
- valmistuneet	0	142	68	0	260	42	66	0
- tuloutuneet asunnot	3	124	65	4	259	48	102	44
- valmiit myymättömät	23	26	8	5	9	8	14	46
Rakenteilla yhteensä	1360	1646	2118	2397	2085	2464	2392	2271
urakat	0	0	0	0	0	0	0	0
neuvottelu-urakat	105	105	162	227	227	234	215	409
sijoittajamynty tuotanto	1170	1479	1814	1960	1648	1760	1665	1355
omaperusteinen tuotanto	85	62	142	210	210	470	512	507
- josta myydyt	2	2	120	173	166	394	371	334
- josta myymättömät	83	60	22	37	44	76	141	173

Tietoa sijoittajille

SRV:n vuoden 2022 raportointikokonaisuuteen kuuluvat vuosikatsaus, hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemisraportti, vastuullisuusliite sekä GRI- ja taksonomiaraportti vuodelta 2022. Kaikki julkaisut ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2023 pidetään maanantaina 27.3.2023 klo 16.00 alkaen. Lisätietoja löytyy yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Sijoittajasuhdetoiminnan keskeiset tehtävät

SRV:n sijoittajaviestinnän keskeiset periaatteet ovat tiedon oikeellisuus, avoimuus, johdonmukaisuus, oikea-aikaisuus sekä tasapuolisuus eri osapuolia kohtaan. SRV:n sijoittajaviestinnän tehtävänä on varmistaa SRV:n osakkeen tai muun rahoitusvälineen oikea hinnanmuodostus välittämällä oikeaa, täsmällistä ja riittävää tietoa SRV:stä ja sen liiketoiminnasta. Tavoitteena on vahvistaa sijoittajien luottamusta yhtiöön sekä kotimaassa että ulkomailla. Sijoittajaviestinnän kohderyhmiä ovat osakkeenomistajat, institutionaaliset sijoittajat, analyytikot, salkunhoitajat, sijoituspankkiirit ja talousmedia.

Tulostiedotus vuonna 2023

SRV julkaisee vuonna 2023 neljä osavuositiedotusta:

- vuoden 2022 tilinpäätöstiedote julkaistiin 2.2.2023 klo 8.30
- tammi-maaliskuun osavuositiedote julkaistaan 27.4.2023 klo 8.30
- tammi-kesäkuun puolivuositiedote julkaistaan 20.7.2023 klo 8.30
- tammi-syyskuun osavuositiedote julkaistaan 26.10.2023 klo 8.30

Osavuositiedotukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi ja ne ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. SRV noudattaa 30 kalenteripäivän hiljaista jaksoa ennen tulosten julkistamista.

Perustietoa SRV:n osakkeesta

Listaus: Nasdaq Helsinki
Listautumispäivä: 12.6.2007
Osakkeiden lukumäärä: 16 982 343
Kaupankäyntivaluutta: euro
Kaupankäyntitunnus: SRV1V
ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:tä seuraavat analyytikot

Olli Koponen, Inderes
Jerker Salokivi, Evli

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja
Jarkko Rantala
p. 040 674 1949
jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Miia Eloranta
p. 050 441 4221
mii.eloranta@srv.fi

Kehitysjohtaja (elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)
Miimu Airaksinen
p. 040 770 4832
miimu.airaksinen@srv.fi

investor.relations@srv.fi

Derby Business Park
Tarvonsalmenkatu 15
02600 Espoo, Suomi
p. 020 145 5200
www.srv.fi



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022

SRV Yhtiöt Oyj (**SRV** tai **yhtiö**) noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hyväksymää Hallinnointikoodia 2020 (**CG-koodi**) ja kaikkia sen suosituksia. CG-koodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n verkkosivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.



Johdanto

SRV:n selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (**CG-selvitys**) tilikaudelta 2022 on laadittu CG-koodin hallinnointia koskevan raportointijakson mukaisesti. SRV esittää CG-selvityksen hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä raporttina. CG-selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla Sijoittajat-osion kohdassa Hallinto ja johtaminen (www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi). CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2022 vuosikertomukseen.

Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen kokouksessaan 31.1.2023 ja yhtiön tilintarkastaja PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne ja -ympäristö

SRV on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksentekoa, hallintoa ja toimintaa ohjaavat SRV:n arvot ja Eettiset toimintaohjeet. CG-koodin lisäksi yhtiössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestystä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä, yhtiön politiikkoja ja ohjeita sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja ohjeita.

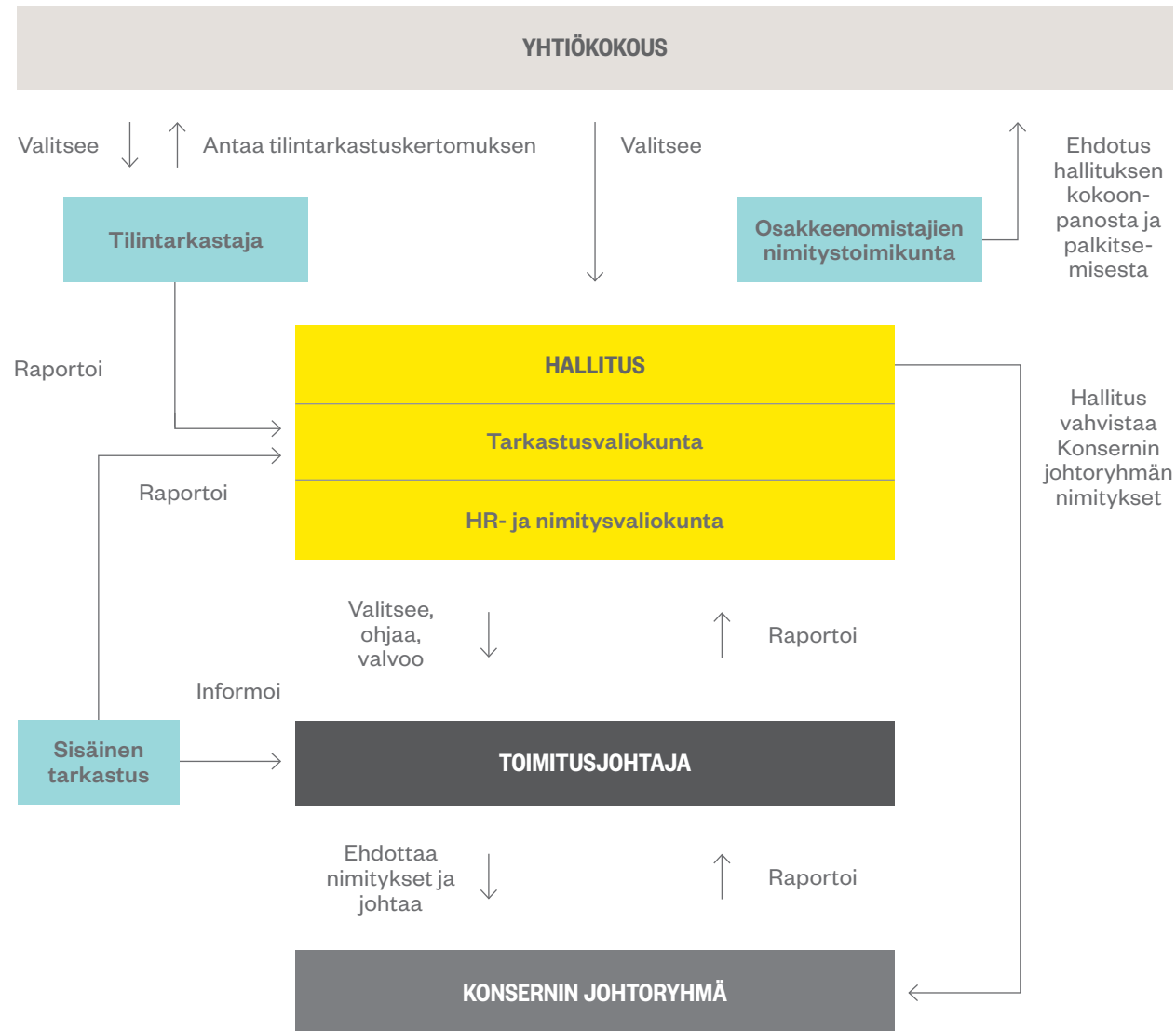
SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen

sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän avulla.

Yhtiökokous

SRV:n ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

SRV:llä oli vuonna 2022 kaksi yhtiökokousta. Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2022 ja ylimääräinen yhtiökokous 30.5.2022. Ylimääräinen yhtiökokous päätti yhtiön taseen uudelleenjärjestelyyn liittyvistä osakeanti- ja erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuutuksista, yhtiön osakkeiden yhdistämisestä ja siihen liittyvästä lunastuksesta sekä valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista. Covid-19 pandemian vuoksi molemmat yhtiökokoukset järjestettiin väliaikaisen lainsäädännön (677/2020) nojalla siten, että osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia äänestämällä ennakoon ja esittämällä ennakkoon kysymyksiä. Vastaukset osakkeenomistajien kysymyksiin oli julkaistu ennakoon yhtiön verkkosivuilla. Varsinaisen yhtiökokouksen ennakkoäänestykseen osallistui 17 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 68,41 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Ylimääräisen yhtiökokouksen ennakkoäänestykseen osallistui 15 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 74,45 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokousten pöytäkirjat ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous.



Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

SRV:n vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa yhtiölle osakkeenomistajista tai osakkeenomistajien edustajista koostuvan nimitystoimikunnan valmistelevaan vuosittain hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevia ehdotuksia seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle ja vahvisti nimitystoimikunnalle työjärjestyksen.

Nimitystoimikunta koostuu neljästä jäsenestä. Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa kunkin kalenterivuoden 31.8. tilanteen perusteella ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Yhtiön kulloinkin hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan neljäntenä jäsenenä. Nimitystoimikunnan jäsenet valitsevat nimitystoimikunnan puheenjohtajan ensimmäisessä kokouksessaan. Konsernin lakiasiainjohtaja toimii nimitystoimikunnan sihteerinä. Nimitystoimikunnan työjärjestys kuvaa tarkemmin toimikunnan jäsenten valintaprosessin, tehtävät ja kokouskäytännöt. Nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/nimitystoimikunta. Nimitystoimikunta on päätösvaltainen, kun kaikki jäsenet ovat paikalla. Nimitystoimikunta tekee päätöksensä yksimielisesti.

Nimitystoimikuntaan kuuluivat 31.12.2022 seuraavat jäsenet:

- Puheenjohtaja **Ilpo Kokkila**
Päätoimi: hallituksen puheenjohtaja, Pontos Oy
- **Vesa Aho**
Päätoimi: liiketoimintajohtaja, OP Ryhmä
- **Mikko Mursula**
Päätoimi: sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- **Tomi Yli-Kyyny**
Päätoimi: toimitusjohtaja, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia hallituksen puheenjohtaja, SRV Yhtiöt Oyj

Vuoden 2022 aikana nimitystoimikunta kokoontui viisi (5) kertaa. Jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 100.

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän ehdotuksen yhtiön hallituksen kokoonpanosta. Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen puheenjohtajan ja muut hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenten erityisestä asettamisjärjestyksestä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

Valmistellessaan hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotustaan nimitystoimikunta huomioi CG-koodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset, vuosittaiset hallituksen toiminnan arvioinnin tulokset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet sekä muut soveltuvat määräykset ja sääntelyn. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 5–8 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausien määrää ei ole rajoitettu eikä jäsenille ole asetettu enimmäisikää.

SRV:n varsinainen yhtiökokous 2022 valitsi hallitukseen viisi (5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen jäseniksi Heli Iisakka, Hannu Leinonen, Heikki Leppänen, Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. Yhtiökokous valitsi Tomi Yli-Kyynyn hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Hallituksen jäsenten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä on esitelty seuraavalla sivulla olevassa taulukossa.

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita 31.12.2022 ¹
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	2019	1962	Dipl. ins.	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, toimitusjohtaja	46 967
Timo Kokkila varapuheenjohtaja määräysvaltayhteisö Havu Capital Oy:n omistus	2010	1979	Dipl. ins.	Pontos Oy, toimitusjohtaja	998 806
Heli Iisakka	2021	1968	KTM	Colliers International Finland, talousjohtaja	26 244
Hannu Leinonen	2020	1962	Dipl. ins.	Havator Group Oy, toimitusjohtaja	40 309
Heikki Leppänen	2020	1957	Tekniikan lisensiaatti	Yritysjohdon valmentaja ja liiketoimintakehityksen konsultti	2 809

1 Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän määräysvaltayhteisöjen omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain CG-koodin suositusten ja kokonaisarvioinnissa huomioon otettavien muiden seikkojen ja olosuhteiden pohjalta. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudestaan. Tämän jälkeen hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

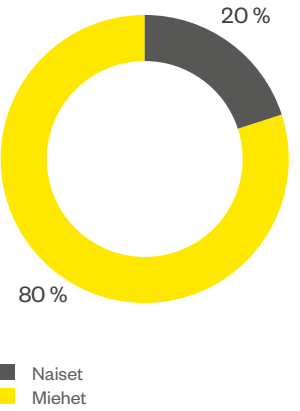
Hallitus arvioi järjestäytymiskokouksessaan 28.3.2022, että hallituksen jäsenistä Heli Iisakka, Hannu Leinonen, Heikki Leppänen ja Tomi Yli-Kyyny ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä

kokonaisarvioinnin perusteella huomioiden erityisesti yli kymmenen vuoden yhtäjaksoinen jäsenyys yhtiön hallituksessa, eikä riippumaton yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta AS Pontos Balticista, jossa hän on toimitusjohtaja.

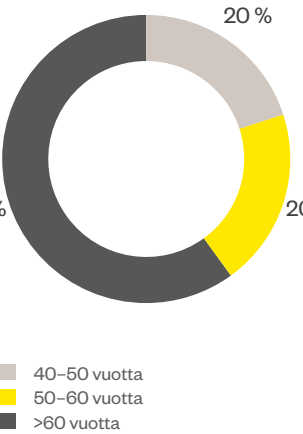
Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt yhtiön hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Monimuotoisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän monimuotoisuuden arvioinnissa huomioidaan muun

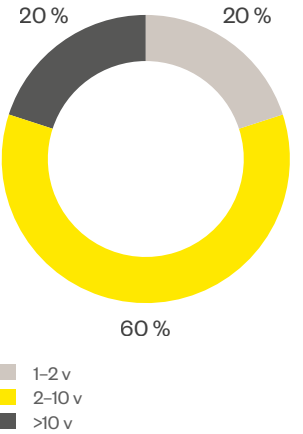
Hallituksen monimuotoisuus, sukupuoli, %



Hallituksen monimuotoisuus, ikä, %



Hallituksen monimuotoisuus, toimikausi, %



muassa hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

Hallituksen monimuotoisuustavoitteiden mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista.

Hallituksen monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Hallituksen kokoonpano sisältää yhtiön monimuotoisuusperiaatteissa määritettyjä kompetensseja hyvässä tasapainossa. Kaikilla hallituksen

jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittävillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, kiinteistösijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. Hallituksen jäsenten ikä on 43–65 vuotta. Myös molempien sukupuolten edustus toteutuu hallituksessa. Tulevaisuudessa yhtiö pyrkii edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Hallituksen tehtävät ja toiminta

Hallituksen tehtävänä on johtaa ja valvoa yhtiön toimintaa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja asioiden esittelijänä ja lakiasiaintojohtaja hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet voivat osallistua hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella. Vuonna 2022 arviointi toteutettiin ulkopuolisen arvioijan toimesta.

Osallistuminen kokouksiin

Vuonna 2022 SRV:n hallitus kokoontui 31 kertaa. Kokouksia pidettiin yhtiön pääkonttorissa Espoossa, videoyhteydellä ja kolme (3) kertaa kokoontumatta. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 98,7.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä HR- ja nimitysvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	29/31	93,55 %
Timo Kokkila varapuheenjohtaja	31/31	100 %
Heli lisakka	31/31	100 %
Hannu Leinonen	31/31	100 %
Heikki Leppänen	31/31	100 %

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta sen tehtäviin kuuluvien taloudellisten raportointi- ja valvontatehtävien sekä tilintarkastusta koskevien asioiden valmistelussa. Tarkastusvaliokunta valvoo yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, sisäiseen tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita.

Tehtävänsä täyttämiseksi tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituksellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osavuositarkastusluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä lähipiiriliiketoimien periaatteita ja prosesseja. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajan valintaa ja palkkiota koskevan ehdotuksen sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvalio-

kunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2022 tarkastusvaliokunnan kokoonpano oli Heli lisakka (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2022 aikana kahdeksan (8) kertaa. Tarkastusvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Heli lisakka	8/8	100 %
Timo Kokkila	8/8	100 %
Hannu Leinonen	8/8	100 %

HR- ja nimitysvaliokunta

HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja valvoo seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa henkilöstötyytyväisyyttä ja työkykyasioita. HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Palkitsemisvaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia.

Vuonna 2022 HR- ja nimitysvaliokunnan kokoonpano oli Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.

HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny	6/6	100 %
Hannu Leinonen	6/6	100 %
Heikki Leppänen	6/6	100 %

Vuonna 2022 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui kuusi (6) kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja on myös konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.9.2019 alkaen toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä.

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa.

Konsernin johtoryhmän kokoonpano ja vastualueet 31.12.2022²:

Nimi	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita 31.12.2022 ³
Saku Sipola	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja	141 434
Miimu Airaksinen	1972	Tekniikan tohtori	Kehitysjohtaja (Elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)	12 500
Miia Eloranta	1973	Valtiotieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja	25 000
Jouni Forsman	1969	Diplomi-insinööri	Johtaja, Toimitilat pääkaupunkiseutu	13 200
Kimmo Kurki	1960	Rakennusinsinööri	Johtaja, Hankinta ja laskenta	13 306
Jarkko Rantala	1986	Kauppätieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja, Sijoittaminen	12 967
Jorma Seppä	1981	Insinööri (AMK)	Johtaja, Asunnot pääkaupunkiseutu	12 551
Kristiina Sotka	1968	Kauppätieteiden maisteri, MSc. Politics	Henkilöstöjohtaja	-
Henri Sulankivi	1967	Diplomi-insinööri	Johtaja, Alueyksiköt	25 309
Jussi Tuisku	1967	BA(Hons), eMBA	Johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta	292
Anu Tuomola	1974	Oikeustieteen maisteri, eMBA	Lakiasiaintohtaja	25 000

² Konsernin johtoryhmän muutokset: Yhtiö tiedotti 20.12.2022, että talonrakennusinsinööri Hannu Lokka, (s. 1963) on nimitetty SRV Yhtiöt Oy:n strategisesta hankekehityksestä vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 16.1.2023 alkaen. Yhtiön aiempi strategisen hankekehityksen johtaja, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen jäi yhtiön 9.9.2022 tiedottaman mukaisesti eläkkeelle tammikuun 2023 lopussa ja lopetti johtoryhmässä joulukuussa 2022. Kaupallinen johtaja Antti Nummi lopetti tehtävässään SRV:llä ja johtoryhmän jäsenenä 31.1.2022.

³ Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

Riskienhallintajärjestelmä

Riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja operatiiviset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta tukee yrityksen arvoja, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Riskienhallinta on osa yhtiön johtamisjärjestelmää. SRV:n riskienhallinnan periaatteet ja viitekehys on kuvattu yhtiön Riskienhallintapolitiikassa. Poliittikkaa täydentävät eri osa-alueita koskevat tarkemmat ohjeet ja toimintatavat.

SRV:n strategiaprosessiin kytketty konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, niiden merkittävyyden arvioinnin sekä riskien eliminointiin tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöiden nimeämisen. Eri toimintojen, kehityshankkeiden, rakennusprojektien ja sijoituskohteiden jatkuvaa riskienhallintaa suunnitellaan ja toteutetaan toiminto- ja kohdekohtaisesti. Rakennushankkeissa noudatettavat keskeiset riskienhallintatoimenpiteet on viety SRV:n toimintajärjestelmän prosessikaavioihin ja apuvälineisiin. Yrityksellä on käytössä myös sertifioidut ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus huolehtii siitä, että riskienhallinta huomioidaan yhtiön strategisella ja operatiivisella tasolla sekä raportoidaan säännösten edellyttämällä tavalla. Hallituksen riskienhallintatyötä tukee hallituksen tarkastusvaliokunta, joka käsittelee SRV:n toiminnan riskejä ja epävarmuustekijöitä säännöllisesti sekä raportoi niistä edelleen hallitukselle.

Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteutuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistaakseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että soveltuvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan.

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat yhtiön strategia ja arvot, konsernin laajuisesti noudatettavat SRV:n Eettiset toimintaohjeet ja hallituksen hyväksymät konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet sekä sisäiset politiikat, ohjeet ja menettelytavat. Sisäinen valvonta rakentuu myös terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista, eri toimintojen ja tehtäväroolien vastuualueiden ja toimintavaltuuksien selkeydestä sekä määrittelystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin.

RISKIENHALLINTA TUKEE YRITYKSEN ARVOJA, STRATEGIAA JA TULOSTAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISTA

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä. Ulkopuolinen tilintarkastaja tarkastaa säännöllisesti taloudellista raportointia ja raportoi suoraan hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperiaatteiden ja -ohjeiden mukaisesti. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi toimintojen tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävien rakennushankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitasoiset raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Tärkeä osa rakennusprojektien ennustamisprosessia on controller-organisaation koordinoima projektikohtaisten riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, arvottaminen ja raportointi toimenpidesuunnitelmiseen.

Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määritelty keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen. Tilinpäätössstandardien tulkinta, soveltaminen ja noudattaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, jonka toimintaa hallituksen tarkastusvaliokunta valvoo. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, jonka määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Muuta tietoa

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehystä. SRV:n Sisäisen tarkastuksen toimintaohje määrittelee yhtiön sisäisen tarkastuksen tarkoituksen, aseman ja valtuudet yhtiössä sekä sen keskeisimmät tehtävät. Sisäinen tarkastus on riippumatonta ja objektiivista arviointi-, varmistus- ja konsultointityötä, jonka tehtävänä on tuottaa lisäarvoa organisaatiolle ja tukea yhtiön toiminnan kehittämistä.

Sisäinen tarkastus tukee SRV:n tavoitteiden saavuttamista toteuttamalla tarkastustoimeksiantoja strategia- ja riskiperusteisesti, ja edistää toiminnallaan hyvän hallintotavan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämistä. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä

tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden.

Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvaliokunta vahvistaa ja hyväksyy.

Vuonna 2022 SRV:n sisäisen tarkastuksen kumppanina toimi Ernst & Young Oy. Sisäisiä tarkastuksia suoritettiin vuonna 2022 sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Lähipiiritoimet

SRV:n hallitus on määritellyt konsernissa noudatettavat lähipiiritoimien seurannan ja arvioinnin periaatteet, jotka on kirjattu SRV:n lähipiiriohjeistukseen. Ohjeissa määritellään SRV:n lähipiiri sekä periaatteet ja prosessit lähipiirin kanssa tehtävien liiketoimien tunnistamiseen ja päätöksentekoon. SRV ylläpitää luetteloa lähipiiriinsä kuuluvista tahoista ja on tunnistanut tavanomaiseen liiketoimintaansa kuuluvia tilanteita, joissa lähipiiriliiketoimia saattaa esiintyä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on aina valmisteltava korostuneen huolellisesti ja läpinäkyvästi siten, että liiketoimen markkinaehtoisuus ja yhtiön edun mukaisuus ovat arvioitavissa. Markkinaehtoisuuden ja kaupallisten ehtojen tavanomaisuuden arvioinnissa huomioidaan alalla yleisesti noudatettavat sopimus- ja markkina-

käytännöt sekä yhtiön asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa vastaavissa sopimuksissa sovellettavat kaupalliset ehdot. Lähipiiriliiketoimet, jotka ovat luonteeltaan tavanomaisia ja markkinaehtoisia, toteutetaan ja hyväksytään yhtiön sisäisten ohjeiden mukaisesti. Mikäli liiketoimi ei ole tavanomainen tai markkinaehtoinen, liiketoimi joko jätetään tekemättä tai viedään SRV:n hallituksen hyväksyttäväksi. Päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyys-säännöksiä.

Lähipiiritoimet ja niiden arviointiperusteet raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi lähipiiritoimiin liittyvien periaatteiden ja menettelytapojen noudattamista konsernissa. SRV raportoi lähipiiritoimista säännöllisesti osana taloudellista raportointia ja julkistaa lähipiiritoimet säännösten edellyttämällä tavalla.

Vuonna 2022 yhtiöllä ei ole ollut yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai muutoin tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Sisäpiirihallinto

Yhtiössä noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymää sisäpiiriohjetta. Sisäpiiriohjeessa kuvataan rahoitusmarkkinoiden väärinkäytön ja erityisesti sisäpiiritiedon käytön kiellon ja markkinoiden manipuloinnin kannalta olennaiset säännöt ja ohjeet sekä menettelytapaohjeet.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi yhtiö on määritellyt SRV:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan.

Johtohenkilöiden ja heidän lähipiirinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuositarkastuksen julkistamista, eivätkä yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai osavuositarkastuksen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna").

Yhtiö ylläpitää ja päivittää lisäksi listaa henkilöistä, joilla on asemansa tai oikeuksiensa perusteella säännöllinen pääsy julkistamattomaan taloustietoon ("taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt"). Suljettu ikkuna sekä siihen liittyvät velvollisuudet soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö perustaa hanke- tai tapahtumakohtaisia sisäpiiriluetteloita hankekohtaisen sisäpiiritiedon tehokasta johtamista varten. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöiden ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvien henkilöiden kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon.

Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet yhtiön (tai yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä. Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiaintoimittaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirikäsiteläisen hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä yhtiön viestinnän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 28.3.2022 tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Enel Sintonen. PricewaterhouseCoopers Oy nimesi 1.10.2022 alkaen KHT Markku Katajiston yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Enel Sintosen siirryttyä toisen työnantajan palvelukseen. Vuonna 2022 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 302 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 371 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Hallitus

**Tomi Yli-Kyyny**

s. 1962, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia
Hallituksen puheenjohtaja (2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtaja (2020–)
Hallituksen jäsen (2019–2020)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2019–2020)

**Heli Iisakka**

s. 1968, KTM
Talousjohtaja, Colliers International Finland
Hallituksen jäsen (2021–)
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2021–)

**Timo Kokkila**

s. 1979, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Pontos Oy
Hallituksen varapuheenjohtaja (2021–)
Hallituksen jäsen (2010–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2010–)

**Hannu Leinonen**

s. 1962, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Havator Group Oy
Hallituksen jäsen (2020–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen (2021–)

**Heikki Leppänen**

s. 1957, Tekniikan lisensiaatti
Yritysjohdon valmentaja
jällekketoimintakehityksen konsultti
Hallituksen jäsen (2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen (2020–)

Johtoryhmä

**Saku Sipilä**

s. 1968, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2019

**Jouni Forsman**

s. 1969, Diplomi-insinööri
Johtaja, Toimitilat pk-seutu
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021

**Henri Sulankivi**

s. 1967, Diplomi-insinööri
Johtaja, Alueyksiköt
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2014

**Jorma Seppä**

s. 1981, AMK-insinööri
Johtaja, Asunnot, pk-seutu
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021

**Jussi Tuisku**

s. 1967, BA (Hons), eMBA
Johtaja, Venäjän ja Viron
liiketoiminta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2019.

**Jarkko Rantala**

s. 1986, KTM
Talous- ja rahoitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2012

**Anu Tuomola**

s. 1974, OTM, eMBA
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021

**Miia Eloranta**

s. 1973, VTM
Viestintä- ja markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.

**Kristiina Sotka**

s. 1968, KTM, MSc. (Politics)
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.

**Kimmo Kurki**

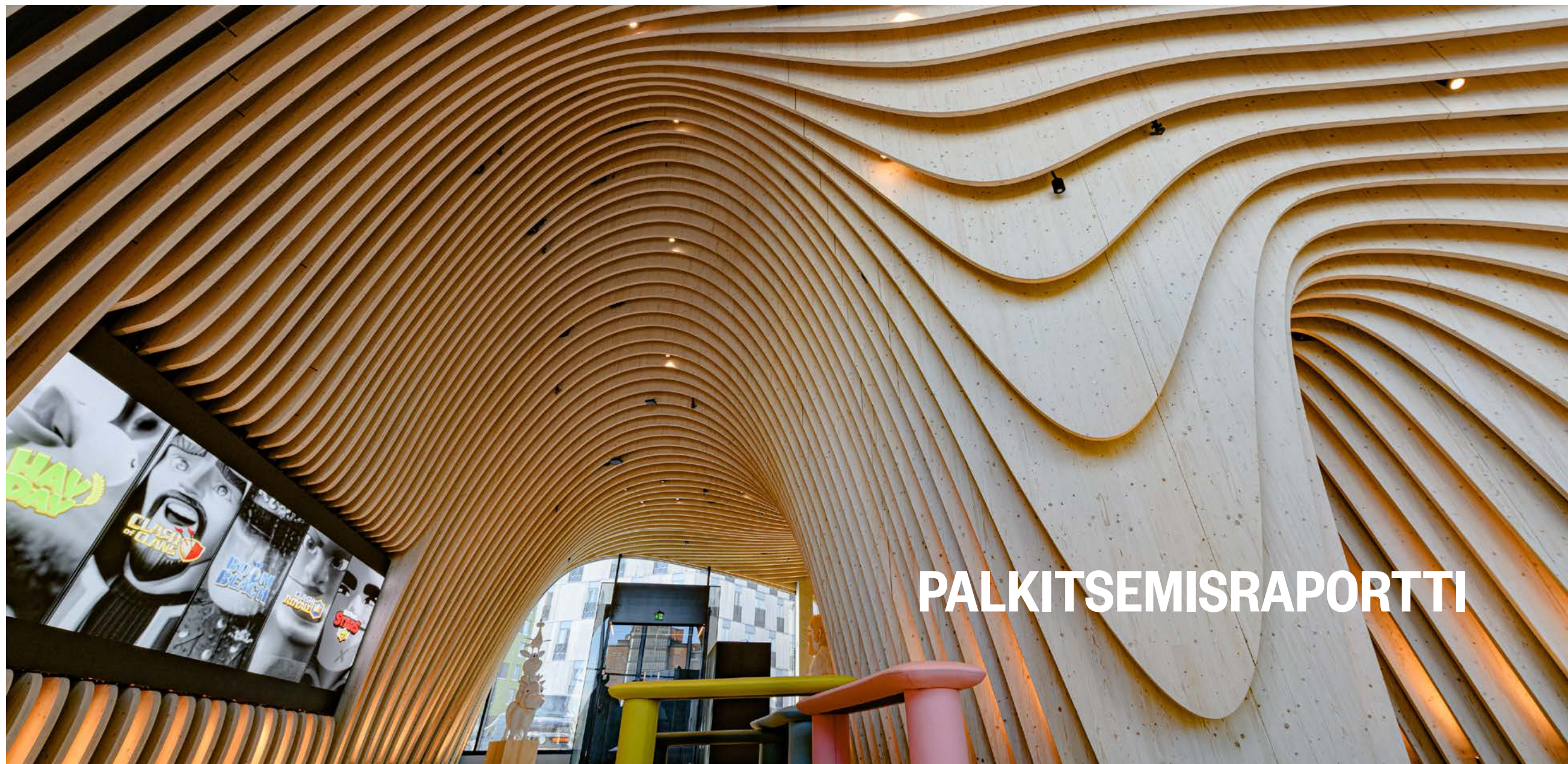
s. 1960, Rakennusinsinööri
Johtaja, Hankinta ja Laskenta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1998

**Miimu Airaksinen**

s. 1972, TkT
Kehitysjohdaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021

**Hannu Lokka**

s. 1963, Talonrakennusinsinööri
Johtaja, Strateginen hankekehitys
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2023



PALKITSEMINISRAPORTTI

Palkitsemisraportti 2022

Johdanto

Tässä palkitsemisraportissa annetaan tietoja SRV Yhtiöt Oyj:n (**SRV** tai **yhtiö**) hallituksen, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisesta tilikaudella 2022. Palkitsemisraportti on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2020 suositusten sekä voimassa olevan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n verkkosivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

Palkitsemisraportin on valmistellut hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta ja hallitus on hyväksynyt raportin esitettäväksi ja vahvistettavaksi vuoden 2023 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkitsemisraporttia koskeva yhtiökokouksen päätös on neuvoa-antava.

SRV:n palkitsemisraportti julkaistaan vuosittain yhdessä yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksen kanssa, ja se on saatavilla SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen/ 10 vuoden ajan julkaisusta. Palkitsemisraportti sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2022 vuosikertomukseen. Yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että tämä raportti on annettu.

Toimielinten palkitseminen SRV:ssä perustuu varsinaisen yhtiökokouksen 26.3.2020 vahvistamaan palkitsemispolitiikkaan. Palkitsemispolitiikka on voimassa vuoden 2024 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka, ellei yhtiökokoukselle sitä ennen esitetä muutettua palkitsemispolitiikkaa.

Palkitsemispolitiikan mukaan SRV:ssä sovelletavan toimielinten palkitsemisen tarkoituksena on

yhdistää SRV:n omistajien sekä toimielinten jäsenten tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi ja liiketuloksen kasvattamiseksi sekä vahvistaa toimitusjohtajan sitoutumista yhtiöön. Toimielimiin sovellettavat palkitsemisen periaatteet pohjautuvat pitkälti samoihin periaatteisiin kuin muun henkilöstön palkitsemisessa ja työsuhteiden ehdoissa noudatettavat periaatteet. Muuhun henkilöstöön verrattuna toimielinten palkitsemista koskevilla periaatteilla kuitenkin korostuu pitkäjänteistä sitouttamista koskeva elementti sekä suuremmat taloudelliset ansaintamahdollisuudet omistaja-arvon kasvaessa.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen tilikaudella 2022 toteutettiin yhtiön vahvistetun palkitsemispolitiikan mukaisesti. Palkkioita ei tilikaudella peritty takaisin tai oikaistu.

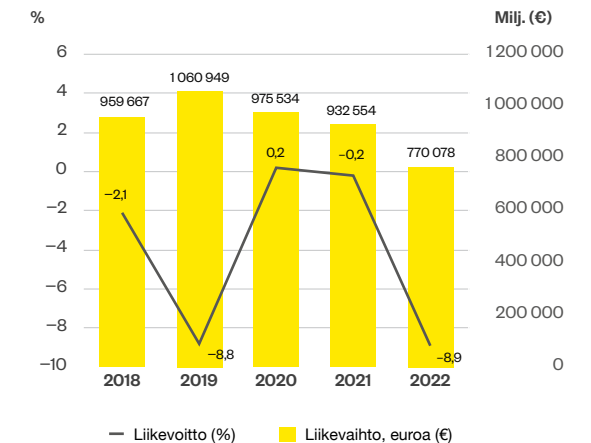
Tilikaudella 2022 hallituksen jäsenten palkitsemisen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin ensi kertaa SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina.

Toimitusjohtajan palkkio koostui tilikaudella 2022 kiinteästä peruspalkasta ja luontoiseduista sekä muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista. Toimitusjohtajalle maksettiin myös kertaluonteinen, suoritusperusteinen erillispalkkio yhtiön rahoituksen kokonaisjärjestelyn onnistuneesta toteutuksesta. Toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisen rakenteessa ei tilikaudella 2022 tapahtunut muutoksia.

Palkitsemisen ja yhtiön tuloksen kehitys viiden edellisen tilikauden aikana

SRV:n viime vuosien kehitykseen ovat vaikuttaneet toimintaympäristön muutosten lisäksi yhtiön suoritus- ja rahoitusaseman vahvistamiseksi sekä kannattavuuden parantamiseksi tehdyt mittavat toimenpiteet. Vuoden 2022 merkittävin SRV:tä koskenut tapahtuma oli laaja rahoitusjärjestely, jolla yhtiö vahvisti omaa pääomaansa Venäjän omaisuuserien alaskirjausten seurauksena.

Liiketoiminnan kehitys



Maksetut palkkiot (EUR 1 000)

	2018	2019	2020	2021	2022
Hallituksen puheenjohtaja	76	80	86	84	115
Hallituksen varapuheenjohtaja	64	68	77	77	86
Muut hallituksen jäsenet keskimäärin	51	57	67	55	78
Toimitusjohtaja ¹	517	424	645	605	631
Toimitusjohtajan sijainen ²	241	203	200	231	224
SRV:n työntekijöille keskimäärin maksetut palkat ja palkkiot ³	55	56	59	60	64

¹ Saku Sipola, toimitusjohtaja 1.9.2019 alkaen. Taulukossa on huomioitu kulloinkin tehtävää hoitaneen/hoitavan toimitusjohtajan kiinteä ja muuttuva palkitseminen (lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkiot) kunakin tilikautena. Vuosien 2019-2020 osalta ei ole huomioitu edellisen toimitusjohtajan irtisanomisajan palkkaa eikä erokorvausta.

² Timo Nieminen, toimitusjohtajan sijainen joulukuuhun 2022 asti.

³ Keskimääräinen työntekijän palkkakehitys perustuu tilinpäätöksen henkilöstökuluihin ilman henkilöstön sivukuluja ja toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettua palkkioita jaettuna keskimääräisellä henkilöstömäärällä vuoden aikana.

Hallituksen palkitseminen tilikaudella 2022

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista.

Hallituksen palkkiot yhtiökokouksen 2022 päätöksen mukaisesti:

Vuosipalkkio (EUR)		Vuosipalkkion maksutapa	Kokouspalkkio
Puheenjohtaja	72 000	- Noin 40 % yhtiön osakkeina, loppuosa rahana. Yhtiö vastaa osakkeiden hankinnasta aiheutuvista kustannuksista ja varainsiirtoverosta. - Osakkeisiin ei liity sitouttamisjaksoa tai muita luovutusrajoituksia.	700 euroa / hallituksen ja valiokunnan kokous
Varapuheenjohtaja	48 000		Maksu rahana
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (ellei hän samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana)	48 000		
Hallituksen jäsen	36 000		

Tilikaudella 2022 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:

Hallituksen jäsen	Vuosipalkkio (EUR) josta		Kokouspalkkiot ⁵ (EUR)	Kokonaispalkkio (EUR)	Vuosipalkkion osana ostettujen osakkeiden määrä ⁶
	osakkeina (EUR)	rahana ⁴ (EUR)			
Tomi Yli-Kyyny	90 000		25 200	115 200	96 277
	28 796	61 204			
Timo Kokkila	60 000		25 900	85 900	64 184
	19 197	40 803			
Heli Iisakka	60 000		26 600	86 600	64 184
	19 197	40 803			
Hannu Leinonen	45 000		30 800	75 800	48 138
	14 398	30 602			
Heikki Leppänen	45 000		26 600	71 600	48 138
	14 398	30 602			
Yhteensä	300 000		135 100	435 100	320 921
	95 986	204 014			

Hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut on korvattu yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimisuhteessa yhtiöön tai sen tytäryhtiöihin tai toimi yhtiön neuvonantajana, eivätkä kuulu työ- tai toimisuhteperusteisten palkkiojärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät myöskään kuulu SRV:n kannustinjärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät ole saaneet tässä raportissa mainittujen palkkioiden lisäksi taloudellisia tai muita etuuksia yhtiöltä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen tilikaudella 2022

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitsemesta päättää SRV:n hallitus.

Toimitusjohtajan palkitseminen koostuu kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista, ja muista taloudellisista etuuksista. Muut taloudelliset etuudet voivat olla esimerkiksi lisävakuutuksia tai myös kertamaksuja, kuten aloitusbonus toimisuhteen alussa, irtisanomiskorvaus toimisuhteen päättyessä tai hallituksen päättämä erillispalkkio yhtiön etujen varmis-

tamisesta erikoistilanteissa. Kertamaksujen osuus on enintään ½ kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Toimitusjohtajan sijaisen tehtävää hoitaa toissijaisena työtehtäväänään hallituksen nimittämä, yhtiön johtavassa asemassa oleva toimihenkilö. Koska tehtävä on toissijainen, ei yhtiö maksa sen hoitamisesta erillistä palkkiota.

Tilikaudella 2022 toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkkiot:

	Toimitusjohtaja (EUR)	Toimitusjohtajan sijainen ⁷ (EUR)
Kiinteä peruspalkka	438 805	202 795
Luontoisedut	15 445	12 210
Lyhyen aikavälin kannustinpalkkio ⁸	54 375	8 900
Pitkän aikavälin kannustinpalkkio ⁹	-	-
Muut taloudelliset etuudet ¹⁰	122 500	-
Kokonaispalkkio	631 125	223 905
Kiinteiden ja muuttuvien osatekijöiden suhteellinen osuus	72 %/ 28 %	96 %/ 4 %

⁷ Toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen perustui tilikaudella 2022 tehtävää hoitaneen varatoimitusjohtajan ensisijaiseen työtehtävään yhtiön organisaatiossa.

⁸ Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiot on kirjattu taulukkoon maksuperusteisesti. Kokonaispalkkiosumma sisältää vuoden 2021 lyhyen aikavälin kannustinohjelman perusteella huhtikuussa 2022 maksetun tulospalkkion.

⁹ Pitkän aikavälin kannustinohjelmista ei maksettu palkkioita tilikaudella 2022.

¹⁰ Muut taloudelliset etuudet sisältävät toimitusjohtajalle yhtiön rahoituksen kokonaisjärjestelyn onnistuneesta toteutuksesta tilikaudella 2022 maksetun kertaluonteisen erillispalkkion rahallisen arvon.

Toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen koostuu samoista palkitsemisen elementeistä kuin toimitusjohtajan. Yhtiö ei ole maksanut toimitusjohtajalle tai toimitusjohtajan sijaiselle lisäeläke- tai vakuutusmaksuja vuonna 2022.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lyhyen aikavälin kannustimet

Hallitus päättää vuosittain toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinohjelman (tulospalkkio) kriteereistä. Pääpaino on taloudellisilla tavoitteilla, mutta osa tavoitteista voi olla myös ei-taloudellisia. Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa asetettuihin kannustinkriteereihin tarkastelujakson päätyttyä. Tarkastelujakso on tilikausi. Yhtiön palkitsemispolitiikan mukaan lyhyen aikavälin kannustinten osuus on enintään ⅓ toimitusjohtajan kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2022 yhtiön hallituksen määrittämät toimitusjohtajan tulospalkkion kannustinkriteerit ja niiden keskinäinen painotus muodostuivat yhtiön tilauskannan kehityksestä (40 %) sekä operatiivisen liikevoiton kehityksestä (60 %). Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuus vuoden 2022 tulospalkkio-ohjelmassa oli kahdeksan kuukauden kiinteää peruspalkkaa vastaava määrä.

Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa tulospalkkiolle asetettuihin kriteereihin helmikuussa 2023 ja käytti oikeuttaan tarkistaa laskentakaavan kautta määrittyvän palkkion suuruutta toimintaympäristön olennaisesti ja ennakoimattomasti kriteerien asettamishetkestä muuttuneiden olosuhteiden vuoksi. Tarkistuksen jälkeen toimitusjohtajan

tulospalkkion toteutunut ansainta vuodelta 2022 oli 35 % tulospalkkion enimmäismäärästä.

Toimitusjohtajan sijaisen lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä perustuu hallituksen vuosittain hyväksymään yhtiön henkilöstöön sovellettavaan tulospalkkiojärjestelmään. Tulospalkkion enimmäismäärä on toimitusjohtajan sijaisella enintään ½ kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Toimitusjohtajan sijaiselle vuonna 2022 asetetut lyhyen aikavälin kannustinkriteerit ja niiden keskinäinen painotus muodostuivat yhtiön tilauskannan ja operatiivisen liikevoiton kehityksestä (70 %) sekä strategisen hankekehityksen edistämisestä (30 %).

Toimitusjohtajan sijaisen suoriutumista suhteessa tulospalkkiolle asetettuihin kriteereihin arvioitiin hallituksessa helmikuussa 2023. Hallitus käytti oikeuttaan tarkistaa laskentakaavan perusteella määrittyvän toimi-

tusjohtajan sijaisen palkkion suuruutta samoin perustein kuin toimitusjohtajan tulospalkkiota. Tarkistuksen jälkeen toimitusjohtajan sijaisen toteutunut ansainta vuodelta 2022 oli 40 % tulospalkkion enimmäismäärästä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen vuoden 2022 tulospalkkiot maksetaan rahana, mikä on linjassa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2020 ja markkinakäytännön kanssa. Tulospalkkioiden maksuajankohta on huhtikuu 2023.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen pitkän aikavälin kannustimet

Toimitusjohtaja oli tilikaudella 2022 mukana kolmessa yhtiön pitkän aikavälin kannustinohjelmassa. Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuudet ohjelmissa 31.12.2022 tilanteen mukaisina on kuvattu alla:

Pitkän aikavälin kannustinohjelma	Ansaintamahdollisuus	Hankintahinta/suoritus-kriteeri	Käyttö/maksuvuosi	Toteuma
Osakeohjelma 2019–2026¹¹	1 000 000 osaketta (netto)	0,55 euroa / osake	300 000 osaketta 1.3.2022–28.2.2023 300 000 osaketta 1.3.2023–31.8.2024 400 000 osaketta 1.9.2024–31.8.2026	Lakkautettu 1.2.2023
Osakeohjelma 2021–2022¹²	450 000 (brutto)	Konsernin operatiivinen kassavirta ja osakkeen kokonaistuotto (TSR)	2023	Toteuma 20 362 euroa vahvistettu 1.2.2023, maksetaan huhtikuussa 2023
Osakeohjelma 2021–2023¹³	450 000 osaketta (brutto)	Osakkeen kokonaistuotto (TSR)	2024	Lakkautettu 1.2.2023
Osakeohjelma 2022–2024¹⁴	450 000 osaketta (brutto)	Osakkeen kokonaistuotto (TSR)	2025	Lakkautettu 1.2.2023

Ohjelmien ehtojen mukaan hankittuja ja palkkiona saatuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden hankkimisesta tai palkkion vastaanottopäivästä lukien.

Toimitusjohtajan sijaisen mahdolliseen pitkän aikavälin kannustinohjelmaan sovelletaan samoja periaatteita kuin yhtiön hallituksen hyväksymään muuta johtoa ja avainhenkilöitä koskevaan pitkän aikavälin kannustinohjelmaan.

Tilikaudella 2022 toimitusjohtajan sijainen ei ollut mukana yhtiön pitkän aikavälin kannustinohjelmissa.

¹¹ Hallitus päätti 1.2.2023 osakeohjelman lakkauttamisesta ja sen perusteella annettujen hankintaoikeuksien mitätöinnistä. Lakkautusta koskeva pörssitiedote on julkaistu 2.2.2023.

¹² Hallitus vahvisti 1.2.2023 osakepalkkio-ohjelmasta 2021–2022 maksettavien palkkioiden määrän. Palkkioiden määrän laskennassa otettiin huomioon SRV:n 4.7.2022 toteuttamasta osakkeiden yhdistämisestä aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Samassa yhteydessä hallitus päätti ohjelman huhtikuussa 2023 maksettavan palkkiototeuman maksamisesta ohjelman osallistujille yksinomaan rahana. Muutosten jälkeen toimitusjohtajan ansaintamahdollisuuden laskennallinen enimmäismäärä oli 11 250 osaketta (brutto). Päätöksiä koskeva pörssitiedote on julkaistu 2.2.2023.

¹³ Hallitus päätti 1.2.2023 osakepalkkio-ohjelman 2021–2023 lakkauttamisesta. Lakkautetusta ohjelmasta ei tulla maksamaan palkkioita. Lakkauttamista koskeva pörssitiedote on julkaistu 2.2.2023.

¹⁴ Hallitus päätti 1.2.2023 osakepalkkio-ohjelman 2022–2024 lakkauttamisesta. Lakkautetusta ohjelmasta ei tulla maksamaan palkkioita. Lakkauttamista koskeva pörssitiedote on julkaistu 2.2.2023.



VASTUULLISUUSLIITE

Luomme elinkaariviisasta todellisuutta

SRV:n strategia vastaa SRV:n toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin: ilmastonmuutoksen kiihtymiseen sekä kaupunkien kasvuun ja tiivistymiseen. Lähtökohtana on rakennetun ympäristön kehittäminen siten, että koko elinkaari on huomioitu. Kutsumme tätä elinkaariviisaudeksi. Elinkaariviisauden avulla yhtiö pienentää tuottamiaan päästöjä sekä rakentaa kestäväää ja hyvää elinympäristöä kymmeniksi ja sadoiksi vuosiksi eteenpäin. Optimoimme aina rakennuksen ympäristöjäljen ja kustannukset pitkällä aikavälillä.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella tänään ja huomenna

Olemme kirkastaneet elinkaariviisauden konseptimme vuonna 2022 arvioimalla eri ratkaisujen tuottamaa arvoa asiakkaillemme ja vakioimalla parhaat ratkaisut elinkaariviisaisiin kohteisiimme. Ne löydettiin kuuntelemalla asiakkaita, punnitsemalla ympäristöhyötyjä elinkaarivointien avulla ja huomioimalla vaikutukset koko elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Koska rakennukset ovat pitkäikäisiä, ja ovat käytössä useilla sukupolvilla, olemme kuunnelleet erityisesti myös Nuorisopaneeliamme punnitessamme Elinkaariviisaan konseptimme vaihtoehtoja.

Käytännössä elinkaariviisaus tarkoittaa hyvillä sijainneilla, sujuvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä olevia rakennuksia, joista kaikki omakehittiset ovat ympäristösertifioitua, A-energialuokan mukaisia sekä käyttävät mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa energiantuotantoa. Energiankulutus ja hiilijalanjälki optimoidaan energian tuotantomuodon valinnoilla, energiatehokkaila ratkaisulla ja vastuullisilla materiaalivalinnoilla. Kustannukset optimoi-

daan koko elinkaari huomioiden. Päästöttömät energialähteet kuten maalämpö ja aurinkosähkö ovat tyypillisiä valintoja SRV:n rakennusten energialähteinä. Kehittyvä teknologia ja muuttuvat tilatarpeet otetaan suunnittelussa huomioon, ja palvelumme saavat rakennukset mukautumaan aina ajan vaatimalla tavalla.

Elinkaariviisauden konseptiimme kuuluvat myös ihmisten hyvinvointia edistävät ratkaisut. Tämä näkyy miellyttävänä sisäolosuhteina, valoisuutena, muuntojoustavuutena eri elämäntilanteissa, jakamistalouden ratkaisuina sekä vehreän elinympäristön luomisena. Luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen tuominen entistä voimakkaammin rakennettuun ympäristöön lisää hyvinvointia ja sopeutumista ilmastonmuutokseen. Haluamme myös lisätä tietoisuutta luonnon monimuotoisuudesta ja suojelemme sitä projekteissamme toimimalla vuonna 2022 luodun biodiversiteettiohjelman mukaisesti. Pitkän aikavälin tahtotilamme on, että lisäämme luonnon monimuotoisuutta rakentamissamme kohteissa. Pyrimme viherpinta-alan maksimointiin ja kasvillisuuden lajimäärän rikastuttamiseen.

SRV:n työmaat ovat olleet nettopäästöttömiä vuoden 2022 alusta alkaen. Päästömme ovat vähentyneet vuoden 2022 aikana 75 %:ia. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat siirtyminen päästöttömään sähköön ja päästöttömään lämpöön, sähköllä toimivien työkoneiden määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkoneissa. Ensisijainen tavoitteemme on vähentää päästöjä, mutta kaikkia päästöjä emme vielä pysty poistamaan. Nettopäästöttömyys on saavutettu hyvittämillä jäljelle jäävät päästöt istuttamalla vastaava määrä puita.

SRV:N STRATEGINEN KÄRKIOHJELMA TUO ELINKAARIVIISAUDEN OSAKSI KAIKKEA RAKENTAMISTA

SRV täysin hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä

Olemme asettaneet tavoitteeksi täysin hiilineutraalin SRV:n vuoteen 2030 mennessä ja sen saavuttamiseksi on luotu vuonna 2022 koko yhtiön toimintaa ohjaava hiilineutraaliuden tiekartta. SRV on myös liittynyt vuoden 2022 aikana Green Building Council Finlandin #Building-Life-toimintaohjelmaan, jonka tavoitteena on saavuttaa rakennettu hiilineutraali rakennettu ympäristö vuoteen 2035 mennessä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että SRV:n oma toiminta tuottaa hiilidioksidipäästöjä korkeintaan sen verran kuin niitä voidaan sitoa ilmakehästä hiilinieluihin.

Jotta päästötön SRV on tulevaisuudessa totta, toteutetaan vuosien 2022–2030 aikana monipuolisesti erilaisia toimenpiteitä hiilineutraalien tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaikki työmaillamme käytettävä sähkö on hiilineutraalia ja lämmityksessä käytämme mahdollisimman vähähiilisiä vaihtoehtoja. Kone- ja autokannan osalta siirrymme myös asteittain hybridi- ja sähköautoihin. Matkustusohjeemme ohjaa ympäristöystävällisiin valintoihin. Toimilla haluamme sitoutua ilmastonmuutoksen rajoittamiseen 1,5 asteeseen.

Työ ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on tärkeää, sillä rakennusala tuottaa Suomen kokonaispäästöistä lähes kolmasosan. Seuraava tavoitteemme on lähes nollapäästöinen rakennus. Se tarkoittaa sekä energian tuotannon päästöttömyyttä, että päästöttömiä materiaaleja.

Lue lisää elinkaariviisaista case-hankkeistamme: www.srv.fi/srv-yhtion/strategia/elinkaariviisas-todellisuus

VASTUULLISUUDEN HIGHLIGHTIT

Päästöjä vähennetty

75 %

vuoden 2022 aikana
(scope 1,2)

Tapaturmataajuus

12,1

tapaturmaa /
miljoona työtuntia

1168

turvavarttia

Naisten osuus

21,6 %

miesten osuus

78,4 %*

*Suomessa 31.12.2022

Henkilöstön työvire

4,0 / 5,0

(erinomainen)

NPS

50

B2B

NPS

37

BC2

Asiakaslupauksen mukainen
toiminta tasoilla

8,2/10

B2B
ja

7,9/10

B2C

Taksonomianmukainen
liikevaihto

53,6 %*

*taksonomiakelpoisesta
liikevaihdostaRakennusjätteiden
hyötykäyttöaste

99 %

Rakennusjätteiden
lajitteluaste

67,7 %

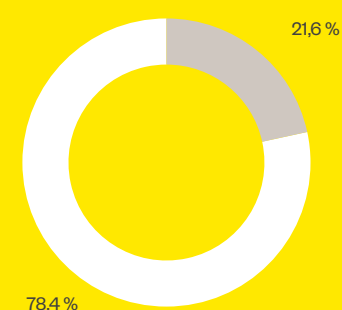
42 %

suorittanut eettiset
toimintatavat
-koulutuksen

100 %

vuonna 2022
suunnitelluista
omaperusteisista
hankkeista
elinkaariviisaita

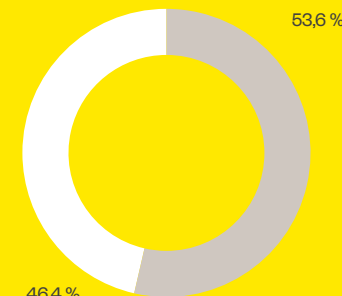
Henkilöstöjakuma, %*



■ Naiset
■ Miehet

*Suomessa 31.12.2022

Taksonomianmukainen liikevaihto, %



■ Taksonomianmukainen liikevaihto, %
■ Ei-taksonomianmukainen liikevaihto, %

Sustainable Development Goals



Sitoumukset: YK:n SDG:t (United Nations Sustainable Development Goals), ILO:n (International Labour Organization) kansainvälinen ihmisoikeuksien julistus. Olemme sitoutuneet raportoimaan Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten ja GRI (Global Reporting Initiative) -viitekehyksen mukaisesti.



Raportointiperiaatteet ja datankeruu

Julkaisemme vuoden 2022 muut kuin taloudelliset tiedot osana hallituksen toimintakertomusta. Vastuullisuusliitteemme sisältää kuvauksen elinkaariviisauksen pohjautuvasta strategiamme vaikuttavuudesta ja GRI-standardien mukaisen GRI-indeksin raportointiperiaatteineen raporttikaudelta 1.1.–31.12.2022. Käytämme raportoinnissa vuoden 2016 ohjeistuksia (poikkeukset ilmoitettu). Raportointi kattaa kaikki suurimmat toimipajat ja liiketoimintayksiköt, mikäli toisin ei ole ilmoitettu. Vastuullisuusraporttiamme ei ole ulkoisesti varmennettu.

Valitut GRI-indikaattorit pohjautuvat olennaisuusmäärittelyyn, jonka avulla varmistamme, että priorisoimme ne asiat, joilla on suurin vaikutus vastuulliseen liiketoimintaamme, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Keskitymme niihin teemoihin kehitystyössämme ja raportoinnissa. Vastuullisuustyötämme SRV:llä ohjaa vastuullisuusohjelma, jonka olemme päivittäneet vuosille 2023 – 2030. Käytämme vastuullisuustyössämme vuodesta 2022 alkaen ESG-viitekehystä, joka tulee sanoista Environment (Ympäristövastuu), Social (Sosiaalinen vastuu) sekä Governance (Hyvä hallintotapa).

Ympäristödatan hallinnointiin SRV:llä on käytössä ympäristöraportointijärjestelmä, jonne projektit kirjaavat kuukausittain energian- ja vedenkulutustiedot. Jätettä kuljettavat urakoitsijat kirjaavat tiedot kuljetetuista kuormista ja niiden käsittelystä samaan järjestelmään. Energiankulutustiedot lasketaan lisäksi koko konsernin osalta kustannusperusteisesti vuosikatsausraportoinnin yhteydessä ja jätetiedot tarkastetaan urakoitsijoiden omien raportointijärjestelmien kanssa ristiin.

SRV raportoi GHG-protokollan mukaisesti oman toiminnan ja ostetun energian (Scope 1 ja Scope 2) päästöt omassa hallinnassa olevan energiankulutuksen osalta. Scope 1 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka pääs-

RAPORTOIMME VASTUULLISUUDESTA GRI-VIITEKEHYKSEN MUKAISESTI

töt aiheutuvat käyttöpaikalla, esimerkiksi polttonesteet ja kaasut. Scope 2 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka päästöt tapahtuvat tuotantolaitoksessa, kuten sähkön ja kaukolämmön. Päästö- ja primäärienergiatiedot saamme energiatoimittajilta. Jos päästötietoa ei saada, käytämme Suomen keskiarvoja (Motiva, Tilastokeskus). Urakoitsijoidemme ja yhteistyökumppaniemme kulutusta ja päästöjä (Scope 3) pyrimme jatkossa seuraamaan tarkemmin ja säännönmukaisesti kaikissa projekteissa. Vuoden 2022 aikana olemme rakentaneet uutta ympäristöraportointijärjestelmää, joka tukee tätä tavoitetta. Uuden raportointijärjestelmän käyttöönotto ja jatkokehitys ovat vuoden 2023 päätehtäviä.

Lue lisää SRV:n vastuullisuudesta ja käytännön teoistamme: www.srv.fi/vastuullisuus.



GRI-RAPORTTI

GRI Indeksi

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) /Osittain sisältyy (OS)	Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2022)				
ORGANISAATION KUVAUS JA RAPORTOINTIKÄYTÄNNÖT				
2-1	Organisaation yleistiedot	S	Vuosi 2022 s. 4-5 , SRV:n internetsivut: https://www.srv.fi/srv-yhtiona/ , Hallituksen toimintakertomus, s. 18	
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	S	GRI-indeksi	Vastuullisuusraportointi kattaa SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiöineen, jotka toimivat talonrakentamisen ja infrarakentamisen toimialoilla.
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	S	GRI-indeksi	Raportointijakso on 1.1.2022-31.12.2022. Raportti julkaistaan kerran vuodessa. Yhteyshenkilöt ovat kehitysjohtaja Miimu Airaksinen ja Vastuullisuus- ja HSEQ-päällikkö Johanna Arola.
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	S	GRI-indeksi	Ei oikaisuja edelliseen raporttiin.
2-5	Raportoinnin varmennus	S	GRI-indeksi	Raporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.
TOIMIALAT JA TYÖNTEKIJÄT				
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	OS	Vuosi 2022 s. 4-5 , Hallituksen toimintakertomus s. 15-18 , 34-45	
2-7	Palkansaajat	S	Vuosi 2022 s. 4 , Hallituksen toimintakertomus s. 41-42	
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	S	Vuosi 2022 s. 4 , Hallituksen toimintakertomus, s. 34 , 44-45	
HALLINNOINTI				
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34 , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 119-125 , Hallitus, s. 126 , Johtoryhmä, s. 127	SRV:n hallituksen jäsenistä 20 % on naisia.
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 120-121	
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 121 , GRI-indeksi	Hallituksen puheenjohtaja on riippumaton johtoryhmästä.
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	S	Hallituksen toimintakertomus, s. 34 , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 122 , GRI-indeksi	SRV:n hallitus käsittelee vastuullisuuskysymyksiä hallituksen kokouksissa säännöllisesti.
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34	
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	S	GRI-indeksi	Hallitus osallistuu raportointiprosessiin sen hyväksymisvaiheessa.
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 123-125	
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	S	GRI-indeksi	Hallitus käsittelee sidosryhmiltä nousevia huolenaiheita tarpeen mukaan hallituksen kokouksissa. Vuonna 2022 hallitukselle kommunikoiitiin kahdeksan huolenaihetta, joista yksi oli eettisen kanavan kautta tehty ilmoitus.

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) /Osittain sisältyy (OS)	Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34 , GRI-indeksi	SRV toteutti vuonna 2022 ilmastomuutoksen riskien ja mahdollisuuksien arvioinnin TOFD:n mukaisesti, jonka tulokset hallitus käsitteli osana yrityksen riskienarviointia. Vastuullisuuteen liittyvät politiikat ja periaatteet päivitetään hallituksen hyväksynnällä vuosittain. Lisäksi hallitukselle raportoidaan säännöllisesti vastuullisuusohjelman toteutumisesta.
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	S	Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2022 s. 119-124	
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	S	Palkitsemisraportti 2022 s. 129-131	
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	S	Palkitsemisraportti 2022 s. 129-131	
2-21	Vuosittaisen kompensaation suhdeluku	Dataa ei saatavilla	GRI-indeksi	SRV ei käytä raportoinnissa palkkojen mediaanilukua.
STRATEGIA, POLITIIKAT JA TOIMINTATAVAT				
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	S	Toimitusjohtajan katsaus s. 8-10 , https://www.srv.fi/vastuullisuus/ , Hallituksen toimintakertomus s. 26	
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34 , 36 , 41 , 43-44 , https://www.srv.fi/vastuullisuus/eettiset-toimintaohjeet/	
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 15-17 , 34 , 36-45 , GRI-indeksi	Hallituksen toimintakertomuksessa on kuvattu, miten SRV sitouttaa henkilöstön politiikkojen ja ohjeistusten mukaiseen liiketoimintaan ja liikesuhteisiin. Eettisen toiminnan verkkokurssi on kaikille SRV:läisille pakollinen ja se tulee uusia vuosittain. Eettisten periaatteiden sitouttaminen on toteutettu ensisijaisesti ottamalla eettisten periaatteiden sisältö osaksi urakkaohjelmaa.
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34-45 , 46-49	
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	S	Hallituksen toimintakertomus s. 37 , 44 , https://www.srv.fi/eettinen-kanava/	
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	S	GRI-indeksi	SRV ei ole saanut sakkoja tai sanktioita vuoden 2022 aikana lakien tai sääntöjen noudattamatta jättämisestä.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34	
SIDOSRYHMÄVUOROVAIKUTUS				
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	S	Hallituksen toimintakertomus s. 24-25	
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	S	GRI-indeksi	SRV soveltaa rakennusalan työehtosopimuksia.

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) /Osittain sisältyy (OS)	Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)				
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	S	Hallituksen toimintakertomus s. 35 , GRI-indeksi	Olennaiset aiheet on määriteltä keskeisiä sidosryhmiä osallistaen ja konsultoiden. ESG-viitekehyksen mukaisesti määritellyt olennaiset aiheet ovat: 1. Eettinen toiminta ja riskienhallinta 2. Asiakastyytyväisyys 3. Työterveys- ja turvallisuus 4. Syrjimättömyys 5. Pakkotyön torjunta 6. Vastuullinen hankinta ja toimitusketjun johtaminen 7. Harmaan talouden torjunta 8. Verojalanjälki 9. Ilmastomuutoksen torjunta 10. Kiertotalouden ratkaisut 11. Energia- ja elinkaariratkaisut 12. Vastuullinen ja läpinäkyvä talous
3-2	Olennaiset aiheet	S	GRI-indeksi	
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 35	
Taloudelliset standardit				
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)				
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	S	Vuosi 2022 s. 4-5 , Tilinpäätös s. 58-117 , Hallituksen toimintakertomus s. 18-23	
201-2	Ilmastomuutokset aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 37 , 46	
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)				
205-1	Lahjontaan ja korruption liittyvän riskinarvion läpikäyneet toiminnot	S	Hallituksen toimintakertomus s. 48	
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	S	Hallituksen toimintakertomus s. 44-45 , GRI-indeksi	Koko henkilöstö on veloitettu suorittamaan eettisten toimintaohjeiden koulutus kerran vuodessa. Lisäksi tarjoamme kilpailuoikeudellista koulutusta henkilöstölle.
205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	S	GRI-indeksi	SRV:llä ei ole ilmennyt vuonna 2022 lahjonta- tai korruptiotatapauksia.
GRI 206: Kilpailun rajoittaminen (2016)				
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	S	GRI-indeksi	SRV ei ollut raportointikauden aikana osallisena kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomista käsittelevissä oikeustoimissa.
GRI 207: Verot (2019)				
207-1	Lähestymistapa verotukseen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 45	
207-2	Verohallinto, -hallinta ja riskien kontrolloiminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 45	
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	S	Hallituksen toimintakertomus s. 45	
207-4	Maakohtainen raportointi	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 45 GRI-indeksi	SRV ei kerää erikseen tietoja maakohtaisesti maksetuista veroista verolajeittain.

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) /Osittain sisältyy (OS)		Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
Ympäristöstandardit					
GRI 302: Energia (2016)					
302-1	Organisaation oma energiankulutus	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37	SRV on vähentänyt energiankulutustaan vuoden 2022 aikana yli 60 %. Vertailukohtana on vuosi 2021, jolloin energiankulutus oli 83 118 MWh.
302-3	Energiaintensiteetti	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37	
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37 GRI-indeksi	
GRI 304: Biodiversiteetti (2016)					
304-2	Merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle	S		Hallituksen toimintakertomus s. 36 GRI-indeksi	Merkittävimmät vaikutukset liittyvät rakentamisen aiheuttamaan elinympäristöjen muutokseen. Vaikutamme uuteen elinympäristöön monimuotoisuutta edistävillä viherratkaisuilla ja suojelemalla olemassa olevaa luontoa.
GRI 305: Päästöt (2016)					
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37 , Vastuullisuusliite s. 134-135	SRV on vähentänyt päästöjään (Scope 1,2) vuoden 2022 aikana 75 %. Vertailukohtana on vuosi 2021, jolloin päästöt olivat 16 736 tCO2 (Scope 1,2).
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37 , Vastuullisuusliite s. 134-135	
305-5	Kasvihuonekaasujen vähentäminen	S		Hallituksen toimintakertomus s. 37 , Vastuullisuusliite s. 134 , GRI-indeksi	
GRI 306: Jätteet (2020)					
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	OS		GRI-indeksi	Jätettä syntymiseen vaikuttaa rakennus- ja purkuhankkeiden koko arvoketju. Siihen vaikuttavat valitut rakenneratkaisut, materiaalit ja työmaaoperaatioiden onnistuminen.
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	S		Vastuullisuusliite s. 135 , GRI-indeksi	Jätteiden kierrätyksen ja hyötykäytön edistäminen tapahtuu yhteistyössä jätehuoltourakoitsijoiden kanssa. He kuljettavat, käsittelevät ja edelleenlajittelevat jätteen käytettäväksi olemassaolevissa prosesseissa. Kierrätysaste on viime vuosina selvästi noussut yhteistyökumppanien prosessien kehittyessä ja uusien kierrätysväylien syntyessä. Jätettä kuljettavat yhteistyökumppanit raportoivat SRV:lle kuukausittain. Projektit ja liiketoimintajohto seuraavat tunnuslukuja säännönmukaisesti.
306-3	Syntynyt jäte	S		Hallituksen toimintakertomus s. 36 , Vastuullisuusliite s. 134-135	
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	OS		Hallituksen toimintakertomus s. 36 , Vastuullisuusliite s. 134-135	
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)					
308-2	Toimitusketjun negatiiviset ympäristövaikutukset ja toiminnot näiden korjaamiseksi	S		Hallituksen toimintakertomus, s. 44-45 , 48 , GRI-indeksi	Toimittajistamme 100 % on auditoitu SRV:n omin ympäristökriteerein, jotka tarkastelevat yritysten ympäristö- ja laatupolitiikkoja, sertifikaatteja ja ympäristöjärjestelmiä.

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) /Osittain sisältyy (OS)	Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
Sosiaaliset standardit				
GRI 401:Työllistäminen (2016)				
401-1	Uusi palkattu henkilöstö ja henkilöstön vaihtuvuus	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 18 , 42	
GRI 403:Työterveys- ja turvallisuus (2018)				
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34 , 42-45	
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	S	Hallituksen toimintakertomus s. 34 , 42-43 , 48	
403-3	Työterveyspalvelut	S	Hallituksen toimintakertomus s. 41-44 , GRI-indeksi	SRV tarjoaa lakisääteisen työterveyshuollon ja työkykyä ylläpitävää ennaltaehkäisevää työterveyshoitoa. SRV:lle on laadittu työterveyshuollon toimintasuunnitelma.
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	S	Hallituksen toimintakertomus s. 41-43	
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 41-43	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 41-45	
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 44-45	
403-8	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät	S	Hallituksen toimintakertomus s. 18 , 42 , GRI-indeksi	SRV:n integroitu johtamisjärjestelmä (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001) kattaa kaikki operatiiviset liiketoiminnot.
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	S	Hallituksen toimintakertomus s. 43	
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet (2016)				
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 42	SRV on raportoinut henkilöstön ikä- ja sukupuolijakauman.
GRI 406: Syrjinnän kielto (2016)				
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	S	GRI-indeksi	Häirintää ja syrjintää koskevia ilmoituksia tehtiin yksi eettisen kanavan kautta ja seitsemän turvallisuushavainnointijärjestelmän kautta. Kaikki kanavien kautta tulleet ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti riippumattoman ulkoisen tahon kanssa.
GRI 409: Pakotettu työ (2016)				
409-1	Operaatiot ja toimittajat, joissa pakotettu työ on merkittävä riski	S	Hallituksen toimintakertomus s. 44-45 , 48	
GRI 414: Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi (2016)				
414-1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	S	Hallituksen toimintakertomus s. 44-45 , GRI-indeksi	Toimittajistamme 100 % on auditoitu SRV:n omin sosiaalisin kriteerein, jotka tarkastelevat yritysten terveys-, turvallisuus- ja päihdepolitiikkaa, turvallisuusjohtamisjärjestelmää, työlupamenettelyä sekä työntekijöiden perehdytysprosessia.

LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja

Jarkko Rantala

p. 040 674 1949

jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Miia Eloranta

p. 050 441 4221

miia.eloranta@srv.fi

Kehitysjohtaja

(Elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)

Miimu Airaksinen

p. 040 770 4832

miimu.airaksinen@srv.fi

viestinta@srv.fi

Osoite: Derby Business Park,
Tarvonsalmenkatu 15,
02600 Espoo, Suomi

Puhelin: 020 145 5200

Internet: www.srv.fi

