

20
23

VUOSIKERTOMUS



TIETOA TÄSTÄ RAPORTISTA

Tämä on SRV:n vuosikertomus 2023, joka sisältää hallituksen toimintakertomuksen, tilinpäätöksen, selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemisraportin, vastuullisuusliitteen sekä yritys vastuuraportin vuodelta 2023. SRV raportoi vuoden 2023 vuosikertomuksessa yritys vastuusta Global Reporting Initiative:n (GRI) -raportoinnin viitekehyksen mukaisesti. Lisäksi olemme huomioineet kansainväliset Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ja Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) suositukset ilmasto- ja luontoriskeistä raportoidessamme ja sisällyttäneet raportointiimme YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG:t).

Sisältö

3	Katsaus vuoteen 2023
8	Toimitusjohtajan katsaus
17	Hallituksen toimintakertomus
64	Tilinpäätös
133	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
145	Palkitsemisraportti
150	Vastuullisuusliite
154	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 mukamme 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 2023 oli 610 miljoonaa euroa. Noin 800 SRV:läisen lisäksi työllistimme noin 3 300 kumppanin verkoston.

SRV – Elämäsi rakentaja

SRV

Katsaus vuoteen 2023



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

SRV lyhyesti

TILAUSKANTA 31.12.2023

1 048,6

**miljoonaa
euroa**

LIKEVAIHTO 2023

610,0

**miljoonaa
euroa**



36

vuoden kokemus



800

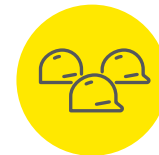
työntekijää



Työllistimme vuonna 2023

3 300

alihankkijaa



Työntekijöitä SRV:n työmailla
vuonna 2023

18 000



Työmaita

60

vuonna 2023

**Tilaukantomme
ylitti miljardin**

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Vuoden 2023 lopussa meillä oli rakenteilla**

Koteja

17 %

liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia

11 %

liikevaihdosta



Sairaaloita

16 %

liikevaihdosta



Korjausrakentamista

8 %

liikevaihdosta



Toimitiloja

46 %

liikevaihdosta



Infrarakentamista

2 %

liikevaihdosta

**Päästömme
pienenevät yli 40 %**

Lähes

70 %

vuoden 2023 koko
liikevaihdostamme
on vihreää –
omakehitteisistä
hankkeista 100 %*

* Taksonomianmukainen
ja/tai ympäristösertifioitu

SRV:n päästöt
suhteessa liikevaihtoon
ovat pienentyneet yli

80 %

perustasosta
31.12.2021 ja yli 40 %
vuoden 2022 lopusta*

* Scope 1,2 verrattuna
31.12.2022 tilanteeseen

Henkilöstömme
työvire oli erinomainen

**4.1/
5.0**

Rakennusjätteiden
lajitteluaste

83 %

31.12.2023

Tapaturmataajuus
laski ja oli

10,0*

* LTIF, Lost Time Incident
Frequency rate, SRV ja
aliurakoitsijat

Aktiivisista
toimittajistamme

88 %

suorittanut
vastuullisuuskyselyn

Hyvän asiakas-
työn ansiosta B2B
nettosuosittelu-
indeksi oli

61

Keskeisiä hankkeita vuonna 2023

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



Jorvin sairaalan uusi osastorakennus Espoossa

Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen rakentaminen Espooseen käynnistyi tammikuussa. Allianssihankkeen tilaajana on Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri. Uuden osastorakennuksen kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 50 000 bruttoneeliometriä ja suunnitteluratkaisuja ohjaa energiatehokkuus. Hankesuunnitteluvaiheessa on toteutettu tarkasteluja sairaalan energiaa käyttävistä järjestelmistä sekä mahdollisuuksista kierrättää hukkalämpöä ja tehostaa lämmön talteenottoa. Osasto otetaan suunnitelmien mukaan käyttöön vuonna 2026.



Metsä Woodin kertopuutehdas Äänekoskella

SRV ja Metsä Wood allekirjoittivat elokuussa sopimuksen huomattavan kokoisen kertopuutehtaan toteuttamisesta Äänekoskelle. Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana, ja SRV:n urakkasopimuksen arvo on noin 86 miljoonaa euroa. Toteutettava 50 000 neliömetrin laajuinen LVL-tehdas rakentuu Äänekosken laajentuvalle tehdasalueelle nykyisen tehdasintegraatin yhteyteen. Tuleva kertopuutehdas valmistaa tuotteita rakennusteollisuuden käyttöön. Teollisuuslaitoksen rakennustyöt valmistuvat kesällä 2025.



Wood City -puukortteli Helsingin Jätkäsaarella

SRV:n kehittämän Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan Wood City -puukorttelin täydentävä viimeinen rakennus, kyberturvallisuusyhtiö WithSecuren pääkonttori, nousi syyskuussa harjakorkeuteensa. Elinkaariviisas ja nettopäästötön rakennus sitoo itseensä hiilidioksidia lähes 250 tonnia, ja hankkeelle tavoitellaan positiivista hiilikädenjälkeä. Rakennustyöt saadaan päätökseen kesällä 2024, jonka jälkeen energiatehokkaat uudet tilat otetaan käyttöön loppuvuoden aikana. Toimiston sijoittajana on saksalainen kiinteistösijoitusyhtiö Union Investment. Katso video Wood Citystä verkkosivuillamme www.srv.fi/srv-yri-tyksena/sijoittajalle/cmd.

Strategia 2024–2027

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



Julkistimme marraskuussa uudistetun strategian ja päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2024–2027: www.srv.fi/strategia

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Toimitusjohtajan katsaus

Lähdimme vuoteen 2023 verrattain hyvin odotuksiin. Elin-
kaariviihas strategiamme eteni vahvasti, työmme projek-
tiemme hallinta-asteen parantamiseksi tuotti hedelmää,
ja hankeportfoliomme rakenne oli sopivan vähäriskinen.
Rinnalla hankekehityksemme projektikanta oli vahvis-
tunut, ja uskoimme markkinan mahdollistavan joitakin
omakehitteisten ja omaperusteisten kohteiden aloituksia
loppuvuotta kohti. Markkinaolosuhteet jatkuivat kuitenkin
vaikeina inflaation ja voimakkaasti nousseiden korkojen
takia, ja suunnitellut aloitukset jäivät pääosin toteutumatta.
Kiinteistöinvestointien rahoitusympäristö oli erittäin nuiva,
jolloin sekä kuluttajien että kiinteistösijoittajien kysyntä
hiipui merkittävästi. Erityisesti asuntorakentamisen ky-
syntä romahti kaikissa asiakassegmenteissä, mutta myös
toimitilojen sijoittajakysyntä oli vähäistä.

Markkinatilanteen vuoksi koko vuoden volyymi jäi lo-
pulta odotuksiamme alhaisemmaksi. Olen kuitenkin erittäin
tyytyväinen siihen, että tässä suhdannetilanteessa toimi-
tilarakentamisemme kasvoi vahvasti yhteistoiminnallisen
urakoinnin vetämänä.

Luottavaisesti eteenpäin

Vuoden 2023 tärkeimpiä onnistumisiämme oli työskentely-
kulttuurimme vahvistuminen, mikä johti kehitysharppauk-
siin monella eri osa-alueella. Projektiemme hallinta-aste
parani huomattavasti, mikä tuki operatiivista liikevoit-
toamme odotuksia matalammasta volyymistä huolimatta.

Hallinta-asteen paraneminen näkyi vahvasti myös parem-
pana aikatauluhallintana ja erityisen vahvana kehityksenä
työturvallisuudessa, jossa saimme myös näkyvää tun-
nustusta tekemästämme työstä. Wood Cityn toimistotalo
Helsingissä palkittiin esimerkillisen turvallisena työmaana
ykkössijalla Rakennusteollisuus RT ry:n valtakunnallisessa
vuoden 2023 “Turvallisuus alkaa minusta” -työturvallisuus-
kilpailussa. Myös toinen työmaamme, Wintterin monitoi-
mitalo Uudessakaupungissa, sijoittui samassa kilpailussa
kolmannelle sijalle.

Onnistuimme myös vahvistamaan tilauskantaamme,
joka oli vuoden lopussa 1 048,6 milj. euroa eli 25 pro-
senttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Tilauskantamme
rakenteen ansiosta toimintamme on markkinaympäristön
haasteista huolimatta vähäriskisellä pohjalla ja vahva ti-
lauskantamme vie meidät vuoden 2024 yli. Olemme lisäksi
viime vuosien aikana jatkaneet aktiivista hankekehitystä,
minkä ansiosta meillä on paljon aloitusvalmiita hankkeita
sisältävä, yhteensä yli 600 000 kerrosneliömetrin hanke-
kehityssalkku. Operatiivisempien onnistumisten rinnalla
paransimme myös merkittävästi asiakastytyväisyyttäm-
me. Asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennam-
me viisaasti” kuvastaa tapaamme toimia ja tehdä työtä
kaikkien sidosryhmiemme kanssa. Vahvan kehityksemme
ansiosta katsomme luottavaisesti eteenpäin ja ryhdymme
toteuttamaan vuoden 2024 alusta voimaan tullutta uusit-
tua strategiaamme ”Kestävästi kannattava”.



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Mittava Laakson yhteissairaala -hanke on hieno esimerkki sairaalarakentamis-osaamisestamme

Merkittäviä toimitilahankkeita käyntiin

Pitkään jatkunut työemme Helsingin Kalasataman kasvavan alueen kehittämiseksi eteni tänäkin vuonna, kun allekirjoitimme maaliskuussa sopimuksen Suomen ensimmäisen toimestopilvenpiirtäjän, 26-kerroksisen Horisontin toteuttamisesta Kalasatamaan. Omakehitteisen Horisontin käynnistyminen yhtenä harvoista vuoden 2023 aikana Suomessa tehdyistä kiinteistötransaktioista oli osoitus siitä, että ainutlaatuiselle tornirakentamisen konseptille on kysyntää tässäkin markkinatilanteessa. Kalasataman urbaani ja nopeasti kehittyvä alue erinomaisten liikenneyhteyksien päässä kiehtoi myös meitä SRV:llä ja siirrämme omatkin pääkaupunkiseudun toimitilamme Horisonttiin sen valmistuessa vuoden 2025 keväällä.

Vahva tekemisemme sairaalahankkeissa sai jatkoa, kun tammikuussa käynnistimme Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen rakentamisen Espoossa. Allianssihankkeen tilaajana on Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri. Uuden osastorakennuksen kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 50 000 bruttoneliometriä ja suunnitteluratkaisuja ohjaa energiatehokkuus. Hankesuunnitteluvaiheessa on toteutettu tarkasteluja sairaalan energiaa käyttävistä järjestelmistä sekä mahdollisuuksista kierrättää hukkalämpöä ja tehostaa lämmön talteenottoa. Osasto otetaan suunnitelmiensa mukaan käyttöön vuonna 2026.

Myös toinen hieno esimerkki sairaalarakentamisosaimisestamme, mittava Laakson yhteissairaala -hanke, eteni vuoden aikana. Huhtikuussa tilauskantaamme kirjautui kahden vuoden kehitysvaiheen jälkeen Laakson yhteissairaalan maanalaiset louhintatyöt ja marraskuussa sairaalan pääarakennuksen pohjoisosan urakka. Tilaukset ovat osa Laakson yhteissairaala -hankkeen noin 800 milj. euron sopimusta, josta oli vuoden loppuun mennessä kirjattu tilauskantaamme noin 300 milj. euroa. Loput vaiheet tullaan kirjaamaan tilauskantaamme vaiheittain vuosien 2024–2030 aikana.

Elokuussa allekirjoitimme Metsä Woodin kanssa sopimuksen huomattavan kokoisen kertopuutehtaan toteuttamisesta Äänekoskelle. Hanke toteutetaan modernina yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana, ja SRV:n urakkasopimuksen arvo on noin 86 miljoonaa euroa. Toteutettava 50 000 neliömetrin kokoinen LVL-tehdas rakentuu Äänekosken laajentuvalle tehdasalueelle nykyisen tehdasintegraatin yhteyteen. Rakennuksen suunnitella ja rakentamista toteutetaan strategiamme mukaisesti elinkaariviisaasti, energiatehokkuus ja tulevaisuuden monipuoliset käyttötarpeet huomioiden. Rakennus lämpenee prosessin hukkalämmöllä, joka otetaan talteen ja käytetään rakennuksen lämmittämiseen. Tuotantokatkoksia varten toteutettava varalämmitysjärjestelmä varmistaa, että tehtaassa on aina hyvät olosuhteet. Laitoksen prosessit ja lämmitys tulevat toimimaan läheisen biotuotetehtaan tuottamalla bioenergialla.

Useita nollavirheluovutuksia asuntohankkeissa

Asuntohankkeiden osalta vuoden onnistumisiin lukeutuu toukokuussa eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle myymämme kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio. Sopimuksiin sisältyvät Tampereen Kissanmaalla sijaitseva asuintalo Asunto Oy Tampereen Kissanpäivät sekä Espoon Perkkaalla sijaitseva Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15. Kauppa on erinomainen esimerkki SRV:n tiiviissä yhteistyössä sijoittajien kanssa tehtävistä omakehitteistä hankkeista. Molempien asuinrakennusten energiatehokkuusluokka on A-luokkaa, ja kohteissa käytetään aurinkopaneelien tuottamaa sähköä kiinteistöjen sähkön tarpeeseen.

Kesäkuussa allekirjoitimme Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa sopimuksen 101 asunnon asuinkerrostalon toteuttamisesta Helsingin Verkko-

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

saareen, joka on Kalasatamaan kuuluva asuinalue. Hanke onkin hieno jatke projekteillemme Kalasataman alueella, jota SRV on ollut vahvasti kehittämässä. Kohteessa panostetaan elinkaariviisaisiin energiaratkaisuihin: rakennus toteutetaan maalämpöjärjestelmällä ja aurinkopaneeleilla varustettuna.

Suunnitellussa aikataulussaan joulukuussa valmis-
tunut Kalasataman neljäs tornitalo, Visio, luovutettiin asiakkaalle nollavirheluovutuksena. Vision 24 kerroksesta löytyy 240 vuokra-asuntoa sekä tilat päiväkodille Redi-
kauppakeskuksen katon päällä sijaitsevan piha-alueen tasolta. Visio on SRV:n omakehittinen hanke, jonka myimme PATRIZIALle pääosin ennen rakentamisen aloittamista. Vision lisäksi myös tänä vuonna valmistuneet Keravan Aleksinniitty, Vantaan Pekko ja Tikkurilan Kolmas luovutettiin nollavirheluovutuksina.

**Päästömme laskivat yli 40 %,
tapaturmataajuus erinomainen**

Elinkaariviisaan strategiaamme mukaisesti SRV:n työmaat ovat tavoitelleet päästöttömyyttä vuoden 2022 alusta alkaen. Vuonna 2023 vähensimme oman toimintamme päästöjä ilmastotiekarttamme mukaisesti, ja vuoden aikana energiankulutuksen ja polttoaineiden päästöt laskivat yli 40 prosenttia. Tämä on merkittävä päästöjen vähennys ottaen huomioon, että edellisenä vuonna päästöt vähenivät yli 70 prosenttia. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat energiatehokkuuden parantaminen, siirtyminen päästöttömään sähköön ja lämpöön, sähköllä toimivien työkonien määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkoneissa. Kaikkia päästöjä emme ole vielä pystyneet poistamaan, joten istutimme vuoden 2023 aikana 16 700 puuta, jotka sitovat hiilidioksidia 10 000 tonnin verran.

Työturvallisuutemme edistyi vuoden aikana erinomaisesti. Vuoden 2023 tapaturmataajuutemme (LTIF) oli 10,0, kun luku vuoden 2022 osalta oli 13,8. Tapaturmataajuuden merkittävä kehitys vuoden aikana on vahva osoitus tiivistyneestä johtamisesta ja turvallisuuskulttuurin vahvistamisesta. Työturvallisuuden osalta nostimme vuoden 2023 kantavaksi teemaksi ”puuttuminen on välittämistä” ja tästä lähtökohdasta vahvistimme turvallisuuden johtamista jatkuvan parantamisen periaattein.

B2B-asiakastyytyväisyys kehittyi vahvasti

Elinkaariviisauden rinnalla asiakaskokemus näkyy strategiassamme vahvana teemana. Asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” yhdistää elinkaariviisaan strategiaamme sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallimme. Vuonna 2023 panostimme erityisesti asiakaslupauksen sisäisen tunnettuuden vahvistamiseen tavoitteenamme sisällyttää se ohjenuoraksi kaikkeen tekemiseemme. Hyvä asiakastyö näkyi myös asiakastyytyväisyyttä mittaavassa NPS:ssä (B2B), joka kehittyi vahvasti ja nousi 61 prosenttiin.

Hyvä työilmapiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä henkilöstömme hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuustyö tukevat. Mittaamme työhyvinvointia ja työn kuormittavuutta sekä työssä viihtymistä vuosittain tehtävällä laajalla henkilöstökyselyllä ja neljännesvuosittaisilla kevyillä työviirepulssitutkimuksilla. Llokseni olemme onnistuneet pitämään työviiren erittäin hyvänä haastavassa suhdannetilanteessa. Työviirekyselyssä henkilöstön työvirettä mittaava eNPS kasvoi 18 prosenttia vuoden 2023 aikana, ja henkilöstön työviire oli erinomainen (4,1 / 5,0).

Terve tase ja rahoitus kunnossa

Vallitsevassa markkinatilanteessa on tärkeää, että taseemme on terve ja rahoituksemme on kunnossa. Huhtikuussa SRV sopi päärahoittajapankkiensa kanssa uudesta 40 miljoonan euron vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta. Luoton korkomarginaali sidottiin kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuus (LTIF). Rahoitussopimus vahvistaa likviditeettiämme ja pidentää rahoituksen maturiteettia.

Elokuussa myimme jo vuonna 2022 alaskirjaamamme SRV:n tytäryhtiön SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistö-sijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovon lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuus Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Jatkamme aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtäämme omistuksemme myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

Uudistettu strategia: Kestävästi kannattava

Marraskuussa 2023 järjestimme pääomamarkkinapäivän, jossa julkistimme SRV:n uudistetun strategian ja päivitetyn pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2024–2027: operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. euroa ja liikevaihto vähintään 900 milj. euroa. Strategiaamme mukaisesti tavoitteemme on olla kestävästi kannattava. ”Kestävästi kannattava” alleviivaa toimintamme vastuullisuutta, vahvaa laadun tuottamisen tavoitetta, asiakastyytyväisyyteen panostamista ja tietenkin taloudellista arvoa. Pyrki-

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

myksenämme on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme kuunnellen. Toimintatapamme kiteytyy asiakaslupauksessamme ””Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. Ohjaamme kannattavuuttamme hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia sekä huolellisen riskienhallinnan avulla. Yhtiö saavuttaa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa liiketoiminnan rakenteen jatkuvan optimoinnin avulla. Vahvistamme johtavaa asemaamme yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektinjohtourakointihankkeissa ja kasvatamme asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta tasolle 30–40 %. Lisäksi kasvatamme omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden suhteellista osuutta portfoliossamme 30–40 %:iin liikevaihdosta.

Jo vuodesta 2021 olemme kehittäneet elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestäväää rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta. Portfolion ohjaamisen lisäksi elinkaariviisaus on uudistetun strategiamme keskeisin teema, ja näemme elinkaariviisaan rakentamisen isona kilpailuetunamme. Muita uudistetun strategian keskeisiä painopisteitä ovat arvoa tuottava asiakastyö, tehokkuus ja digitalisaatio sekä yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen. Arvoa tuottavan asiakastyön painopisteessä SRV painottaa muun muassa kasvua asiakaslähtöisissä ja elinkaariviisaissa hankekehityshankkeissa, asiakaslupauksensa mukaisia liiketoimintaprosesseja sekä yhteistoiminnallisuuden kulttuurin vahvistamista. Tehokkuuden ja digitalisaation osalta yhtiö tulee edelleen kehittämään hankintaansa ja teollista rakentamista sekä hyödyntämään uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa sekä tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa. Yrityskulttuurin, ihmisten ja osaamisen kentällä yhtiö panostaa erityisesti kilpailukykyyn osaajien ja yrityskulttuurin avulla, johtamiseen ja ammatilliseen

kehittymiseen sekä yhteisöllisyyden ja monimuotoisuuden edistämiseen.

Elpyminen tapahtuu asteittain

Meillä on vahva yhteistoiminnallisen urakoinnin tilauskanta toimitilaliiketoiminnassa, ja tämä tulee kantamaan meidät hankalan vuoden 2024 yli. Haastavan markkinatilanteen takia jouduimme sopeuttamaan kustannusrakennettamme ja ilmoitimme tammikuussa 2024 aloittavamme muutosneuvottelut. Vaikka markkinatilanteeseen ei ole näkemysmme mukaan odotettavissa helpotusta ainakaan ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2024, ennakoimme konsernin vuoden 2024 liikevaihdon kasvavan ja operatiivisen liikevoiton paranevan vuoteen 2023 verrattuna. Vuoden 2024 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja vähäisemmässä määrin sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista sekä asuntorakentamisen kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2024 matalaksi, sillä vuoden aikana ei ennakoida valmistuvan yhtään omaperusteista hanketta. Arvioimme, että elpyminen tapahtuu sen alkaessa asteittain, kun esimerkiksi myymättömien asuntojen varasto purkautuu ennen uudiskohteiden aloituksia, ja sijoittajat ja pankit ovat varovaisia investoinneissa ja niiden rahoituksessa. Väestön keskittymiskehitys kuitenkin jatkuu, mikä luo kysyntää pidemmällä aikavälillä.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme, muita yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneesta vuodesta!

Saku Sipola
toimitusjohtaja

**Vahva yhteis-
toiminnallisen
urakoinnin tilaus-
kanta toimitilaliike-
toiminnassa kantaa
meidät hankalan
vuoden 2024 yli**

Vuoden 2023 kohokohdat

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Tammikuu

Tikkurilan keskustakortteliin valmistui 72 uutta vuokra-asuntoa

Keskeiselle paikalle Tikkurilan erinomaisen liikenneyhteyksien ytimeen SRV:n ja NREP'in yhteishankkeena toteuttamaan Tikkurilan keskustakortteliin valmistui SRV:n rakentamana 72 vuokra-asunnon kerrostalo Tikkurilan Toinen NREP:ille.

Lempäälän uimahallikylpylän peruskivi muurattiin Ideaparkin luolastossa

Helmikuu

SRV toteuttaa Okmeticille mittavan tehdasrakennuksen Vantaalla



Maaliskuu

Suomen ensimmäinen toimistopilvenpiirtäjä

SRV ja kiinteistösisijoitusyhtiö Niam allekirjoittivat sopimuksen Suomen ensimmäisen toimistopilvenpiirtäjän, 26-kerroksisen Horisontin toteuttamisesta Helsingin Kalasatamaan. SRV siirtää myös omat pääkaupunkiseudun toimitilansa Horisonttiin sen valmistuessa vuoden 2025 keväällä.

Monitoimihallin rakennustyöt valmistuivat Rauman telakalla

Moderni logistiikka-keskus Warasto Finlandille valmistui Turun seudulle

Allianssihankkeena toteutetut Helsinki-Vantaan lentoaseman muutostyöt valmistuivat

Uudisrakentamisen asiakastyytyväisyydessä SRV kovin nousija EPSI Rating -tutkimuksessa

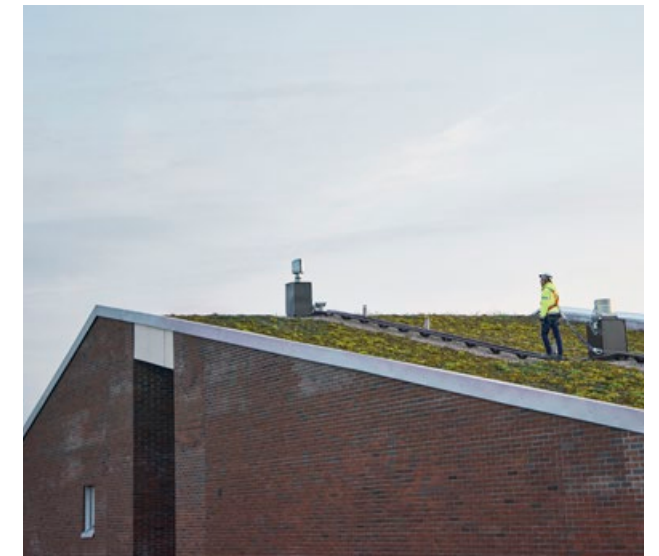
Huhtikuu

Vastuullisuustavoitteisiin sidottu maksuvalmiusluotto

SRV sopi 40 miljoonan euron vastuullisuustavoitteisiin sidottu maksuvalmiusluotosta. Luoton korkomarginaali sidottiin kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteeseen: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuus (LTIF).

HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaus valmistui

SRV toteuttaa Euroopan ympäristöystävällisimmän sinkityslaitoksen Turun seudulle



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Toukokuu**

**Itä-Pasilaan valmistui
46 uutta Lumo-kotia
Kojamolle**

**Helsinkiin valmistui
uusi kielilukio 900
opiskelijan käyttöön**

**Uuden pääpoliisi-
aseman ja vankilan
peruskivi muurattiin
Oulussa**

Asuntoportfolio eQ:lle

SRV myi kahden asuinkerrostalon sisältävän
asuntoportfolion eQ:n hallinnoimalle asuntorahas-
tolle. Sopimuksiin sisältyivät Tampereen Kissan-
maalla sijaitseva asuintalo Asunto Oy Tampereen
Kissanpäivät sekä Espoon Perkkaalla sijaitseva
Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15.

**Kesäkuu**

**SRV toteuttaa
Helsingin Asunto-
tuotantotoimistolle
101 asunnon asuin-
kerrostalon Helsingin
Verkkosaareen**

**Uudenkaupungin
suurhanke
monitoimijatalo
Wintteri saavutti
harjakorkeuden**

**Kotkan
puurakenteinen
tapahtumakeskus
Satama Areena
valmistui**

**SRV toteuttaa
Varastokirjaston
toimitalon Kuopioon**

Heinäkuu

**Lahden kaupunginta-
lon perusparannus
valmistui**

**Helsinkiin valmistui
uusi puurakenteinen
luonnontiedelukio**

**Elokuu****Kansallisteatterin peruskorjaus valmistui**

Kansallisteatterin Pienen näyttämön vaativa pe-
ruskorjaus valmistui suunnitellussa aikataulussa ja
toteutettiin kärkihankeallianssimallilla. Hankkeen
luovutusvaiheen asiakastyytyväisyyttä mittaava
NPS oli täysi 100.

**Lamminrahkan uusi
koulukeskus lähes 800
lapselle valmistui**

**Pääpoliisiaseman
peruskivi muurattiin
Vantaan Jokiniemessä**

**Kansallismuseon
lisärakennuksen
rakennustyöt
käynnistyivät**

Syyskuu

**Puurakenteinen
WithSecuren
pääkonttori harja-
korkeudessaan**

Lokakuu

**Inkeröisten
monitoimi-
talon peruskivi
muurattiin
Kouvolassa**

Puurakenteinen
rakennus kokoa
kattonsa alle lähes
700 lasta ja nuorta
varhaiskasvatuksen,
perusopetuksen ja
nuorisopalveluiden
pariin.

**Pohjola-kortteliin
Lapinmäentielle
valmistui kaksi uutta
asuin-kerrostaloa**

**Jorvin uuden
osastorakennuksen
peruskivi muurattiin**

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Marraskuu****Laakson yhteissairaalan päärakennuksen rakentaminen alkoi**

Marraskuussa tilauskantaamme kirjautui Laakson yhteissairaalan päärakennuksen pohjoisosan urakka. Tilaus on osa Laakson yhteissairaala-hankkeen noin 800 milj. euron sopimusta, josta oli vuoden loppuun mennessä kirjattu tilauskantaamme noin 300 milj. euroa. Loput vaiheet tullaan kirjaamaan tilauskantaamme vaiheittain vuosien 2024–2030 aikana.

**Kulttuurikasarmin
rakennustyöt
valmistuivat –
kaupunkilaisten uusi
kohtaamispaikka
avautui Lasikortteliin**

**Sammontalon
peruskivi muurattiin
Lappeenrannassa**

**Pääskyvuoren koulu
valmistui Turussa**

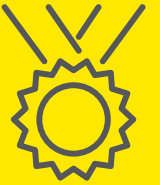
**Metsä Groupin
Kerto LVL -tehtaan
peruskivi muurattiin
Äänekoskella**

**Joulukuu****Tornitalo Visio valmistui**

Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo ja SRV:n omakehitteinen hanke, Visio, valmistui suunnitellussa aikataulussa ja luovutettiin nollavirheluovutuksena. Sen 24 kerroksesta löytyy 240 vuokra-asuntoa sekä tilat päiväkodille Redi-kauppakeskuksen katon päällä sijaitsevan piha-alueen tasolta.

**600 oppilaan
Rajamäen kampuksen
peruskivi muurattiin
Nurmijärvellä**

**Varastokirjaston
runko saavutti
harjakorkeuden
Kuopiossa**


**Palkitut
hankkeet
2023**
**SRV:lle tuplavoitto
RT:n turvallisuus-
kilpailussa**

SRV:n toimistotyömaa Helsingin Wood Cityssä saavutti ykkössijan Rakennusteollisuus RT ry:n valtakunnallisessa Turvallisuus alkaa minusta -työturvallisuuskilpailussa. Myös toinen SRV:n työmaa, Uudessakaupungissa sijaitseva monitoimitalo Wintteri sijoittui kisassa kolmannelle sijalle. Vuodesta 2010 lähtien järjestetyn kilpailun tavoitteena on nostaa esiin esimerkillisen turvallisia työmaita.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

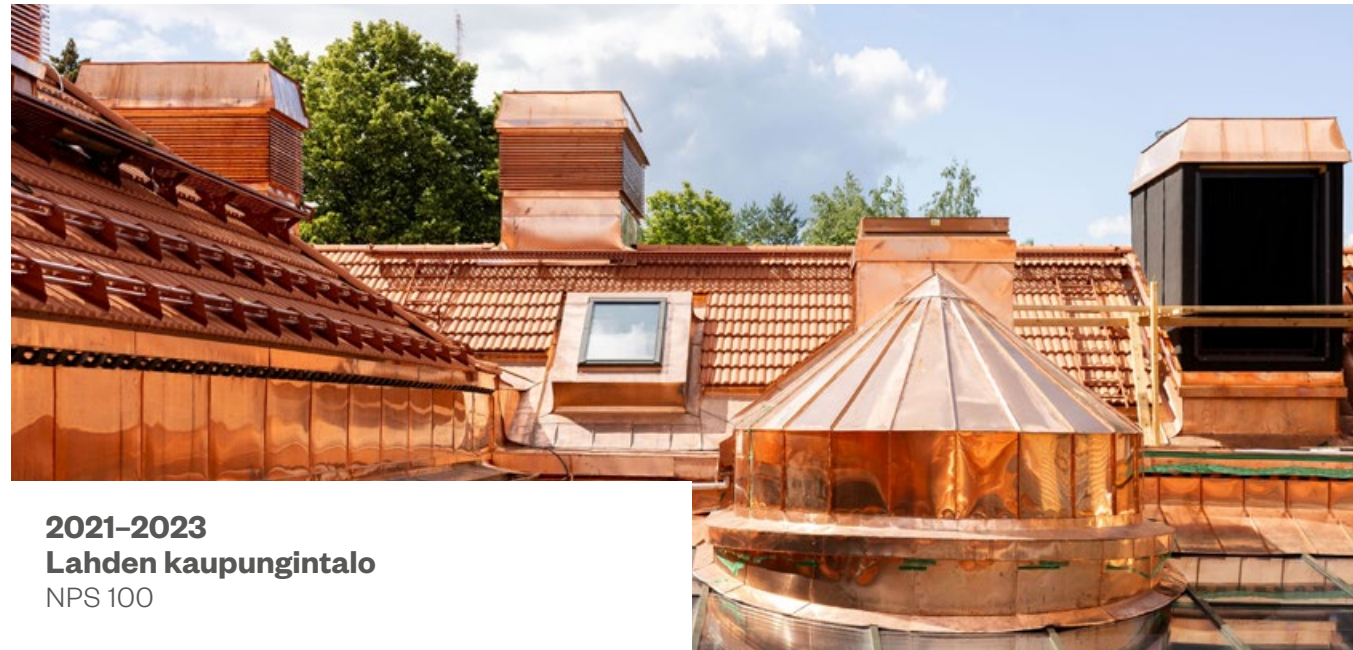
Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista**kehitystä kuvaavat****tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-**kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-****ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****2021-2023****Lahden kaupungintalo**

NPS 100

**2021-2023****Helsingin luonnontiedelukio**

NPS 75

Asiakastyytyväisyys B2B kehittyi vahvasti vuonna 2023

Asiakaslupauksemme "Kuuntelemalla rakennamme viisaasti" yhdistää elinkaariviisaan strategiamme sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallimme. Hyvä asiakastyömme näkyy asiakastyytyväisyyttä mittaavassa NPS:ssä (B2B), joka kehittyi vahvasti vuoden aikana ja nousi yli tavoitteemme 61 prosenttiin.

**2020-2023****Helsingin kielilukio**

NPS 50

**2020-2023****Kansallisteatteri**

NPS 100

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Työturvallisuutemme edistyi erinomaisesti vuonna 2023

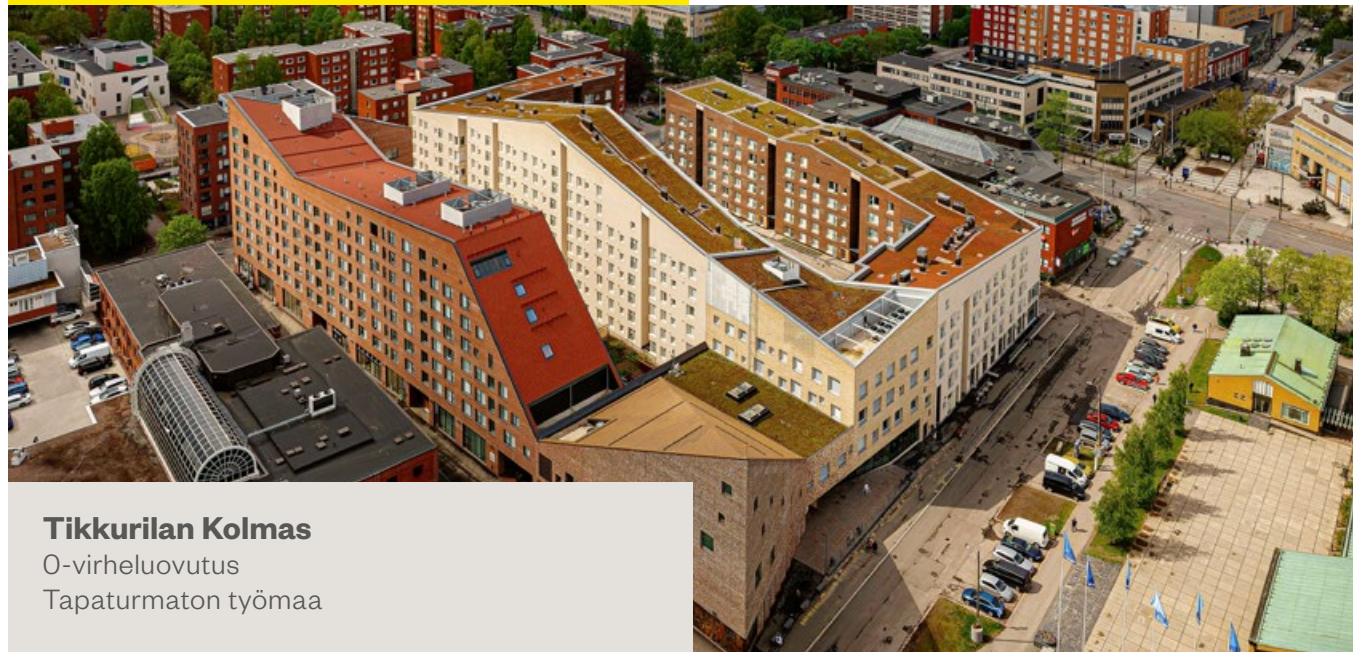
Vuoden 2023 tapaturmataajuutemme (LTIF) oli 10,0, kun luku vuoden 2022 osalta oli 13,8. Tapaturmataajuuden merkittävä kehitys vuoden aikana on vahva osoitus tiivistyneestä johtamisesta ja turvallisuuskulttuurimme vahvistumisesta.



Vantaan Pekko

O-virheluovutus

Tapaturmaton työmaa



Tikkurilan Kolmas

O-virheluovutus

Tapaturmaton työmaa



Keravan Aleksinniitty

O-virheluovutus 1kk etuajassa

Tapaturmaton työmaa

Hallituksen toimintakertomus



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Megatrendit

Toimintaympäristömme on jatkuvassa murroksessa. Kaupunkien tiivistyminen, ilmastomuutoksen 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.

Ilmastomuutoksen 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 etätöyön lisääntymisen myötä syntyneeseen tarpeeseen hybriditoimistoille ja asuntojen tilojen monikäyttöisyydelle. Kaupungit kasvavat ja

kehittyvät hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Julkinen liikenne yhdistettynä kävellen ja pyöräillen liikkumiseen mahdollistavat ekologisen ja sujuvan arjen kaupungeissa.

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

Kiihtyvä ilmastomuutos

Ilmastomuutoksen fyysiset vaikutukset sekä luonnonvarojen niukkuus ovat nähtävissä koko maailmassa, ja on selvää, että ilmastomuutoksen 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 energiatehokkuuden parantamiselle ja uusiutuvan energian hyödyntämiselle on suuri. Uudisrakentaminen mahdollistaa uusia energian kierrätys- ja varastointitapoja sekä alueellisia kokonaisratkaisuja, joiden avulla energianhallinnan kokonaisuus on yhä paremmin optimoitu.

Tiivistyvissä kaupungeissa luonnon monimuotoisuuden tukemisen tärkeys korostuu. Luontokatoa voidaan ehkäistä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tukea monin keinoin, esimerkiksi vanhaa puustoa säilyttämällä, puistoja rakentamalla tai toteuttamalla erilaisia katto- ja kansipihoja. Vähemmän kaupunkiluonto lisää kaupunkilaisten hyvinvointia ja niiden avulla pidetään yllä biodiversiteettiä tiivistyvissä kaupungeissa.

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.

Ilmastomuutos 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.

Tekoälyn mahdollisuudet rakennusallalla ovat moninaiset ja sen hyödyt rakennusallalle tulevat kasvamaan vuosi vuodelta. Tekoälyn avulla voidaan tehostaa ja automatisoida toimintoja, esimerkiksi tuottaa erilaisia suunnitteluratkaisuja, ennustaa projektin aikataulua ja kustannuksia tai automatisoida tuotannon ohjausta. Tekoäly kuitenkin vaatii laadukasta dataa tietovarastoksi. Jatkuvasti dataa keräämällä saadaan 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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. Digitalisaation myötä jakamistalous yleistyy eikä kaupungissa tarvitse omistaa omaa autoa, pyörää tai sähköpotkulaataa, kun niiden yhteiskäyttö on tehty helpoksi erilaisin sovelluksin.

Markkinat

Suomen talouden kehitys oli laaja-alaisesti heikkoa vuonna 2023 ja BKT supistui 0,5 %. Taloutta on painanut hintojen ja korkotason nousu sekä heikko vientikysyntä. Pitkään vahvistunut työllisyys notkahti syksyn aikana ja elinkeinoelämän luottamus talouden kehitykseen synkkeni. Julkisen talouden suunnanmuutos on osoittautunut vaikeaksi ja alijäämä syvenee lähivuosina. Kustannustaso on pysytellyt korkealla mutta inflaation nopea hidastuminen on parantanut kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Toipuminen taantumasta on hidasta ja lähtee käyntiin vasta vuoden 2024 lopulla. BKT:n ennustetaan supistuvan 0,2 % vuonna 2024 ja kääntyvän 1,5 % kasvuun vuonna 2025. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Suomen Pankki)

EKP:n neuvosto on pyrkinyt varmistamaan inflaation palautumisen kahden prosentin tavoitteeseen useilla koronnostoilla vuoden 2023 aikana. Syyskuussa neuvosto nosti ohjauskoron 4,00 %:iin uskoen ohjauskoron olevan tasolla, joka ohjaa inflaation rauhoittumista tavoitetasolle. 12 kk:n euriborkoron ennakoidaan laskevan hieman

vuoden 2024 aikana. Korkojen nousu ja inflaatio ovat aiheuttaneet haasteita kuluttajille, mikä on näkynyt selvästi asuntomarkkinan kysynnän voimakkaassa heikkenemisessä. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamus on pysytellyt heikolla tasolla koko vuoden. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli marraskuussa -12,4 kun indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,4. Arvio kuluttajan oman talouden nykytilasta ja myös odotukset omasta sekä Suomen taloudesta vuoden kuluttua ovat edelleen hyvin heikolla tasolla. Odotukset yleisestä työttömyyskehityksestä ovat synkentyneet syksyn aikana. (lähde: Tilastokeskus)

Rakentamisen supistuminen alkoi syksyllä 2022 ja uudistuotannon aloitukset sekä luvat laskivat jyrkästi vuoden 2023 aikana. Rakennusteollisuus arvioi rakentamisen supistuneen 10 % vuonna 2023. Eniten supistui asuntorakentaminen¹, 38 %. Rakennusteollisuus arvioi, että rakentaminen laskee edelleen kahdella prosentilla vuonna 2024. Kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat pysyneet historiallisen matalalla koko vuoden tasolla korkojen nousun ja ostovoiman heikkenemisen myötä. Heikko kysyntä sekä kuluttaja että sijoittaja-asiakkaissa on laskenut asuntoaloitukset historiallisen matalalle tasolla. Vuonna 2023 aloitettiin arvioilta 16 000 asuntoa. Asuntokaupassa odotetaan lievää piristymistä vuoden 2024 aikana ja asuntoja odotetaan aloitettavan noin 19 500 kpl. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys jatkoi laskuaan vuonna 2023. Julkisen palvelurakentamisen, teollisuus- ja varastorakentamisen sekä liike- ja toimistorakentamisen näkymät vuodelle 2024 ovat muuta rakentamista valoisammat. Tulevien vuosien investointeja tukee rakentamisen kustannusten nousun hiipuminen.

¹ Kerrostalot, rivitalot, omakotitalot ja muut (lähde: Rakennusteollisuus)

Lisäksi kaupungistuminen Suomessa pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistömarkkinoiden vuosi 2023 oli haastava ja kaupankäynti hidastui merkittävästi vuoden 2022 korkeasta volyymista. Vuonna 2023 kaupankäyntivolyyymi jäi 2,6 miljardiin euroon. Kyseessä on alhaisin volyyymi kymmeneen vuoteen. Myös kauppohen kesikoko laski selvästi edellisiä vuosia matalammaksi. Kauppavolyymista asuntojen osuus oli suurin, 27 %. Seuraavaksi eniten kauppohen tehtiin tuotannollisista (22 %) ja yhteiskunnallisista (22 %) kiinteistöistä. Toimistojen (17 %) ja liikekiinteistöjen (10 %) kaupankäyntivolyymit olivat hyvin matalalla tasolla. Ulkomaisten sijoittajien tekemät transaktiot vastasivat yli puolta kokonaisvolyyymista. Sijoittajat ovat varovaisia taantumän, inflaation ja korkotason nousun myötä, ja tuottovaatimukset ovat nousseet kaikissa kiinteistösegmenteissä. Sijoittajat odottavat kiinteistökaupan piristymistä vuoden 2024 aikana korkojen vakiintumisen myötä. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys vallitsevasta markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että uudisasuntojen kaupassa kysyntä tulee pysymään lähiaikoina heikolla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajapuolella. Valmiita myymättömiä asuntoja on tarjolla markkinassa paljon. Uusien asuntohankkeiden aloitusmäärät tulevat jäämään lyhyellä aikavälillä hyvin mataliksi koko markkinassa. Kohonneen korkotason seurauksena nousseet tuottovaateet vaikuttavat aloitusedellytyksiin negatiivisesti eri toimitilarakentamisen segmenteissä, mutta kysyntä on huomattavasti asunto-markkinaa polarisoituneempi. Julkinen sektori investoi edelleen ja kysyntää on myös teollisuuden puolella. Sijoittajamarkkinassa hyvien sijaintien logistiikkahankkeet ovat edelleen kysyttyjä ja toimistojen käyttäjämarkkinassa on myös jonkin verran kysyntää hybridityön myötä muuttuneille

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

toimistotarpeille. Sijoittajat ovat kuitenkin edelleen varovaisia ja kiinteistösijoitusmarkkinan piristyminen edellyttäneen tuntuvampaa laskua korkotasoon.

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 ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen.

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

SRV:n johtamisjärjestelmä

SRV:n johtamisjärjestelmä kuvaa SRV:n toimintatavat. SRV:n tavoitteena on olla haluttu yhteistyökumppani, jonka kanssa voi toteuttaa merkityksellisiä, liiketoiminnalle ja laajemmin yhteiskunnalle arvoa tuottavia hankkeita.

Johtamisjärjestelmän ympärille rakentuu SRV:n arvonluontimalli. Arvonluontimallissa on esitetty kuvaus arvoketjuun kuuluvista keskeisistä toimijoista ja yhtiön oma sijoittuminen. Sen pohjaksi on haastateltu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia.

Arvonluontimalli ottaa huomioon kaikki pääomajajit (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. Asiakaslupauksen mukaista toimintaa koulutetaan jatkuvasti sisäisesti sekä mitataan säännöllisesti asiakastyytyväisyystutkimuksilla.

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, kestävätkä 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 ilmastomuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa. Olemme sitoutuneet vähentämään työmaidemme päästöjä ja oman energianhankinnan päästöjen vähentämisen lisäksi hyvittämään syntyviä päästöjä ilmastoteoin.

**Kuuntelemalla
rakennamme
viisaasti**

Arvonluontimalli

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

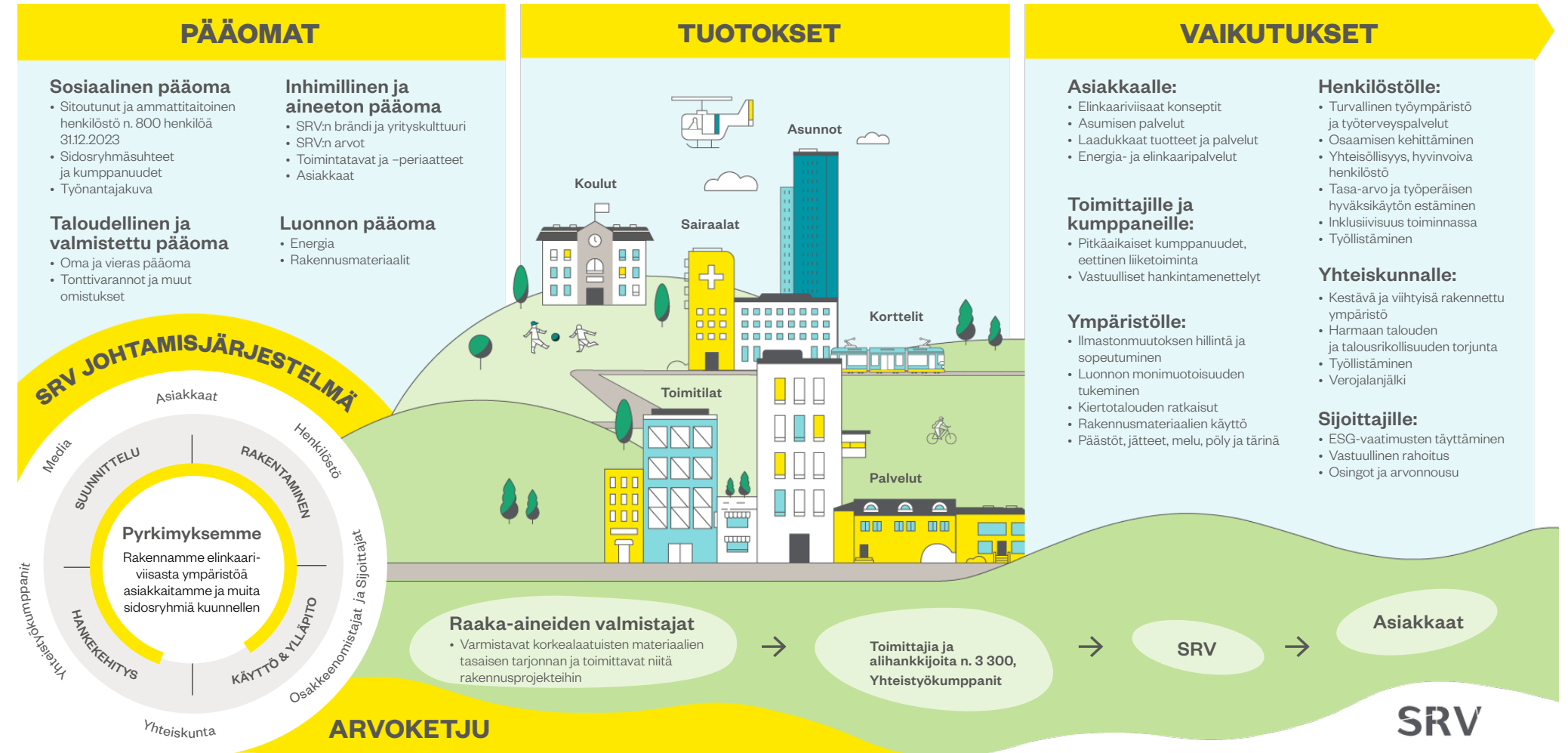
Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Liiketoimintakatsaus

SRV:n konsernin johtoryhmä on IFRS 8 Segmenttiraportointi -standardin määritelmän mukainen konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä. Konsernin johtoryhmä tarkastelee liiketoimintaa yhtenä toiminnallisena segmenttinä. Uusi segmenttirakenne otettiin käyttöön 1.1.2023 alkaen.

Tammi–joulukuu 2023

Konsernin liikevaihto laski 160,0 milj. euroa 610,0 (770,1 1-12/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 81,6 milj. euroa 508,9 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 217,9 milj. euroa 101,1 milj. euroon. Liikevaihdon vertailutieto sisältää 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen. Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 1,1 (18,9) milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto heikkeni asuntorakentamisen volyymin huomattavan laskun takia.

Konsernin liikevoitto oli -6,8 (-76,4) milj. euroa. Pääosa jäljellä olleista Venäjän liiketoiminnoista myytiin katsauskauden aikana. Myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa. Muuntoerojen tuloutumisella ei ollut vaikutusta konsernin oman pääoman määrään tai taseen tunnuslukuihin. Tilikaudella 2022 alaskirjatun lainasaamisen takaisinmaksu vaikutti katsauskauden liikevoittoon 0,9 milj. euroa. Liikevoiton vertailulukuun vaikuttivat muun muassa Venäjän omaisuususeriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli -92,5 milj. euroa.

Henkilöstö 31.12.2023

	2023	2022
Konserni yhteensä	771	874

Konsernin avainluvut

Milj. euroa	1-12/ 2023	1-12/ 2022	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	610,0	770,1	-160,0	-20,8
Operatiivinen liikevoitto	1,1	18,9	-17,8	-94,4
Operatiivinen liikevoitto, %	0,2	2,5	-2,3	
Liikevoitto	-6,8	-76,4	69,6	
Liikevoitto, %	-1,1	-9,9	8,8	
Tulos ennen veroja	-15,7	-79,1	63,4	
Tilikauden tulos	-15,1	-85,7	70,5	
Tilikauden tulos, %	-2,5	-11,1	8,6	
Tulos per osake, eur	-1,02	-6,62	5,60	
Tulouttamaton tilauskanta 2)	1 048,6	838,8	209,8	25,0
Omavaraisuusaste, %	34,4	36,3	-1,9	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 1)	48,0	48,2	-0,2	
Korollinen nettovelka	99,4	80,5	18,9	23,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-6,3	-11,5	5,2	-45,1
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	55,1	16,6	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 1)	-4,3	-7,5	3,2	

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

²⁾ Kauden lopussa.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Konsernin tulos ennen veroja oli -15,7 (-79,1) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,6 (7,3) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,6 (-4,5) milj. euroa. Vertailulukuun vaikuttivat edellä mainitut Venäjän omaisuuseriin kohdistuneet alaskirjaukset -92,5 milj. euroa sekä venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjaukset -41,7 milj euroa sekä 2022 toteutetut rahoitusjärjestelyt 38,6 milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -1,02 (-6,62) euroa.

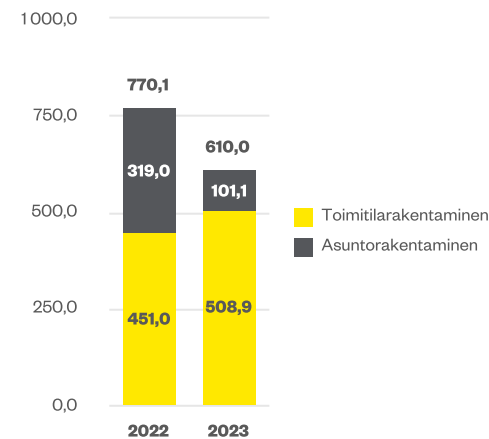
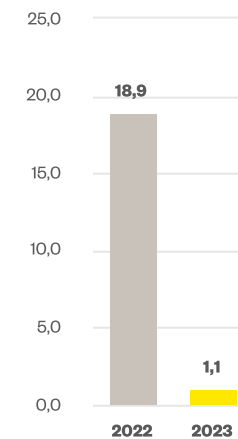
Liiketoiminnan rahavirta oli 1,6 (-10,1) milj. euroa ja investointien rahavirta -1,7 (2,1) milj. euroa. Liiketoiminnan

rahavirtaan vaikutti katsauskauden negatiivinen tulos ja projektikohtaiset kausivaihtelut. Vertailukauden liike-toiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset -15,7 milj. euroa.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 048,6 (838,8) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,6 (89,2) %. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 781,4 (624,6) milj. eurolla. Merkittävimpiä toimitilarakentamisen uusia hankkeita olivat Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus,

monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa, Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla ja Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa. Asuntorakentamisen uusia hankkeita olivat kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) rakennettava 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen.

SRV:llä on lisäksi voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 715 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet ja Turun Ratapihan hanke. Hankkeiden liikevaihdesta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Liikevaihto (milj. euroa)**Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)**

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista.

Allianssi- ja projektinjohtohankkeissa korostuu syvälinen yhteistyö tilaajan kanssa. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet viedään läpi limittäin ja hankkeissa toimitaan ”open book”-mallilla. Taloudellinen riski ja hyöty jaetaan sovittulla tavalla tilaajan kanssa.

Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan. Elinkaarihankkeet ja pääosa muista urakoista toteutetaan kokonaisvastuurakentamisena (KVR), jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tyypillisesti kiinteään kokonaishintaan.

Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn.

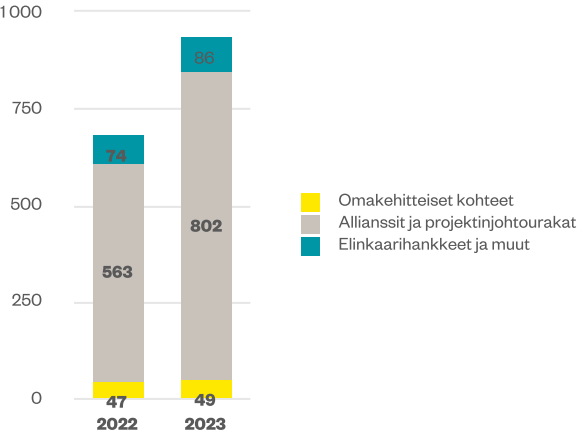
SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisuksista. Infra toimii yhteistoiminnallisissa hankkeissa itsenäisesti, SRV:n muiden yksiköiden tai kumppaneiden kanssa ”open book”-mallilla. Yhtiö tekee infraurakointia kokonaisurakoinnin mallilla joko päätoteuttajana tai alihankkijana sekä omakehitteisissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työläjit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	50	Q2/2025
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	66	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	8	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	17	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	35	Q4/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Liike	20	Q3/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	48	Q3/2024
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	10	Q2/2026
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Liike	60	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	23	Q2/2025
Okmetic	Vantaa	Liike	47	Q1/2025

*Tilanne 31.12.2023

Tuloutumaton tilauskanta, toimitilarakentaminen (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: 36,9 %

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Tammi–joulukuu 2023**

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 508,9 (427,3) milj.

euroon ja tilauskanta kasvoi 936,6 (684,0) milj. euroon.

Liikevaihto kasvoi ennen kaikkea projektinjohto- ja allianssi-urakoissa sekä vähäisemmässä määrin omakehitteisissä hankkeissa, joissa Kalasataman toimistotorni Horisontin käynnistyminen vaikutti positiivisesti. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Wood City -toimisto, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeroisten monitoimitalo Kouvolassa ja Varastokirjaston toimitalo Kuopiossa sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi–joulukuussa valmistui Rauma Marine Constructionsin monitoimihalli Rauman telakalla, HUS:n Jorvin sairaalan

leikkaussalien peruskorjausurakka, Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, varasto- ja logistiikkarakennus Turun alueella Liedossa, uusi vesivoimalaitos Koskienergia Oy:lle Kuhankoskella, Helsingin kielilukio Myllypurossa, Helsingin luonnontiedelukio Kumpulassa, Kotkan uusi tapahtumakeskus, Suomen Kansallisteatterin ja Lahden kaupungintalon peruskorjaus-urakat, Lamminrahkan uusi koulukeskus Kangasalla, Helsingin keskustan Kulttuurikasarmi sekä Pääskylvuoren koulu Turussa.

Asuntorakentaminen

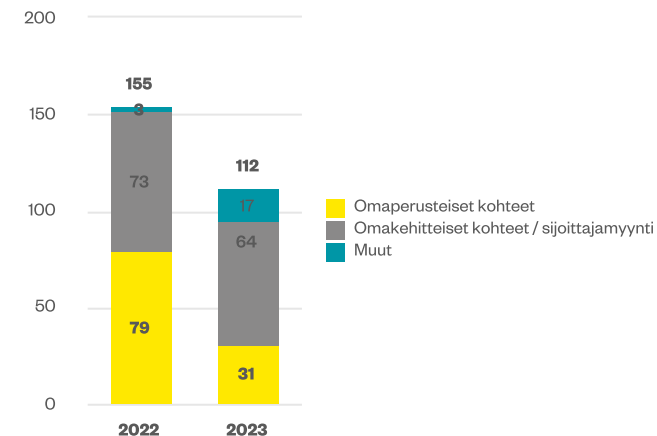
SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille.

Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV suunnittelee, rakentaa ja myy asunnot kuluttajille tai piensijoittajille. SRV kantaa myynti- ja rakentamisriskin sekä taloudellisen hyödyn. Hanke tuloutuu valmistumishetkellä myyntiasteen mukaisesti.

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti.

Muut urakat ovat pääasiassa kilpailu- ja neuvottelu-urakoita yksityisille tai julkisille asuntorakennuttajille. Urakka-muodot ovat tyypillisesti KVR (kokonaisvastuurakentaminen)-tai kiinteähintaisia urakoita. SRV toimii pääurakoitsijana vastaten joko rakentamisesta tai sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

**Tuloutumaton tilauskanta,
asuntorakentaminen (milj. euroa)**



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen -42,8%

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Tammi–joulukuu 2023**

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 101,1 (319,0) milj. euroon. Liikevaihto laski sekä omakehiteisissä että omaperusteisissa hankkeissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 7 (196) kappaletta. Asunto- rakentamisen tilauskanta oli 111,9 (154,7) milj. euroa. Katsauskaudella aloitettiin uutena hankkeena 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle: Tampereen Kissanmaalla sijaitseva asuintalo Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkkaalla sijaitseva Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15. Joulukuussa valmistui omakehiteinen Kalasataman asuintorni Visio.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 239 (1360) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 0 (85) kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 138 (1170) asuntoa Espoossa ja Tampereella. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 101 (105).

**Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen
tuotanto**

Tammikuussa valmistui 23 asuntoa Vantaan Aviapolikseen ja ne kirjattiin valmiisiin myymättömiin asuntoihin pitkälle neuvotellun sijoittajakaupan peruunnuttua. Joulukuussa valmistui 62 As Oy Helsingin Kokardin asuntoa Helsingin Pasilaan. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 99 (23) kappaletta. Tammi–joulukuun aikana myytiin 7 (32) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi–joulukuussa tuloutui 7 (196) omaperusteista asuntoa sekä autopaikkoja, joista kertyi liikevaihtoa 5,9 (48,4) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntoa	1-12/ 2023	1-12/ 2022	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	246	272	-26
omaperusteinen tuotanto	7	32	-25
sijoittajamyynti	239	240	-1
Omaperusteinen tuotanto			0
asuntoaloitukset	0	85	
valmistuneet	85	210	-125
tuloutuneet	7	196	
valmiit myymättömät	99	23	76
Rakenteilla yhteensä	239	1 360	-1 121
urakat	0	0	0
neuvottelu-urakat	101	105	-4
sijoittajamynty tuotanto	138	1 170	-1 032
omaperusteiset kohteet	0	85	-85
-josta myydyt	0	2	-2
-josta myymättömät	0	83	-83
-josta myydyt, %	0,0	2,4%	
-josta myymättömät, %	0,0	97,6%	

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Anna Sahlsténinkatu 15	Espoo	eQ	40	Q4/2024
Hippoksenkatu 44	Tampere	eQ	66	Q2/2024
Verkkosaarenkatu	Helsinki	HEKA	11	Q2/2025

*Tilanne 31.12.2023

Tilauskanta, asuntorakentaminen

Milj. euroa	2023	2022	Muutos	Muutos, %
Omakehitteiset urakat, neuvottelu-urakat ja kilpailu-urakat	80,8	74,6	6,1	8,2
Rakenteilla, myydyt	0,0	0,8	-0,8	-100,0
Rakenteilla, myymätön	0,0	73,9	-73,9	-100,0
Valmis, myymätön omaperusteinen	31,1	5,4	25,7	475,2
Asuntorakentaminen yhteensä	111,9	154,7	-42,8	-27,7

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Venäjän liiketoiminta ja muut omistukset**

SRV alaskirjasi huhtikuussa 2022 taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa.

Marraskuussa 2022 SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle.

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovon lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Kaupan yhteydessä kuitenkin tuloutui vanhoista valuuttakurssitappioista aiheutuneita muuntoeroja -9,3 milj. euroa. Muuntoeron kirjaaminen ei kuitenkaan vaikuttanut oman pääoman kokonaismäärään tai taseen tunnuslukuihin.

Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co. Ltd. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 % ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 %.



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
 Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
 Arvonluontimalli
 Liiketoimintakatsaus
 Sidosryhmäyhteistyö
 Strategian toteutuminen
 Taloudellinen kehitys
 Rahoitus ja taloudellinen asema
 Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
 Muutokset johtoryhmässä
 Riskit ja riskienhallinta
 Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
 Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
 Osakkeet ja omistus
 Voitonkäyttöehdotus
 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 Yhtiökokous 2024
 Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Sidosryhmäyhteistyö

Odotukset SRV:tä kohtaan



* Sisältää viranomaiset ja päättäjät

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Sidosryhmäyhteistyö

SRV:n toiminnalla on merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Työskentelemme säännöllisesti eri sidosryhmien kanssa, jotta voimme paremmin ymmärtää heidän näkemyksiään ja tarpeitaan. Tärkeimmät sidosryhmämme ovat asiakkaat, henkilöstö, osakkeenomistajat ja sijoittajat, yhteiskunta, yhteistyökumppanit ja media. Keskeiset sidosryhmät ja kuvaus yhteistyöstä on päivitetty vuonna 2023.

Käymme jatkuvasti avointa vuoropuhelua sidosryhmiemme kanssa, liiketoiminnon ja kyseessä olevan sidosryhmän mukaisesti. SRV ottaa sidosryhmiä mukaan myös liiketoiminnan kehittämiseen, esimerkiksi osallistamalla heitä jo hankkeen alkuvaiheessa tehtävään suunnitteluun. Seuraamme säännöllisesti sidosryhmäyhteistyömme onnistumista useiden tunnuslukujen kautta.

Välitämme sijoittajille ja osakkeenomistajille säännöllisesti ajantasaista ja luotettavaa tietoa yhtiön tilanteesta. Marraskuussa 2023 järjestimme pääomamarkkinapäivän analyytikoille, sijoittajille ja muille pääomamarkkinoiden edustajille sekä median edustajille. Tilaisuudessa esiteltiin SRV:n uudistettu strategia ja päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2024–2027 sekä kerrottiin yhtiön viimeaikaisesta liiketoiminnan kehityksestä ja SRV:stä rakentamisen markkinassa. Varsinainen yhtiökokous järjestettiin maaliskuussa 2023.

Asiakaskokemus näkyy strategiassamme vahvana teemana elinkaariviisauden rinnalla. Asiakaslapauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” yhdistää elinkaari-viisaan strategiaamme sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallimme. Toteutamme säännöllisesti asiakas-tyytyväisyyskyselyitä kaikissa liiketoiminnoissamme asiakas-polkujen keskeisissä vaiheissa. Vuoden 2023 aikana saimme kaikkiaan yli 220 palautetta. Vuonna 2023 panostimme erityisesti asiakaslapauksen sisäisen tunnettuuden vahvista-



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

miseen tavoitteenamme sisällyttää se ohjenuoraksi kaikkeen tekemiseemme. Hyvä asiakastyö näkyi erityisesti parantuneessa B2B nettosuositteluindeksissä, joka nousi yli tavoitteen 61 %:iin.

Järjestimme omalle henkilöstöllemme vuoden aikana säännöllisesti henkilöstötilaisuuksia ja niiden lisäksi teimme henkilöstölle webcasteja ajankohtaisista aiheista. Henkilöstön työilmapiiriä seurattiin neljä kertaa vuodessa ja se pysyi erinomaisella (4,1/5,0) tasolla. Työturvallisuustasomme parantui. Varmistamme vuosittaisilla eettisten toiminta-ohjeiden koulutuksilla, että henkilöstö tuntee eettiset toimintatavat.

Kuuntelemme laajasti sidosryhmiämme ja vuodesta 2021 alkaen olemme tarjonneet kaupunkilaisille ja alan toimijoille mahdollisuuden liittyä SRV:n Suunnannäyttäjien digitaaliseen foorumiin, jotta mahdollisimman moni voisi vaikuttaa siihen, millaista tulevaisuutta rakennamme. Vuonna 2023 Suunnannäyttäjien määrä kasvoi 1166:een, ja saimme heiltä palautetta parvekkeiden vihermoduulista, vastuullisten materiaalien merkityksestä ja asuntoihin toivotuista ominaisuuksista, kuten viilennyksestä.

SRV:n Nuorisopaneeli, jonka jäseninä toimivat kaupunkien kehittämisestä ja tulevaisuuden rakentamisesta kiinnostuneet nuoret, aloitti toimintansa vuonna 2020. Nuorisopaneeli kokoontui vuoden 2023 aikana neljä kertaa. Vuoden paneeleissa keskityttiin rakennusten tilasuunnitteluun.

Tarjoamme mediallyle kokonaisvaltaisen tilannekuvan viestimällä aktiivisesti ja ajantasaisesti yhtiön osavuosi-katsauksien, sijoittajauutisten sekä pörssi- ja lehdistö-tiedotteiden välityksellä. Palvelemme mediaa viikoittain tiedusteluihin ja haastattelupyyntöihin liittyen. Tarjoamme myös proaktiivisesti mediallyle juttuideoita ja vierailuja työmaillemme. Lisäksi järjestimme viime vuonna useita mediatilaisuuksia talous-, kaupunki- ja rakennusalan

toimituksille. Vuonna 2023 julkaisimme myös yhtiön uudet internetsivut.

Sidosryhmien sitouttaminen on yhtiön menestyksen kannalta välttämätöntä. Tarjoamme säännöllisesti tietoa yhtiön liiketoiminnasta, toimintaympäristöstä ja toimintaperiaatteista siten, että yhtiön eri sidosryhmät voivat muodostaa oikean ja perustellun kuvan yhtiöstä. Olemme kiinnittäneet erityistä huomiota sidosryhmien näkemyksiin vuonna 2023 osana vastuullisuuden kaksoisolennaisuusanalyysiä.

**Sidosryhmien
näkemykset
ovat olleet
vuonna 2023
osana kaksois-
olennaisuus-
analyysiä**

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Strategian toteutuminen

SRV:n strategia: Kohti elinkaariviisasta todellisuutta

SRV:n vuosien 2021–2023 strategia on tähdännyt ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, tilojen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointiin, kiinteistöjen kestäviin tuottoihin koko niiden elinkaaren ajalta, erinomaiseen asiakaskokemukseen sekä SRV:n pitkäjänteisen kilpailuedun varmistamiseen ja kannattavaan kasvuun.

SRV:n strategia on vastannut toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin: ilmastonmuutoksen kiihtymiseen, kaupunkien tiivistymiseen ja digitalisaatioon. Pyrkimyksenämme on ollut asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme kuunnellen rakentaa elinkaariviisaasti niin, että kestävä rakentaminen luo turvaa vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin. SRV:n strategia on lähtenyt 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.

Strategian kärkiohjelma, Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella, on ohjannut SRV:n strategista kehitystä. Lisäksi strategiaan on strategijaksolla sisältynyt kolme muuta strategista ohjelmaa:

- Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa
- Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus
- Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Strategiset kehitysohjelmat 2023

Vuonna 2023 yhtiötä kehitettiin strategisten ohjelmienne mukaisesti.

Kärkiohjelma: Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Elinkaariviisauden määrätietoinen kehittäminen jatkui edelleen vuonna 2023. Rakensimme elinkaariviisautta niin ympäristön, ihmisten kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta. Vuoden aikana jatkoimme kaikkien työmaidemme päästöttömyyttä, elinkaariviisaiden konseptiemme kehittämistä, hankkeiden toteuttamista elinkaariviisaasti sekä taksonomiajärjestelmän mukaista raportointia.

Vuonna 2023 olemme elinkaariviisaan strategiaamme mukaan suunnitelleet ympäristösuorituskyvyltään entistä parempia rakennuksia sekä kehittäneet uusia elinkaariviisaita ominaisuuksia. Vuoden 2023 kehitysprojektit liittyivät elinkaariviisaisiin energia- ja viilennysratkaisuihin, hiilijalanjäljen pienentämiseen ja vähähiilisiin materiaaleihin, käyttäjien hyvinvointiin ja kestävää arkea tukeviin ratkaisuihin sekä ympäristösertifikaattien optimaaliseen toteuttamiseen ja kunnianhimoisiin sertifointitavoitteisiin. Kehitysprojektiön tuloksina syntyi vuoden aikana esimerkiksi aurinkopaneelien sekä viilennys- ja jäähdytysratkaisujen vakiointi asuntotuotantoon. Uusia elinkaariviisaita ratkaisuja olivat muun muassa sisäolosuhteiden älykäs optimointi, kulutusjousto ja energiavarastot erityisesti toimitilakohteissamme.

Elinkaariviisaat kohteemme ovat hyvillä paikoilla, sujuvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä sijaitsevia rakennuksia, joista omakehitteiset kohteet ovat ympäristösertifioituja, EU-taksonomian mukaisia, A-energialuokkaa ja ne toteuttavat omaa uusiutuvaa energiantuotantoa. Energiankulutus ja hiilijalanjälki optimoidaan huolellisella suunnittelulla, älykkäillä energiaratkaisuilla ja vastuullisilla materiaalivalinnoilla.

Olemme jatkaneet luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen tuomista entistä voimakkaammin rakennettuun ympäristöön ja kehittäneet viherrakentamisen konseptejamme asiakkaitamme kuuntelemalla.

Elinkaariviisaudessa keskeistä on myös taloudellisen arvon turvaaminen. Vuoden 2023 aikana olemme hakeneet SRV:n hankkeille ulkopuolisen tahon varmentamia ympäristösertifikaatteja, integroineet rakennuksiimme uusiutuvaa energiaa ja optimoineet käytönaikaista energiankulutusta kulutuksenjoustolla. Optimoidulla energiankulutuksen ohjauksella olemme saavuttaneet jopa 20 % pienemmän energiankulutuksen rakennuksen käytönaikana. Uusiutuvan energian integrointi lisää tutkimusten mukaan rakennuksen arvoa 4 %. Elinkaariviisaan ympäristösertifoidun rakennuksen arvo on noin 8–12 % suurempi. Lisäksi elinkaariviisaiden kiinteistöjen vuokrausaste on noin 8 % korkeampi. (Lähteet: JLL Global Research – Return on Sustainability (2022) ja OBRE – The Value of Sustainable Building Features (2023))

SRV:n työmaat ovat tavoitelleet päästöttömyyttä vuoden 2022 alusta alkaen. Työmaiden päästöt ovat jatkaneet pienenemistään, ja vuoden 2023 energiankulutuksen ja polttoaineiden päästöt vähenivät noin 50 %. Tämä on merkittävä päästöjen vähennys ottaen huomioon, että edellisenä vuonna päästöt vähenivät yli 70 %. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat energiatehokkuuden parantaminen, siirtyminen päästöttömään sähköön ja lämpöön, sähköllä toimivien työkonien määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkonissa. Kaikkia päästöjä emme ole vielä pystyneet poistamaan, ja siksi istutimme vuoden 2023 aikana 16 700 puuta, jotka sitovat hiilidioksidia 10 000 tonnin verran.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa**

Toiminnan tehostamisessa olemme panostaneet korkean hallinta-asteen varmistamiseen sekä arvon tuottamiseen kaikille osapuolille. Tiedolla johtaminen mahdollistaa ketterän reagoinnin ja puuttumisen muuttuvassa toimintaympäristössä. Tätä edesauttavat erityisesti sekä projektimme että sisäisen tekemisemme reaaliaikainen tilannekuva. Toimintajärjestelmää kehitettiin edelleen vuonna 2023.

Tilannekuva työmaalla on parannettu Lean-periaattein. Esimerkiksi Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan Wood City -puukorttelin työmaalla LastPlanner-aikataulusuunnittelun tekeminen on tuotu työntekijöiden luo työmaalle. Tämä tarjoaa kaikille yhteisen tilannekuvan ja sallii eri osapuolten osaamisen tehokkaan hyödyntämisen. Tilannekuva on kehitetty erityisesti myös Jorvin uuden osastorakennuksen sekä Laakson yhteissairaalan hankkeissa.

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

SRV on sitoutunut asiakaslupaukseensa: Kuuntelemalla rakennamme viisaasti. Vuonna 2023 yhtiössä jatkettiin systemaattista työtä asiakaskokemuksen vahvistamiseksi ja asiakaslupauksen juurruttamiseksi osaksi SRV:läisten jokapäiväistä tekemistä. Asiakaslupauksen sisäinen tunnettuus nousi vuoden aikana erinomaiselle tasolle.

Esimerkiksi SRV:n elinkaarihankkeena toteuttama Helsingin Kielilukio valmistui toukokuussa kolme kuukautta etuajassa alkuperäisestä aikataulusta. Kohteen suunnitteluratkaisussa painotettiin energiatehokkuutta sekä paikallista uusiutuvan energian tuotantoa lämpöpumpulla ja aurinkopaneeleilla. Tilaajan mukaan yhteistyö SRV:n henkilöstön kanssa sujui hankkeessa erittäin hyvin, asiakkaan toiveita kuunneltiin ja kommunikointi oli avointa. SRV on vastuussa rakennettavan kiinteistön suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan, ja



työ erinomaisen asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi jatkuu hankkeessa edelleen.

Suunnitellussa aikataulussaan elokuussa valmistuneen Kansallisteatterin Pienen näyttämön peruskorjauksen luovutusvaiheen asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS oli täysi 100. SRV sai erityiskiitosta henkilöstön ammattitaidosta, kustannushallinnasta, joustavuudesta, hyvästä yhteistyöstä sekä asiakaspalvelusta.

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Vuoden 2023 aikana jatkoimme asuntotuotannon kustannuskilpailukyvyyn kehittämistä monella rintamalla. Kannattavuuden kasvun kehitysprojektit toteutettiin aikataulun mukaisesti ja ne valmistuivat vuoden 2023 osalta suunnitellusti.

Kehitystoimenpiteiden myötä hankkeiden toteutuksen tehokkuus on noussut merkittävästi ja suorituskky on kunnossa. Asuntohankkeiden katepito on haastavassa ja vaikeasti ennakoitavassa markkinassa saatu erinomaiselle tasolle, ja kolmannen vuosineljänneksen päätteeksi katepito oli 97,5 %. Hankkeiden katteet ovat pitäneet läpi hankkeiden aina aloituspäätöksestä valmistumiseen saakka. Lisäksi hankkeiden laatu, työturvallisuus, vastuullisuus ja asiakastyytyväisyys ovat korkealla tasolla.

Tänä vuonna valmistuneet Keravan Aleksinniitty, Vantaan Pekko, Tikkurilan Kolmas ja Helsingin Kalasataman Visio luovutettiin nollavirheluovutuksina ja kolme ensimmäistä hanketta vietiin läpi mallikkaasti ilman tapaturmia. Kohteissa myös asiakastyytyväisyys oli hyvällä tasolla. Koko SRV:n asuntotuotannon asiakastyytyväisyyttä mittaava B2B NPS on myös kehittynyt positiivisesti vuoden 2023 aikana ja on noussut erittäin hyvälle tasolle. SRV on saanut positiivista palautetta muun muassa rakennustöiden laadun valvonnasta ja aikatauluhallinnasta, yhteistyöstä ja työmaaorganisaation toimivuudesta sekä työmaan työturvallisuuden hoitamisesta.

Osana kannattavuuden parantamista ja kustannuskilpailukyvyyn kehittämistä SRV päätti laajentaa portfoliotaan kilpailu-urakointiin. Kilpailu-urakoinnissa on varmistettava tehokas hankinta, viisaat ratkaisut ja virtaviivainen prosessi kilpailussa pärjätäkseen. Vuoden aikana SRV on voittanut useamman kilpailu-urakointikohteen. Kilpailu-urakoinnin oppeja hyödynnetään myös omakehitteisissä hankkeissa asuntorakentamisen kannattavuuden parantamiseksi.

Uudistettu strategia 2024–2027

Marraskuussa 2023 SRV julkisti uudistetun strategiansa ja päivitetty pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa vuosille 2024–2027. Lue lisää verkkosivuillamme osoitteessa www.srv.fi/srv-yhtiona/strategia.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Taloudellinen kehitys

Tilikausi 1.1.–31.12.2023 lyhyesti

- Liikevaihto oli 610,0 (770,1–12/2022) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 1,1 (18,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli -6,8 (-76,4) milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä toteutuneen SRV Russia Oy:n myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta -9,3 milj. euroa muodostui muuntoerojen tuloutumisesta.
- Tulos ennen veroja oli -15,7 (-79,1) milj. euroa.

- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli 0,0 (-8,0) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste laski 34,4 (36,3) prosenttiin ja nettovelkaantumisaste kasvoi 71,7 (55,1) prosenttiin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,0 (48,2) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -4,3 (-7,5) prosenttia.

- Tilauskanta oli tilikauden lopussa 1 048,6 (838,8) milj. euroa. Tammi–joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 781,4 (624,6) milj. euron edestä. Tilaukskannan myyty osuus oli 92,6 (89,2) prosenttia.
- Tulos per osake oli -1,02 (-6,62) euroa.

Näkymät vuodelle 2024

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2024 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilaukskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopolittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja rahoituksen heikentynyt saatavuus vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin.

Vuoden 2024 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja vähäisemmässä määrin sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista sekä asuntorakentamisen kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdesta jää vuonna 2024 matalaksi, sillä vuoden aikana ei ennakoida valmistuvan yhtään omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2024 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2023 verrattuna (liikevaihto vuonna 2023: 610,0 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2023 operatiiviseen liikevoittoon verrattuna (operatiivinen liikevoitto vuonna 2023: 1,1 milj. euroa).

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat vuoden 2024 alusta alkaen pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2027 loppuun mennessä:

- Operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. euroa
- Liikevaihto > 900 milj. euroa
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernin avainluvut

IFRS, milj. euroa	1-12/2023	1-12/2022	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	610,0	770,1	-160,0	-20,8
Operatiivinen liikevoitto	1,1	18,9	-17,8	-94,4
Operatiivinen liikevoitto, %	0,2	2,5	-2,3	
Liikevoitto	-6,8	-76,4	69,6	
Liikevoitto, %	-1,1	-9,9	8,8	
Tulos ennen veroja	-15,7	-79,1	63,4	
Katsauskauden tulos	-15,1	-85,7	70,5	
Katsauskauden tulos, %	-2,5	-11,1	8,6	
Tulouttamaton tilauskanta	1 048,6	838,8	209,8	25,0
Uudet sopimukset	781,4	624,6	156,8	25,1
Rahoitusreservit	78,6	65,9	12,7	19,3

Konsernin tunnusluvut

IFRS, milj. euroa	2023	2022	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	34,4	36,3	-1,9	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,0	48,2	-0,2	
Korollinen nettovelka	99,4	80,5	18,9	23,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-6,3	-11,5	5,2	
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	55,1	16,6	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-4,3	-7,5	3,2	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,6	-10,1	7,5	
Sijoitettu pääoma	277,7	272,0	5,7	2,1
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	179,7	186,4	-6,8	-3,6
Oman pääoman tuotto, %	-10,6	-55,0	44,4	
Tulos per osake, eur	-1,02	-6,62	5,6	
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,08	3,80	0,3	7,4
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa	16,9	16,9	0,0	0,0

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

LIKEVAIHTO

610,0
MILJOONAA EUROAA

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

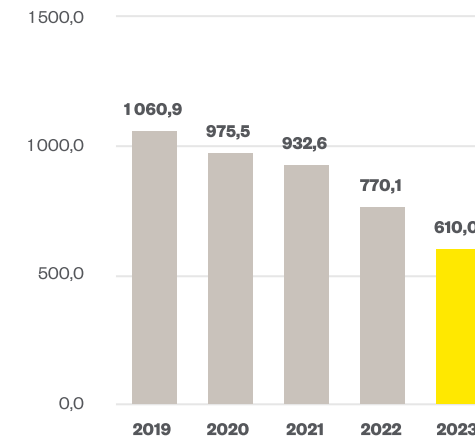
1,1
MILJOONAA EUROAA

TILAUSKANTA 31.12.2023

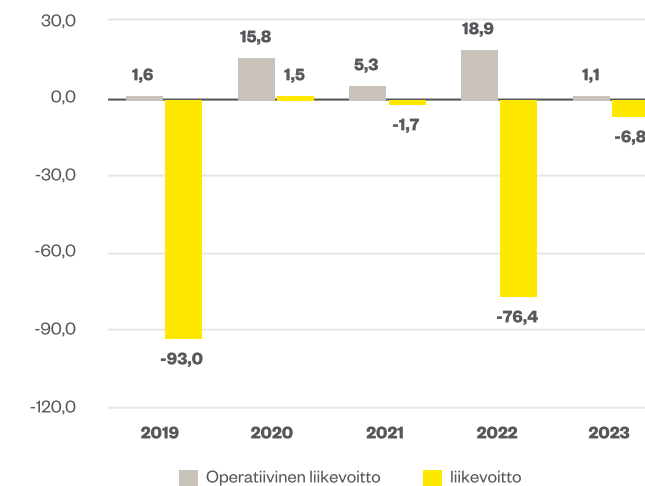
1 048,6
MILJOONAA EUROAA

**OMAVARAISUUSASTE
(ILMAN IFRS 16)**

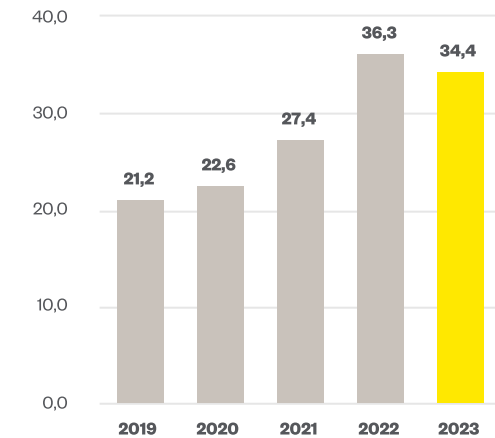
48 %

Liikevaihto (milj. euroa)

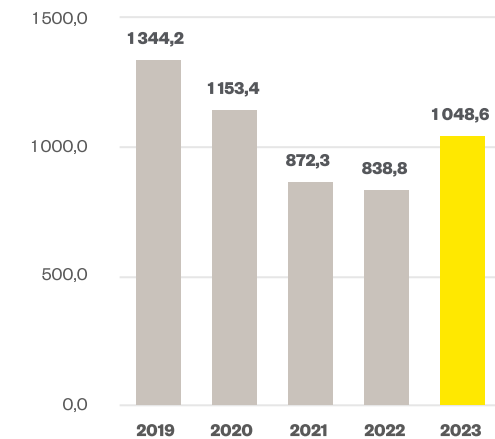
Muutos vuodesta 2022: -20,8 %

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.

Omavaraisuusaste (%)

Muutos vuodesta 2022 -1,9 prosenttiyksikköä

Tuloutumaton tilauskanta (milj. euroa)

Muutos vuodesta 2022: 25,0 %

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Rahoitus ja taloudellinen asema

Tammi-joulukuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -8,9 (-2,7) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 2,3 (1,4) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -2,6 (1,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksettuja korkoja ja käyvän arvon muutoksia -1,1 (8,2) milj. euroa sekä korkokuluja -1,1 (-5,7) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,7 (1,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -5,6 (-4,5) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,5 (-7,1) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,4 (36,3) % ja nettovelkaantumisaste 71,7 (55,1) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,0 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -4,3 (-7,5) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 277,7 (272,0) milj. euroa, ja sijoitetun pääoman tuottoprosentti oli -2,6 (-10,1). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 179,7 (186,4) milj. euroa. Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 99,4 (80,5) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 18,9 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -6,3 (-11,5) milj. euroa ja kasvoi 5,2 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 17,1 (7,4) milj. euroa.

Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Vanha

IFRS, milj. euroa	1-12/2023	1-12/2022	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	34,4	36,3	-1,9	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	48,0	48,2	-0,2	
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	55,1	16,6	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	-4,3	-7,5	3,2	
Oma pääoma	138,7	146,2	-7,5	-5,1
Sijoitettu pääoma	277,7	272,0	5,7	2,1
Korollinen nettovelka	99,4	80,5	18,9	23,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-6,3	-11,5	5,2	
Korollinen velka	139,0	125,8	13,2	10,5
josta lyhytaikaista velkaa	4,5	12,4	-7,9	-63,8
josta pitkäaikaista velkaa	134,5	113,4	21,1	18,6
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹⁾	33,3	33,8	-0,5	-1,6
Rahavarat	39,6	45,3	-5,7	-12,6
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililiittäisopimuksia	39,0	20,0	19,0	95,1
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	0,0	0,6	-0,6	

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

40 milj. euron sitova projektirahoituslimiitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti.

Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililiimitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelka-

kirjalainaehtoiset hybridilainat. Näiden oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia eikä niillä ole eräpäivää. Lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2023 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 78,6 (65,9) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililiimitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 39,6 milj. euroa sekä nostamattomasta sitovasta projektirahoituksesta 0,0 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

liiketoiminnan ja investointien rahavirta 0,0 (-8,0) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -5,7 (-15,3) milj. euroa sekä sitovan maksuvalmiuslimiitin 10 milj. euron kasvu 30 milj. eurosta 40 milj. euroon.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimi-käyttökate, minimilikvideetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointi-kohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pää-omalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty tilinpäätöksen liitteessä 29.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen. SRV altistui sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Valuuttariskipositio on 2022 toteutettujen Venäjän alaskirjausten ja elokuussa 2023 tapahtuneen myynnin johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 10,0 (-4,3) milj. euroa,



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Vastuullisuuden johtaminen ja hallinnointimalli

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuuden viitekehyksemme rakentuu yhdeksälle YK:n kestävän kehityksen tavoitteelle (United Nations' Sustainable Development Goals (SDG)), sitoutumisesta Pariisin ilmastopöytäkirjan 1,5 °C tavoitteen saavuttamiseen ja nettonolla 2050 tavoitteeseen. SRV tukee lisäksi ILO:n (International Labour Organization) kansainvälisiä työelämän suosituksia ja yleissopimuksia.

SRV:n hallitus käsittelee vastuullisuuteen liittyviä asioita säännöllisesti ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. SRV:n johtoryhmä vastaa vastuullisuustyöstä, jossa sitä johtaa kehitysjohtaja. Tarkempia johtamiskäytäntöjä eri vastuullisuuden osa-alueilla kuvataan seuraavissa luvuissa. Hallinto-, johto-, ja valvontaelimet seuraavat säännöllisesti vastuullisuustyön kehitystä. ESG-asiat menevät tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle osavuosi- ja vuosikatsauksien hyväksymisprosessin yhteydessä. Johtoryhmä seuraa kuukausittain edistymistä ja ottaa kantaa toimenpiteisiin. Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli on kuvattu tarkemmin vuosikertomuksen yhteydessä julkaistavassa selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

Vastuullisuus on integroitu osaksi johtamisjärjestelmäämme, joka pohjautuu ISO 9001 laatujärjestelmään, ISO 14001 ympäristöjärjestelmään, ja ISO 45001 -työterveys- ja -turvallisuusjärjestelmään. Sen osana toimivat johtamisen prosessit, tukiprosessit ja liiketoiminnan ydinprosessit. Johtamisjärjestelmämme on Kiwa Inspectan sertifioima ja sen piiriin kuuluu 100 % henkilöstöstämme. ESG-asiat ovat olleet mukana myös vuoden 2023 kannustinjärjestelmässä.



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 ohjaa vuonna 2023 laadittu vastuullisuuspolitiikka. Käytännön ohjeet täydentävät ja tarkentavat eettisissä toimintaohjeissa ja yhtiön politiikoissa tehtyjä linjauksia.

Vastuullisuus korostuu toimintaympäristön muutoksessa

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

Vastuullisuustyössä otettiin merkittäviä askeleita vuoden 2023 aikana. Olemme tunnistanee, että ihmisoikeusriskimme koskevat erityisesti alihankintaketjuja ja sen vuoksi

Tukevat politiikat

- Eettiset toimintaohjeet
- Eettiset toimintaohjeet yhteistyökumppaneille
- Vastuullisuuspolitiikka
- Henkilöstöpolitiikka
- Hankintapolitiikka

Sitoumukset ja sertifikaatit

- Tieteeseen perustuvat ilmastotavoitteet, Science Based Targets -aloite (SBTI)
- YK:n Race to Zero 2050
- ISO 9001, 14001 ja 45001

olemme vahvistaneet asianmukaisen huolellisuuden prosessiamme koskien toimittajavalintaa ja heidän arviointiaan. Otimme käyttöön lisäprosessin, jolla pystymme entistä perusteellisemmin varmistamaan alihankkijoiden ulkomaisen työvoiman työnteko-oikeuden ja työehtojen asianmukaisuuden. Due diligence -prosessi avataan tarkemmin hyvän hallintotavan osiossa.

Vahvistaaksemme ilmastotoimiamme sitouduimme tieteeseen perustuvaan ilmastotyöhön, Science Based Targets -aloitteeseen. Liityimme vaativimpaan tavoitteeseen, joka edellyttää lyhyen aikavälin ilmastotavoitteiden lisäksi pitkän aikavälin hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä.

SRV on aktiivisesti mukana eri toimijoiden ohella kehittämässä raportoinnin läpinäkyvyyttä sekä vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Esimerkkinä tällaisesta toiminnasta ovat muun muassa Rakennusteollisuus RT:n koordinoimat Taksonomia-, Kestävän rakentamisen- ja Työturvallisuuden-ryhmät, sekä Suomen Green Building Councilin (FiGBC) asiantuntijaverkostot. Lisäksi SRV osallistui alan kehittämiseen tekemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden kanssa.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Vastuullisuusraportointi, kaksoisolennaisuus ja vastuullisuusohjelma

Vuosikertomus kattaa SRV:n olennaisimmat vastuullisuus-ohjelman mukaiset aiheet vuodelta 2023. Raportissa huomioimme SRV:n toiminnan yhteiskunnalliset vaikutukset sekä sidosryhmiemme näkemykset. Liiketoimintamme vaikutukset yhteiskuntaan ja sidosryhmille on kuvattu arvonluontimallissa ja olemme huomioineet ne pohjana olennaisuustyölle.

Kaksoisolennaisuusarviointi on tehty ottamalla huomioon olennaiset vaikutukset ja taloudellinen olennaisuus. Lähestymistavan mukaisesti arvioimme kestävyystekijöitä niiden merkityksen perusteella SRV:n liiketoiminnalle ja sidosryhmille, niiden vaikutusten perusteella talouteen, ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä huomioiden vaikutusten suuruuden. Taulukossa on kuvattu kaksoisolennaisuusanalyysimme tulokset. Olennaiset aiheet on huomioitu vastuullisuuspolitiikassa ja jatkossa vastuullisuusohjelmassa.

Hallituksen toimintakertomuksesta löytyy kirjanpito-lain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristö- ja ilmastoasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista sekä muu kirjanpitolain mukaisesti raportoitava tieto. Teimme vuodesta 2023 Global Reporting Initiative (GRI)-raportin.

SRV arvioi lisäksi toimintaympäristönsä merkittäviä riskejä ja mahdollisuuksia säännöllisesti osana yhtiön riskienhallintaprosessia. Olemme sitoutuneita raportoimaan Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ja Task Force for Nature-related Financial Disclosures (TNFD) suositusten mukaisesti. Kuvaus TCFD:n ja TNFD:n mukaisesta ilmasto- ja luontoriskien arvioinnista löytyy vuosikertomuksen kohdasta Riskit ja riskienhallinta.

Kaksoisolennaisuusmäärittys:		Olennaiset aiheet:	
Taustat: - Strategia ja liiketoimintasuunnitelma - Konsernin vastuullisuusasiantuntijat - Henkilöstön osallistaminen - Asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden ja muiden sidosryhmien osallistaminen	E	S	- Ilmastonmuutoksen hillitseminen - Ilmastonmuutokseen sopeutuminen - Energia - Luonnon monimuotoisuus - Vaikutukset ekosysteemien laajuuteen ja tilaan
			- Kiertotalous & resurssitehokkuus - Työolot (oma työvoima) - Yhdenvertainen kohtelu ja yhdenvertaiset mahdollisuudet (oma työvoima) - Muut työhön liittyvät oikeudet (oma työvoima) - Työolot (arvoketjun työntekijät) - Yhdenvertainen kohtelu ja yhdenvertaiset mahdollisuudet (arvoketjun työntekijät) - Muut työhön liittyvät oikeudet (arvoketjun työntekijät)
	G		- Vastuullinen yrityskulttuuri - Väärinkäytösten paljastajien suojelu - Suhteet tavaran- ja palveluiden toimittajiin ml. maksukäytännöt - Korruptio ja lahjonta

ESG-pohjainen vastuullisuusohjelma pohjautuu SRV:n olennaisuusmäärittelyyn, joka päivitetään säännöllisesti henkilöstökyselyn ja sidosryhmäkeskustelujen pohjalta. Olemme tunnistaneet megatrendeiksi tiivistyvät kaupungit, kiihtyvän ilmastonmuutoksen ja lisääntyvän digitaalisuuden, joihin olennaiset teemat myös linkittyvät. Strategiaa tukevissa vastuullisuustavoitteissa huomioimme koko arvoketjun ja rakentamisen elinkaaren. Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toteuma vuonna 2023 sekä pitkän aikavälin tavoitteet on esitetty taulukossa.

Vastuullisuustavoitteet 2023
Omakehitteisen toimintamme vihreän liikevaihdon osuus vähintään 80 % Tapaturmataajuus* alle 10 Henkilöstön suositteleviksi kasvaa 10 % vuoden 2022 toteumasta Eettisten toimintaohjeiden verkkokoulutuksen toteutumisaste 100 % Kaikki toimittajamme käyvät läpi ESG-kriteerit valikoitumisvaiheessa
Toteuma 2023
Koko projektiportfolion vihreän liikevaihdon osuus oli 67,3 % ja omakehitteisen toiminnan osalta 100 % Tapaturmataajuus oli 10,0 Henkilöstön suositteleviksi kasvoi 18 % ja työvire oli erinomainen Eettisten toimintaohjeiden verkkokoulutuksen toteutumisaste 80 % Aktiivisista toimittajista 88 % on käynyt läpi ESG-kriteerit valikoitumisvaiheessa
Pitkän aikavälin tavoitteet
Olemme sitoutuneet tieteeeseen perustuvaan Science Based Targets aloitteeseen Hiilineutraaliuden saavuttaminen vuoteen 2050 mennessä Olemme sitoutuneet Nolla tapaturmaa -visioon *Lost Time Incident Frequency rate, SRV ja aliurakoitsijat

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Ympäristövastuu**

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

Ympäristöjohtaminen

SRV:n merkittävimmät ympäristövaikutukset aiheutuvat rakennusjätteistä ja energiankulutuksesta sekä maankäytön muutoksista.

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 loppu-tuotteen eli rakennusten ja infran käytöstä sekä lopulta purkamisesta.

Rakentaminen vaikuttaa lähiympäristöön rakentamis-prosessin aikana, mutta myös välillisesti muodostaen uusia pitkäaikaisia ympäristöjä. Hankekehityksen toiminnan ja elinkaariviisaan konseptin kautta SRV:llä on mahdollisuus edistää ympäristön ja ihmisen kannalta kestävien, terveellisten ja viihtyisien yhdyskuntien suunnittelua.

SRV:n vastuullisuuspolitiikka ohjaa sekä omaa että yhteistyökumppaneiden toimintaa vähäpäästöisiin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

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

Vuonna 2023 SRV:llä oli käytössä kolme yleistä ympäristöluokitusta (kansainväliset LEED ja Breeam sekä suomalainen RTS). Omakehitteisistä hankkeista luokiteltuja oli kolme kappaletta.

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

Suuria ympäristövahinkoja ei vuonna 2023 tapahtunut, ja kaikki raportoidut poikkeamat olivat riskitasoltaan pieniä.

Ilmastomuutos

Päästöintensiteettimme on laskenut yli 80 % perustasosta 31.12.2021 ja vuoden 2023 aikana yli 40 %:ia. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat päästöttömän sähkön ja päästöttömän lämmön käyttö, sähköllä toimivien työkaluiden määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkaluissa. Kaikkia päästöjä emme vielä pysty poistamaan, joten istutamme jäljelle jääviä päästöjä, vuonna 2023 1 847 t CO₂ vastaavan määrän puita. Vuonna 2023 istutimme puita 16 700 kappaletta yhteistyössä istutapuita.fi:n kanssa, jotka sitovat hiilidioksidia 10 000 t.

Vuonna 2023 olemme elinkaariviisaan strategiaamme mukaisesti suunnitelleet ympäristösuorituskyvyltään entistä parempia rakennuksia sekä kehittäneet uusia elinkaariviisaita ominaisuuksia. Kehitysprojektit koskivat elinkaariviisaita energia- ja viilennysratkaisuja, hiilijalanjäljen pienentämisestä ja vähähiilisiä materiaaleja, käyttäjien hyvinvointia ja kestävää arkea tukevia ratkaisuja, sekä ympäristösertifikaattien optimaalista toteuttamista. Olemme vakioineet ratkaisuja, kuten aurinkopaneelit ja viilennyksen asuntotuotantoon ja tuoneet elinkaariviisauteen

uusia tuotteita, kuten kulutusjoustopidennetyt takuut ja sisäolosuhteiden älykkään optimoinnin.

Ympäristödatan hallinnointiin SRV:llä on käytössä ympäristöraportointijärjestelmä, jonne projektit ja yhteistyökumppanit kirjaavat kuukausittain ympäristötiedot. Tarkemmat ympäristöraportoinnin tiedot on esitetty vastuullisuusliitteessä.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuus ulottuu myös rakennettuun ympäristöön ja pihaille. Olemme kaupunkirakentajana tunnustaneet tärkeäksi vaikuttamismahdollisuudeksemme monimuotoisen kaupunkiluonnon luomisen ja luonnon monimuotoisuutta tukevat pihat ja viherkatot ovat valikoituneet olennaiseksi osaksi elinkaariviisauden konseptiämme. Lisäämällä luonnon monimuotoisuutta tiiviissä kaupunkiympäristössä, vaikutamme sekä luonnon että ihmisten hyvinvointiin.

Biodiversiteettitavoitteemme ohjaavat toimintaamme. Noudatamme lieventämishierarkiaa luonnon monimuotoisuutta vähentävien vaikutusten hallitsemiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ensisijaisesti ympäristölle koituvia haittoja pyritään välttämään kokonaan rakennetussa ympäristössä. Sen jälkeen vaihtoehtoina on haittojen vähentäminen, ennallistamis- tai hoitotoimenpiteet. Viimeisenä vaihtoehtona kompensoidaan haittoja eli toteutetaan suojelu- ja kunnostustoimenpiteitä. SRV soveltaa lieventämishierarkiaa aina tapauskohtaisesti, jolloin lähtötasona on paikallinen ekosysteemi ja sen luontoarvot.

Ohjaamme ympäristön suunnittelua pihasuunnittelu-ohjeella. Istutuksissa käytämme monipuolisesti eri kasvilajeja ja lajikkeita ja vältämme yksipuolisia massaistutuksia. Esimerkkikohteissamme lajeja istutetaan jopa yli 50.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Teemme sidosryhmäyhteistyötä luonnon monimuotoisuuden kehittämiseksi. Vuonna 2023 kysimme Suunnannäyttäjiltä pihasuunnittelusta. Vastauksissa korostui pihasuunnittelun tärkeys luonnon monimuotoisuuden tukemisessa ja viihtyvyyden luomisessa.

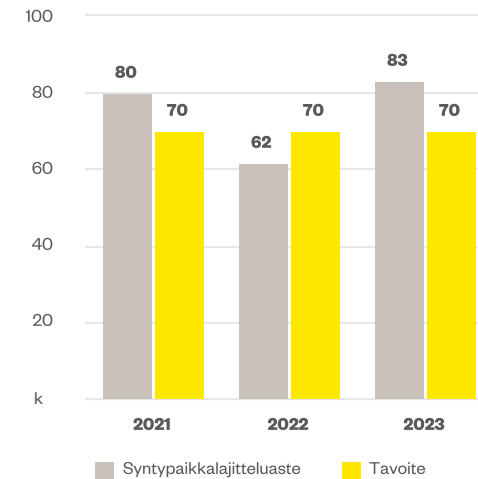
Olemme vuoden 2023 aikana aloittaneet SRV:n luonnon monimuotoisuuden tiekartan laatimisen. Tavoitteenamme on tunnistaa omien toimien suorat vaikutukset ja vaikutuksemme arvoketjuun.

Kiertotalous ja resurssien käyttö

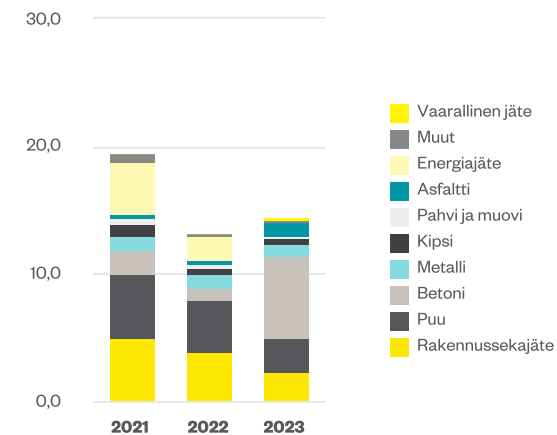
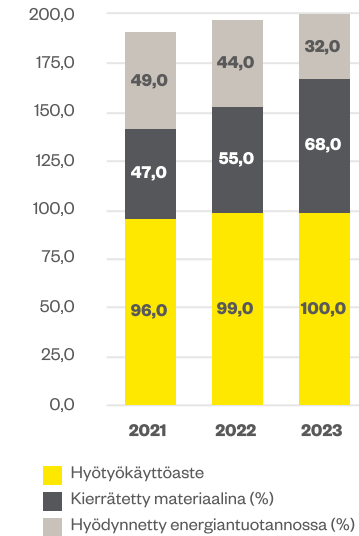
Kiertotalous liittyy ennen kaikkea pitkäikäisyyteen, muuntojoustavuuteen, korjattavuuteen ja materiaalien kierrättämiseen. Suunnittelun ja hankinnan ohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin sekä mahdollistetaan onnistunut hankinta. Yhteistyökumppaneiden kanssa käynnistettiin projekteja liittyen jätevirtojen hyödyntämiseen. Tutkimme hankekohtaisesti kiertotalouden mahdollisuudet. Vuonna 2023 on panostettu esimerkiksi puutavaran uudelleenkäyttöön ja tehty puun kierrätyspisteitä jätehuollon yhteyteen. Ympäristöjärjestelmässä seurataan maa- ja kiviainesten määrää.

Resurssit, joita käytämme tuottaaksemme palveluita ja tuotokset on kuvattu arvonluontimallissamme. Keräämme tietoa vihreistä materiaaleista ja teemme yhteistyötä toimittajien kanssa, jotta voimme edistää niiden käyttöä. Hankintoja vertaillaan myös ympäristönäkökulmasta.

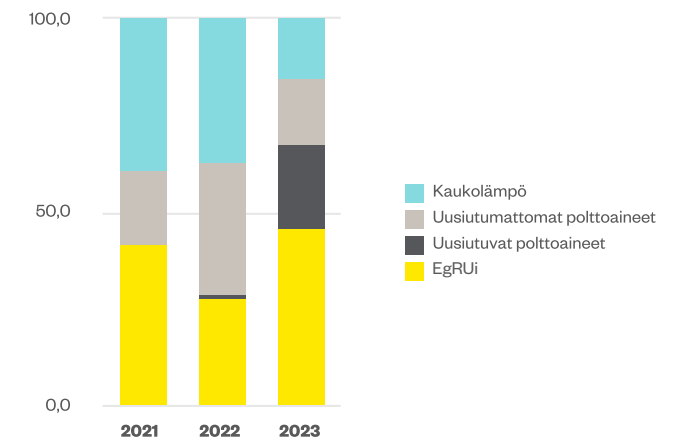
Jättemäärän vähentäminen ja jätteiden lajittelu työmaalla on keskeinen ympäristötavoite. Syntypaikkalajitteluaste kuvaa jätehuollon tunnusluvuista parhaiten työmaan toimintaa, jonka tavoite projekteissa on vähintään 70 %:ia. Rakennusjätteen osalta luku oli vuonna 2023 83 %. Hyötykäyttö- ja kierrätysaste ovat jätehuollon yhteistyökumppaniemme raporttoimia jätevirran keskiarvoja. Rakennusjätteen tunnusluvut on esitetty graafeissa.

Rakennusjätteiden lajitteluaste¹ (%)

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

Rakennusjättemäärä (1 000 tonnia)**Rakennusjätteiden hyötykäyttöaste (%)**

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

Energiankulutus (%)

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Energiankulutus

	Vertailu- vuosi 2021, MWh	Vertailu- vuosi 2022, MWh	2023, MWh	%- osuus	% 2023/ 2022
Energialaji					
Polttoaineet uusiutumattomista lähteistä	28 212	9 159	4 686	16,9	51,2
Polttoaineet uusiutuvista lähteistä	702	3 708	6 098	21,9	164,4
Polttoaineet, yhteensä (Scope 1)	28 914	12 867	10 783	38,8	83,8
Ydinvoimalla tuotettu sähkö	N/A	7 537	7 806	28,1	103,6
Muu uusiutumaton sähkö	23 504	2 519	1 358	4,9	53,9
Uusiutuva sähkö	N/A	N/A	3 644	13,1	N/A
Kaukolämpö uusiutumattomista lähteistä	30 399	8 955	2 179	7,8	24,3
Kaukolämpö uusiutuvista lähteistä	N/A	N/A	2 008	7,2	N/A
Kaukokylmä uusiutumattomista lähteistä	301	1 073	21	0,1	1,9
Kaukokylmä uusiutuvista lähteistä	NA	NA	0	0,0	0,0
Scope 2 yhteensä	54 204	12 547	17 015	61,2	135,6
Fossiiliset / uusiutuvat yhteensä	N/A	21 706 / 3 708	8 243 / 11 749	29,7 / 42,3	38,0 / 316,8
Energiankulutus, yhteensä (Scope 1 ja Scope 2)	83 118	25 414	27 798	100,0	109,4
Energiaintensiteetti suhteessa liikevaihtoon (Scope 1 ja 2 MWh/ Liikevaihto MEUR)	89	43	46	N/A	106,0

Kasvihuonekaasupäästöt

	Energialaji	Vertailuvuosi 2021, tCO ₂ e	Vertailuvuosi 2022, tCO ₂ e	2023, tCO ₂	% 2023/2022
Scope 1	Polttoaineet uusiutumattomista lähteistä	6 720	2 304	1137	49,4
	Polttoaineet uusiutuvista lähteistä	19	97	0	0,3
Scope 1 yhteensä		6 739	2 401	1138	47,2
Scope 2	Ydinvoimalla tuotettu sähkö	N/A	0	0	0,0
	Uusiutumattomilla tuotantomenetelmillä tuotettu sähkö	5 453	202	162	80,0
	Uusiutumattomilla tuotantomenetelmillä tuotettu kaukolämpö	4 499	1352	473	35,0
	Uusiutumattomilla tuotantomenetelmillä tuotettu kaukokylmä	45	162	1	0,5
Scope 2 yhteensä		9 997	1 716	636	37,1
Scope 2 sijaintiperusteinen yhteensä		N/A	N/A	1 648	N/A
Scope 1 + 2 fossiiliset yhteensä		16 717	4 020	1 773	44,1
Scope 1 +2 uusiutuvat yhteensä		19	97	0	0,3
Scope 1 + 2 yhteensä		16 736	4 117	1 774	43,1
	Energialaji	Vertailuvuosi 2023, tCO ₂			
Scope 3 merkittävät	1. Ostetut tavarat ja palvelut	N/A	N/A	331 987	N/A
	3. Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot, jotka eivät sisälly scope 1 tai 2 päästöihin)	N/A	N/A	822	N/A
	5. Toiminnasta syntynyt jäte	N/A	N/A	352	N/A
	6. Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen	N/A	N/A	690	N/A
	11. Myytyjen tuotteiden käyttö	N/A	N/A	90 870	N/A
Scope 3 yhteensä		N/A	N/A	424 721	N/A
Yhteensä (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3)		N/A	N/A	426 494	N/A
Päästöintensiteetti (Scope 1, 2)		18	5	3	60,0
Päästöintensiteetti (Scope 1, 2, 3)		N/A	N/A	699	N/A
Päästöintensiteetti (Scope 3)		N/A	N/A	696	N/A
Biogeeniset päästöt		179	945	813	86,0

Biopolttoaineiden päästöjen laskennassa käytettiin aiemmin elinkaaren päästöjä. Vuoden 2023 laskennassa käytettiin käytönaikaisten päästöjen arvioinnissa muutoin 0-kerrointa, paitsi lämmityspolttonesteiden osalta toimittajan ilmoittamaa non-CO₂ päästöjen kerrointa. Päästöintensiteetin Scope 1, 2 ja 3 laskentakaava on (tCO₂ e/Liikevaihto MEUR) ja energiaintensiteetin laskentakaava on (MWh/Liikevaihto MEUR). Rakennuskustannusindeksillä korjatulla liikevaiholla laskettu päästöindeksi on 3 (Scope 1, 2), vertailuvuotena 2022.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****SRV:n EU:n taksonomiaa koskeva raportointi**

EU:n taksonomia on kestävä rahoituksen luokittelu-järjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Yritysvastuuraporttimme sisältää tiedot taksonomianmukaisesta liikevaihdesta, pääomamenoista ja toimintamenoista EU:n ohjeistuksen mukaisesti taulukkomuodossa. Hankkeidemme taksonomiakriteerit käydään läpi johtamisjärjestelmämme mukaisesti osana suunnittelun ohjausta, hankintoja ja työmaatoimintoja.

EU:n taksonomian sosiaaliset vähimmäissuojatoimet

Liiketoimintamme toimii sosiaalisten vähimmäissuojavaatimusten 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 toimittajien tulee täyttää 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.

SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen ja sitä on yli 90 % liikevaihdestamme. Taksonomianmukaisuus tarkoittaa, että toiminta edistää merkittävästi vähintään yhden EU:n ympäristötavoitteen saavuttamista eikä aiheuta merkittävää haittaa muille viidelle ympäristötavoitteelle. SRV raportoi toiminnastaan ilmastomuutoksen hillitsemiseen liittyvän kriteeristön mukaisesti. Taksonomiakelpoisesta liikevaihdesta 67,3 % oli taksonomianmukaista.



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

2023				Merkittävän edistämisen kriteerit								"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)							
Taloudelliset toiminnot	Koodi(t)	Pääomamenot	Osuus pääomamenoista, vuosi 2023	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojatoimet	Taksonomian mukaisten tai taksonomiakelpoisten osuus pääomamenoista, vuosi 2022	Luokka mahdollistava toiminta	Luokka siirtymätoiminta
		MEUR	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																			
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (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	2,5	55,56 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	55,0		
Ympäristön kannalta kestävien (taksonomian mukaisten) toimintojen pääomamenot		2,5	55,00 %	100,00 %						K	K	K	K	K	K	K	55,0		
Josta mahdollistavat toiminnot	0,0	0,0	0,0																
Josta siirtymätoiminnot	0,0	0,0	0,0																
A.2. Taksonomiakelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot				KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL										
Yleishallinnolliset järjestelmät		1,3	28,89 %																
Taksonomiakelpoisten muttei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin taksonomian mukaisten) toimintojen pääomamenot		1,3	28,89 %																
A. Taksonomiakelpoisten toimintojen pääomamenot		4,5	100,00 %																
B. EI-TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNAT																			
Ei-taksonomiakelpoisten toimintojen pääomamenot		0,0	— %																
YHTEENSÄ		4,5	100,00 %																

GRI-raportti

2023				Merkittävän edistämisen kriteerit							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)										
Taloudelliset toiminnot	Koodi(t)	Toimintamenot	Osuus toimintamenoista, vuosi 2023	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeutuminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojatoimet	Taksonomian mukaisten tai taksonomiakelpoisten osuus toimintamenoista, vuosi 2022	Luokka mahdollistava toiminta	Luokka siirtymätoiminta		
		MEUR	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T	
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																					
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (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	0,6	100,00 %	100,00 %							K	K	K	K	K	K	K	100 %			
Ympäristön kannalta kestävien (taksonomian mukaisten) toimintojen toimintamenot		0,6	100,00 %	100,00 %																100,0	
Josta mahdollistavat toiminnot		0,0	— %																		
Josta siirtymätoiminnot		0,0	— %																		
A.2. Taksonomiakelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot				KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL												
Taksonomiakelpoista liikevaihtoa palvelevat kustannukset		0,0	— %																		
Taksonomiakelpoisten muttei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin taksonomian mukaisten) toimintojen toimintamenot		0,0	— %																		
A. Taksonomiakelpoisten toimintojen toimintamenot		0,6	100,00 %																		
B. EI-TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNAT																					
Ei-taksonomiakelpoisten toimintojen toimintamenot		0,0	— %																		
YHTEENSÄ																					

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Sosiaalinen vastuu

SRV:n sosiaalisen vastuun vaikutukset

SRV:n sosiaalisen vastuun vaikutukset liittyvät pitkälti yhtiön henkilöstön työhyvinvointiin ja sitä kautta vaihtuvuuden minimointiin. Sosiaalinen vastuu ulottuu myös tuotteisiimme ja palveluihimme, joista raportoidaan ympäristövastuun ja hyvän hallintotavan osiossa. Olemme sitoutuneita kunnioittamaan ja edistämään kansainvälisesti tunnustettuja vapauksia ja ihmisoikeuksia: YK:n SDG:t (United Nations Sustainable Development Goals) ja ILO:n (International Labour Organization) kansainvälinen ihmisoikeuksien julistus.

Sosiaalisen vastuun toimintatapamme

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

Vuoden 2023 sosiaalisen vastuun toimenpiteet ja edistyminen (oma henkilöstö)

Hyvä työilmapiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä henkilöstömme hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuustyö tukevat. Haluamme tarjota monipuolisia urapolkuja eri taustoista tuleville ammattilaisille.

SRV:llä työhyvinvointia ja työnkuormittavuutta sekä työssä viihtymistä mitataan vuosittain tehtävällä laajalla henkilöstökyselyllä ja neljännesvuosittaisilla kevyillä työviirepulsitutkimuksilla. SRV:n henkilöstön työviirekyselyn

eNPS kasvoi 18 % vuoden 2023 aikana. Työvire oli vuonna 2023 erinomainen (4,1 / 5,0).

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Koulutamme henkilöstöä ja varmistamme tarvittavat pätevyydet. Esihenkilöiden valmennus on keskittynyt työsuhdekoulutuksiin sekä esihenkilötyön taitojen kehittämiseen. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 0,7 päivää per henkilö.

Mittaamme säännöllisesti asiakastyytyväisyyttämme. Vuoden 2023 asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS B2C toteuma oli -6 ja NPS B2B oli 61, joka ylitti tavoitteemme. Toteutimme asiakaslupauksen mukaista toimintaamme asiakkaan arvioimana tasolla 6,7/10 B2C ja tasolla 8,4/10 B2B.

Haluamme kannustaa nuoria rakennusosalalle ja tarjoamme heille vuosittain monipuolisia työtehtäviä. SRV:llä työskenteli vuoden 2023 kesällä yhteensä 66 harjoittelijaa. Harjoittelijoita työskenteli ympäri Suomen monipuolisesti erilaisissa tehtävissä. Harjoittelijoille järjestettiin kesällä oma perehdytystilaisuus. Valtaosa harjoittelijoista myös jatkoi työskentelyä kesäkauden jälkeen.

SRV tarkasteli vuoden 2023 aikana myös sponsorointi- ja lahjoitusohjetta, jossa tavoitteena on löytää pitkäaikaisia sponsorointi- ja kumppanuuskohteita, jotka sopivat yhtiön strategiaan, arvoihin, vastuullisuus- ja brändimielikuvatavoitteisiin.

SRV on vuodesta 2021 lähtien tehnyt yhteistyötä Suomen Olympiakomitean Lasten liike -ohjelman kanssa lasten liikuttamiseksi. Yhteistyöllä tuetaan koulupäivän aikaisen harrastamisen edistämistä ja erityisesti lasten harrasteohjaajien koulutusta. Yhteistyö on osa elinkaariviisasta ajattelua, jolla tuemme lasten tulevaisuutta.

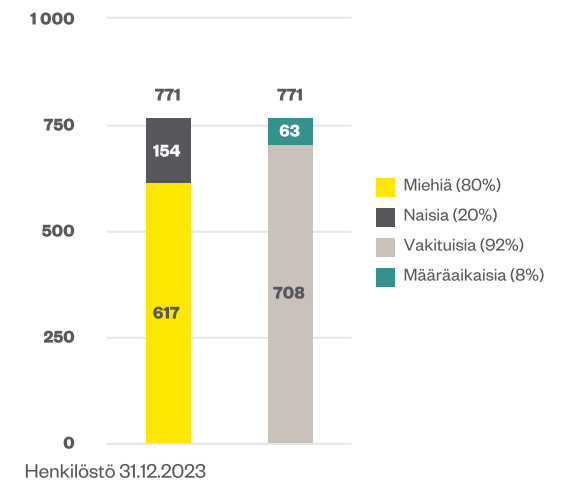
Edistämme tasa-arvoa ja monimuotoisuutta

Tammi–joulukuussa 2023 SRV:llä työskenteli keskimäärin 778 (926) henkilöä. Keskeisimmät henkilöstöön liittyvät tunnusluvut löytyvät alla olevasta taulukosta ja graafeista.

SRV:n työntekijät ovat työsuhteessa ja edellyttämme, että myös alihankkijoiden ja vuokratyövoimayrityksen henkilöstön asema järjestetään työsuhteiseksi. Työehtosopimusten piiriin kuuluu 75,4 % henkilöstöstä. Ainoastaan ylemmillä toimihenkilöillä ei ole omaa työehtosopimusta.

Säännölliset tulos- ja vuosikeskustelut koskevat koko henkilöstöä. SRV:llä on työntekijöistä valittu henkilöstöedustus, joka kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. SRV:llä tuetaan työhyvinvointia ja työkyvyn ylläpitämistä aktiivisesti ja yhtiöllä on kattava työterveyshuolto. Sairaspoissaoloprosenttimme oli 1,8 % vuonna 2023.

Henkilöstö 2023 (henkilöä)



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Ikä- ja sukupuolijakauma

	2023	2022	2021
Ikäjakautuma, kaikki työntekijät*			
34 tai alle (%)	236	286	302
35–51 (%)	342	340	330
52 ja yli (%)	194	217	237
Keski-ikä (vuotta)	42	42	42
Sukupuolijakauma			
Kaikki työntekijät (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Naisia 20%, miehiä 80%	Suomessa naisia 22% miehiä 78%, kansainvälisesti naisia 35%, miehiä 65%	Suomessa naisia 21 %, miehiä 79 %, kansainvälisesti naisia 35 %, miehiä 65 %
Johtoryhmä (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Naisia 40 %, miehiä 60 %	Naisia 36 %, miehiä 64 %	Naisia 25 %, miehiä 75 %
Hallitus (naisten %-osuus, miesten %-osuus)	Naisia 20 %, miehiä 80 %	Naisia 20 %, miehiä 80 %	Naisia 20 %, miehiä 80 %

* Suomessa 31.12.2023

SRV kohtelee tasavertaisesti kaikkia työtehtävien vaatimukset täyttäviä henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katsomatta. Emme hyväksy ihmisoikeuksia rikkovia toimintatapoja, kuten työperäistä hyväksikäyttöä.

SRV teki vuonna 2023 palkkavertailututkimuksen. Sen perusteella voimme todeta, että naisten ja miesten välillä ei ole merkittäviä palkkaeroja. SRV:lle riittävä palkka tarkoittaa työstä maksettavaa korvausta, joka takaa kohtuullisen elintason.

Raportointikaudella on ilmoitettu 3 kappaletta epäiltyjä syrjintä tai häirintätapauksia. Kaikki tapaukset on käsitelty SRV:n prosessin mukaisesti, joka on kuvattu tarkemmin hyvän hallintotavan osiossa. Vakavia ihmisoikeusrikkomuksia ei ole tullut esille vuonna 2023.

SRV pyrkii edistämään organisaationsa monimuotoisuutta nostamalla tasa-arvoa korostavia esimerkkejä

viestinnässä ja sisäisissä koulutuksissa. Edistämme yhdenvertaisuutta järjestämällä erityistä tukea suomenkieltä taitamattomille työntekijöille, korostamme rekrytointiprosessissa tasa-arvoa myös sukupuolten välillä ja palkan osalta sekä tarkastelemme ikääntyvien työoloja.

Turvallisuusjohtamisen ja –kulttuurin kehittäminen

SRV:llä terveellinen ja turvallinen työympäristö on kaiken toiminnan perusta. Haluamme jatkuvasti kehittää turvallisuuskulttuuriamme, 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, minkä vuoksi meidän on huolehdittava työterveys- ja turvallisuusnäkökohtien toteutumisesta erityisen hyvin. SRV:llä on käytössä turvallisuuden ohjelma, jolla varmistamme turvallisen työympäristön ja vähennämme tavoitteellisesti

poissaoloon johtaneita työtapaturmia. Toimillamme yhteisellä työpaikallamme työterveyden ja turvallisuuden edistämiseksi vaikutamme oman henkilöstömme lisäksi myös yhteistyökumppaneidemme terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen. Jokaisen tulee tuntee olonsa turvalliseksi meidän työmaillamme.

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.

Työturvallisuus-kulttuuri mitataan silloin, kun kukaan ei katso

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Toimintatapamme**

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

**Vuoden 2023 työterveyden- ja työturvallisuuden
toimenpiteet ja edistyminen**

Päämäärähakuinen turvallisuustyö jatkui vuonna 2023 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti Nolla tapaturmaa -tavoitetta. Työturvallisuuden osalta nostimme vuoden 2023 kantavaksi teemaksi puuttumisen ja välittämisen turvallisuuden laiminlyönteihin sekä kehitimme yleisesti turvallisuusjohtamista jatkuvan parantamisen periaatteilla.

SRV:n johto on sitoutunut hyvän työturvallisuuskulttuurin kasvattamiseen, jossa avoimuus ja rohkeus tuoda esille epäkohtia ovat keskeisiä tunnusmerkkejä. Johto osallistuu aktiivisesti arjen turvallisuuteen liittyviin keskusteluihin sitouttaen sitä kautta koko organisaation tavoitteisiin. Turvallisuustyön tuloksena olemme päässeet vuodelle 2023 asetettuihin tavoitteisiin. Ylin johtomme käy säännöllisesti työmaakierroksilla. Vuoden 2023 aikana johtomme teki yhteensä lähes 200 turvallisuuskatselmusta. Johto osallistuu aktiivisesti työmaiden arjen turvallisuuteen liittyviin keskusteluihin.

Osoituksena SRV:n pitkäjänteisestä työturvallisuustyöstä ovat Rakennusteollisuus RT Ry:n valtakunnallisen ”Turvallisuus alkaa minusta” -työturvallisuuskilpailun 2023 palkinnot kahdelle rakenteilla olevalle työmaallemme, Wintterin monitoimitalolle ja Wood Cityn toimistotalolle.



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Riskienhallinnan osaamisen kehittäminen on ollut osa strategiaamme vuonna 2023. Työturvallisuustyössä se on näkynyt monin toimenpitein, kuten säännöllisten turvavarttien, turvallisuusjohtamisen koulutusten, työturvallisuuskorttikoulutusten ja turvallisuusauditointien kautta. Osana tavoitteellista turvallisuustyötä vuoden 2023 aikana nostettiin henkilökohtaisten suojainten vaatimuksia työmailla nilkkaa tukevilla varrellisilla turvakengillä ja viiltosuojahanskoilla.

Tavoitteellinen turvallisuustyö on tuottanut tulosta ja siitä osoituksena tapaturmataajuutemme (LTIF, Lost time incident frequency rate) oli vuonna 2023 10,0 (13,8).

Laadukkaiden turvallisuushavaintojen tekeminen ja käsittely on vakiintunut toimintatavaksi SRV:llä. Turvallisuushavainnot ovat tärkeä päivittäisjohtamisen työkalu ja niitä on saatu yli 13 000 vuonna 2023.

Pidimme yhdessä hankintatoimen ja turvallisuusasiantuntijoiden kanssa työturvallisuuspäivän keskeisille aliurakoitsijoille. Haluamme heidän onnistuvan turvallisuustyössä.

Työturvallisuus

	2023	2022	2021
Tapaturmataajuus SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (LTIF, liukuva 12 kk)*	10,0	13,8	14,4
Tapaturmataajuus SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (LTIF, liukuva 12 kk), vanhat laskentaperiaatteet**	9,0	12,5	12,8
Työtapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	44	71	94
Vakavat työtapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	6	7	12
Kuolemaan johtaneet tapaturmat SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat (kpl)	0	0	0
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	96,3	96,1	96,3
MVR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	96,4	95,4	96,7
Tehdyt TR- ja MVR-mittaukset (kpl)	1 297	2 409	2 271
Turvallisuushavainnot (kpl)	13 243	13 024	14 466
Turvallisuushavaintotaajuus (kpl / mtth)	2 620	2 271	1 984
TR- ja MVR-mittarvin käytön oikeellisuus, %-ero työmaa vs. turvatiimi	2,7	4,5	4,9

* Tapaturmataajuuden laskenta tehdään GRI:n mukaisesti vuodesta 2023 alkaen. Vuosien 2021-2022 luvut on oikaistu. Aliurakoitsijoiden työtunnit tulevat toteutuneiden leimausten mukaisesti ilman lomakorjausta. SRV:n oman henkilöstön kuukauden työtunteina on käytetty 144,5, jossa on huomioitu loma-ajat 30 päivää.
** SRV:n vanhoissa laskentaperiaatteessa on nyt huomioitu oikea lomakorjaus, jonka vuoksi tapaturmataajuus on muuttunut pörssitiedotteessa 1.2.2024 ilmoitetusta (8,7).

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Vuoden 2023 sosiaalisen vastuun toimenpiteet ja
edistyminen (arvoketjun työntekijät)**

SRV on sitoutunut ihmisoikeuksiin ja työperäisen
hyväksikäytön estämiseen. Toimimme eettisten
toimintaohjeiden mukaisesti ja olemme tietoisia due diligence
–velvollisuksistamme.

Sitoudumme välttämään arvoketjuumme osallistuviin
ihmisiin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia sekä puuttumaan,
jos niitä ilmenee. Näiden vaikutusten huomiointi on jokaisen
SRV:läisen velvollisuus.

Keskeiset ihmisoikeuksia edistävät teemat ja toimenpiteet:

1. Omien ja SRV:n toimittajien oikeuksien kunnioittaminen
tarjoamalla kunnolliset työolosuhteet
2. Yhteisöjen ja elinympäristöjen suojelu kehittämällä
kestävää rakennettua ympäristöä
3. Eettisten toimintatapojen edistäminen alalla aktiivisella
työllä harmaata taloutta, työperäistä hyväksikäyttöä ja
muuta epäeettistä toimintaa vastaan

Arvoketjun työntekijöiden osalta noudatamme samoja
vastuullisuusperiaatteita, jotka koskevat SRV:n omia
työntekijöitä. Käsitlemme kaikki arvoketjun työntekijöiltä
nousseet huolenaiheet ja noudattaen huolellisuusvelvoitetta
selvitämme kaikki esiin nousseet epäilyt, jotka kohdistuvat
työoloihin tai muihin työntekijöiden oikeuksiin ja mahdolliseen
kaltoinkohteluun sekä väärinkäytöksiin liittyen.

Kaikkien SRV:n yhteistyökumppanien tulee
noudattaa omassa toiminnassaan eettisiä toimintaohjeita ja
varmistaa, että myös heidän omat
alihankkijat noudattavat niitä. Edellytämme myös täyttää
sitoutumista SRV:n vastuullisuusohjelmaan.

Yhtiö haluaa ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä
ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä
tehokkaammin. Varmistaaksemme, että valitut toimet

ohjaavat yhtiömme toimintaa ja arvoketjua, parannamme
jatkuvasti due diligence -prosessiamme ihmisoikeuksien
haitallisten vaikutusten tunnistamiseksi, ehkäisemiseksi ja
lieventämiseksi. Mikäli havaitsemme epäilyjä rikkomuksista,
teemme yhteistyötä eri osapuolten ja viranomaisten kanssa
toiminnan korjaamiseksi.

SRV otti vuonna 2023 käyttöön lisäselvitysproessin,
jolla se pystyy entistä perusteellisemmin varmistamaan
alihankkijoidensa ulkomaisen työvoiman työnteko-oikeuden
ja työehtojen asianmukaisuuden sekä sen että työntekijät
myös ymmärtävät Suomessa vallitsevan lainsäädännön
oikeuksineen sekä velvollisuuksineen. Edellytämme
sitoutumista yrityksen edustajan allekirjoituksella. Kävimme
vuonna 2023 läpi kaikkien kolmannen maan kansalaisten
työoikeudet ja vastaavuudet työtehtäviin.

Lisätietoja arvoketjun työntekijöihin kohdistuvasta
vastuullisuustyöstä on avattu hyvän hallintotavan
osuudessa.

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 sekä koulutamme
henkilöstöämme jatkuvan parantamisen periaatteilla.
Edistämme ihmisoikeuksien toteutumista ja reilua kilpailua
sekä estämme aktiivisesti työperäistä hyväksikäyttöä,
harmaata taloutta, lahjontaa ja korruptiota. Tämän lisäksi
toimintamme ytimessä on työturvallisuuden ja -terveyden

vaaliminen kokonaisvaltaisesti. 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 alirakoitsijoilta ja toimittajiltamme vastaavien
eettisten periaatteiden noudattamista yhtä vahvasti kuin
itseltämmekin. Periaatteet on kirjattu alirakoitsijoiden ja
toimittajien eettisiin toimintaohjeisiin (Supplier Code of
Conduct), joihin sitoutuminen on välttämätön edellytys ennen
töiden aloittamista.

**Vuoden 2023 hyvän hallintotavan toimenpiteet ja
edistyminen**

Koko henkilöstöltä edellytetään eettisten toimintaohjeiden
koulutuksen suorittaminen kerran vuodessa ja se toteutui
jo 80 %:sti. Yhteistyökumppaneillemme jalkautamme
toimintaohjeet osana sopimuksia ja urakkaohjelmia.
Eettiset toimintaohjeet sisältävät korruption ja lahjonnan
ehkäisemiseen liittyvät periaatteet, joissa toteamme, että
emme tarjoa tai vastaanota lahjuksia. Korruptionvastaisuus
on ehdoton edellytys toiminnassamme. Edellytämme
alihankkijoiltaamme
ja muilta yhteistyökumppaneiltamme nollatoleranssia
korruption suhteen.

Suhtaudumme mahdollisiin epäilyihin väärinkäytöksiin
vakavasti. SRV:llä kaikki eettisten toimintaohjeiden vastaiset
asiat, kuten syrjintään, häirintään, korruptioon, lahjontaan

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

tai lainsäädännön rikkomiseen liittyvät epäilyt, voi ilmoittaa SRV:n eettiseen kanavaan. Kanava on avoin myös SRV:n ulkopuolisille tahoille. Kannustamme lisäksi henkilöstöämme havaintojen ilmoittamiseen esimiehelle tai SRV-konsernin lakiasiainosastolle. Ilmoitukset voi tehdä omalla nimellä tai anonymisti ja ne käsittelee luottamuksellisesti riippumaton palveluntuottaja. SRV noudattaa väärinkäytösten paljastajien osalta ilmoittajansuojelulain mukaisia menettelytapoja, jolloin ilmoittajaan ei kohdisteta epäedullisia seuraamuksia tai vastatoimia sen vuoksi, että hän on tehnyt ilmoituksen tai julkistanut tiedon lain mukaisin edellytyksin.

Vuoden 2023 aikana eettiseen kanavaan tehtiin yhteensä 12 ja turvallisuusjärjestelmään yhteensä 2 ilmoitusta epäilyistä rikkomuksesta. Ilmoituksista 3 koski syrjintä- ja häirintäepäilyjä. Korruptio- tai lahjontaepäilyjä ei tullut tietoomme.

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 ja siitä, että myös ulkomaalaiset työntekijät tuntevat oikeutensa sekä velvollisuutensa.

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 työmaillaan toimeksiantosopimuksella laskutuspalvelun kautta, joista esimerkkinä on kevytyrittäjäyys ilman Y-tunnusta.

Yhteiskunnallisella tasolla kevytyrittäjäyyteen ei ole määritelty eikä syntynyt vakiintuneita käytäntöjä, jolloin se muodostaa merkittävän ja vakavan riskin harmaalle taloudelle.

Hankintapäätösten edellytyksenä vastuullisuusarvio

SRV haluaa tarjota asiakkailleen sekä muille sidosryhmille laadukasta ja vastuullista rakentamista. Sen vuoksi kiinnitämme erityistä huomiota hankintaketjun vastuullisuuteen. Haluamme jatkuvasti parantaa toimittajayhteistyötä ja tuntemusta sekä kehittää osaamista ja ymmärrystä hankinnan roolista vastuullisen toiminnan mahdollistajana.

Toimittajien ja urakoitsijoiden verkoston hallinnan kehittäminen oli hankintatoimen keskeinen tavoite vuonna 2023. Toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana käytetään verkostorekisteriä. SRV:n rekisterissä on noin 3 300 toimittajaa / alihankkijaa. Vuonna 2022 Venäjän aloitettu hyökkäyssodan Ukrainassa SRV teki päätöksen olla ostamatta materiaaleja Venäjältä.

Hankintapäätöstemme edellytyksenä on, että tunnemme toimittajamme ja sitoutamme heidät urakkaohjelman kautta samoihin periaatteisiin, jotka olemme asettaneet myös itsellemme. SRV:n verkostorekisteriin ilmoittaudutaan vastaamalla vastuullisuuden varmistaviin kysymyksiin. Sen pohjalta annetaan vastuullisuusarvio kaikille käyttämillemme urakoitsijoille. Tavoitteenamme on, että 100 % aktiivisista toimittajistamme täyttää vastuullisuuskyselyn. Vuonna 2023 pääsimme jo 88 %:iin.

Urakkaohjelmassa on esitettynä sopimusperusteiset maksuehtomme. Urakkasumma maksetaan urakoitsijalle työvaiheittain ja työn edistymiseen perustuvan maksuerätaulukon tai yksikköhintaluettelon mukaan. Maksuperuste sovitaan aina aliurakkakohtaisesti urakkasopimuksessa.

Auditoinneilla varmistamme, että toimittajat täyttävät edellytykset toimia SRV:n yhteistyökumppanina,

ja että kehitämme alan käytäntöjä yhdessä heidän kanssaan. Tämän kautta pystymme myös syventämään yhteistyökumppaneidemme tuntemusta aina heidän toimitavoistaan mahdolliseen uuteen tarjontaan ja kapasiteettiin. Hankintatoimi auditoi vuoden 2023 aikana yli 80 toimittajaa tai urakoitsijaa.

Keskeiset hyvään hallintotapaan liittyvät tunnusluvut			
	2023	2022	2021
Eettiset toimintatavat			
Eettiset toimintatavat verkkokurssin suorittaneet henkilöt (%)	80	42	N/A
Häirintää ja syrjintää koskevat ilmoitukset (lukumäärä)	14	8	7
Oma henkilöstö ja yhteistyökumppanit			
SRV:n työmaat (lukumäärä)	60	76	82
SRV:n työmailla työskennelleet aliurakoitsijat (lukumäärä)	3 290	3 770	3 613
SRV:n työmailla työskennelleet henkilöt (henkilömäärä)	18 031	23 102	25 301
SRV:n työmailla myönnetyt erilliset kulkuluvat	24 830	32 488	37 572
Kansalaisuudet			
Suomalaisten osuus työmailla työskennelleistä (%)	76	73	71
Muista maista tulleiden osuus työmailla työskennelleistä (%)*	24	27	29
Kansalaisuuksien lukumäärä (kappaletta)	89	106	111
Suomen yhtiöistä tilitettävät verot			
Ennakonpidätys (milj. euroa)	17,0	17,0	16,6
ALV, netto** (milj. euroa)	68,4	81,2	124,8
Kirjanpidon tuloverot (milj. euroa)	0,0	0,0	0,0
Muut verot (milj. euroa)	1,7	2,3	1,4
Verot yhteensä (milj. euroa)	87,1	100,5	142,8

* Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet olivat Viron, Latvian, Venäjän ja Puolan
** Tilitettävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Jatkuvaa työtä harmaan talouden torjumiseksi**

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 2023 teemapäivinä työmaat tarkastivat sopimuskumppaneidemme ja niiden aliurakoitsijoiden työmaatyöskentelyn yritys- ja työntekijäkohtaiset edellytykset. Tarkastettujen henkilöiden prosenttiosuus kokonaismäärästä oli noin 67 %.

Työsuojeluviranomaisten vuonna 2023 SRV:n työmailla tekemissä työsuojelu-, ulkomaalais- ja tilaajavastuutarkastuksissa annettiin muutamia yksittäisiä toimintaohjeita, jotka vietiin käytäntöön prosessien edellyttämällä tasolla heti poikkeaman havaitsemisen jälkeen.

Olemme sitoutuneita toimimaan vastuullisesti verotuksen suhteen ja maksamme verot 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 sosiaalikulumaksuja, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä. SRV tekee proaktiivisesti yhteistyötä viranomaisten kanssa varmistaakseen esimerkiksi rakennusprojektien ja konsernin sisäisten veloitusten asianmukaisen verokäsittelyn.



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Muutokset johtoryhmässä**

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

Muutokset SRV:n johtoryhmässä vuonna 2023

Talonrakennusinsinööri Hannu Lokka, 59, aloitti SRV:n strategisesta hankekehityksestä vastaavana johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 16.1.2023 aiemmin tehtävää hoitaneen Timo Niemisen jäätyä eläkkeelle.

SRV tiedotti 24.5.2023, että SRV:n alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaava johtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsen Henri Sulankivi oli päättänyt jättää yhtiön. Diplomi-insinööri Tero Karislahti nimitettiin 24.7.2023 SRV:n alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Karislahti aloitti tehtävässään 1.2.2024, mihin asti alueyksiköiden johtamisesta vastasi strategisen hankekehityksen johtaja ja johtoryhmän jäsen Hannu Lokka.

SRV tiedotti 20.12.2023, että SRV:n Venäjän ja Viron liiketoiminnasta vastannut johtaja ja johtoryhmän jäsen Jussi Tuisku jäi pois yhtiön johtoryhmästä 22.12.2023 alkaen.

Riskit ja riskienhallinta

SRV on julkaissut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina SRV:n vuosikertomuksen julkaisun yhteydessä. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Strategiset riskit*Markkinariskit*

SRV:n merkittävimmät strategiset markkinariskit liittyvät asuntojen kuluttajakysynnän sekä sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästymiseen, mikä on seurausta korkotason nousun aiheuttamasta sijoittajien tuottovaatimusten kasvusta sekä asiakkaiden rahoituksen edelleen jatkuvasta heikosta saatavuudesta ja rahoituskustannustennoususta.

Markkinariskien vähentämiseksi yrityksessä on edelleen vahvistettu toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien tunnistamiseen, asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen sekä asiakaskokemuksen kehittämiseen. Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin, lisätä toimitilasektorin yksityisiä omakehitteisiä hankkeita sekä jakaa asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille.

Strategiset ilmastoriskit

Olemme hyödyntäneet ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden vaikutusten arvioinnissa Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ja Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -raportointisuosituksia. Ympäristöasioiden hallinnointimallimme on kuvattu kohdassa Vastuullisuuden johtaminen. SRV:n elinkaariviisautta korostava strategia linkittyy vahvasti ilmastonmuutoksen torjumiseen, luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen rakennetussa ympäristössä ja asiakkaiden tukemiseen muuttuvassa toimintaympäristössä. SRV:n vuoteen 2030 ulottuva ilmastotiekartta tukee työtä. Ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyvien riskien kuvausta on syvennetty vuosikertomuksessa kuvaamalla entistä konkreettisemmin

toimenpiteet ja niiden vaikutukset osana ei-taloudellisen tiedon raportointikokonaisuutta.

Työstimme arviota kahden ilmastonmuutoksen skenaarion mukaisesta vaikutuksesta liiketoimintaan. Tunnistamme että 1,5 asteen lämpötilannousussa korostuvat transitoriskit, jotka liittyvät markkinoihin, maineeseen, politiikkaan ja teknologiaan. Niiden hallitsemiseksi korostuvat toimet, jotka teemme vähentääksemme päästöjä ja varautuaksemme mahdollisiin tuleviin lisäverotuksiin ja operatiivisten kustannusten nousuihin. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden huomiotta jättäminen nähdään merkittävänä riskinä, koska luonnon heikkeneminen ja ilmastonmuutos kiihdyttävät toisiaan, heikentävät eläinten ja lajien elinoloja sekä yleistä viihtyvyyttä. Sen vuoksi olemme jatkaneet luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen tuomista entistä voimakkaammin rakennettuun ympäristöön vuonna 2023.

Henkilöstöriskit

Työvoiman saatavuus on hyvä, ja SRV on onnistunut vuoden aikana erinomaisesti tasapainottamaan resurssi-tilannetta sisäisin siirroin eri liiketoimintojen välillä. Markkina-tilanteesta huolimatta vaativien toimitilareferenssien omaavien projektihenkilöiden ja muiden avainhenkilöiden houkutteleminen ja sitouttaminen on keskeinen henkilöstö-riski. Hyvä johtaminen, yrityskulttuuri ja kilpailukykyinen kokonaispalkitseminen nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. SRV:n strategiseksi teemaksi vuosille 2024–2027 onkin nostettu yrityskulttuuri, osaaminen ja ihmiset. Esihenkilöitä valmennetaan antamaan palautetta ja ottamaan asioita puheeksi, huolehditaan heidän omasta jaksamisestaan ja toteutetaan yhdessä RT:n kanssa työsuuhdekoulutusta. Osaamiskartoituksella on tunnistettu etenkin toimitilarakentamisen kriittiset roolit ja osaajat.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Erilaiset yhteisölliset tapahtumat ovat koonneet henkilöstöä yhteen. Osoituksena hyvästä yhteishengestä on eNPS 20 ja henkilöstöpulssin työvire 4,1/5.

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 saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta ja ehdot ovat markkinatilanteesta johtuen kiristyneet.

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 sitovien yhtiölainojen lisäksi nostettavissa olevasta sitovasta maksuvalmiusluotosta sekä käytettävissä olevasta sitovasta tililimiitistä. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa.

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

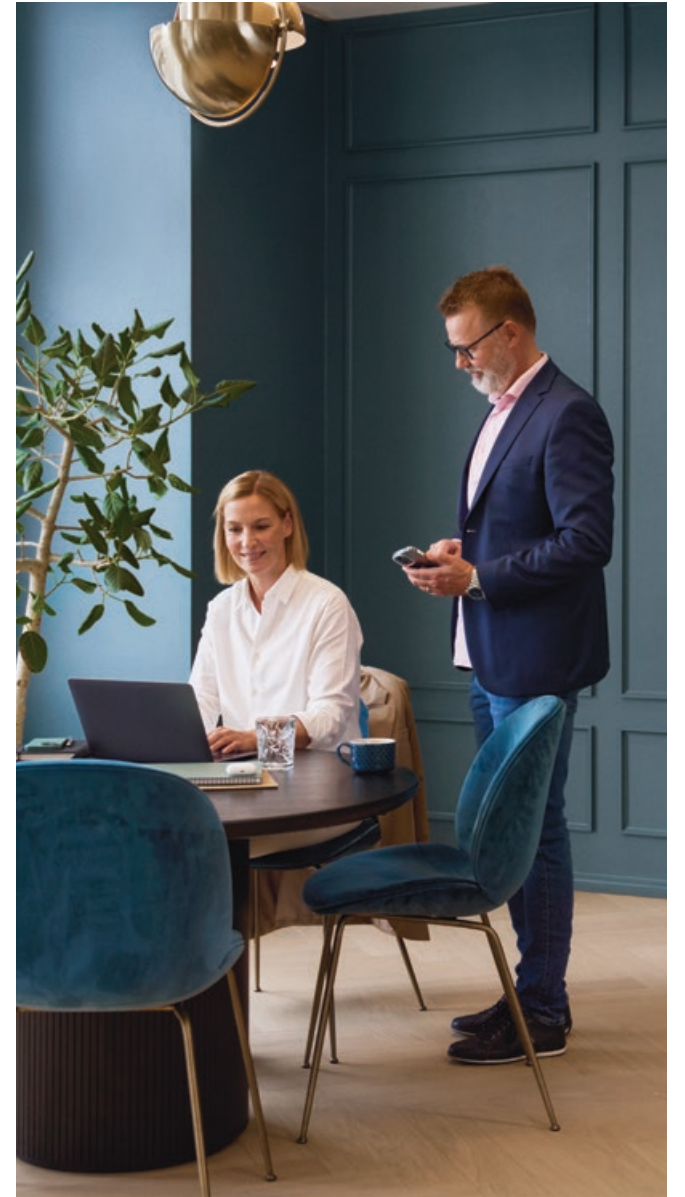
Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luoton ja SRV:n yleisiä rahoitusreserviejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia

kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa.

Yleinen korkotaso on pysynyt korkeana vuoden 2023 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 korkojohdannaissovimuksilla 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, maksuerätalukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssi-yhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. 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 realisoimiseksi. 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.



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Operatiiviset riskit***Projektinhallintariskit*

SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille sekä kehittää tuottavia perustaja-urakointi- ja kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Projektien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät resurssiriskien lisäksi muun muassa asiakkaiden ja viran-omaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, kohteiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen, aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden markkinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä pyritään hallitsemaan panos-tamalla hallintaa parantavien järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin kehittämiseen. Yrityksellä on toimintoja ohjaava johtamis-järjestelmä sekä useita toiminnan kehitysprojekteja, joilla operatiivisten riskien käsittelyä ja hallintaa pyritään tehostamaan, systematisoimaan ja yhtenäistämään.

Alihankintariskit

Yhteistyökumppaniverkoston hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, ihmisoikeuksiin 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 toteutu-misen lisäksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Lisäksi auditoimme vuosittaisen auditointiohjelman mukaisesti valittuja toimittajia. Alihankintaverkostoon liittyvien riskien hallitsemiskeinoja on kuvattu tarkemmin hyvän hallintotavan osuudessa.

Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla verkostorekisterillä.

Mahdolliset merkittävät geopolittiset jännitteet voivat konkretisoituessaan aiheuttaa ongelmia maailmanlaajuisiin tuotantoketjuihin vaikeuttaen materiaalien saatavuutta sekä nostaen niiden hintoja. Mahdollisia materiaalien saatavuusongelmia ja inflaation vaikutuksia projekteille hallitaan muun muassa aktiivisen hankintatoimen kautta.

Operatiiviset vastuullisuusriskit

Operatiivisissa vastuullisuusriskeissä korostuvat työ-turvallisuus- ja ihmisoikeusriskit. Työturvallisuus- ja ihmis-oikeusriskit liittyvät vakaviin työtapaturmiin, työperäiseen hyväksikäyttöön ja työoloihin sekä harmaaseen talouteen ja korruptioon. Vuoden 2023 kantavana teemana on ollut puuttuminen työturvallisuuden laiminlyönteihin. 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. Ihmis-oikeuksiin liittyvät riskit koskevat erityisesti työperäistä hyväksikäyttöä, työoloja, harmaata taloutta ja korruptiota. Erityisesti hyvän hallintotavan yhteydessä olemme kuvanneet ihmisoikeusriskien välttämiseksi tehtyjä toimenpiteitä vuonna 2023.

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 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 ja paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Riskienhallinnan keskeisin tekijä on tarkka hankevalinta. Hallinnoimme aktiivisesti riskejä myös hajauttamalla portfoliotamme maantieteellisesti, käyttötarkoituksittain ja sopimustyypeittäin sekä rajaamalla hankkeiden sitomaa pääomaa.

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

Muut riskit*Venäjän maariskit*

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösisijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tontti-omistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily –kauppakeskuksesta. Toteutettujen kauppojen jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co. Ltd. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

Kiristyvässä talous- ja pakotetilanteessa SRV:n riskeinä Venäjällä on edelleen osaomisteisen kauppakeskuksen liiketoiminnan hoitaminen ja kannattavuus, kauppakeskuksen omistavan yhtiön lainasopimusten kovenanttiehtojen täyttäminen sekä myynnin onnistuminen kireässä ja edelleen kiristyvässä pakoteympäristössä. Yhtiö panostaa jäljellä olevan kauppakeskuksen, jonka päivittäisestä johtamisesta ja vuokrauksesta vastaa sopimussuhteinen kiinteistömanageri, huolelliseen hoitamiseen ja samalla jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää viimeisen Venäjällä sijaitsevan omaisuuseränsä myyntiin.

Fennovoima-sijoitukseen liittyvät riskit

SRV alaskirjasi huhtikuussa 2022 taseestaan Fennovoima-omistuksensa. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin keskeytymisestä johtuen. Fennovoima on perunut Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen.

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 infrastruktuuriin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä ovat kasvussa ja voivat aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturva-kulttuuria 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 tietoturvauhkista varoittaminen erikseen.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset**Yhtiökokoukset**

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2023 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, sisältäen konsernitilinpäätöksen, myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2022, hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin vuodelta 2022 sekä hyväksyi kaikki osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset.

Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osingonjako

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2022 osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyry, DI Hannu Leinonen ja KTM Heli lisakka. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin KTM Matti Ahokas. Tomi Yli-Kyyry valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten vuosi-palkkioiksi 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 päätettiin maksaa 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista sekä korvata hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut 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 päätettiin hankkia hallituksen jäsenille kahden viikon kuluessa siitä, kun vuoden 2023 ensimmäistä vuosineljänneistä koskeva osavuosikatsaus on julkistettu tai ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se soveltuvan lainsäädännön mukaan on mahdollista.

Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli lisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Matti Ahokas. HR- ja nimitysvaliokunnan²

² Valiokunnan nimi muutettiin henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnaksi 1.1.2024.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 1 700 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää enintään 1 700 000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutukset ovat voimassa 30.6.2024 asti ja kumoavat ylimääräisessä yhtiökokouksessa 30.5.2022 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeanneista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Price-waterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2024 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Price-waterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastajana toimii Markku Katajisto, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.2.2023 lakkauttaa toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019–2026 ja yhtiön pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025. Hallitus katsoi, ettei kannustinjärjestelmien jatkaminen ollut enää perusteltua yhtiön vuonna 2022 taseen vahvistamiseksi toteuttamien rahoitusjärjestelyjen ja niistä muun muassa yhtiön osakkeiden määrään aiheutuneiden muutosten seurauksena. Lakkautetuista järjestelmistä ei makseta palkkioita.

SRV:n hallitus päätti 28.3.2023 perustaa konsernin avainhenkilöille uuden suoriteperusteisen osakepalkkiojärjestelmän 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt) sekä uuden rahaperusteisen palkkiojärjestelmän (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja). Kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön.

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

Osakkeet ja omistus

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 31.12.2023 oli 4,08 euroa (pätöskurssi 3,80 euroa 31.12.2022). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,69 euroa ja alin 3,15 euroa. 31.12.2023 osakekannan markkina-arvo oli 69,1 milj. euroa (64,4 milj. euroa 31.12.2022) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 1,9 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,4 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2023 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli joulukuun lopussa 10 249 rekisteröityä osakkeenomistajaa (11 152 31.12.2022).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2023 ovat 89 230 738,68 euroa, joista tilikauden tulos on 10 065 283,74 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2023 jaeta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 31.1.2024 käynnistävänsä muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa yhtiön kustannuksia vastaamaan haastavana jatkuvaan markkinatilanteeseen. SRV tiedotti 13.2.2024 saaneensa muutosneuvottelut päätökseen.

Yhtiökokous 2024

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2024 suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 25.3.2024 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
 Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
 Arvonluontimalli
 Liiketoimintakatsaus
 Sidosryhmäyhteistyö
 Strategian toteutuminen
 Taloudellinen kehitys
 Rahoitus ja taloudellinen asema
 Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
 Muutokset johtoryhmässä
 Riskit ja riskienhallinta
 Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
 Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
 Osakkeet ja omistus
 Voitonkäyttöehdotus
 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 Yhtiökokous 2024
 Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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 päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2023 ylin noteeraus oli 4,69 euroa ja alin 3,15 euroa. Vuoden 2023 keskimurssi oli 3,90 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,08 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 69,1 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin 1,9 miljoonaa kappaletta ja osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 7,4 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 2023 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

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 Hallituksen valtuutukset.

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan suora omistus oli 31.12.2023 yhteensä 319 380 osaketta, joka oli 2 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Hallituksen jäsen Timo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita suoraan ja määräysvaltayhteisönsä Havu Capital Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2023

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
As Pontos Baltic	2 877 709	17,0
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	770 027	4,5
Lareale Investments Oy	654 055	3,9
Tungelin Investments Oy	654 055	3,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	483 611	2,9
Pohjola Vakuutus Oy	394 650	2,3
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	382 510	2,3
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	267 325	1,6
Ålandsbanken Euro High Yield	225 000	1,3
Ehj Capital Oy	149 199	0,9
Valtion Eläkerahasto	142 344	0,8
Sipola Saku	141 434	0,8
Nieminen Timo	140 659	0,8
Kokkila Tuomas	137 061	0,8
Kokkila Lauri	137 061	0,8
Tenendum Oy	121 847	0,7
Gripenberg Gerda Margareta Lindsay Db	80 000	0,5
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	12 104 708	71,3
Hallintarekisteröidyt osakkeet	200 864	
Muut osakkeenomistajat	4 833 102	28,7
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	16 937 810	

Omistusjakauma 31.12.2023 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1–100	6 802	66,37	185 288	1,1
101–500	2 296	22,40	523 573	3,1
501–1 000	517	5,04	373 212	2,2
1 001–5 000	447	4,36	938 090	5,5
5 001–10 000	60	0,59	419 229	2,5
10 001–50 000	97	0,95	1 781 475	10,5
50 001–100 000	10	0,10	633 473	3,7
100 001–500 000	13	0,13	2 825 996	16,6
500 001–	7	0,07	9 302 007	54,8
Yhteensä	10 249	100%	16 982 343	100,0
joista hallinta-rekisteröityjä	8		200 864	1,2

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	30,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13,0
Julkisyhteisöt	15,6
Kotitaloudet	21,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1,1
Ulkomaiset osakkeenomistajat	18,5
Yhteensä	100,0

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto milj. euroa	milj. euroa	610,0	770,1	932,6	975,5	1 060,9
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	milj. euroa	1,1	18,9	5,3	5,8	-96,8
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,2	2,5	0,6	0,6	-9,1
Liikevoitto milj. euroa	milj. euroa	-6,8	-76,4	-1,7	1,5	-93,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta %	%	-1,1	-9,9	-0,2	0,2	-8,8
Liikevoitto, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-10,8	-79,6	-6,9	-2,7	-94,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ¹⁾	%	-1,8	-10,3	-0,7	-0,3	-8,8
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-15,7	-79,1	-20,3	-28,0	-122,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	-2,6	-10,3	-2,2	-2,9	-11,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-15,1	-85,7	-19,9	-22,8	-104,4
Oman pääoman tuotto, %	%	-10,6	-55,0	-11,5	-14,1	-50,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	-2,6	-10,1	-0,6	-0,8	-15,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ¹⁾	%	-6,2	-14,9	-2,1	-2,0	-17,5
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	277,7	272,0	403,0	566,8	625,3
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	179,7	186,4	319,4	436,0	479,4
Omavaraisuusaste, %	%	34,4	36,3	27,4	22,6	21,2
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	%	48,0	48,2	32,8	27,8	26,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	99,4	80,5	170,0	289,1	422,0
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-6,3	-11,5	81,0	152,9	271,9
Nettovelkaantumisaste, %	%	71,7	55,1	103,0	159,7	240,3
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	%	-4,3	-7,5	47,5	82,1	151,2
Tilauskanta ²⁾	milj. euroa	1 048,6	838,8	872,3	1 153,4	1 344,2
Uudet sopimukset	milj. euroa	781,4	624,6	588,6	707,1	487,6
Henkilöstö keskimäärin		778	948	959	991	1 080

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.

		2023	2022	2021	2020	2019
Osakekohtainen tulos ³⁾	euroa	-1,0	-6,6	-2,3	-4,3	-42,5
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ³⁾	euroa	-1,0	-6,6	-2,3	-4,3	-42,5
Osakekohtainen oma pääoma ³⁾	euroa	8,2	8,6	17,6	19,7	68,7
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ³⁾	euroa	6,2	6,7	15,9	18,0	36,6
Osakekohtainen osinko ³⁾	euroa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko tuloksesta, %	%	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Efektiivinen osinkotuotto, % ³⁾	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ³⁾		neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,08	3,80	0,53	0,59	1,36
Keskikurssi euroa	euroa	3,90	9,17	0,61	0,60	1,36
Alin kurssi euroa	euroa	3,15	3,19	0,45	0,45	1,25
Ylin kurssi euroa	euroa	4,69	16,12	0,81	1,10	2,19
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	69,1	64,4	138,9	154,7	98,1
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 893	25 033	45 701	45 524	14 412
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	11,2	189,2	17,4	26,2	20,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ³⁾	1 000	16 938	13 231	9 398	6 234	2 586
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ³⁾	1 000	16 938	13 231	9 398	6 235	2 586
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ³⁾	1 000	16 938	16 938	9 398	9 398	2 586
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	-2,6	7,3	1,5	-4,4	3,8

²⁾ Kauden lopussa.

³⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu vastaavasti. Osakemäärien oikaisukerroin on 1,4339. Osakkeen kurssikehityksen tunnuslukuja ei ole oikaistu.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	Katsastuskauden tulos 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	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu) Sijoitettu pääoma keskimäärin
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu) Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	Oma pääoma yhteensä Taseen loppusumma – saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarar IFRS16 Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat – korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	Korolliset nettovelat Oma pääoma yhteensä
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Korolliset velat – korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Osakekohtainen tulos	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna
			Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna
			Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen oma pääoma	=		Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		Pörssikurssi katsauskauden lopussa
			Osakekohtainen tulos
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Osakekohtainen tulos
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Pörssikurssi katsauskauden lopussa
Keskikurssi	=		Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto
			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

SRV

Tilinpäätös



IFRS konsernitilinpäätös

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2023	2022
Liikevaihto	3	610 030	770 078
Liiketoiminnan muut tuotot	4	288	589
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		2 338	-88 445
Aineiden ja palveluiden käyttö		-527 967	-600 560
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-66 214	-74 342
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	16	1 197	-1 260
Poistot	6	-5 742	-5 147
Sijoitusten arvonalentumiset	6	-8 879	-65 030
Liiketoiminnan muut kulut	5	-11 843	-12 271
Liikevoitto		-6 793	-76 388
Rahoitustuotot	9	2 290	52 743
Rahoituskulut	9	-11 231	-55 437
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-8 941	-2 694
Tulos ennen veroja		-15 734	-79 081
Tuloverot	10	620	-6 580
Tilikauden tulos		-15 114	-85 662
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-15 114	-85 662
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa	11	-1,02	-6,62
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	11	-1,02	-6,62

Laaja tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2023	2022
Tilikauden voitto		-15 114	-85 662
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		10 094	-3 999
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	-93	7 208
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		10 001	3 209
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		10 001	3 209
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-5 113	-82 453
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-5 113	-82 453
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta		0	0

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernitase

1,000 euroa	Liite	2023	2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	5 453	4 114
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	13	7 640	8 840
Liikearvo	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	672	699
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	3 780	2 120
Muut rahoitusvarat	15,17	7 802	7 751
Saamiset	15,18	7 050	14 243
Laskennalliset verosaamiset	19	36 751	37 458
Pitkäaikaiset varat yhteensä		70 883	76 959
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	157 370	162 842
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	20	88 488	75 119
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15,22	81 984	88 254
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	15,21	274	5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0	10
Rahavarat	23	39 595	45 309
Lyhytaikaiset varat yhteensä		367 711	371 538
VARAT YHTEENSÄ		438 594	448 497

1,000 euroa	Liite	2023	2022
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	303 559	303 559
Muuntoerot	25	-4 947	-14 948
Oman pääoman ehtoinen laina	25	33 529	33 529
Kertyneet voittovarot		-196 529	-179 019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		138 675	146 184
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	0
Oma pääoma yhteensä		138 675	146 184
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	236	1 138
Varaukset	26,0	10 352	12 196
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15,27	31 386	23 828
Korolliset vuokravelat	27	103 118	89 545
Muut velat	15,28	3 098	6 252
Pitkäaikaiset velat yhteensä		148 191	132 959
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15,28	138 415	148 022
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9	958
Varaukset	26	8 800	7 932
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15,27	1 902	10 000
Korolliset vuokravelat	27	2 604	2 442
Lyhytaikaiset velat yhteensä		151 728	169 354
Velat yhteensä		299 919	302 313
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		438 594	448 497

Katsaus vuoteen 2023

- Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

- Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarats	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	3 063	264 680	-18 156	15 360	-99 891	165 056	0	165 056
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
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	3 209	0	0	3 209	0	3 209
Katsauskauden laaja tulos	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	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 verovaikutuksella oikaistuna	0	0	0	0	-2 030	-2 030	0	-2 030
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	38 878	0	18 169	6 531	63 579	0	63 579
Oma pääoma 31.12.2022	3 063	303 559	-14 948	33 529	-179 019	146 184	0	146 184

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	3 063	303 559	-14 948	33 529	-179 019	146 184	0	146 184
Tilikauden tulos	0	0	0	0	-15 114	-15 114	0	-15 114
Muut laajan tuloksen erät (verovaiikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	10 094	0	0	10 094	0	10 094
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	-93	0	0	-93	0	-93
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	10 001	0	0	10 001	0	10 001
Katsauskauden laaja tulos	0	0	10 001	0	-15 114	-5 113	0	-5 113
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	-73	-73	0	-73
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaiikutuksella oikaistuna	0	0	0	0	-2 227	-2 227	0	-2 227
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-2 396	-2 396	0	-2 396
Oma pääoma 31.12.2023	3 063	303 559	-4 947	33 529	-196 529	138 675	0	138 675

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR 1,000	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	615 812	805 413
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	288	614
Maksut liiketoiminnan kuluista	-606 557	-802 540
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	9 543	3 488
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	992	365
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8 740	-13 709
Maksetut ja saadut välittömät verot	-146	-255
Liiketoiminnan rahavirta	1 649	-10 112
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 923	-2 478
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	253	516
Investoinnit sijoituksiin	-1 831	-101
Sijoitusten luovutustulot	1 108	0
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	1 819	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-80	-26
Myödyt osakkuusyhtiöosuudet	0	4 171
Myönnetyt lainat muille	-274	0
Lainojen takaisinmaksut muilta	242	0
Investointien rahavirta	-1 686	2 082
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-37	-8 029

1 000 euroa	2023	2022
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0	32 056
Lainojen nostot	0	1 000
Lainojen takaisinmaksut	-10 000	-31 745
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0	-737
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2 784	-2 029
Yhtiölainojen muutos	9 784	-10 737
Ostetut omat osakkeet	-96	-729
Lainojen maksut vuokravelat	-2 581	-2 374
Rahoituksen rahavirta	-5 677	-15 294
Rahavarojen muutos	-5 714	-23 324
Rahavarat tilikauden alussa	45 309	68 009
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	623
Rahavarat tilikauden lopussa	39 595	45 309

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita pääasiassa Suomessa. Liiketoiminnan pääyhtiö on SRV Rakennus Oy. SRV:n liiketoimintaan kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa.

SRV ei ole luokitellut tilinpäätöksessä omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. SRV on 2.8.2023 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut myyneensä pääosan jäljellä olevista Venäjän omistuksista. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. Epävarmuus markkinassa on poikkeuksellisen suurta, jonka johdosta omaisuudesta irtaantumisen täsmällistä aikataulua ja todennäköisyyttä on vaikea arvioida.

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

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 27.2.2024.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2023 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS Accounting Standards) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002

säädetyt menettelyt mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu. Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2023 alkavalla tilikaudella:

Muutokset IAS 12:een Tuloverot: Yksittäisestä liiketoimesta johtuviin varoihin ja velkoihin liittyvä laskennallinen vero

IAS 12 määrittelee, kuinka yhteisö käsittelee kirjanpidossaan tuloveroja, mukaan lukien laskennallisia veroja, jotka kuvaavat yhteisön tulevaisuudessa maksettavaksi tulevia tai sen hyväksi luettavia veroja. Tietyissä olosuhteissa yhteisöt eivät kirjaa laskennallista veroa, kun ne kirjaavat omaisuuserän tai velan ensimmäistä kertaa taseeseen. Aikaisemmin oli ollut epävarmuutta siitä, sovelletaanko poikkeusta mm. seuraaviin liiketoimiin: vuokrasopimuksiin ja käytöstä poistamisesta johtuviin velvoitteisiin - liiketoimiin, joista yhteisöt kirjaavat sekä omaisuuserän että velan. Muutokset selventävät, että poikkeusta ei sovelleta ja yhteisöjen on kirjattava laskennalliset verot tällaisiin liiketoimiin liittyen. Muutosten tavoitteena on vähentää vuokrasopimuksiin ja käytöstä poistamisesta johtuviin velvoitteisiin liittyviä raportointieroja.

Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen, IFRS Practice Statement 2:een, IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet: Laatimisperiaatteiden esittäminen ja kirjanpidollisten arvioiden määritelmä

IASB:n tekemä muutos IAS 1 tilinpäätösstandardiin edellyttää yhtiöitä esittämään niiden olennaiset laatimisperiaatteet merkittävien laatimisperiaatteiden sijaan (tämä on informaatiota, jonka, arvioitaessa yhdessä muun tilinpäätöksessä esitetyn informaation kanssa, voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan päätöksiin, joita yleiseen käyttöön tarkoitetun tilinpäätöksen ensisijaiset käyttäjät tekevät tiettyä raportoivaa yhteisöä koskevaa taloudellista informaatiota sisältävän tilinpäätöksen perusteella) ja selventää kuinka tunnistaa, että informaatio laatimisperiaatteista on olennaista.). Lisäksi muutos selventää, että epäolennaisia laatimisperiaatteita ei tarvitse esittää. Kuitenkin, jos tällaisia esitetään, ne eivät saa hämärtää olennaisia laatimisperiaatteita. IAS 8 tilinpäätösstandardiin tehty muutos selventää kuinka yhtiöiden tulee erottaa muutokset laatimisperiaatteissa muutoksista kirjanpidollisissa arvioissa. Näiden erottaminen on tärkeää, koska kirjanpidollisten arvioiden muutoksia sovelletaan ei-takautuvasti tuleviin transaktioihin ja muihin tuleviin tapahtumiin, kun taas laatimisperiaatteiden muutoksia sovelletaan yleensä takautuvasti aikaisempiin transaktioihin ja muihin aikaisempiin tapahtumiin sekä tilikauden tapahtumiin.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

**Muutokset IAS 12:een
– OECD pilari 2 säännöt**

Joulukuussa 2021 Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö (OECD) julkaisi pilari 2 mallisäännöt (the Global Anti-Base Erosion Proposal, tai 'GloBE') uudistaakseen kansainvälistä yhteisöverotusta. Sääntöjen soveltamisalaan kuuluvien suurten monikansallisten yhteisöjen on laskettava GloBE efektiivinen veroaste jokaiselle maalle, jossa yhteisö toimii. Yhteisöt ovat velvollisia maksamaan täydennysveroa maakohtaisen GloBE efektiivisen verokannan ja 15 % minimiverokannan erotuksesta. Toukokuussa 2023 IASB teki kapea-alaisen muutoksen IAS 12:een, joka tarjoaa väliaikaisen helpotuksen vaatimukseen kirjata ja esittää laskennalliset verot, jotka johtuvat verolaista, josta on säädetty tai joka on käytännössä hyväksytty pilari 2:n mallisääntöjen täytäntöönpanemiseksi, mukaan lukien verolaki, jolla pannaan täytäntöön kyseisissä säännöissä kuvatut ehdot täyttävät kotimaiset täydennysverot. Lisäksi muutokset edellyttävät yhteisöjä esittämään tilinpäätöksessään:

- että se on soveltanut poikkeusta, joka koskee pilari 2:n tuloveroihin liittyvien laskennallisten verosaamisten ja -velkojen kirjaamista ja tietojen esittämistä niistä tilinpäätöksessä
- erikseen sen pilari 2:n tuloveroihin liittyvä kauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu (tai -tuotto)
- kausilla, joilla pilari 2:n lainsäädäntöä on säädetty tai käytännössä hyväksytty mutta se ei ole vielä voimassa, tiedossa tai kohtuudella arvioitavissa oleva informaatio, joka auttaa tilinpäätöksen käyttäjiä ymmärtämään yhteisön altistumista kyseisestä lainsäädännöstä aiheutuville pilari 2:n tuloveroille. Siltä osin kuin informaatio ei ole tiedossa tai kohtuudella arvioitavissa yhteisön on sen sijaan esitettävä tilinpäätöksessään tieto tästä ja tietoja siitä, miten yhteisö on edistynyt altistumisensa arvioinnissa.

**Muutokset hyväksyttiin EU:ssa 9.11.2023.

Johdon harkinta ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatomisperiaatteiden 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 aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvarauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja –velkojen kirjauksissa sekä myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisessa

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.

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

Konsernin taseessa ei ole liikearvoa, joten erään ei liity arvonalentumisriskiä. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Takuuvauksia ja 10-vuotisvastuuvauksia 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 kokemusperäiseen tietoon.

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

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 sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, vuokrausteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin sekä tuottovaatimukseen (yield) liittyviä oletamia.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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

Konsernitilinpäätös**Tytäryhtiöt**

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

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

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

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

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

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

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan 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 tulosvaikutteiksi.

Osakkuus ja yhteisyritykset

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja 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 kirjanpitoarvonylittäviä 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 omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvonalentumisesta. Konsernin omistusosuuden mukainen

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista**kehitystä kuvaavat****tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-**kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-****ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tulokseneristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

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

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen**Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta**

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

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi kuukausien keskipurskeilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurseja. 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 kurseja. 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 omistusosuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakkoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilauskanta

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilauskanta sisältää omaperusteisissa

hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehitteisissä hankkeissa tilauskanta voi sisältää tontin ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilauskantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa. Tilauskannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilakohteet. Tilauskannan 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 vuokratulu on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Rahoituslaskelmassa vuokranmaksut

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

esitetään liiketoiminnan rahavirran erässä 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erässä 'lainojen maksut vuokravelat'.

**Konsernin vuokraustoiminta ja sen
kirjanpitokäsittely**

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 hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, 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 taloudellisena 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.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Laatimisperiaate tontinvuokrasopimusten
osalta**

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. Vuokratontit arvostetaan IFRS 16 -standardin mukaisesti. 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. Kun konserni tekee omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena. Hankkeen valmistumishetkellä vuokrasopimusvelkaa oikaistaan myytyihin huoneistoihin kohdistuvalla vuokrasopimusvelkamäärällä. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseen vuokrasopimusveloissa.

Laatimisperiaate toimitilavuokrasopimusten osalta

SRV konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuveloitetta koskevan rahoitusvelan veloissa. Merkittävin 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 vuokrakausi jää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrakausien ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi, työmaakohteiden kalustovuokrasopimukseen sovelletaan pääsääntöisesti IFRS16 standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta. Mikäli vuokrakalustoa koskeva vuokrasopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

**Laatimisperiaate toimistokaluston vuokrasopimusten
osalta**

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

Laatimisperiaate leasingautojen osalta

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan IFRS16 säännösten mukaisesti kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-autojen sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden mittaisiksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida 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 arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****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-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä 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 hankintameno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

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

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jaksotettuun hankintameno- 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 luokkaryhmiin. 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 johdannais- sopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannais- sopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA- yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2023 ja 2022 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 johdannais- sopimus tehdään, ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin 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 kurseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia sekä lainasaamisia osakkuusyhtiöiltä. Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintamenuon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Arvonalentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä tarkastellaan

kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä.

Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilahankkeiden 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 eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimuserusteisiin 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 omaisuuserät

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

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

Pitkäaikaisista omaisuuseristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin 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.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti****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 hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenuon 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 hankintamenuon sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot.

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenuon 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 hankintamenuon 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. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonalennus 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 suoritettujen vuokrauskulujen 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 myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistussuhteensa.

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.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisyydessä tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Työsuhde-etuudet**Eläkevelvoitteet**

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla. Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

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

Varaukset

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

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi 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 toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

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

Osingot

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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

1 Segmenttitiedot

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

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöt raportoi liiketoimintansa yhtenä segmenttinä. SRV:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta ja SRV raportoi jatkossa toimintansa yhtenä segmenttinä. SRV:n entinen Sijoittamisen segmentti koostui pääosin Venäjän omistuksiin liittyvistä toiminnoista, jotka SRV alaskirjasi lähes kokonaan keväällä 2022 ja myi elokuussa 2023. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja yhdessä konsernin johtoryhmän kanssa, jotka tarkastelevat SRV:n liiketoimintaa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

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 2023 konsernilla oli kaksi IFRS 8:n määritelmän mukaisia merkittävää asiakasta. Suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin 22 %. Vertailukaudella konsernilla ei ollut merkittäviä asiakkaita liiketoimintasegmentissä.

2 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

Tilikaudella 2023 SRV Yhtiöt Oyj myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Kaupan kohteeseen kuuluivat SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöosuus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily-kauppakeskuksesta. Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV alaskirjasi tilikaudella 2022 lähes kaikki Venäjän omistuksensa, joten kauppa kirjattiin konsernin tuloslaskelmalla arvonalentumisen palautukseksi. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Tuloutuneiden muuntoerojen vuoksi kaupasta kirjattiin noin -9,5 milj. euron myyntitappio. SRV myi joulukuussa 2023 Virossa sijaitsevan yhtiön Mare KV Invest Ou:n osakekannan. Myynnistä kirjattiin -0,3 milj. euron myyntitappio. Myyntien vaikutuksia on kuvattu myös liitetiedossa 6.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

1 000 euroa	2023
Varat yhteensä	6 045
Velat yhteensä	1 437
Myydyt nettovarat	4 608
Myyntihinnat	4 397
Tuloutuneet muuntoerot	-9 258
Myyntien kustannukset	-242
Myyntitappio	-9 711

Myyntien rahavirtavaikutus

1 000 euroa	2023
Myyntihinnat	4 397
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-2 336
Myyntien kustannukset	-242
Myyntien rahavirtavaikutus	1 819

Tilikaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

3 Myyntituotot asiakassopimuksista

1 000 euroa	2023	2022
Liikevaihto	610 030	770 078
Toimitilarakentamisen osuus	508 918	451 033
Asuntorakentamisen osuus	101 112	319 044
Jakautuminen:		
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	8 315	63 809
Ajan kuluessa tuloutettavat	601 714	706 269
Yhteensä	610 030	770 078

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, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, elinkaariurakka ja kauppakeskusoperointituotot

1 000 euroa	2023	2022
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	14 784	10 929
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	35 568	46 223

Muutokset siirtosaamisissa ja ennakkomaksuissa johtuvat projektikohtaisesta kausivaihtelusta ja maksujen ajoittumisesta suhteessa projektien täyttämisasteisiin. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin täyttämisasteen

perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana saamisena. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin sopimuksen täyttämisasteen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen liittyvänä ennakkomaksuna.

1 000 euroa	2023	2022
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	46 223	73 606
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	10 929	8 090

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. Myyntituoton tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta erikseen. Sopimusten transaktiohinnat voivat sisältää muuttuvia elementtejä kuten suoritukseen liittyviä palkkioita ja sakkoja. Yhtiö täyttää suoritevelvoitteensa sopimukseen perustuvan projektin valmistuttua sen vastaanoton jälkeen. Tilaaja suorittaa maksut yleensä projektikohtaisen maksuerätaulukon mukaisesti vaiheittain projektin edetessä. Maksuajankohdat ajoittuvat pääsääntöisesti suoritevelvoitteiden täyttymisen mukaisesti.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka, vastike-etuuksia 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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

transaktiohintaa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

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

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

Omakehiteisiin 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 voi olla myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvaruksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Omakehitteisen hankkeiden tontti tuloutetaan pääsääntöisesti ajan kuluessa.

1 000 euroa					
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohintaa		1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
		60 %	27 %	13 %	0 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	971 316	580 213	265 222	125 881	0

Taulukko kuvastaa myydyin tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevina 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	2023	2022
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	186	276
Vuokratuotot	102	244
Muut tuotot	0	69
Yhteensä	288	589

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista

kehitystä kuvaavat

tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-

kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-

ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

5 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2023	2022
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	286	46
Vuokrat	371	231
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 245	1 635
Auto- ja matkustuskulut	728	747
Edustus- ja markkinointikulut	1 010	1 162
Viestintä- ja IT-kulut	3 408	3 484
Ulkopuoliset palvelut	1 333	1 638
Muut kiinteät kulut	3 462	3 328
Yhteensä	11 843	12 271

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2023	2022
Tilintarkastus, PricewaterhouseCoopers Oy	253	302
Tilintarkastus, muut tilintarkastusyhteisöt	29	0
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	12	0
Muut palvelut	0	364
Yhteensä	293	666

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt

konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2023 olivat yhteensä 12 tuhatta euroa (364).

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 tilikaudella 2022.

6 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2023	2022
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	216	229
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	10	3
Koneet ja kalusto	1 342	1 086
Muut aineelliset hyödykkeet	26	48
	1 594	1 365
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	2 091	1 748
Rakennukset ja rakennelmat	1 355	1 361
Koneet ja kalusto	703	673
	4 149	3 782
Poistot yhteensä	5 742	5 147
Arvonalentumiset ja niiden palautumiset	8 879	65 030

Arvonalentumiset ja niiden palautumiset

1 000 euroa	2023	2022
Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvonalentumiset ja osakkuusyhtiötulosten alaskirjaus	-1 197	-45 851
Fennovoiman sijoituksen arvonalentuminen	0	-13 319
Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen arvonalentuminen ja sen palautuminen	976	-2 396
Okhta Mall -kauppakeskuksen myynti	0	4 332
Okhta Mall -kauppakeskuksen myynnin seurauksena tuloutunut muuntoero	0	-7 796
SRV Russia Oy:n osakekannan myynti	-9 477	0
2022 alaskirjatun lainasaamisen palautuminen	920	0
Muut arvonalentumiset	-100	0
Yhteensä	-8 879	-65 030

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista

kehitystä kuvaavat

tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-

kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-

ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

SRV alaskirjasi tilikaudella 2022 taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Arvonalennuksia kirjattiin -133,7 milj. euroa, joista -92,0 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä oli 31.12.2022 noin 3,0 miljoonaa euroa.

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Kaupan yhteydessä kuitenkin tuloutui muuntoeroja -9,3 milj. euroa. 2022 tehdyn alaskirjauksen johdosta myyntitappio kirjattiin arvonalentumisen palautumisena. Kaupan vaikutuksia on kuvattu myös liitetiedossa 2.

Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa, joka on arvostettu nolleen euroon SRV:n taseessa.. Kauppakeskus on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Tasearvoa verrataan kassavirtalaskelman kautta saatavaan arvoon mahdollisen arvonalentumisen testaamiseksi. SRV:n sijoitus kauppakeskukseen muodostaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen osakkuusyhtiöihin. Kauppakeskuksen omistavilla yhtiöillä on lisäksi maksunsaantijärjestyksessä etusijaista velkaa paikallisilta pankeilta.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa ei ole 2023 tapahtunut merkittävää muutosta. 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.

Fennovoiman ydinvoimalahankkeen keskeytymisriskin merkittävästi kasvettua Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena koko SRV:n Fennovoima-omistus alaskirjattiin tilikaudella 2022. 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 rakentamislupahakemuksen.

7 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2023	2022
Palkat ja palkkiot 1)	55 704	60 931
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely 2)	8 806	10 253
Osakeperusteiset kannustepalkkiot*	-401	790
Muut henkilösivukulut	2 104	2 367
Yhteensä	66 214	74 342

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

²SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

*2023 vanhat osakepalkkio-ohjelmat on lopetettu ja uudet kannustinjärjestelmät on otettu käyttöön.

Henkilökunta keskimäärin	2023	2022
Yhteensä	778	948

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2019	2021	2021	2022	2023	2023	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	
Alkuperäinen merkintähinta	1,62	0	0	0			
Osinko -ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.2022	0,55	0	0	0			
Merkintäaika/toteutus aika	2021-2026	2021-2023	2021-2022	2022-2024	2023-2024	2023-2025	
Kokonaismäärä	25 000	110 000	110 000	110 000	133 500	260 000	
Osakepalkkiot 1.1.2022*	25 000	110 000	110 000	0	0	0	245 000
Lisäykset	0	0	0	110 000	0	0	110 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	6 875	24 063	0	0	0	30 938
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	13 750	0	0	0	13 750
Osakepalkkiot 31.12.2022*	25 000	103 125	72 187	110 000	0	0	310 312
Osakepalkkiot 1.1.2023*	25 000	103 125	72 187	110 000	0	0	310 312
Lisäykset	0	0	0	0	133 500	260 000	393 500
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	-24 063	0	0	0	-24 063
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-25 000	-103 125	-48 124	-110 000	0	0	-286 249
Osakepalkkiot 31.12.2023*	0	0	0	0	133 500	260 000	393 500
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2022, 1000 euroa	-44	-310	-118	-317	0	0	-789
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2023, 1000 euroa*	71	310	18	302	-60	-73	569
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2023	0	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 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 arvonnouluun. Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyymipainotettua keskikurssia 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.

2. 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 verrokkiryhmään, 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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista

kehitystä kuvaavat

tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitalinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-

kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-

ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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.

- 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.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vahvisti 1.2.2023 yhtiön kertaluonteiseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmään 2021-2022 kuuluneille henkilöille järjestelmän ansaintajaksolta 2021-2022 maksettavat palkkiot. Palkkiot perustuivat konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä yhtiön osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Palkkioiden määrää laskettaessa on kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti huomioitu SRV:n 4.7.2022 toteuttamasta osakkeiden yhdistämisestä aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Hallitus lisäksi päätti kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti, että palkkiot maksetaan järjestelmään kuuluneille henkilöille kokonaan rahana. Maksettavien palkkioiden yhteismäärä oli 155 547 euroa.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.2.2023 lakkauttaa toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019-2026 ja yhtiön pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025. Hallitus katsoi, ettei kannustinjärjestelmien jatkaminen ollut enää perusteltua yhtiön vuonna 2022 taseen vahvistamiseksi toteuttamien rahoitusjärjestelyjen ja niistä muun muassa yhtiön osakkeiden määrään aiheutuneiden muutosten seurauksena. Lakkautusten seurauksena toimitusjohtajan osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään 2019-2026 perustuneet osakkeiden hankintaoukeudet mitätöitiin, eikä pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025 jo alkaneilta ansaintakausilta 2021-2023 ja 2022-2024 tulla maksamaan palkkioita järjestelmään kuuluneille noin 30 avainhenkilölle, mukaan lukien yhtiön toimitusjohtaja
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2023–2024 palkkiot perustuvat tilauskannan arvoon ja tilauskannan rakenteeseen huomioiden operatiiviseen liikevoittoon perustuva kynnyssehto. Ansaintajakson 2023–2025 palkkiot perustuvat operatiiviseen liikevoittoon, hybridilainan takaisinmaksuun ja elinkaariviisaan rakentamisen osuuteen omaperustaisten, omakehiteisten ja elinkaarihankkeiden kokonaistilauuskannasta. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2023 alkavilta ansaintajaksoilta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 450 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajaksojen kohderyhmiin kuuluu noin 25 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden rahaperäisen palkkiojärjestelmän. Rahaperusteisessa palkkiojärjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita euromääräinen rahapalkkio, jonka lopullinen arvo määräytyy henkilön euromääräisen allokation sekä 12–36 kuukauden mittaisten ansaintajaksojen aikana mitattavan yhtiön osakkeen prosentuaalisen arvonmuutoksen perusteella. Ansaintajakset voivat alkaa tilikausien 2023–2024 aikana. Osallistujille allokoitavien lähtöpalkkioiden enimmäismäärä on 275 000 euroa. Palkkiota määritettäessä osakkeen kurssikehityksessä huomioidaan enintään 100 %:n suuruinen arvonnousu. Ansaitusta bruttopalkkiosta voidaan maksaa enintään 50 % osuus osakkeina erillisen päätöksen perusteella. Jos osallistujan työ- tai johtajasopimus päättyy ennen palkkion maksamista, järjestelmien perusteella ei pääsääntöisesti makseta palkkiota.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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	2023	2023
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	233
Korkotuotot muista saamisista	2 276	1 119
Valuuttakurssivoitot	0	1 504
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	0	9 978
Muut rahoitustuotot 1)	13	39 909
Yhteensä	2 289	52 743
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatui sta veloista	-379	-4 647
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-563	0
Valuuttakurssitappiot	-2 641	0
Muut rahoituskulut 2)	-2 045	-46 261
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-5 603	-4 529
Yhteensä	-11 231	-55 437
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-8 942	-2 694

1.Erä koostuu vertailutiedon osalta pääosin tilikauden 2022 rahoitusjärjestelyn 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 vertailutiedon osalta osakkuus- ja yhteisyritysten rahoitussaamisten tilikaudella 2022 kirjattuja arvonalennuksia 41,7 milj. euroa.

10 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2023	2022
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-141	-234
Edellisten tilikausien verot	0	16
Muut tilikauden verot	-62	-82
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuserät	321	265
Laskennalliset verot	502	-6 545
Yhteensä	620	-6 580
Efekttiivinen veroaste -%	-3,9 %	8,3 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2023 ja 2022) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2023	2022
Voitto / tappio ennen veroja	-15 734	-79 081
Verot laskettuna Suomen verokannalla	3 147	15 816
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	5	2
Verovapaat tulot	152	2 764
Vähennyskelvottomat kulut	-2 320	-25 197
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-363	19
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	16
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	620	-6 580

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2023	2022
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	567	300
Yhteensä	567	300

OECD julkaisi 14.12.2021 maailmanlaajuiset veropohjan rapautumisen estämistä koskevat Pillar 2 -mallisäännöt. SRV Konserni on käynnistänyt 31.12.2023 jälkeen alkavilla tilikausilla käyttöön otettavan OECD:n Pillar 2 -sääntelyn vaikutusten arvioinnin. Arvioinnin perusteella SRV ei odota, että Pillar 2 -täydennysveron osalta aiheutuisi merkittäviä verokustannuksia, sillä SRV ei harjoita liiketoimintaa matalien veroasteiden maissa.

11 Osakekohtainen tulos

1000 euroa	2023	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-15 114	-85 662
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut	-2 227	-1 921
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-17 341	-87 582

Kpl	2023	2022
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	16 938	13 231
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	16 938	13 231
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake *	-1,02	-6,62
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake *	-1,02	-6,62

* Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu ja vertailukauden 2022 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. 1.2.2024 julkaistussa tilinpäätöstiedotteessa esitetty 2023 osakekohtainen tulos -0,89 euroa/osake oli virheellinen. Korjattu oikea osakekohtainen tulos on -1,02 euroa/osake.

12 Osakekohtainen osinko

Vuosina 2023 ja 2022 ei ole maksettu osinkoa.

13 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2023

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 273	21 636	890	32 740
Lisäykset	0	54	2 727	27	2 808
Vähennykset	0	0	0	-94	-94
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	41	10 327	24 263	823	35 454

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 115	-17 771	-738	-28 624
Poistot	0	-10	-1 342	-26	-1 378
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	1	0	1
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 125	-19 111	-764	-30 001
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	202	5 152	59	5 454

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2023

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	12 535	4 648	0	17 183
Lisäykset	0	305	739	0	1 044
Vähennykset	0	0	-187	0	-187
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	12 840	5 200	0	18 040

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 420	-2 921	0	-8 341
Poistot	0	-1 356	-703	0	-2 059
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	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 776	-3 624	0	-10 400
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	6 064	1 576	0	7 640

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	-1 318
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	50	6	56
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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2022

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	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

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
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

14 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet 2023

1000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 206	6 848
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	190	190
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 396	7 038
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-658	0	-3 759	-4 416
Poistot	0	0	-216	-216
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-3 974	-4 633
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	422	2 406

2022

1000 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	449	2 434

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Arvonalentumistestaus**

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

Joulukuussa 2023 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 9,9 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

15 Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
2023

1000 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	7 050	7 050	7 050	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Johdannaissopimukset	3 512	0	3 512	3 512	31
Muut rahoitusvarat	7 802	0	7 802	7 802	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	51 675	51 675	51 675	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	6	6	22
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	274	274	274	21
Rahavarat	0	39 595	39 595	39 595	23
Yhteensä	11 314	98 599	109 913	109 913	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	31 386	31 386	31 386	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	28
Muut pitkäaikaiset velat	0	3 098	3 098	3 098	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	1 902	1 902	1 902	27
Ostovelat	0	38 524	38 524	38 524	28
Yhteensä	0	74 910	74 910	74 910	

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

2022

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	14 243	14 243	14 243	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
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	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja.
Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

16 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2023	2022
Osuudet osakkuusyrityksissä	1 857	985
Osuudet yhteisyrityksissä	1 923	1 134
Yhteensä	3 780	2 119

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 3 780 (2 119) tuhatta euroa sisältää omistuksia Suomessa sijaitsevilla rakennushankkeissa.

Tilikausilla 2023 tai 2022 konsernilla ei ole ollut olennaisia osakkuus- tai yhteisyrityksiä. SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä on marraskuussa 2022. SRV myi 1.8.2023 toteutetussa kaupassa SRV Russia Oy:n osakekannan. Kaupan kohteeseen kuului väliillisesti myös hollantilainen osakkuusyhtiö Promenad Invest B.V. sekä venäläinen osakkuusyhtiö OOO MMSG. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa, Pearl Plazan tulo-osuus on alaskirjattu konsernin tuloslaskelmassa ja taseessa..

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

1 000 euroa	2023	2022
Osakkuusyritykset	25	-4 289
Yhteisyritykset	1 081	3 029
Yhteensä	1 106	-1 260

Muut laajan tuloksen erät

1 000 euroa	2023	2022
Osakkuusyritykset	-93	0
Yhteisyritykset	0	7 207
Yhteensä	-93	7 207

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	2023	2022
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7 751	24 728
Lisäykset	33	100
Käyvän arvon muutokset	18	-17 067
Vähennykset	0	-10
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	7 802	7 751
Pitkäaikaiset	7 802	7 751
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	7 802	7 751
Pitkäaikaiset saamiset	0	0

18 Pitkäaikaiset saamiset

1 000 euroa	2023	2022
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikainen saaminen	2 650	9 280
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	4 400	4 963
Yhteensä	7 050	14 243

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat 2023

1000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	34 733	141			-1 281		33 593
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	151	-151					0
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	-136	136					0
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 105	32					1 137
Muut väliaikaiset erot Saaminen	0	97					97
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 606	321					1 927
Yhteensä	37 458	577	0	0	-1 281	0	36 754
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	947	86			-807		227
Kertyneet poistoerot	-33	42					9
Muut väliaikaiset erot	225				-225		0
Yhteensä	1 139	128	0	0	-1 032	0	236
Laskennalliset verot, netto	36 319	449	0	0	-249	0	36 518

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

2022

1000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	37 238	-2 021					35 217
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	151	0					151
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	37	-174					-136
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 001	104					1 105
Muut väliaikaiset erot Saaminen	2 472	-3 382				427	-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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernilla oli 31.12.2023 tappioita 589 tuhatta euroa (5 299 tuhatta), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuserien vuokrasopimusveloista on kirjattu laskennallista verosaamista 1 927 tuhatta euroa (1 606 tuhatta euroa).

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

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2023 on 36 754 tuhatta 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 2029 mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. Mallinnukset tulevasta verotettavan tulon määrästä perustuvat konsernin tavoitteisiin pitkällä aikavälillä. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyudessa, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen 31.12.2023 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-omaisuus

1 000 euroa	2023	2022
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	157 370	162 842
Keskeneräiset työt	55 414	79 589
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	71 857	75 423
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	27 217	4 795
Ennakkomaksut	896	897
Muu vaihto-omaisuus	1 985	2 139
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	88 488	75 119
Vaihto-omaisuus yhteensä	245 858	237 962

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 675 tuhannella eurolla (129 tuhatta euroa).

SRV:llä oli vuonna 2023 valmista vaihto-omaisuutta velkojen vakuutena 25 463 tuhatta euroa (3 373) ja keskeneräistä 54 158 tuhatta euroa (79 093).

Tilikaudella 2023 ei tehty arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiisiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin tai maa-alueisiin.. Tilikaudella 2022 toteutettujen alaskirjausten yhteydessä Venäjän maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 37,1 milj. euroa ja Viron maa-alueisiin 6,5 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät

1 000 euroa	2023	2022
Kirjanpitoarvo 1.1.	75 119	72 723
Lisäykset, sisältäen indeksimuutosten vaikutukset	16 608	8 901
Vähennykset	-1 149	-4 236
Poistot	-2 091	-2 268
Kirjanpitoarvo 31.12.	88 488	75 119

21 Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2023	2022
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	0	40 490
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Aronalentumiset ¹	0	-40 490
Arvonalentumiset, taso 3	0	0
Kurssierot	0	0
Yhteensä	0	0
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä 1.1.	0	0
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Yhteensä	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuusyrityksiltä 1.1.	0	0
Lisäykset	274	0
Vähennykset	0	0
Yhteensä	274	0

¹SRV on alaskirjannut tilikaudella 2022 kaikki lainasaamiset venäläisiltä osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

Tilinpäätöshetken 31.12.2023 saaminen osakkuusyhtiöiltä koostuu lyhytaikaisesta saamisesta Runoratsun Pysäköinniltä.

22 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
1 000 euroa	2023	2022
Myyntisaamiset	51 675	28 675
Lainasaamiset	6	7
Siirtosaamiset asiakashankkeista asiakkailta	14 784	10 929
Muut siirtosaamiset	13 999	46 810
Muut saamiset	1 520	1 833
Yhteensä	81 984	88 254
Korolliset saamiset	6	7
Korottomat saamiset	81 978	88 247
Yhteensä	81 984	88 254

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2023

konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 40 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 Rahavarat

1 000 euroa	2023	2022
Rahat ja pankkisaamiset	39 595	45 309
Yhteensä	39 595	45 309

24 Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

SRV-konsernilla ei ollut myytäviksi luokiteltuja omaisuuseriä vuonna 2023 tai 2022.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

25 Oma pääoma

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2022	262 154 780
Omien osakkeiden hankinta	-1 112 480
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
1.1.2023	16 937 810
Omien osakkeiden hankinta	-23 182
Omien osakkeiden luovutus	23 182
31.12.2023	16 937 810

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 16 937 810 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2023. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 44 533 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti tilikaudella 2022 merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on tilikauden 2022 osalta 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

Kesäkuussa 2022 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 2022 toteutetussa rahoitusjärjestelyssä yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2023 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2023 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 hybridilainojen 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.

Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2023 33,5 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

26 Varaukset
2023

1000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	11 034	9 074	20	0	20 128
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	3 648	76	0	0	3 724
Käytetyt varaukset	-3 655	-1 022	-20	0	-4 697
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	11 027	8 128	0	0	19 155
Pitkäaikaiset	4 666	5 689	0	0	10 355
Lyhytaikaiset	6 361	2 438	0	0	8 800
Yhteensä	11 027	8 128	0	0	19 154

2022

1000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikaishankkeiden 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	9 073	21	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	20 127

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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

27 Korolliset velat

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
1 000 euroa	2023	2023	2022	2022
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	0	0	1 845	1 845
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	17 128	17 128	7 401	7 401
Muut korolliset velat	14 259	14 259	14 583	14 583
Yhteensä	31 386	31 386	23 828	23 828
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 845	1 845	10 000	10 000
Yritystodistukset	0	0	0	0
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	56	56	0	0
Yhteensä	1 902	1 902	10 000	10 000

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Korolliset velat, vuokravelat 2023

		Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	96 655	5 523	940	0	103 118
Lyhytaikainen	639	1 260	705	0	2 604
Yhteensä	97 294	6 783	1 645	0	105 722

Korolliset velat, vuokravelat 2022

		Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	81 903	6 549	1 093	0	89 545
Lyhytaikainen	488	1 228	726	0	2 442
Yhteensä	82 391	7 777	1 819	0	91 987

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 30.11.2024. Tonttien vuokravelka kirjataan konsernin taseeseen IFRS16 Vuokrasopimukset standardin mukaisesti, kun vuokrasopimus tonteista on tehty rakentamisen alkaessa. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu ja se maksetaan 2023–2026. Lisätietoja korollisten velkojen muutoksiin tilikaudella 2023 liitetiedossa 29 rahoitusriskien hallinta.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

28 Muut velat

1000 euroa	Kirjanpitoarvo 2023	Kirjanpitoarvo 2022
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	0	0
Pääomalaina	0	0
Muut velat	3 098	6 252
Yhteensä	3 098	6 252
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	38 524	43 026
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	35 568	46 223
Muut ennakkomaksut	0	15
Muut lyhytaikaiset velat	34 412	19 923
Siirtovelat	29 910	38 835
Yhteensä	138 415	148 022
Siirtovelat		
Palkka - ja sosiaalikulut	11 458	11 753
Korko -ja muut rahoitusvelat	175	247
Projektien kustannusjaksotukset	17 862	23 917
Muut siirtovelat	415	2 919
Yhteensä	29 910	38 835

29 Rahoitusriskien hallinta

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, likviditeetti- 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 rahoitusta, joka tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan, maksetaan pois, tai siirtyy ostajalle kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 6,6 prosenttia (2022: 5,6 %) ja sisältäen korkojohdannaisten vaikutus -8,2% (2022: 6,6 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Yhtiöllä ei ollut kiinteäkorkoisia lainoja tilinpäätöshetkellä (2022: ei kiinteäkorkoisia). 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. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 1,2 miljoonaa euroa (2022 2,4 miljoonaa euroa) korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -1,2 miljoonaa euroa (2022 -2,5 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.

Katsaus vuoteen 2023

- Hallituksen toimintakertomus
- Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
- Arvonluontimalli
- Liiketoimintakatsaus
- Sidosryhmäyhteistyö
- Strategian toteutuminen
- Taloudellinen kehitys
- Rahoitus ja taloudellinen asema
- Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
- Muutokset johtoryhmässä
- Riskit ja riskienhallinta
- Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
- Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
- Osakkeet ja omistus
- Voitonkäyttöehdotus
- Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- Yhtiökokous 2024
- Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

- Tilinpäätös
- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

2023						2022		
1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys1 Korkokulut ja tuotot		Korkopositio	Korkoherkkyys euroa	
				-1%	+1%		-1%	+1%
Vaihtuvakorkoiset velat	-19 029	6,10 %	4,4	90	-90	-19 246	132	-184
Johdannaiset	100 000	4,07 %	3,4	-729	729	100 000	-729	729
Johdannaisten käyvän arvon muutos	100 000			-1 202	1 175	100 000	-2 468	2 395
Yhteensä				-1 841	1 814		-3 066	2 940

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

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista**kehitystä kuvaavat****tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-**kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-****ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Valuuttariski**

Ruplamääräisen valuuttariskin vaikutus on pienentynyt huomattavasti tilikaudella 2023 SRV:n myytyä Russia Oy:n ja venäläisten tytäryhtiöiden osakekannat. Tilinpäätöshetkellä 2023 SRV:llä on ainoastaan euromääräisiä tytäryhtiöitä. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannaissovimuksia (2022: ei voimassa olevia suojausja).

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille ja ruplamääräinen valuuttakurssipositio

Valuuttariskipositio on 2022 tehtyjen Venäjän alaskirjausten ja 2023 toteutuneen Russia Oy:n sekä venäläisten tytäryhtiöiden myynnin johdosta pienentynyt huomattavasti. Tilikauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -10,0 milj. euroa (-4,3 milj. euroa 2022) johtuen pääosin Russia Oy:n myynnin yhteydessä tuloutuneista muuntoeroista. Konsernin rahoituseriin kirjatut ruplan muutoksesta johtuvat ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappiot olivat -2,6 (7,3) milj. euroa, ja ne johtuivat pääosin ruplan kurssin vahvistumisesta ennen elokuussa 2023 toteutunutta Russia Oy:n ja Venäjän tytäryhtiöiden myyntiä..

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 riittävyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkäntähtäimen 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 kohdemyynnein, 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 saamisia ei voida enää myydä.

Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Vanha 40 milj. euron sitova projektirahoituslimiitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti.

Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Vastuullisuustavoitteiden tunnusluvut on kerrottu vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa. Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimilikviditeetti 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 joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Minimilikviditeetti käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat, sekä käyttämättömän osuuden maksuvalmiuslimiitistä, tililimiitistä ja projektirahoituksesta.. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiineräännyttämisehtoja.

Kovenanteista tilikaudella raportoititiin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja minimikäyttökate. Minimilikviditeetti 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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 78,6 miljoonaa euroa (2022: 65,9 miljoonaa euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,0 miljoonaa euroa (2022: 0,6 miljoonaa euroa), nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 miljoonaa euroa (2022: 20,0 miljoonaa euroa), käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10,0 miljoonaa euroa (2022: 0,0 miljoonaa euroa) rahavaroista 39,6 miljoonaa euroa (2022: 45,3 miljoonaa euroa). SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden jäljellä olevat kauppahintasaatavat olivat tilinpäätöshetkellä 0,0 milj. euroa (2022: 0,4 miljoonaa euroa) ja nostamattoman omaperusteisen kohderahoituksen määrä oli 0,0 miljoonaa euroa (2022: 7,9 miljoonaa euroa). SRV arvioi, että omaperusteisten kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 0,0 miljoonaa euroa (2022: 7,8 miljoonaa euroa). Rahoituksen lähteet on kuvattu taulukon muodossa maturiteettitaulukon alla.

Katsaus vuoteen 2023

- Hallituksen toimintakertomus
- Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
- Arvonluontimalli
- Liiketoimintakatsaus
- Sidosryhmäyhteistyö
- Strategian toteutuminen
- Taloudellinen kehitys
- Rahoitus ja taloudellinen asema
- Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
- Muutokset johtoryhmässä
- Riskit ja riskienhallinta
- Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
- Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
- Osakkeet ja omistus
- Voitonkäyttöehdotus
- Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- Yhtiökokous 2024
- Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

- Tilinpäätös
- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2023	Maturiteetti						
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu1)	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	1 845	3 037	2 777	260	0	0	0
Yhtiölainat2)	17 184	30 486	833	1 388	1 371	1 657	25 237
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 259	14 259	0	0	0	0	14 259
Muut korottomat velat	9 062	9 062	5 963	3 098	0	0	0
Johdannaisvelat	3 512	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	38 524	38 524	38 524	0	0	0	0
Yhteensä	84 386	95 368	48 097	4 746	1 371	1 657	39 496

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2023	Maturiteetti						
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105 722	256 993	7 910	7 558	6 954	6 917	227 655

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

Katsaus vuoteen 2023

- Hallituksen toimintakertomus
- Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
- Arvonluontimalli
- Liiketoimintakatsaus
- Sidosryhmäyhteistyö
- Strategian toteutuminen
- Taloudellinen kehitys
- Rahoitus ja taloudellinen asema
- Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
- Muutokset johtoryhmässä
- Riskit ja riskienhallinta
- Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
- Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
- Osakkeet ja omistus
- Voitonkäyttöehdotus
- Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- Yhtiökokous 2024
- Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

- Tilinpäätös
- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2022	Maturiteetti					
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu1)	2023	2024	2025	2026 myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	11 845	13 714	11 392	2 322	0	0
Yhtiölainat2)	7 401	11 961	256	333	371	10 593
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 583	14 583	0	0	0	14 583
Muut korottomat velat	9 740	9 740	3 488	2 475	3 098	679
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	43 026	43 026	43 026	0	0	0
Yhteensä	86 595	93 024	58 162	5 130	3 469	407 25 855

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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
 Liiketoimintakatsaus
 Sidosryhmäyhteistyö
 Strategian toteutuminen
 Taloudellinen kehitys
 Rahoitus ja taloudellinen asema
 Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
 Muutokset johtoryhmässä
 Riskit ja riskienhallinta
 Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
 Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
 Osakkeet ja omistus
 Voitonkäyttöehdotus
 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 Yhtiökokous 2024
 Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2023	31.12.2022
Sitova maksuvalmiusluotto	29 011	20 000
Sitova tililiimiitti	10 000	0
Nostamattomat projektilainat	0	563
Rahat ja pankkisaamiset	39 595	45 309
Yhteensä	78 606	65 871

Luottoriski

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

Myyntisaamiset ja asiakashankkeisiin perustuvat siirtosaamiset

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat asiakashankkeisiin perustuvia siirtosaamisia ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa 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 rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrätyssä 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 eriä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2023	2022
Erääntymättömät myyntisaamiset	48 380	26 096
1-30 päivää erääntyneet	2 692	1 313
31-60 päivää erääntyneet	0	280
61-90 päivää erääntyneet	0	25
91-180 päivää erääntyneet	124	10
181-360 päivää erääntyneet	104	246
Yli 361 päivää erääntyneet	376	1 246
Myyntisaamiset yhteensä	51 676	29 215

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä. Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia 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. Tilikaudella 2022 SRV-konserni alakirjasi kaikki saamiset venäläisiltä osakkuus- ja yhteisyrityksiltä.

- 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.
- Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. 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
31.12.2023				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	274	0	0	274
31.12.2022				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
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 31.12.2023.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2023				
Johdannaissaamiset	0	3 512	0	3 512
Johdannaisvelat	0	0	0	0
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0	4 075	0	4 075
Johdannaisvelat	0	0	0	0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	667	8 478	9 145
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	658	8 427	9 085
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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 kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen 7,0 milj. euroa (2022: 7,0 milj. euroa), ja lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja- hankkeisiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2023

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet sekä pitkäaikaiset saamiset
Alkusaldo 1.1.2023	8 427
Lisäykset	33
Vähennykset	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/ tappiot	18
Loppusaldo 31.12.2023	8 478

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 31.12.2023	8 427

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 Oyj: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 käyttöään pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella ja nettovelkaantumisasteella, jotka ovat myös pääasiallisten lainojen raportoitavia taloudellisia kovenantteja. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille 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 2023 sekä niiden tasot 31.12.2023 ja 31.12.2022. Kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2023.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo	31/12/2023	31/12/2022
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>30%	48 %	48 %
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤70%	(4) %	(8) %
Minimilikviditeetti	>25 meur kauden lopussa	74.1	-
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>3-15 meur riippuen testausajankohdasta	9.2	24.1

1 Lainasopimusten ehtojen mukaisesti ilman IFRS16 vaikutusta

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****30 Muut ehdolliset velat ja vastuut**

1 000 euroa	2023	2022
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	19 029	9 246
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	19 586	19 586
Tonttisitoumukset	242	7 973

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia.

Näiden takausten yhteismäärä oli 210,4 miljoonaa euroa (223,1 milj. euroa).

**Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten
vuokratulot**

1 000 euroa	2023	2022
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-20 193	-22 470
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-23	-41
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-730	-775
Yhteensä	-20 946	-23 286

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

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2023	2022
Yhteensä	-8 151	-7 034

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

31 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2023		2022	
Johdannaisopimusten käyvät arvot ¹	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	3 512	0	4 075	0
Yhteensä	3 512	0	4 075	0

1 000 euroa		
Johdannaisopimusten nimellisarvot	2023	2022
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	100 000	100 000

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
 Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
 Arvonluontimalli
 Liiketoimintakatsaus
 Sidosryhmäyhteistyö
 Strategian toteutuminen
 Taloudellinen kehitys
 Rahoitus ja taloudellinen asema
 Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
 Muutokset johtoryhmässä
 Riskit ja riskienhallinta
 Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
 Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
 Osakkeet ja omistus
 Voitonkäyttöehdotus
 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 Yhtiökokous 2024
 Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

32 Velkojen täsmäytys rahoituksen rahavirtaan

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
Velat 1.1.2022	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
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				0
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	-73 653	18 169	0	-55 484
Velat 31.12.2022	113 373	33 529	12 442	159 344
Lainojen nostot	0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-10 000	-10 000
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-1 845	0	1 845	0
Uudet vuokrasopimukset ja velkojen uudelleen määrittäminen	17 512	0	106	17 618
Myytyihin omaperusteisiin asuntokohteisiin liittyvä velka	-259	0	0	-259
Vuokrasopimusvelkojen vähennykset	-1 076	0	0	-1 076
Vuokrasopimusvelan lyhennykset rahavirroissa	-2 581	0	0	-2 581
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0	0
Yhtiölainojen muutos	9 728	0	56	9 784
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	-347	0	0	-347
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	0	0	0	0
Velat 31.12.2023	134 505	33 529	4 449	172 483

33 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ream Oy	Helsinki	100 %	100 %
SRV Asumisen Palvelut Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100 %	100 %
SRV Infra Oy	Kerava	100 %	100 %
SRV Voima Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ehituse AS	Tallinna	100 %	100 %
International RE Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Russia Oy*	Espoo	— %	— %

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

*SRV Russia Oy:n osakekanta on myyty elokuussa 2023. Tytäryhtiö on yhdistelty konserniin heinäkuuhun 2023 saakka.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

34 Lähipiiritapahtumat

2023

1 000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 313	0	0	0		0
Yhteisyritykset	0	0	0	0		0
Osakkuusyhtiöt	0	613	0	0	274	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0		0
Yhteensä	3 313	613	0	0	274	0

2022

1 000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 410	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	1 356	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	0	1 469	0	0	0	0
Muu lähipiiri	0		0	0	0	0
Yhteensä	3 410	2 824	0	0	0	0

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 vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista. Tavaraita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin. Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut on konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2023	2022
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	3 206	2 975
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	770	710
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	107	0
Yhteensä	4 083	3 685

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 23,85 (23,85 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2023	2022
Sipola Saku, toimitusjohtaja	596	631
Nieminen Timo, varatoimitusjohtaja 30.11.2022 saakka		224
Hallituksen jäsenet		
Yli-Kyyny Tomi, puheenjohtaja	88	115
Kokkila Timo, hallituksen varapuheenjohtaja	63	86
Leinonen Hannu	58	76
Leppänen Heikki, 27.3.2023 saakka	7	72
Iisakka Heli	65	87
Ahokas Matti. alkaen 27.3.2023	44	0
Hallituksen jäsenet yhteensä	325	435

Tilikaudella 2023 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina. Yllä olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen kokonaissumma.

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 2023 noin 142 tuhatta euroa (204 tuhatta euroa).

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

35 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 3.1.2024 käynnistävänsä muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa kustannuksia vastaamaan haastavana jatkuvaan markkinatilanteeseen. SRV tiedotti 13.2.2024 saaneensa muutosneuvottelut päätökseen.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
 Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
 Arvonluontimalli
 Liiketoimintakatsaus
 Sidosryhmäyhteistyö
 Strategian toteutuminen
 Taloudellinen kehitys
 Rahoitus ja taloudellinen asema
 Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
 Muutokset johtoryhmässä
 Riskit ja riskienhallinta
 Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
 Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
 Osakkeet ja omistus
 Voitonkäyttöehdotus
 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 Yhtiökokous 2024
 Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2023	2022
LIIVEVAIHTO	1	8 572	9 460
Liiketoiminnan muut tuotot		1	3
Henkilöstökulut	3	-6 499	-6 155
Henkilösivukulut	3		
Eläkekulut		-1 031	-1 043
Muut henkilösivukulut		-208	-208
Poistot ja arvonalentumiset	4	-267	-266
Liiketoiminnan muut kulut	5	-7 058	-11 102
LIIKETULOS		-6 489	-9 311
Rahoitustuotot ja kulut	6	7 875	-15 262
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset		3 947	-210 245
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		5 333	-234 818
Tilinpäätössiirrot	7	3 000	12 000
Tuloverot	8	1 733	-782
TILIKAUDEN TULOS		10 065	-223 600

Emoyhtiön tase

1000 euroa	Liite	2023	2022
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	672	699
Aineelliset hyödykkeet	9	584	389
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	201 793	201 288
Muut osakkeet ja osuudet	10	1 003	1 906
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		204 052	204 282
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		3	3
Pitkäaikaiset saamiset	12	19 355	29 190
Lyhytaikaiset saamiset	13	20 402	19 235
Rahat ja pankkisaamiset		38 522	40 488
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		78 281	88 916
VASTAAVAA YHTEENSÄ		282 333	293 198
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto	14	-231 054	-7 358
Tilikauden voitto/tappio	14	10 065	-223 600
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		92 293	82 324
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	57 339	57 967
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	132 701	152 907
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		190 040	210 874
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		282 333	293 198

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1000 euroa	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	8 497	9 440
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	4 047	40
Maksut liiketoiminnan kuluista	-14 721	-50 220
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-2 177	-40 740
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1 090	99
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 781	-8 091
Maksetut välittömät verot	-62	0
Liiketoiminnan rahavirta	-5 930	-48 732
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-435	-104
Investoinnit sijoituksiin	-521	-95 195
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	3 947	0
Myönnetyt lainat muille	-15 558	0
Myönnetyt lainat tytäryhtiöille	0	-30 211
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	22 994	1 618
Saadut osingot investoinneista	500	0
Investointien rahavirta	10 927	-123 892

1000 euroa	2023	2022
Rahoituksen rahavirta:		
Maksullinen osakeanti	0	34 806
Lainojen nostot	50	0
Lainojen takaisinmaksut	-10 000	-30 695
Saadut konserniavustukset	12 000	0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0	-735
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2 784	-2 029
Omien osakkeiden ostot	-96	-729
Konsernitilien muutos	-6 132	154 354
Rahoituksen rahavirta	-6 963	154 972
Rahavarat tilikauden alussa		
Rahavarojen muutos	-1 966	-17 652
Rahavarat tilikauden alussa	40 488	58 141
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	38 522	40 488

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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.–31.12.2023.

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

Valuuttamääräisten erien arvostus

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

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

Verot

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

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Tuloslaskelman liitetiedot

1 Liikevaihto

1000 euroa	2023	2022
Konsernin hallintopalvelut	8 485	9 388
Vuokratuotot	46	37
Muut	41	35
Yhteensä	8 572	9 460

2 Muut tuotot

1000 euroa	2023	2022
Muut tuotot	1	3

3 Henkilöstöä koskevat erittelyt

	2023	2022
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	69	65

4 Poistot ja arvonalentumiset

1000 euroa	2023	2022
Poistot ja arvonalentumiset		
Liikearvosta	216	221
Muista pitkävaikutteisista menoista	10	10
Rakennuksista	41	35
Yhteensä	267	266

5 Liiketoiminnan muut kulut

1000 euroa	2023	2022
Vuokrat	1 294	1 083
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	526	593
Auto- ja matkustuskulut	213	180
Edustus- ja markkinointikulut	755	1 066
Viestintä- ja IT-kulut	1 837	2 072
Ulkopuoliset palvelut	1 073	3 421
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	214	162
Muut kiinteät kulut	1 146	2 525
Yhteensä	7 058	11 102

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1000 euroa	2023	2022
Tilintarkastus	156	343
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	0	0
Muut palvelut	0	404
Yhteensä	156	747

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

6 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2023	2022
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	500	0
Yhteensä	500	0
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	329	3 083
Muilta	1 753	17 164
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	0	9 978
Yhteensä	2 082	30 225
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-2 982	-1 804
Muille	-3 003	0
Yhteensä	-5 985	-8 839
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-563	0
Arvonalennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset	3 947	-210 245
Luottotappion palautuminen	13 352	0
Muut rahoituskulut	-1 511	-36 649
Yhteensä	15 225	-246 894
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11 822	-225 507

7 Tilinpäätössiirrot

1 000 euroa	2023	2022
Tilinpäätössiirrot		
Saadut konserniavustukset	3 000	12 000
Yhteensä	3 000	12 000

8 Tuloverot

1 000 euroa	2023	2022
Tuloverot		
Laskennallisen veron muutos	1 795	-782
Yhteensä	1 733	-782

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Taseen liitetiedot

9 Pysyvien vastaavien muutokset

Aineettomat hyödykkeet: 2023

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 525	3 241
Lisäykset	0	189	189
Hankintameno 31.12.	715	2 714	3 430
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-2 076	-2 541
Poistot	0	-216	-216
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-2 292	-2 757
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	422	672

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	-2 076	-2 542
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	449	699

Aineelliset hyödykkeet 2023

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	246	246
Hankintameno 31.12.	41	437	2 275	2 754
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-136	-1 983	-2 119
Poistot	0	-10	-40	-50
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-146	-2 023	-2 169
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	291	252	584

2022

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 029	2 507
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	-135	-1 983	-2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	302	46	388

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

10 Sijoitukset

2023

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	201 286	1 907	203 193
Lisäykset	507	17	524
Vähennykset	0	-920	-920
Arvonalentumiset	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12	201 793	1 003	202 796

Yhtiö alaskirjasi tilikaudella 2022 taseestaan tytäryhtiöidensä SRV Russia Oy:n osakkeet, SRV Ehituse AS:n osakkeet sekä SRV Voima Oy:n osakkeet. SRV Russia Oy myytiin tilikaudella 2023. Myynnistä kirjattiin SRV Yhtiöt Oyj:ssa 3 947 tuhannen euron myyntivoitto 2022 tehdyn alaskirjauksen vuoksi.

Muut osakkeet ja osuudet sisältävät muita noteeraamattomien yhtiöiden osakkeita. Tilikauden 2023 vähennys -920 tuhatta euroa koostuu pääomalainan palautuksesta.

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

11 Tytäryritykset

	Kotipaikka	2023	2022
SRV Rakennus Oy	Espoo	100	100
SRV Infra Oy	Kerava	100	100
SRV Voima Oy	Espoo	100	100
SRV Russia Oy	Espoo	0	100
SRV Ehituse AS	Tallinna	100	100
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100	100
SRV Ream Oy	Helsinki	100	100
International RE Oy	Espoo	100	100

SRV Russia Oy:n osakekanta on myyty tilikaudella 2023.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

12 Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset

1 000 euroa	2023	2022
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	2 700	9 400
Muilta		
Muut saamiset	1 200	5 200
Laskennallinen verosaaminen	15 455	14 590
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	16 655	19 790
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	44	46
Lainasaamiset	12 858	0
Muut saamiset	0	3 076
Siirtosaamiset	3 003	12 000
Yhteensä	15 906	15 122
Muilta		
Myyntisaamiset	6	6
Muut saamiset	0	9
Siirtosaamiset	4 490	4 099
Yhteensä	4 496	4 113
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	20 402	19 235

13 Siirtosaamisten olennaiset erät

1 000 euroa	2023	2022
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Tilinpäätössiirrot	3 000	12 000
Johdannaisten arvostussaaminen	3 512	4 075
Muut	978	24
Yhteensä	7 490	16 099

14 Oma pääoma

1 000 euroa	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	310 219	268 592
Osakeanti	0	41 628
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	310 219	310 219
Kertyneet voittovarot 1.1.	-230 958	-15 167
Siirto erien välillä	0	8 394
Omien osakkeiden hankinta ja luovutus	-96	-585
Tulos edellisiltä tilikausilta	-231 054	-7 358
Tilikauden tulos	10 065	-223 600
Vapaa oma pääoma yhteensä	89 231	79 261
Oma pääoma 31.12.	92 293	82 324

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

15 Laskelma jakokelpoisista varoista

1 000 euroa	2023	2022
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	310 219	310 219
Tulos edellisiltä tilikausilta	-231 054	-7 358
Tilikauden tulos	10 065	-223 600
Yhteensä	89 231	79 261

16 Pakolliset varaukset

Yhtiöllä ei ollut pakollisia varauksia tilikaudella eikä vertailukaudella.

17 Pitkäaikaiset velat

1 000 euroa	2023	2022
Muilta		
Hybridilaina	57 109	57 109
Muut velat	0	679
Yhteensä	57 109	57 787
Konserniyhtiöille		
Muut velat	230	180
Pitkäaikaiset velat yhteensä	57 339	57 967

18 Lyhytaikaiset velat

1 000 euroa	2023	2022
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	0	1
Muut velat	128 714	137 913
Yhteensä	128 714	137 913
Muilta		
Rahalaitoslainat	0	10 000
Ostovelat	420	627
Siirtovelat	3 137	3 947
Muut velat	431	420
Yhteensä	3 988	14 994
Lyhytaikaiset velat yhteensä	132 701	152 907

19 Siirtovelkojen olennaiset erät

1 000 euroa	2023	2022
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluineen	1 621	1 377
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 516	1 588
Verot	0	930
Muut	38	52
Yhteensä	3 175	3 947

20 Johdannaissovimukset

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisia rahoituslainoja. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyvät 1.1.2025 alkavan tilikauden aikana.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Johdannaissopimukset:

1 000 euroa	2023	2022
Johdannaissopimukset:		
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	3 512	4 075
-Käypä arvo negatiivinen	0	0
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000

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

21 Riskienhallinta

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

22 Leasing- ja vuokrasopimukset

1 000 euroa	2023	2022
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	118	64
Myöhemmin maksettavat	135	41
Yhteensä	254	105
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 259	1 337
Myöhemmin maksettavat	21 193	7 180
Yhteensä	22 452	8 516

23 Muut vastuut

1 000 euroa	2023	2022
Vastuusitoumukset		
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	210 372	233 074
Sijoitussitoumukset	19 586	19 586
Yrityskortit, käytössä oleva määrä	6	

Muut vastuusitoumukset
Yhtiöllä on valuuttaluottolimiitti 7 500 tuhatta euroa, josta käytössä tilinpäätöshetkellä on 0 euroa.

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-omistus alaskirjattiin tilikaudella 2022.. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Maksuvalmiuslimiitit
Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta 2023 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Vanha 40 milj. euron sitova projektirahoituslimiitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti.

Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Vastuullisuustavoitteiden tunnusluvut on tarkemmin kuvattu vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa. Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**
**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

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	2023	2022
Johdon työsuhde-etuudet:		
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2 632	2 120
Yhteensä	2 632	2 120
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja, Saku Sipola	596	631
Toimitusjohtajan sijainen, Timo Nieminen 30.11.2022 asti	0	224
Hallituksen jäsenten palkkiot:		
Palkkiot	325	436

Tilikaudella 2023 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina. Yllä olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen yhteissumma.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2023 noin 142 tuhatta euroa (204 tuhatta euroa).

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää :

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)
- Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja) konsernin avainhenkilöille.

Tarkempi kuvaus kannustinjärjestelmistä löytyy konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 7.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2023 ovat 89 230 737,05 euroa, joista tilikauden tulos on 10 065 283,74 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2023 jaeta.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2024

Tomi Yli-Kyyny
puheenjohtaja

Heli Iisakka

Matti Ahokas

Timo Kokkila
varapuheenjohtaja

Hannu Leinonen

Saku Sipola
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2024

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto
KHT

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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-tilinpäätösstandardit) 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.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman, konsernitaseen, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa

noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme

tilintarkastusta ja olemme täyttäneet 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.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: € 4 500 000, joka on noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta
- Olemme suorittaneet tilintarkastuksen SRV Yhtiöt-konsernin emoyhtiössä ja sen tytäryhtiöissä, jotka taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella ovat merkittävimmät.
- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus
- Laskennallisten verosaamisten arvostus

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme

olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko

tilinpäätöksessä kokonaisuutena 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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 virheellisyyskien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

€ 4 500 000 (edellinen vuosi € 4 500 000)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

Noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi noin 0,7 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrellisten 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 on ensisijaisesti Suomessa toimiva rakennusyhtiö. 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

tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
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.	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 aineistotarkastustoimenpiteitä, 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 johdon 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
Laskennallisten verosaamisten arvostus Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet, Konsernitilinpäätöksen liitetieto 19 Laskennalliset verosaamiset konsernin taseessa ovat yhteensä noin 36,8 miljoonaa euroa. Laskennalliset verosaamiset koostuvat pääosin vahvistetuista verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että ne voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verosaamisten arvostus edellyttää johdon arvioita muun muassa toiminnan tulevaisuuden tuloksentekokyvyn osalta. Olemme käsitelleet laskennallisten verosaamisten arvostusta tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana arvostukseen liittyvän arvionvaraisuuden vuoksi.	Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä. - Päivitimme käsityksemme laskennallisten verosaamisten kirjaamisen prosesseista. - Arvioimme konsernin laskennallisten verosaamisten kirjaamisen liittyviä laskentaperiaatteita IFRS-tilinpäätösstandardeihin nähden. - Arvioimme johdon laatimia ennusteita vahvistettujen tappioiden hyödynnettävyydestä, esimerkiksi liiketoiminnan ennustettua kannattavuutta. - Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla johdon aikaisempina tilikausina tekemiä ennusteita toteutumiin. - Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä on mallinnettu. - Arvioimme konsernin laskennallisiin verosaamisiin liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.
Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme. Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.	

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) 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 soveltuissa 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, väärentämistä, 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

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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 konsernitilinpäätöksestä. 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 voisi 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 10 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 28.2.2024

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto
KHT

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Konsernin kehitys

Konsernin avainluvut (milj. euroa)	2023	2022
Liikevaihto	610,0	770,1
Operatiivinen liikevoitto	1,1	18,9
Operatiivinen liikevoitto %	0,2	2,5
Liikevoitto	-6,8	-76,4
Liikevoitto %	-1,1	-9,9
Tulos ennen veroja	-15,7	-79,1

Tilaukanta (milj. euroa)	2023	2022
Toimitilarakentamisen osuus	936,6	684,0
Asuntorakentamisen osuus	111,9	154,7
Konserni yhteensä	1048,6	838,8
josta myyty osuus	971,1	747,8
josta myymätön osuus	77,5	91,0

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	2023	2022
Urakat, kilpailu-urakat ja neuvottelu-urakat	80,8	74,6
Rakenteilla, myyty tuotanto	0,0	0,8
Rakenteilla, myymätön tuotanto	0,0	73,9
Valmis, myymätön tuotanto	31,1	5,4
Yhteensä	111,9	154,7

Asuntotuotanto (kpl)	2023	2022
Asuntomyynti yhteensä	246	272
Omaperusteinen tuotanto	7	32
Sijoittajamyynti	239	240
Omaperusteinen tuotanto		
asuntoaloitukset	0	85
valmistuneet	85	210
tuloutuneet asunnot	7	196
valmiit myymättömät	99	23
Rakenteilla yhteensä	239	1360
urakat ja neuvottelu-urakat	101	105
sijoittajamyyty tuotanto	138	1170
omaperusteinen tuotanto	0	85
josta myydyt	0	2 %
josta myymättömät	0	98 %

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Tietoa sijoittajille

SRV:n vuoden 2023 raportointikokonaisuuteen kuuluvat vuosikatsaus, hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemisraportti, vastuullisuusliite sekä yritys vastuuraportti vuodelta 2023. Kaikki julkaisut ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous 2024 on suunniteltu pidettäväksi maanantaina 25.3.2024 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 2024

SRV julkaisee vuonna 2024 neljä osavuositiedotusta:

- vuoden 2023 tilinpäätöstiedote julkaistiin 1.2.2024 klo 8.30
- tammi-maaliskuun osavuositiedote julkaistaan 25.4.2024 klo 8.30
- tammi-kesäkuun puolivuositiedote julkaistaan 18.7.2024 klo 8.30
- tammi-syyskuun osavuositiedote julkaistaan 24.10.2024 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
Atte Jortikka, Evli

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

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

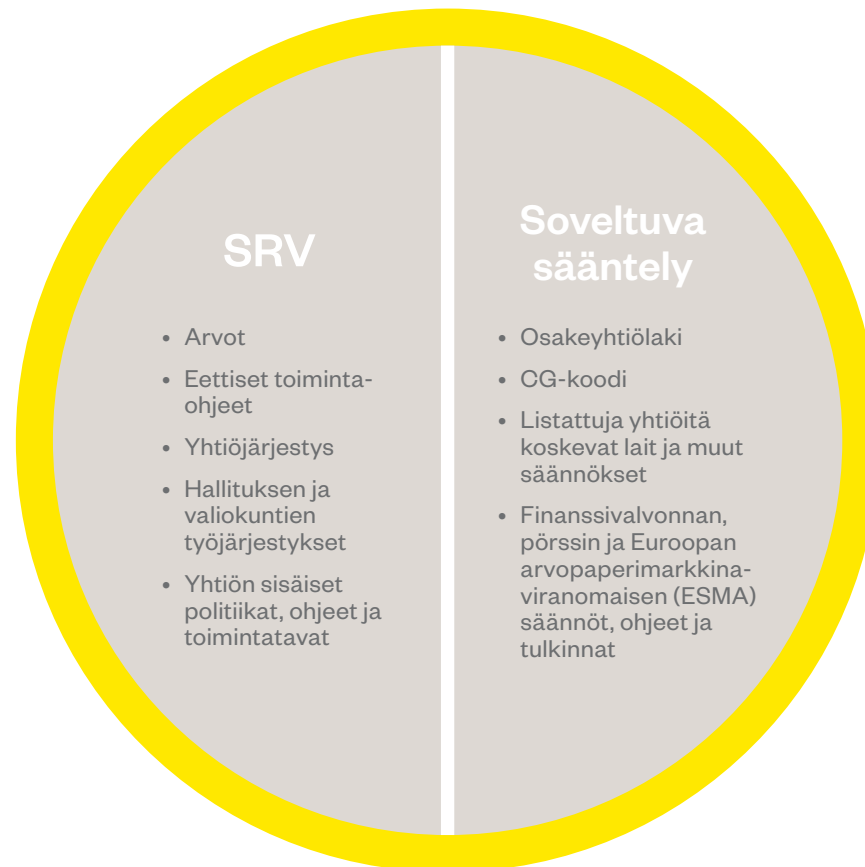
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023

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 internetsivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

**Johdanto**

SRV:n selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (**CG-selvitys**) tilikaudelta 2023 on laadittu CG-koodin hallinnointia koskevan raportointijakson mukaisesti. SRV esittää CG-selvityksen hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä raporttina. CG-selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla Sijoittajalle-osion kohdassa Hallinnointi (www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/). CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2023 vuosikertomukseen.

Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen kokouksessaan 30.1.2024 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

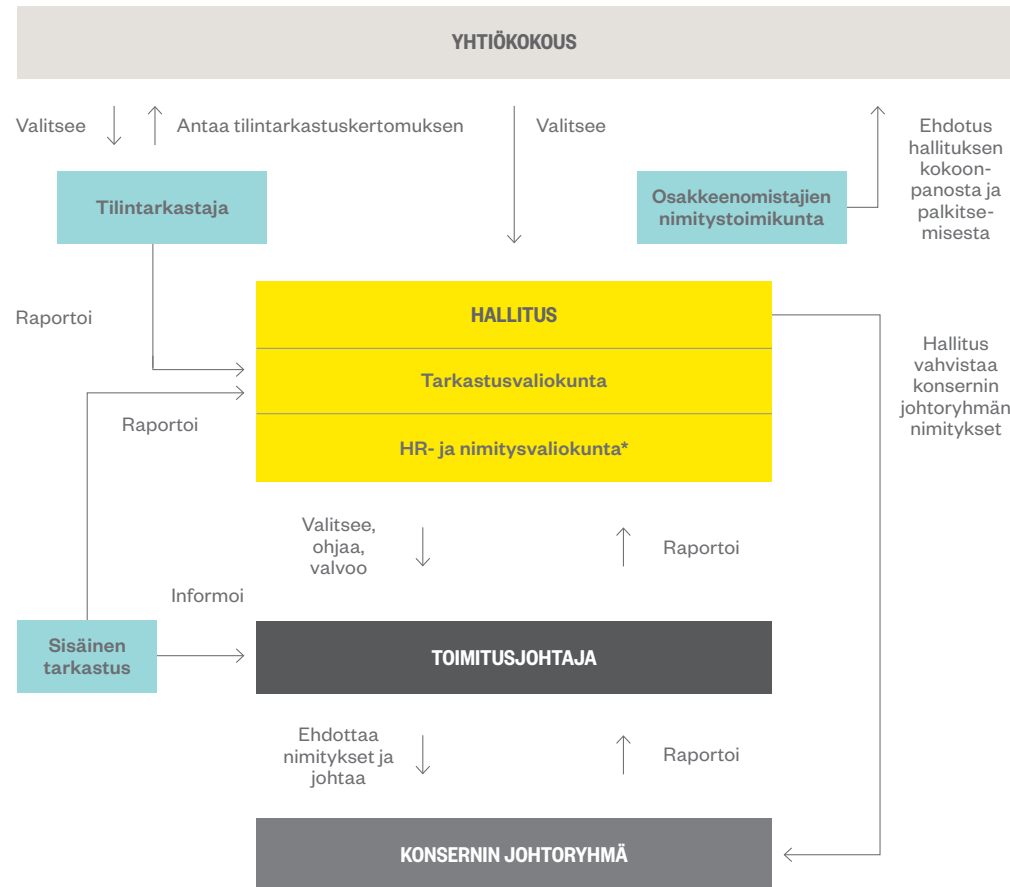
Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



* Valiokunnan nimi muutettu henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnaksi 1.1.2024 alkaen.

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:n vuoden 2023 varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2023 Espoossa. Varsinaiseen yhtiökokoukseen osallistui, joko ennakoon äänestäneinä tai kokouspaikalla, 33 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 63,92 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Kaikki kokouksen päätökset tehtiin ilman äänestystä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2023/.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

SRV:n vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

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 internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/osakkeenomistajien-nimitystoimikunta/. Nimitystoimikunta on päätösvaltainen, kun kaikki jäsenet ovat paikalla. Nimitystoimikunta tekee päätöksensä yksimielisesti.

Nimitystoimikuntaan kuuluivat 31.12.2023 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 Oy

Vuoden 2023 aikana nimitystoimikunta kokoontui kerran. Jäsenten kokoukseen osallistumisprosentti oli 100.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitalinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän ehdotuk-sen yhtiön hallituksen kokoonpanosta. Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumää-rän 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 asetta-misjärjestyksestä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

Valmistellessaan hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotustaan nimitystoimikunta huomioi CG-koodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset, vuosittaiset hallituksen toimin-nan arvioinnin tulokset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet sekä muut soveltuvat mää-räykset 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 2023 valitsi hallitukseen viisi (5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen jäseniksi Heli lisakka, Hannu Leinonen, Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. Matti Ahokas valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi. Heikki Leppänen oli ilmoittanut ettei hän olisi käytettävissä uudelleenvalintaan. Yhtiökokous valitsi Tomi Yli-Kyynyn hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Hallituksen jäsenten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä 31.12.2023 on esitelty taulukossa.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain CG-koodin suositusten ja koko-naisarvioinnissa 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 riippu-mattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus arvioi järjestäytymiskokouksessaan 27.3.2023, että hallituksen jäsenistä Matti Ahokas, Heli lisakka, Hannu Leinonen ja Tomi Yli-Kyyny ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä ko-konaisarvioinnin perusteella huomioiden erityisesti yli kymmenen vuoden yhtäjaksoinen jäsenyys yhtiön hallituksessa, eikä riippumaton yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta AS Pontos Balticista, jossa hän on toimitusjohtaja.

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita ¹
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	2019	1962	Diplomi-insinööri	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian toimitusjohtaja	53 923
Timo Kokkila varapuheenjohtaja (sis. määräysvaltayhteisö Havu Capital Oy:n omistus)	2010	1979	Diplomi-insinööri	Pontos Oy:n toimitusjohtaja	1 003 442
Matti Ahokas	2023	1972	KTM	Mandatum-konsernin talousjohtaja (aloittaa tehtävässä vuonna 2024)	3 477
Heli lisakka	2021	1968	KTM	Colliers International Finland Oy:n talousjohtaja	30 880
Hannu Leinonen	2020	1962	Diplomi-insinööri	Havator Group Oy:n toimitusjohtaja	43 786
Yhteensä ²					1 135 508

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.

² Heikki Leppäsen jäsenyys hallituksessa päättyi vuoden 2023 varsinaiseen yhtiökokoukseen hänen ilmoitettuaan, ettei hän olisi enää käytettävissä uudelleenvalintaan.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt yhtiön hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Halli-tuksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Mo-nimuotoisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän monimuotoisuuden arvioin-nissa huomioidaan muun muassa hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

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

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

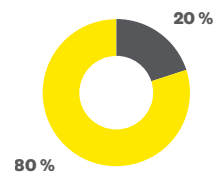
Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

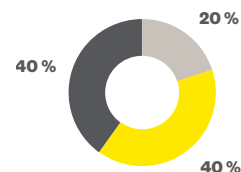
Hallituksen monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Hallituksen kokoonpano sisältää yhtiön monimuotoisuusperiaatteissa määritettyjä kompetensseja hyvässä tasapainossa. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämistä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittävillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, sijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. Hallituksen jäsenten ikä on 44–61 vuotta. Myös molempien sukupuolten edustus toteutuu hallituksessa. Tulevaisuudessa yhtiö pyrkii edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa huomioiden muun muassa pörssiyrityksien hallintoelinten jäsenten sukupuolijakauman tasapainottamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä annetun direktiivin ((EU) 2022/2381) voimaansaattamisesta seuraavat vaatimukset. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

**Hallituksen
monimuotoisuus,
sukupuoli, %**



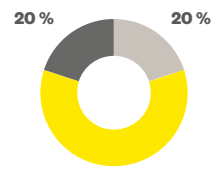
■ Naiset
■ Miehet

**Hallituksen
monimuotoisuus,
ikä, %**



■ 40-50 vuotta
■ 50-60 vuotta
■ >60 vuotta

**Hallituksen
monimuotoisuus,
toimikausi, %**



■ 1-2 v
■ 2-10 v
■ >10 v

Hallituksen tehtävät ja toiminta

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain, yhtiön yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja viranomais määräysten mukaisesti. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen työjärjestys päivitettiin 14.12.2023 ja se on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja asioiden esittelijänä ja lakiasianjohtaja 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 2023 arviointi toteutettiin itsearviointina.

Osallistuminen kokouksiin

Vuonna 2023 SRV:n hallitus kokoontui 15 kertaa. Kokouksia pidettiin yhtiön pääkonttorissa Espoossa, videoyhteydellä ja kolme (3) kertaa kokoontumatta. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96.

Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	15/15	100
Timo Kokkila varapuheenjohtaja	15/15	100
Matti Ahokas hallituksen jäsen 27.3.2023 alkaen	9/11	82
Heli Iisakka	15/15	100
Hannu Leinonen	14/15	93
Heikki Leppänen hallituksen jäsen 27.3.2023 asti	4/4	100

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Hallituksen valiokunnat

Hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä HR- ja nimitysvaliokunnan¹. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien, 14.12.2023 päivitettyjen työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

Tarkastusvaliokunta

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

Tehtävänsä täyttämiseksi tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituskellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osa- ja puolivuosi-katsausluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokuutta, kestävyysraportointia sekä lähipiiri liiketoimien 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. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Tarkastusvaliokunnan kokoonpano oli ajalla 1.1.–27.3.2023 Heli lisakka (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. Ajalla 27.3.–31.12.2023 Timo Kokkilan tilalla valiokunnan jäsenenä toimi Matti Ahokas.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2023 aikana seitsemän (7) kertaa. Tarkastusvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 95.

¹ Valiokunnan nimi muutettu henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnaksi 1.1.2024 alkaen.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Heli lisakka puheenjohtaja	7/7	100
Matti Ahokas jäsen 27.3.2023 alkaen	5/6	83
Hannu Leinonen	7/7	100
Timo Kokkila jäsen 27.3.2023 asti	1/1	100

HR- ja nimitysvaliokunta¹

HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan ja -raportin, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa yrityskulttuuria ja työkykyjohtamista. HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia. Ajalla 1.1.–27.3.2023 HR- ja nimitysvaliokunnan kokoonpano oli Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen. Ajalla 27.3.–31.12.2023 Heikki Leppäsen tilalla valiokunnan jäsenenä toimi Timo Kokkila.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

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

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyynty puheenjohtaja	7/7	100
Heikki Leppänen jäsen 27.3.2023 asti	3/3	100
Hannu Leinonen	7/7	100
Timo Kokkila jäsen 27.3.2023 alkaen	3/4	75

Vuonna 2023 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui seitsemän (7) kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 95.

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 jäljempänä 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 vastuualueet 31.12.2023¹:

Nimi	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita ²
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 PKS ja infra	13 200
Kimmo Kurki	1960	Rakennusinsinööri	Johtaja, Laskenta ja hankinta	13 306
Hannu Lokka	1963	Talorakennusinsinööri	Johtaja, Strateginen hankekehitys, (oto 31.1.2024 asti) Alueet ja talotekniikka	3 000
Jarkko Rantala	1986	Kauppätieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja, Sijoittaminen	12 967
Jorma Seppä	1981	Insinööri (AMK)	Johtaja, Asunnot PKS	12 551
Kristiina Sotka	1968	Kauppätieteiden maisteri, MSc. Politics	Henkilöstöjohtaja	1 000
Anu Tuomola	1974	Oikeustieteen maisteri, eMBA	Lakiasiaintohtaja	25 000
Yhteensä				259 958

¹ Konsernin johtoryhmän muutokset: Alueyksiköiden johtajana ja johtoryhmän jäsenenä toiminut Henri Sulankivi jätti yhtiön 24.5.2023. Yhtiö tiedotti 24.7.2023 nimittäneensä diplomi-insinööri Tero Karislahden alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Karislahti aloitti tehtävässään 1.2.2024. Yhtiön Venäjän ja Viron liiketoiminnasta vastannut johtaja ja johtoryhmän jäsen Jussi Tuisku jäi pois johtoryhmästä 22.12.2023 alkaen.

² 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.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****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. Poliitiikkaa 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 eliminoimiseen 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 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 määritellystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja hallituksen 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 konsernitasoniset 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 toimenpidesuunnitelmien. Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määritelty

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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. Tilinpäätösstandardien tulkin-
ta, soveltaminen ja noudattaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, jonka toimin-
taa hallituksen tarkastusvaliokunta valvoo. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat
SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, jonka määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vas-
taa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Muuta tietoa**Sisäinen tarkastus**

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehystä. SRV:n Sisäisen tarkas-
tuksen 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 tarkastus-
toimeksiantoja strategia- ja riskiperusteisesti, ja edistää toiminnallaan hyvän hallintotavan,
sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämistä. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä
tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin koh-
teisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden.

Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja ra-
portoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallituk-
selle. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvalio-
kunta vahvistaa ja hyväksyy.

Sisäisiä tarkastuksia suoritettiin vuonna 2023 sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitel-
man 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 tunnis-

tamiseen 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 läpi-
näkyvästi siten, että liiketoimen markkinaehtoisuus ja yhtiön edun mukaisuus ovat arvioita-
vissa. Markkinaehtoisuuden ja kaupallisten ehtojen tavanomaisuuden arvioinnissa huomioi-
daan alalla yleisesti noudatettavat sopimus- ja markkinakäytännöt sekä yhtiön asiakkaiden
ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa vastaavissa sopimuksissa sovellettavat kauppal-
liset 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 tarkastusvaliokun-
nalle. 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 2023 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 menettelytapaoh-
jeet.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi yhtiö on mää-
ritellyt SRV:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan. Johtohenki-
löiden ja heidän lähipiiriinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnan jokaisesta heidän
lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset
tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suo-
raan 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").

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

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 sisäpiirilueteloita hankekohtaisen sisäpiiritiedon tehokasta johtamista varten. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiiri-hankkeen 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 osavuositatsauksen 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 lakiasiaintojohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin 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 27.3.2023 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Markku Katajisto. Vuonna 2023 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 252 700 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 11 500 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Hallitus

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta- kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



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)



Hannu Leinonen

s. 1962, Diplomi-insinööri

Toimitusjohtaja, Havator Group Oy

Hallituksen jäsen (2020–)

Tarkastusvaliokunnan jäsen (2020–)

HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen

(2021–)



Heli Iisakka

s. 1968, KTM

Talousjohtaja, Colliers Finland Oy

Hallituksen jäsen (2021–)

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja

(2021–)



Timo Kokkila

s. 1979, Diplomi-insinööri

Toimitusjohtaja, Pontos Oy

Hallituksen varapuheenjohtaja

(2021–)

Hallituksen jäsen (2010–)

Tarkastusvaliokunnan jäsen

(2010–2023)

HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen

(2023–)



Matti Ahokas

s. 1972, KTM

Talousjohtaja, Mandatum-konserni

(aloittaa tehtävässä vuonna 2024)

Hallituksen jäsen (2023–)

Tarkastusvaliokunnan jäsen (2023–)

Johtoryhmä

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti



Saku Sipola

s. 1968, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2019



Kristiina Sotka

s. 1968, KTM, MSc. (Politics)
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Jouni Forsman

s. 1969, Diplomi-insinööri
Johtaja, Toimitilat pk-seutu ja infra
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Jarkko Rantala

s. 1986, KTM
Talous- ja rahoitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2012



Kimmo Kurki

s. 1960, Rakennusinsinööri
Johtaja, Hankinta ja Laskenta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1998



Anu Tuomola

s. 1974, OTM, eMBA
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Miimu Airaksinen

s. 1972, TkT
Kehitysjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Jorma Seppä

s. 1981, AMK-insinööri
Johtaja, Asunnot, pk-seutu
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Miia Eloranta

s. 1973, VTM
Viestintä- ja markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021



Hannu Lokka

s. 1963, Talonrakennusinsinööri
Johtaja, Strateginen hankekehitys,
(oto 31.1.2024 asti) Alueet ja
talotekniikka
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2023



Tero Karislahti

s. 1983, Diplomi-insinööri
Johtaja, Alueet ja talotekniikka
Konsernin palveluksessa
1.2.2024 lähtien

SRV

B

Palkitsemisraportti



Palkitsemisraportti 2023

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Palkitseminen 2023 lyhyesti

1. Hallituksen jäsenten vuosipalkkiot pysyivät samoina verrattuna vuoteen 2022.
2. Vuonna 2023 toimitusjohtajan palkitseminen koostui kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista.
3. Lyhyen aikavälin kannustinohjelmassa (tulospalkkio) toimitusjohtajan fokuksena olivat konsernin liiketoiminnalliset ja taloudelliset ja työturvallisuuteen liittyvät tavoitteet, vuodelle 2023 ei asetettu henkilökohtaisia tavoitteita. Toimitusjohtajan tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vuodelta 2023 vahvistettiin 21,5 % tulospalkkion enimmäismäärästä.
4. Vuoden 2023 aikana lakkautettiin kolme pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää ja käynnistettiin kaksi uutta. Uusien ohjelmien suorituskriteeristöön sisällytettiin liiketoiminnalliset ja taloudelliset ja vastuullisuustavoitteita.
5. Yhtiölle ei valittu toimitusjohtajan sijaista aieman eläköidyttyä joulukuussa 2022.

Johdanto

Tässä palkitsemisraportissa annetaan tietoja SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV tai **yhtiö**) hallituksen ja toimitusjohtajan palkitsemisesta tilikaudella 2023. Palkitsemisraportti on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2020 suositusten sekä voimassa olevan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

Palkitsemisraportin on valmistellut hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta¹ ja hallitus on hyväksynyt raportin esitettäväksi ja vahvistettavaksi vuoden 2024 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 internetsivuilla osoitteessa <https://www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitsemisen/> 10 vuoden ajan julkaisusta. Palkitsemisraportti sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2023 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.

Palkitsemispolitiikan mukaan SRV:ssä sovellettavan toimielinten palkitsemisen tarkoituksena on yhdistää SRV:n osakkeenomistajien sekä toimielinten jäsenten tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi ja liiketuloksen kasvattamiseksi sekä vahvistaa toimitusjohtajan sitoutumista yhtiöön. Toimitusjohtajaan sovellettavat palkitsemisen periaatteet pohjautuvat pitkälti samoihin periaatteisiin kuin muun henkilöstön palkitsemisessa ja työsuhteiden ehdoissa noudatettavat periaatteet. Muuhun henkilöstöön verrattuna toimitusjohtajan palkitsemista koskevissa periaatteissa kuitenkin korostuu pitkäjänteistä sitouttamista koskeva elementti sekä suuremmat taloudelliset ansaintamahdollisuudet omistaja-arvon kasvaessa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitseminen tilikaudella 2023 toteutettiin yhtiön vahvistetun palkitsemispolitiikan mukaisesti. Palkkioita ei tilikaudella peritty takaisin tai oikaistu.

Tilikaudella 2023 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina.

Toimitusjohtajan palkkio koostui tilikaudella 2023 kiinteästä peruspalkasta ja luontoiseduista sekä muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista.

¹ Valiokunnan nimi muutettu henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnaksi 1.1.2024 alkaen.

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset**

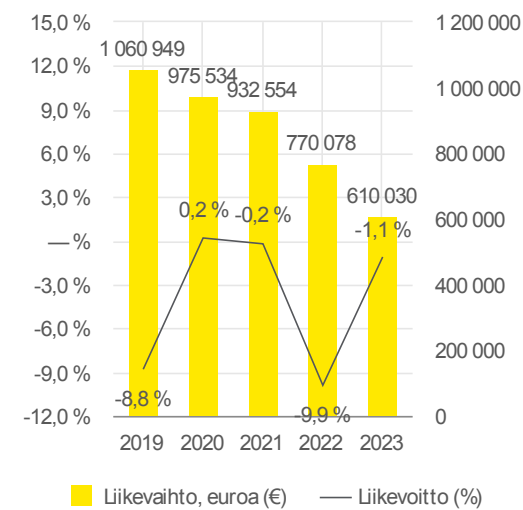
Tilintarkastuskertomus**Tietoa sijoittajille**

**Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

**Palkitsemisen ja yhtiön tuloksen kehitys
viiden edellisen tilikauden aikana**

SRV:n viime vuosien kehitykseen ovat vaikuttaneet toimintaympäristön muutosten lisäksi yhtiön suoritustason ja rahoitusaseman vahvistamiseksi sekä kannattavuuden parantamiseksi tehdyt mittavat toimenpiteet. Vuonna 2023 yhtiön liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat verrattuna vuoteen 2022, mutta samanaikaisesti yhtiön tilauskanta kasvoi ja operatiivinen hallinta-aste parani, mikä näkyi muun muassa työturvallisuuden parantumisena. Aiemmin tehtyjen toimenpiteiden johdosta yhtiön tase on vahva ja rahoitus kunnossa.

Liiketoiminnan kehitys**Maksetut palkkiot (EUR 1000):**

	2019	2020	2021	2022	2023
Hallituksen puheenjohtaja	80	86	84	115	88
Hallituksen varapuheenjohtaja	68	77	77	86	63
Muut hallituksen jäsenet keskimäärin	57	67	55	78	58
Toimitusjohtaja ¹	424	645	605	631	596
Toimitusjohtajan sijainen ²	203	200	231	224	0
SRV:n työntekijöille keskimäärin maksetut palkat ja palkkiot ³	56	59	60	64	72

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 Yhtiöllä on ollut toimitusjohtajan sijainen joulukuuhun 2022 asti.

³ Keskimääräinen työntekijän palkkakehitys perustuu tilinpäätöksen henkilöstökuluihin ilman henkilöstön sivukuluja ja toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettuja palkkioita jaettuna keskimääräisellä henkilöstömäärällä vuoden aikana. Yhtiön Venäjän liiketoiminnan henkilöstökulut on huomioitu 1.8.2023 tapahtuneeseen SRV Russia Oy:n myyntiin asti.

Hallituksen palkitseminen tilikaudella 2023

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista.

Hallituksen palkkiot yhtiökokouksen 2023 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 luovutusrajoitteita.
Varapuheenjohtaja	48 000	
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (mikäli ei toimi myös hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana)	48 000	
Hallituksen jäsen	36 000	

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Tilikaudella 2023 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:

Hallituksen jäsen	Vuospalkkio (EUR) josta		Kokouspalkkiot ²	Kokonaispalkkio	Vuospalkkion osana ostettujen osakkeiden määrä
	osakkeina	rahana ¹			
Tomi Yli-Kyyny	72 000		16 100	88 100	6 956
	28 805	43 195			
Timo Kokkila	48 000		15 400	63 400	4 636
	19 198	28 802			
Matti Ahokas (27.3.2023 alkaen)	36 000		8 400	44 400	3 477
	14 398	21 602			
Heli Iisakka	48 000		16 800	64 800	4 636
	19 198	28 802			
Hannu Leinonen	36 000		21 700	57 700	3 477
	14 398	21 602			
Heikki Leppänen (27.3.2023 asti)	–		7 000	7 000	–
	–	–			
Yhteensä	240 000		85 400	325 400	23 182
	95 997	144 003			

¹ Vuospalkkion rahaosuudet sisältävät huhtikuussa 2023 maksetut yhtiökokouksen 2023 päätöksen mukaisten vuospalkkioiden rahaosuudet ajalta huhtikuu 2023-maaliskuu 2024.

² Kokouspalkkioihin sisältyy 14 000 euroa tammikuussa 2023 maksettuja vuoden 2022 kokouspalkkioita. Vuoden 2023 kokouspalkkioista 7 000 euroa on maksettu tammikuussa 2024 , eivätkä nämä sisälly taulukon lukuihin.

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 toimisuuhdeperusteisten palkki-
ojärjestelmien 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 palkitseminen tilikaudella 2023

Toimitusjohtajan palkitsemisesta 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 varmistamisesta erikoistilanteissa. Kertamaksujen osuus on enintään ½ kiinteän vuospalkitsemisen määrästä. Yhtiö ei ole maksanut toimitusjohtajalle lisäeläke- tai vakuutusmaksuja vuonna 2023.

Tilikaudella 2023 toimitusjohtajalle maksetut palkkiot:

Vuospalkkio (EUR)	Toimitusjohtaja (EUR)
Kiinteä peruspalkka	480 752
Luontoisedut	13 110
Lyhyen aikavälin kannustinpalkkio ¹	102 007
Pitkän aikavälin kannustinpalkkio ²	20 362
Muut taloudelliset etuudet	-
Kokonaispalkkio	616 231
Kiinteiden ja muuttuvien osatekijöiden suhteellinen osuus	80 % / 20 %

¹ Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiot on kirjattu taulukkoon maksuperusteisesti. Kokonaispalkkiosumma sisältää vuoden 2022 lyhyen aikavälin kannustinohjelman perusteella huhtikuussa 2023 maksetun tulospalkkion.

² Palkkio 31.12.2022 päättyneestä osakeohjelmasta 2021–2022. Hallituksen päätöksen mukaisesti palkkio maksettiin yksinomaan rahana huhtikuussa 2023. Palkkioiden määrän laskennassa otettiin huomioon SRV:n 4.7.2022 toteuttamasta osakkeiden yhdistämisestä aiheutuneet muutokset toimitusjohtajan ohjelman mukaiseen ansaintamahdollisuuteen. Muutosten jälkeen toimitusjohtajan ansaintamahdollisuuden laskennallinen enimmäismäärä oli 11 250 osaketta (brutto).

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

Toimitusjohtajan 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 ⅔ toimitusjohtajan kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2023 yhtiön hallituksen määrittämät toimitusjohtajan tulospalkkion kannustinkriteerit ja niiden keskinäinen painotus muodostuivat yhtiön operatiivisen liikevoiton (50 %), tilauskannan (30 %) ja tapaturmataajuuden kehittymisestä (20 %). Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuus vuoden 2023 tulospalkkio-ohjelmassa oli kahdeksan kuukauden kiinteää peruspalkkaa vastaava määrä.

Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa tulospalkkiolle asetettuihin kriteereihin helmikuussa 2024. Tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vuodelta 2023 vahvistettiin 21,5 % tulospalkkion enimmäismäärästä.

Toimitusjohtajan vuoden 2023 tulospalkkio maksetaan rahana, mikä on linjassa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2020 ja markkinakäytännön kanssa. Tulospalkkion maksuajankohta on huhtikuu 2024.

Toimitusjohtajan pitkän aikavälin kannustimet

Toimitusjohtaja oli tilikaudella 2023 mukana viidessä yhtiön pitkän aikavälin kannustinohjelmassa, joista kolme lakkautettiin helmikuussa 2023 ja kaksi käynnistyi maaliskuussa 2023. Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuudet ohjelmissa 31.12.2023 tilanteen mukaisina on kuvattu alla:

Pitkän aikavälin kannustinohjelma	Ansainta-mahdollisuus	Hankintahinta/ suorituskriteeri	Käyttö/maksuvuosi	Toteuma
Osakeohjelma 2023–2024	25 000 osaketta (brutto)	Tilauskannan arvo ja rakenne	2025	
Osakeohjelma 2023–2025	45 000 osaketta (brutto)	Operatiivinen liikevoitto, hybridilainan takaisinmaksu ja elinkaariviisaan rakentamisen osuus	2026	
<i>Osakeohjelma 2019–2026</i>	<i>1 000 000 osaketta (netto)</i>	<i>0,55 euroa/osake</i>	<i>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</i>	<i>Lakkautettu 1.2.2023</i>
<i>Osakeohjelma 2021–2023</i>	<i>450 000 osaketta (brutto)</i>	<i>Osakkeen kokonaistuotto (TSR)</i>	<i>2024</i>	<i>Lakkautettu 1.2.2023</i>
<i>Osakeohjelma 2022–2024</i>	<i>450 000 (osaketta brutto)</i>	<i>Osakkeen kokonaistuotto (TSR)</i>	<i>2025</i>	<i>Lakkautettu 1.2.2023</i>

Osakeohjelmien 2023–2024 ja 2023–2025 ehtojen mukaan yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin asema toimitusjohtajana jatkuu.

Toimitusjohtajan sijainen

Hallitus ei ole valinnut toimitusjohtajan sijaista joulukuuhun 2022 saakka toimitusjohtajan sijaisena toimineen Timo Niemisen jäätyä eläkkeelle.

Vastuullisuusliite



Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista**kehitystä kuvaavat****tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-**kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-****ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti**

SRV:n strategian 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 ympäristöjalanjäljen ja kustannukset pitkällä aikavälillä.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella nyt ja tulevaisuudessa

Vuonna 2023 olemme elinkaariviisaan strategiamme mukaan suunnitelleet ympäristösuorituskyvyltään entistä parempia rakennuksia sekä kehittäneet uusia elinkaariviisaita ominaisuuksia. Kehitysprojektit koskivat elinkaariviisaita energia- ja viilennysratkaisuja, hiilijalanjäljen pienentämisestä ja vähähiilisiä materiaaleja, käyttäjien hyvinvointia ja kestäväää arkea tukevia ratkaisuja, sekä ympäristösertifikaattien optimaalista toteuttamista. Olemme vakioineet ratkaisuja, kuten aurinkopaneelit ja viilennyksen asunto-tuotantoon ja tuoneet elinkaariviisauteen uusia tuotteita, kuten kulutusjoustop, pidennetyt takuut ja sisäolosuhteiden älykkään optimoinnin.

Elinkaariviisaat kohteemme ovat hyvillä sijainneilla, sujuvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä olevia rakennuksia, joista omakehitteiset ovat ympäristösertifioituja, EU-taksonomian mukaisia, A-energialuokkaa ja niillä on omaa uusiutuvaa energiantuotantoa. Energiankulutus ja hiilijalanjälki optimoidaan huolellisella suunnittelulla, älykkäillä energiaratkaisuilla ja vastuullisilla materiaalivalinnoilla. Kustannukset on optimoitu koko elinkaari huomioiden. Muuttuvat tilatarpeet ja kehittyvä teknologia on otettu suunnittelussa huomioon, ja palvelumme saavat rakennukset mukautumaan aina ajan vaatimalla tavalla.

Ihmisten hyvinvointia tuetaan suunnittelemalla tilat huomioiden valaistus, akustiikka, laadukas sisäilma ja materiaalit. Panostamme myös elinympäristöjen vehreyteen laadukkaalla ja innovatiivisella viherrakentamisella.

Kestävän liikkumisen mahdollistamme hyvien yhteyksien varrella olevilla rakennuksillamme, joissa pyöräilijät ja sähköautoilijat on huomioitu toimivilla tiloilla ja latausmahdollisuuksilla. Jakamistalouden ratkaisut, kuten tavara-lainamot ja yhteiset tilat luovat puitteet laadukkaalle ja samalla kestäväälle arjelle.

Olemme jatkaneet luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen tuomista entistä voimakkaammin rakennettuun ympäristöön ja kehittäneet viherrakentamisen konseptiamme asiakkaitamme kuuntelemalla. Pitkän aikavälin tahtotilamme on, että lisäämme luonnon monimuotoisuutta rakentamissamme kohteissa. Pyrimme viherpinta-alan maksimointiin ja kasvillisuuden lajimäärän rikastuttamiseen.

Elinkaariviisaus on myös taloudellisen arvon turvaamista. Haemme hankkeillemme ympäristösertifikaatteja takeeksi kestävästä rakentamisesta, koska todennetulla ympäristövastuullisuudella on merkitystä. Turvaamme taloudellista arvoa myös rakentamalla sijainteihin, joissa palvelut, yhteydet ja luonto ovat lähellä. Lisäksi huomioimme hankkeissamme koko elinkaaren aikaiset kustannukset jo suunnitteluvaiheessa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi rakennuksen helppoa huollettavuutta ja kustannuksia säästäviä energiaratkaisuja sekä muuntojoustavuutta. Tutkimme aina myös mahdollisuuden kulutuksenjousto.

Ilmastotiekartta ohjaa kohti päästöttömämpää rakentamista

Olemme sitoutuneet vuonna 2023 tieteeseen perustuvien ilmastotavoitteiden asettamiseen, Science Based Targets

-aloitteeseen. Liityimme vaativimpaan tavoitteeseen, joka velvoittaa yrityksiä asettamaan lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet. Pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraaliuus vuoteen 2050 mennessä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että SRV:n toiminta tuottaa hiilidioksidipäästöjä korkeintaan sen verran kuin niitä voidaan sitoa ilmakehästä hiiliinieluihin. Ilmastotiekartta ohjaa meitä kohti päästöttömämpää rakentamista.

Päästömme suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet vuoden 2023 aikana yli 40 %:a ja suhteessa perustasoon 2021 yli 80 %. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat päästöttömän sähkön ja päästöttömän lämmön käyttö, sähköllä toimivien työkonien määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkonissa. Ensisijainen tavoitteemme on vähentää päästöjä, mutta kaikkia päästöjä emme vielä pysty poistamaan. Istutamme jäljelle jääviä päästöjä vastaavan määrän puita.

Jotta päästötön SRV on tulevaisuudessa totta, toteutetaan jatkossa 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.

Työ ilmastomuutoksen 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.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

ESG kohokohdat 2023:



67,3 %

Vuoden 2023 koko liike-
vaihdostamme on vihreää

100 %

on omakehitteisistä

Yli 40 %

Päästöjä vähennetty
vuoden 2023 aikana
suhteessa liikevaihtoon**

83,0 %

Rakennusjätteiden
lajitteluaste



8,4 /10

Asiakaslupauksen mukainen
toiminta tasolla (B2B)

6,7 /10

Asiakaslupauksen mukainen
toiminta tasolla (B2C)

4.1 /5.0

Henkilöstön työvire
(erinomainen)

61 -6

NPS (B2B) NPS (BC2)

10,0

Tapaturmataajuus tapa-
turmaa / miljoona työtuntia***



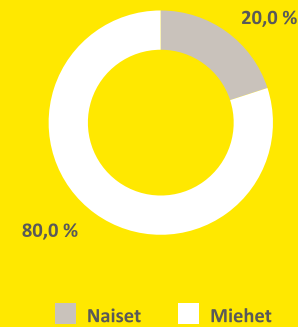
80 %

henkilöstöstämme
suorittanut eettiset
toimintatavat
-koulutuksen

88 %

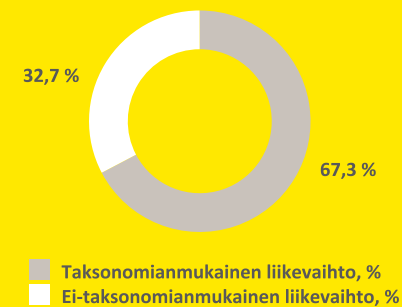
aktiivisista toimitta-
jistamme on suorittanut
vastuullisuuskyselyn

(S) Henkilöstöjakauma, %*



*Suomessa 31.12.2023

(E) Taksonomianmukainen
liikevaihto, %



YK:n kestävän kehityksen
tavoitteet (Sustainable
Development Goals (SDG))



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.

* Taksonomianmukaista ja/tai ympäristösertifioitua ** Scope 1,2 verrattuna 31.12.2022 tilanteeseen *** LTIF, Lost Time Incident Frequency Rate, SRV ja aliurakoitsijat

Katsaus vuoteen 2023**Hallituksen toimintakertomus**

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Vastuullisuusliite****GRI-raportti****Raportointiperiaatteet ja datankeruu**

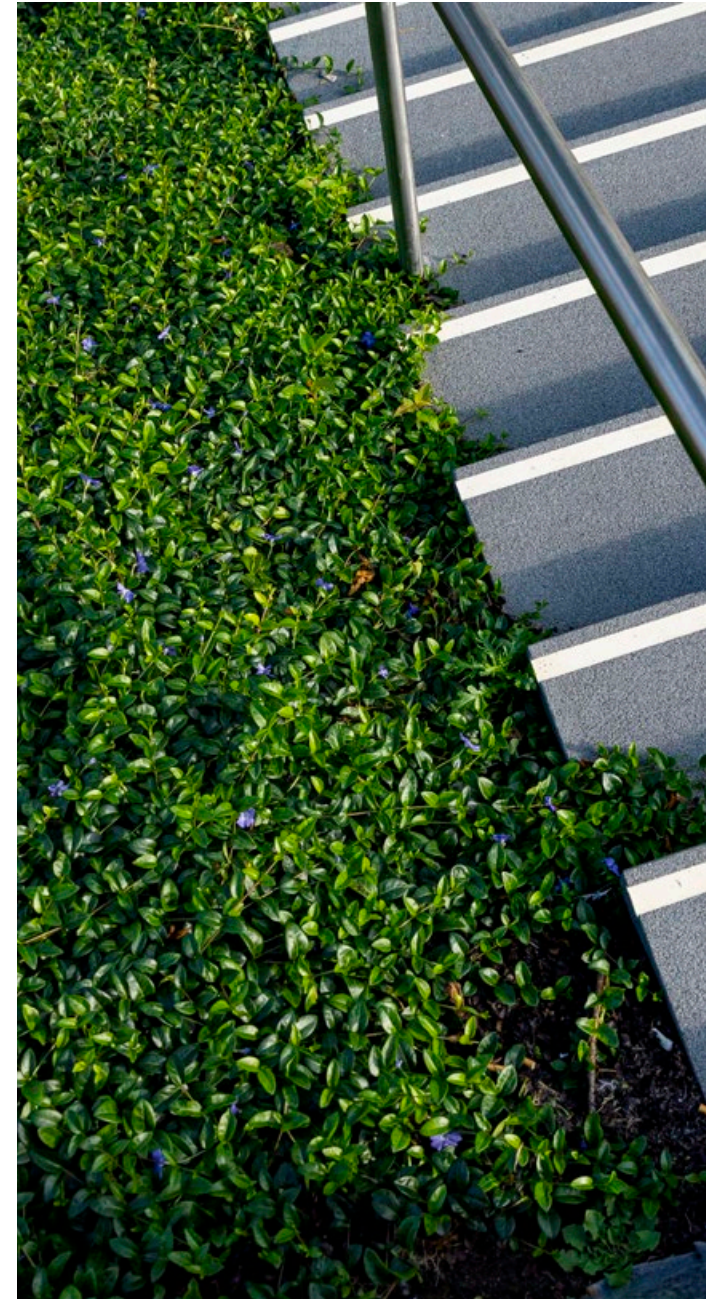
Julkaisemme vuoden 2023 muut kuin taloudelliset tiedot osana hallituksen toimintakertomusta. Se sisältää vastuullisuuden johtamisen, ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan raportin. Vastuullisuusliitteemme sisältää kuvauksen elinkaariviisauteen pohjautuvasta strategiamme vaikuttavuudesta ja GRI-standardien mukaisen GRI-indeksin raportointiperiaatteineen raportointikaudelta 1.1.–31.12.2023. Käytämme raportoinnissa vuoden 2016 ohjeistuksia (poikkeukset ilmoitettu). Raportointi kattaa kaikki suurimmat toimipaikat 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 ESG-viitekehykseen pohjautuva vastuullisuusohjelma. ESG tulee sanoista Environment (Ympäristövastuu), Social (Sosiaalinen vastuu) sekä Governance (Hyvä hallintotapa).

Ympäristödatan hallinnointiin SRV:llä on käytössä ympäristöraportointijärjestelmä, jonne projektit kirjaavat kuukausittain energian- ja vedenkulutustietonsa. 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. Lisäksi raportoimme yhteistyökumppaneidemme ja rakennusten (Scope 3) päästöt. Scope 1 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka päästöt aiheutuvat käyttöpaikalla, esimerkiksi polttonesteet ja kaasut. Scope 2 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka päästöt tapahtuvat tuotantolaitoksessa, kuten sähkön ja kaukolämmön. Scope 3 sisältää päästöjen kannalta merkittävien materiaalien ja niiden kuljetusten päästöt, rakennusten käytön aikaiset arvioidut päästöt, aliurakoitsijoiden polttoaineista johtuvat päästöt ja jätteistä syntyvät päästöt. Päästö- ja primäärienergiatiedot saamme energiantoimittajilta ja materiaalityöntoimittajilta. Jos päästötietoa ei saada, käytämme Suomen keskiarvoja (Motiva, Tilastokeskus, Co2data.fi).

Lue lisää SRV:n vastuullisuudesta ja käytännön teoistamme verkkosivuillamme [Vastuullisuus - SRV.fi](https://www.srv.fi/vastuullisuus)



GRI-raportti



Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö
ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat
tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-
kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto-
ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

GRI Indeks

GRI Standards -tunnus	Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)			
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt			
2-1	Organisaation yleistiedot	S	Vuosi 2023 s. 4–5 , SRV:n internetsivut: https://www.srv.fi/srv-yrityksena/ , Hallituksen toimintakertomus, s. 22–23
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	S	GRI indeksi
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	S	GRI indeksi
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	S	GRI indeksi
2-5	Raportoinnin varmennus	S	GRI indeksi
Toimialat ja työntekijät			
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	OS	Vuosi 2023 s. 4–5 , Hallituksen toimintakertomus s. 20–21 , 39–54
2-7	Palkansaajat	S	Vuosi 2023 s. 4 , Hallituksen toimintakertomus s. 48–49
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	S	Vuosi 2023 s. 4 , Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 52–54
Hallinnointi			
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023 s. 134–139 , Hallitus s. 137 , Johtoryhmä s. 142
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023 s. 136–137
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023 s. 137 , GRI indeksi
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023 s. 137 , GRI indeksi
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	S	GRI indeksi
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	S	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2023 s. 140–142
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	S	GRI indeksi

Hallitus käsittelee sidosryhmiltä nousevia huolenaiheita tarpeen mukaan hallituksen kokouksissa. Vuonna 2023 hallitukselle kommunikoiitiin 12 eettisen kanavan kautta tullutta häirintä tai syrjintäepäilyä. Muita huolenaiheita ei noussut.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Arvonluontimalli

Liiketoimintakatsaus

Sidosryhmäyhteistyö

Strategian toteutuminen

Taloudellinen kehitys

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vastuullisuusraportti vuodesta 2023

Muutokset johtoryhmässä

Riskit ja riskienhallinta

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Osakkeet ja omistus

Voitonkäyttöehdotus

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokous 2024

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

GRI Standards -tunnus		Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , GRI indeksi	SRV toteutti vuonna 2023 ilmastonmuutoksen riskien ja mahdollisuuksien arvioinnin TCFD: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 2023 s. 134–141	
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	S	Palkitsemisraportti 2023 s. 146–149	
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	S	Palkitsemisraportti 2023 s. 146–149	
2-21	Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku	Dataa ei saatavilla	GRI indeksi	SRV ei käytä raportoinnissa palkkojen mediaanilukuja.
Strategia, politiikat ja toimintatavat				
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	S	Toimitusjohtajan katsaus s. 8–11 , https://www.srv.fi/srv-yrityksena/vastuullisuus/ , Hallituksen toimintakertomus s. 39	
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 41 , 48–50 , 52 https://www.srv.fi/srv-yrityksena/vastuullisuus/vastuullisuuden-johtaminen/eettiset-toimintaohjeet/	
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 20–21 , 39 , 39–54 , 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. Sitouttaminen eettisiin toimintatapoihin on toteutettu ensisijaisesti ottamalla niiden sisältö osaksi urakkaohjelmaa.
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39–54 , 55–57	
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 53 , https://www.srv.fi/eettinen-kanava/	
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	S	GRI indeksi	SRV ei ole saanut sakkoja tai sanktioita vuoden 2023 aikana lakien tai sääntöjen noudattamatta jättämisestä.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39	
Sidosryhmävuorovaikutus				
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	S	Hallituksen toimintakertomus s. 29–31	
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	S	GRI indeksi	SRV soveltaa rakennusalan työehtosopimuksia.
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)				
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	S	Hallituksen toimintakertomus s. 40 , GRI indeksi	Olennaiset aiheet on määritelty keskeisiä sidosryhmiä osallistaen ja konsultoiden.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus
Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

GRI Standards -tunnus		Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
3-2	Olennaiset aiheet	S	GRI indeksi	GRI-viitekehyksen mukaisesti määritellyt olennaiset aiheet vuodelle 2023 olivat: 1. Ilmastomuutoksen hillintä 2. Kiertotalouden edistäminen ja jätteiden lajittelu 3. Luonnon monimuotoisuus 4. Turvallisuusjohtamisen ja -kulttuurin kehittäminen 5. Asiakkaat ja hyvä elinympäristö 6. Yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen työyhteisön toteutuminen 7. Henkilöstön hyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen 8. Johtaminen ja eettiset toimintatavat 9. Vastuullisuuden hallinnointi ja kehittäminen
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39–40	GRI indeksi
Taloudelliset standardit				
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)				
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	S	Vuosi 2023 s. 4–5 , Tilinpäätös s. 64–126 , Hallituksen toimintakertomus s. 22–28	
201-2	Ilmastomuutokset aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 41–43 , 55	
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)				
205-1	Lahjontaan ja korruptioon liittyvän riskinarvion läpikäyneet toiminnot	S	Hallituksen toimintakertomus s. 57	
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	S	Hallituksen toimintakertomus s. 52–54	GRI indeksi
205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	S	GRI indeksi	SRV:llä ei ole ilmennyt vuonna 2023 lahjonta- tai korruptiotapauksia.
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. 53–54	
207-2	Verohallinto, -hallinta ja riskien kontrolloiminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 53–54	
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	S	Hallituksen toimintakertomus s. 53–54	
207-4	Maakohtainen raportointi	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 53–54	GRI indeksi
			SRV ei kerää erikseen tietoja maakohtaisesti maksetuista veroista verolajeittain.	

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

GRI Standards -tunnus		Sisältyy (S) / Osittain sisältyy (OS)	Sijainti	Lisätiedot
Ympäristöstandardit				
GRI 302: Energia (2016)				
302-1	Organisaation oma energiankulutus	S	Hallituksen toimintakertomus s. 42–43	
302-3	Energiaintensiteetti	S	Hallituksen toimintakertomus s. 42–43	
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 42–43 GRI-indeksi	SRV:n absoluuttinen energiankulutus on vuoden 2023 aikana noussut 10 %:ja laskenut perustasoon 2021 verrattuna 66 %. Vuonna 2021 energiankulutus oli 83 118 MWh.
GRI 304: Biodiversiteetti (2016)				
304-2	Merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle	S	Hallituksen toimintakertomus, s. 41–42 , 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. 43 , Vastuullisuusliite s. 151–152	
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	S	Hallituksen toimintakertomus s. 43 , Vastuullisuusliite s. 151–152	
305-3	Muut epäsuorat päästöt (Scope 3)	S	Hallituksen toimintakertomus s. 43	Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen sisältää ainoastaan lasketut työmatkat ja lennot.
305-5	Kasvihuonekaasujen vähentäminen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 43 , Vastuullisuusliite s. 151–152 , GRI indeksi	SRV on vähentänyt absoluuttisia päästöjään (Scope 1,2) vuoden 2022 aikana 57 % ja perustasoon 2021 verrattuna 89 %. Vuonna 2021 päästöt olivat 16 736 tCO ₂ (Scope 1,2).
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 rakennerratkaisut, materiaalit ja työmaaoperaatioiden onnistuminen.
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	S	Vastuullisuusliite s. 151–152 , GRI indeksi	Jätteiden kierrätyksen ja hyötykäytön edistäminen tapahtuu yhteistyössä jätehuoltourakoitsijoiden kanssa. He kuljettavat, käsittelevät ja edelleen lajittelevat jätteen käytettäväksi olemassa olevissa 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. 42 , Vastuullisuusliite s. 151–152	
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 42 , Vastuullisuusliite s. 151–152	
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)				
308-2	Toimitusketjun negatiiviset ympäristövaikutukset ja toiminnot näiden korjaamiseksi	S	Hallituksen toimintakertomus s. 52–53 , 57 , GRI indeksi	Toimittajiamme 100 % on auditoitu SRV:n omin ympäristökriteerein, jotka tarkastelevat yritysten ympäristö- ja laatupolitiikkoja, sertifikaatteja ja ympäristöjärjestelmiä.

Katsaus vuoteen 2023

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoimintamalli, toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus
Arvonluontimalli
Liiketoimintakatsaus
Sidosryhmäyhteistyö
Strategian toteutuminen
Taloudellinen kehitys
Rahoitus ja taloudellinen asema
Vastuullisuusraportti vuodesta 2023
Muutokset johtoryhmässä
Riskit ja riskienhallinta
Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset
Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Osakkeet ja omistus
Voitonkäyttöehdotus
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Yhtiökokous 2024
Osakkeet ja osakkeenomistajat

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toiminta-kertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vastuullisuusliite

GRI-raportti

GRI Standards -tunnus	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. 48–49	
GRI 403:Työterveys- ja turvallisuus (2018)				
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 49–51	
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 49–51 , 57	
403-3	Työterveyspalvelut	S	Hallituksen toimintakertomus s. 48 , 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. 48–51	
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	S	Hallituksen toimintakertomus s. 48–51	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 48–49	
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 49–51	
403-8	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät	S	Hallituksen toimintakertomus s. 39 , 49 , 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. 51	Esitetty kaksi eri tapaturmataajuutta, GRI:n mukainen ja vanhan laskentaperiaatteen mukainen. SRV:n vanhoissa laskentaperiaatteissa toteutuneet tunnit sisältävät lomautukset.
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet (2016)				
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	OS	Hallituksen toimintakertomus s. 49	SRV on raportoinut henkilöstön ikä- ja sukupuolijakauman.
GRI 406: Syrjinnän kieltö (2016)				
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	S	GRI indeksi	Häirintää ja syrjintää koskevia ilmoituksia tehtiin 12 eettisen kanavan kautta ja 2 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. 52–54 , 57 , GRI indeksi	
GRI 414: Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi (2016)				
414-1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	S	Hallituksen toimintakertomus s. 52–54 , GRI indeksi	Toimittajiistamme 100 % on auditoitu SRV:n omin sosiaalisiin kriteereihin, 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

