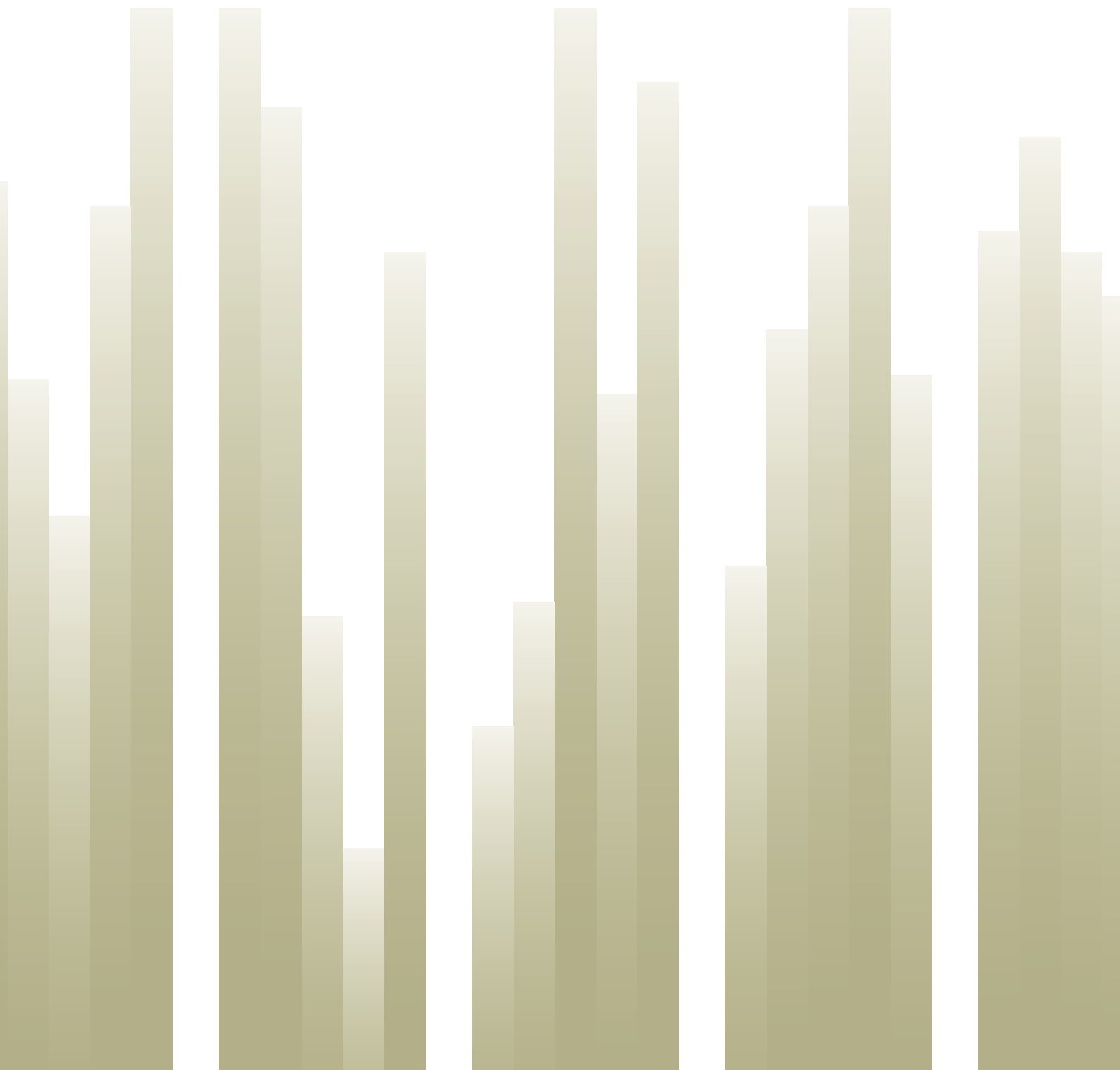




Vuosikertomus 2012



SRV sijoituskohteena 1

SRV vuonna 2012

Toimitusjohtajan katsaus 2-3
Vuosi 2012 lukuina 4-5
Hankekehitys 6-9

Hallinnointi ja johtaminen

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2012 10-14
Riskienhallinta 15
Hallitus 16
Johtoryhmä 17

Tilinpäätös 18-64

Tietoa osakkeenomistajille 65

SRV sijoituskohteena

SRV:n verkottuneeseen projektinjohtototeutukseen ja omaan hankekehitykseen perustuva toimintamalli erottaa sen selvästi perinteisistä rakennusyrittäjästä. SRV Mallin keskiössä on asiakkaan tarve. Yrityksiä varten se tarkoittaa SRV:n osaamisen hyödyntämistä hankkeen kehittämisessä, kaupallistamisessa ja rakentamisessa. Asuntoasiakas saa puolestaan mahdollisuuden vaikuttaa tulevan kotinsa suunnitteluun. Sijoittaja hyötyy suhdannekestävyydestä syklisellä toimialalla.

SRV on suhdannekestävä rakentaja

SRV on kiinteistökehittäjä ja rakentaja, joka tarjoaa kokonaisvaltaisia rakennetun ympäristön ratkaisuja. Yhtiön omat kehityshankkeet perustuvat pitkäaikaiseen kehitystyöhön, asiakkaiden liiketoiminnan ymmärrykseen ja tulevaisuuden trendien ennakoitiin. Yhteistyöhankkeissa yhtiö vastaa usein varsinaisen rakentamisen lisäksi myös kokonaisvaltaisesti hankkeiden suunnittelusta, koordinoimisesta ja kaupallistamisesta. Asiakas voi sopimuksen mukaan osallistua aktiivisesti koko hankkeen aikana tarvittavaan päätöksentekoon.

Rakennusala on luonteeltaan syklinen ja taloustilanteen vaihtelut heijastuvat alan kysyntään selvästi. SRV:n projektinjohtomallissa yhtiö kantaa kokonaisvastuun hankkeen suunnittelusta ja koordinoimisesta, mutta erikoistuneet työt kuten arkkitehtisuunnittelu ja rakennustyöt kilpailutetaan toteutuksen yhteistyökumppaneille. Toimintatavan johdosta SRV:n oma henkilöstö on huomattavasti kilpailijoita pienempi ja yhtiön kulurakenne kestää paremmin talouden vaihteluita. Skaalautuvuus on tärkeää myös nousuvassa markkinatilanteessa: SRV voi ottaa erittäin suuria projekteja lyhyelläkin varoitusajalla, koska suuri osa tarvittavista käsipareista haetaan yhteistyökumppaneilta.

SRV on tunnettu vahvasta toimitilaosaaamisestaan, eteenpäin katsovasta asenteesta ja valmiudesta toteuttaa omaa kokoluokkaansa suurempia hankkeita. Muutamassa vuodessa SRV on kasvatanut asuntorakentamisesta uuden tukijalan ja on nyt yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista.

SRV hakee parempaa kannattavuutta kehittämällä liiketoiminnan rakennetta. Painopistettä siirretään kilpailu-urakoinnista omakehittäisiin hankkeisiin, joissa jalostusarvon tuotto on suurempi. Vuonna 2012 uusia kiinteähintaisia urakoita otettiin tilauskantaa vain noin puolet edelliseen vuoteen verrattuna.

Yhtiö kasvattaa toimintaansa myös Venäjällä, jossa SRV keskittyy voimakkaasti kasvavaan kauppakeskusmarkkinaan. SRV:llä on runsaasti kokemusta kauppakeskusten kaupallistamisesta ja rakentamisesta, ja tällä hetkellä työn alla on kolme eri kehitysvaiheessa olevaa kauppakeskusta. Venäjällä SRV on hankekehittäjä, ei perinteinen rakennusurakoitsija. Liiketulos muodostuu kiinteistöjen myynnin ajoituksen mukaisesti, eli vuosia kestäneen hankkeen tulos kotiutetaan kerralla.

Kotimaassa yhtiön kärkihankkeet, Kalasataman keskus ja Keilaniemen tornit, tarjoavat suuret mahdollisuudet liiketoiminnalle tällä vuosikymmenellä.

Kotimaassa vahva tilauskanta, Venäjällä uudet mahdollisuudet

Kotimaan liiketoiminnan tilauskanta oli vuoden alkaessa historiallisen korkealla. Tilauskirjat paisuivat erityisesti uusista toimitilaurakoista. Myös asuntomyynti oli ennätysellistä, ja tahti näyttää jatkuvan tänä vuonna.

Venäjän hankkeet ovat hyvässä liikkeessä. Pietarin ja Moskovan kauppakeskusmarkkinat houkuttelevat meitä keskittymään lajiin, jonka osaamme. Tänä vuonna nähdään uusia avauksia idässä.

Viime vuoden tulos oli meille pettymys eikä vastaa alkuunkaan tavoitetasoamme. Pakkaamme edellisen vuoden pakettiin ja keskitymme tarkennetun strategian innoittamana uuteen kauden.

Vuosi sitten arvioimme vuoden 2012 tuloskehityksen selvästi nyt toteutunutta myönteisemmäksi. Tulosheikennys näkyi erityisesti kotimaan liiketoiminnassa, jonka tuloista laskivat usean urakan heikentyneet kate-ennusteet. Liikevoiton muutokseen vaikuttivat myös vertailuvuoden viimeiselle neljännekselle ajoittuneet merkittävät kiinteistömyynnit. Emme luonnollisesti takaan ole tyytyväisiä liiketoimintamme kannattavuuteen viime vuonna. SRV:n koko yrityshistorian mittainen tappioton putki jatkui kuitenkin edelleen.

Olemme tarkentaneet strategiaamme, jossa painotamme liikevaihdon kasvun sijasta kannattavuutta. Tämä näkyy urakkarakenteen muutoksena sekä kustannusten leikkaamisena. Tärkeänä keinona kustannusten alentamisessa on suuruuden ekonomian hyödyntäminen aiempaa tehokkaammin sekä panoshintojen kehityksen parempi arviointi.

Osallistumme selvästi valikoivammin kiinteähintaisiin urakkakilpailuihin niiden kapeamman katteen sekä panoshintojen kehitykseen liittyvien riskien vuoksi. Olemme painottaneet hankkeita, joissa pystymme vaikuttamaan arvoketjuun pidemmältä matkalta ja tuomaan siten myös asiakkaalle lisäarvoa. Muutos näkyy jo nyt tilauskannan katetason parantumisena. Tilauskantamme kotimaassa on yhtiön historian korkein.

Asuntokauppa on käynyt edelleen vilkkaana koko viime vuoden ja jatkuu edelleen. Matala korkotaso rohkaisee asunnonostajia liikkeelle. Teimme asuntojen myynnissä viime vuonna jälleen uuden ennätyksen. Myös alkaneeseen vuoteen päästään asuntokaupan osalta myönteisissä merkeissä, sillä rakenteilla olevien myytyjen asuntojen määrä on edellistä vuodenvaihdetta korkeampi.

Asuntojen hintataso on säilynyt vakaana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asunnonostajien jo ennestään korkeita kuluja rasittavat arvonlisäveron ja varainsiirtoveron muutokset. Asuntojen hintaan ja tuotantokuluihin sisältyy yli 40 prosenttia joko suoria tai välillisiä veroja. Vahva sääntely ja tehdyt poliittiset päätökset eivät ole edistämässä asuntojen hintatason laskua.

SRV:n merkittävien kärkihankkeiden edistymistä hidastaa asemakaavoista tehtyjen valitusten pitkä valitusajka. Esi-merkiksi Kalasataman keskus -hankkeemme työmaata Helsingissä on ajettu vähin erin pysähdyksiin viime kesästä lähtien. On hyvin harmillista, että hanke uhkaa viivästyä asemakaavan muutosprosessin vuoksi.

Kansainvälisen liiketoiminnan kehitys oli viime vuonna oikean suuntaista. Erityisesti liikevaihto kasvoi ripeästi lähes kaksinkertaiseksi. Ensisijaisena lähteenä oli Pietarin lähistölle rakennettava Pearl Plaza -kauppakeskus, mutta myös Virossa on tehty toimitilaurakkaa. Viron yhtiömme kääntyi viime vuonna pienelle plussalle. Koko kansainvälisen toiminnan pitkään jatkunut tappiotaso puolittui uudelleenjärjestelyjen ansiosta. Viimeisellä neljänneksellä teimme voitollisen tuloksen kansainvälisessä liiketoiminnassa.

Esteet Pietarin keskustan tuntumassa olevan Okhta Mall -kauppakeskushankkeen tieltä ovat vähenemässä. Olemme useita vuosia kehittäneet Septem City -korttelia. Alkuvuonna hankimme hallintaamme koko 8,5 hehtaarin tontin Pietarin keskustan tuntumasta, mikä edistää hankkeen liikkeelle lähtöä tänä vuonna.

Myönteinen kehitys Venäjän kauppakeskusmarkkinassa sekä SRV:lle karttunut

”SRV:n koko yrityshistorian mittainen tappioton putki jatkui edelleen vuonna 2012.”

Jukka Hienonen, toimitusjohtaja

osaaminen ovat rohkaisseet meitä keskittymään kauppakeskusten kehittämiseen, vuokraamiseen ja rakentamiseen Pietarissa ja Moskovassa. Hankkeiden edistämisellä saamme myös pitkään seisonutta tasettamme liikkeelle.

Vahvistimme loppuvuodesta vakava-raisuuttamme sekä hankimme alkaville hankkeillemme rahoitusta omanpääoman ehtoisella joukkovelkakirja- eli hybridilainalla.

Kiitän asiakkaitamme ja osakkeenomistajiamme luottamuksesta sekä kumppaneitamme yhteistyöstä kymmenissä hankkeissa. Kiitos kuuluu myös omalle henkilökunnallemme, joka on venynyt vaativassa taloudellisessa tilanteessa.

Tehdyt strategisten painotusten muutokset sekä myönteisesti edennyt tilanne Venäjän-liiketoiminnassamme antavat meille selvästi paremman selkänojan lähteä alkaneeseen vuoteen.

Jukka Hienonen
toimitusjohtaja



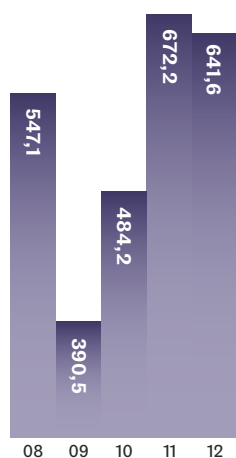
Vuosi 2012 lukuina

SRV

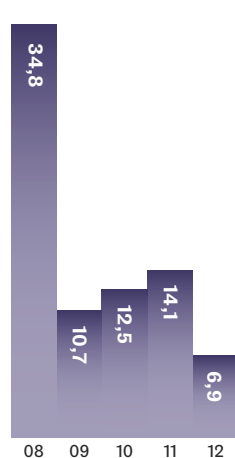
SRV:n liiketoiminta koostuu kiinteistöjen kehittämisestä ja rakentamisesta Suomessa, Venäjällä ja Baltiassa. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta SRV:n on kasvattanut liikevaihtoaan ja säilyttänyt vahvan tilauskannan. Kannattavuuden parantamiseksi tilauskannan rakennetta ohjataan matalakatteisesta urakoinnista omaperusteiseen tuotantoon ja neuvottelu-urakoihin.

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, milj. euroa	641,6	672,2	484,2	390,5	547,1
Liikevoitto, milj. euroa	6,9	14,1	12,5	10,7	34,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,1	2,1	2,6	2,7	6,4
Oman pääoman tuotto %	0,5	3,3	3,2	1,8	10,3
Sijoitetun pääoman tuotto,%	2,2	4,5	4,1	4,9	13,4
Omavaraisuusaste, %	34,7	31,0	35,2	41,3	40,9
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	827,8	810,8	594,5	481,6	460,8
Henkilöstö keskimäärin	989	880	794	776	871

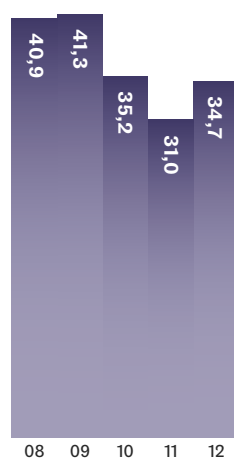
Liikevaihto, milj. euroa



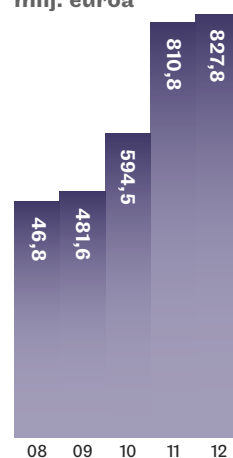
Liikevoitto, milj. euroa



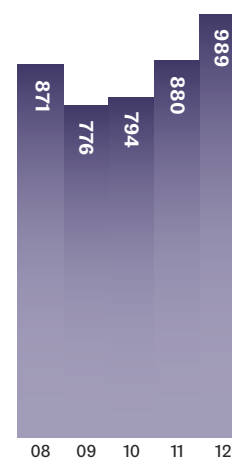
Omavaraisuusaste, %



Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa

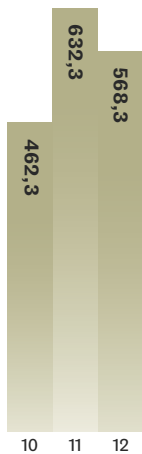


Henkilöstö, henkilöä



Lue lisää vuoden 2012 tapahtumista Hallituksen toimintakertomuksesta sivulta 19.

Liikevaihto, milj. euroa



Osuus konsernin
liikevaihdosta:

89 %

Liikevoitto, milj. euroa



Osuus konsernin
henkilöstöstä:

72 %

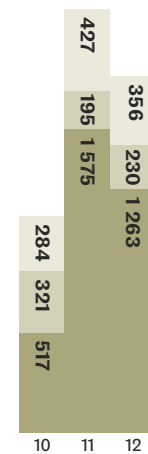
Henkilöstö, henkilöä



Osuus konsernin
tilauskannasta:

94 %

Rakenteilla oleva asuntotuotanto Suomessa, kpl



- Rakenteilla myymätön omaperusteinen tuotanto
- Rakenteilla myyty omaperusteinen tuotanto
- Urakat ja neuvottelu-urakat

Kotimaan liiketoiminta

Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Toimitilarakentamisen hankkeet ovat joko omaperusteisia tai projektinjohtourakoita, jotka SRV:n osaajat ja erikoisurakoitsijaverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV Mallilla.

Asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysyntä luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle. Asuntojen osuus konsernin liikevaihdosta on noussut vahvasti, ja SRV on noussut nopeasti suurien asuntorakentajien joukkoon.

Liikevaihto, milj. euroa



Osuus konsernin
liikevaihdosta:

11 %

Liikevoitto, milj. euroa



Osuus konsernin
henkilöstöstä:

19 %

Henkilöstö, henkilöä



Osuus konsernin
tilauskannasta:

6 %

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen toiminta jakautuu Baltian ja Venäjän liiketoimintoihin. Venäjä on strategisesti yhtiön tärkein kasvuala, jossa SRV keskittyy kauppakeskusten kehittämiseen. Maantieteellisesti toiminta keskittyy Moskovaan ja Pietariin. Baltian toimintojen volyymi on viime vuosina ollut vähäinen ja toiminta on keskitetty Viroon.

SRV tavoittelee Venäjän markkinoilta merkittävää kasvua tulevana vuosina, vahvuuksinaan parhaat tilakonseptit ja läpinäkyvä toimintamalli.

Oma hankekehitys tuo kannattavuutta ja kasvua

SRV:n kilpailuetu perustuu innovatiiviseen hankekehitykseen ja rakennusprojektien tehokkaaseen toteutukseen läpinäkyvällä ja verkottuneella SRV Mallilla.

Korkeamman jalostusasteen hankkeista saatava kate on merkittävästi perinteistä rakennusurakointia korkeampi, ja SRV:n strategiana on kasvattaa omakehitteisten hankkeiden osuutta liikevaihdosta huomattavasti.

Arvonmuodostus SRV:n liiketoimintamallissa

Kiinteistösjoittajan tuottovaade

Kiinteistösjoittaja ostaa SRV:n hankkeissa ennakoitua kassavirtaa. SRV:n rakentama ja valmiiksi täyteen vuokraama kauppakeskus, toimitila tai asuntokohde on sijoittajalle houkutteleva hankinta, kun kohteesta saatava vuosittainen vuokratuotto on ennakoitua tiedossa.

Hankekehityksen olennainen osa on sijoittajan tuottovaateen ennakointi kyseisellä markkinalla. Kun tiedetään sijoittajan tavoittelema tuotto prosentti, voidaan hanketta suunniteltaessa ennakoita tarvittava kassavirta, jolla tavoite saavutetaan. Näin SRV panostaa vain hankkeisiin, jotka valmistuessaan ovat houkuttelevia myös kiinteistösjoittajan näkökulmasta.

Oma hankekehitys

SRV:n omakehitteiset hankkeet perustuvat hankekehitykseen, jonka lähtökohtana on tulevien trendien tunnistaminen ja asiakkaiden liiketoiminnan tarpeiden syvälinen ymmärtäminen. Hankekehityksen tavoitteena on löytää käyttäjille toimivia tiloja, tiloille omistajia ja omistajille tuottavia sijoituskohteita.

SRV:n hankekehitysyksikkö palvelee kaikkia liiketoiminta-alueita ja vastaa muun muassa maanhankinnasta, kaavoituksesta, konseptien suunnittelusta sekä ankkurivuokralaisten hankinnasta.

Vuokratuotto

Omakehiteisissä hankkeissa SRV vastaa rakennettavan kohteen käyttäjähankinnasta. Ankkurivuokralaisten hankinta on kehityshankkeen avainvaihe, jonka onnistuminen vaikuttaa hankkeen käynnistymisaikatauluun. Rakentaminen aloitetaan, kun riittävä vuokrausaste on saavutettu. Rakenteilla olevan kohteen vuokrauksen onnistuminen puolestaan vaikuttaa suoraan kohteen houkuttelevuuteen sijoittajan näkökulmasta.

Pietarin kauppakeskushankkeet Pearl Plaza ja Septem City ovat esimerkkejä SRV:n vahvasta kauppakeskusosaamisesta ja käyttäjähankinnasta.



Lue lisää sivuilta 8 ja 9.



Hankepääoman hallinta

Pääoman hallinta on hankekehityksen olennainen osa. SRV:n oman rahoituskapasiteetin lisäksi hankkeisiin haetaan projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta ja yhteistyökumppaneilta.

Russia Invest -sijoitusyhtiö ja VTBC Ashmore -sijoitusrahasto ovat esimerkkejä yhteistyömalleista, joissa SRV on vahvistanut tulevien hankkeiden rahoitusta luotettavien yhteistyökumppanien kautta. Russia Invest on SRV:n kehittämä sijoitusyhtiökonsepti, jossa ovat mukana Ilmarinen, Sponda, Etera ja Onvest. VTBC Ashmore on SRV:n ja VTBC -pankin kehittämä sijoitusrahasto, jossa on mukana myös Ashmore. Yhteistyöratkaisut leventävät SRV:n harteita Venäjän kasvavilla kiinteistömarkkinoilla, ja niiden kautta investoidaan toimitila- ja korkean tason asuntokohteisiin erityisesti Pietarissa ja Moskovassa. SRV vastaa hankkeiden toteutuksesta projektinjohtourakoitsijana.

Toteutuksen tehokkuus

SRV:n projektien tehokas toteutus perustuu läpinäkyvään ja verkottuneeseen projektinjohtomalliin – SRV Malliin. SRV Mallin lähtökohtana on rakennushankkeen innovatiivinen kehittäminen ja toteuttaminen avoimessa yhteistyössä asiakkaan kanssa. Projektin- ja työnjohdosta vastaavat SRV:n ammattilaiset ja yksittäiset tehtävät, kuten arkkitehtisuunnittelu ja rakennustyö, annetaan erikoistuneille alihankkijoille.



Lue lisää seuraavalta sivulta.

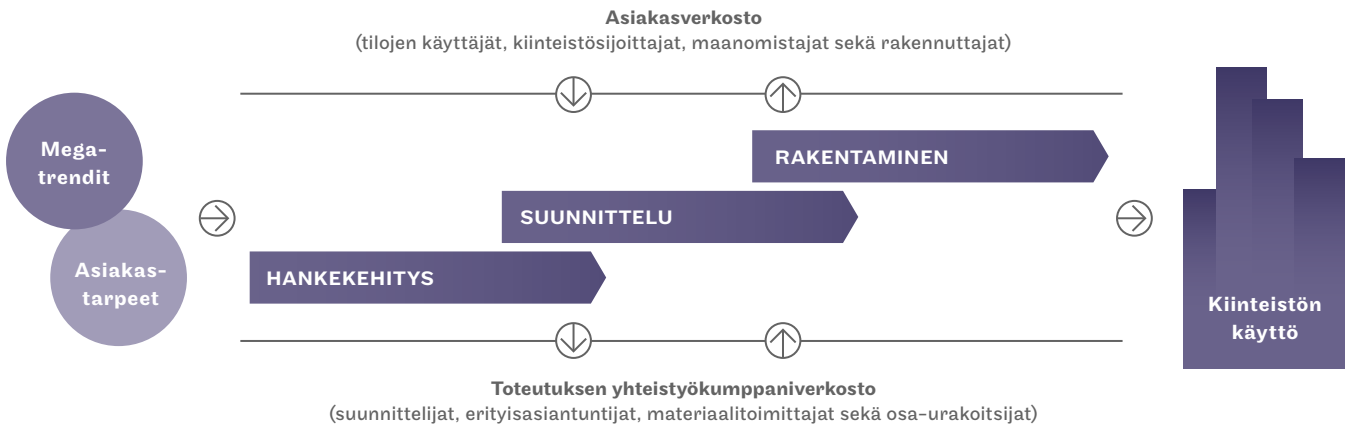
Projektien tehokas toteutus SRV Mallilla

SRV toi projektinjohtourakoinnin Suomeen laajassa mittakaavassa yli 20 vuotta sitten ja on kehittänyt siitä sen jälkeen rakennushankkeen kattavan asiakaslähtöisen yhteistoimintatoteutusmallin – SRV Mallin. Malli varmistaa hankkeissa kokonaisedullisen lopputuloksen, nopean toteutuksen sekä parhaan vastaavuuden asiakkaan tarpeisiin.

SRV Mallin erinomaisuus muodostuu hankekehityksen ja projektinjohtototeutuksen yhdistämisestä. SRV Mallissa hankkeen kehittäminen, suunnittelu ja rakentaminen liitetään yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi ja prosessin eri vaiheet toteutetaan joustavasti limittäin. SRV ottaa aina kokonaisvastuun hankkeen läpiviennistä ja hoitaa projektin johtamisen.

Toimintamalli perustuu kumppanuuteen ja avoimeen yhteistyöhön. Asiakas voi sovimuksen mukaan osallistua aktiivisesti koko hankkeen aikana tarvittavaan päätöksentekoon. Rakentamisvaiheessa kukin yksittäinen osa-alue kilpailutetaan tehokkaasti ja luotettavat erityisosaajat suorittavat työn SRV:n ohjauksessa ja valvonnassa.

SRV Malli



Hankekehitys perustuu aina asiakastarpeisiin ja voi käynnistyä joko asiakkaan yhteydenotosta tai SRV:n omasta aloitteesta. SRV:n hankekehitys pyrkii ennakoimaan mahdollisten asiakkaidensa tarpeita ja suunnittelemaan vetovoimaisia hankkeita. Hankekehitysvaiheessa käydään jatkuvasti aktiivista vuoropuhelua asiakkaiden kanssa. Palvelemme asiakkaitamme mm. rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa.

Suunnitteluvaiheessa projektia ohjataan kohti asiakkaan kanssa yhteisesti asetettuja tavoitteita jatkuvasti avoimessa yhteistyössä sekä asiakkaan kanssa suunnittelun yhteistyökumppaneiden kanssa. SRV hyödyntää rakentamisen sekä talotekniikka-alan kustannus- ja tuotantotietoutta tavoitteenaan löytää parhaiten asiakastarpeisiin vastaavat toimivat ja edulliset ratkaisut. Uusiasiakashankinta jatkuu ankkurivuokralaisten varmistamisen jälkeen.

Rakentamisvaiheessa SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana ja rakentaminen toteutetaan määritettyjen aikataulu-, kustannus- ja laatuvaatimusten mukaan. Projektissa SRV on asiakkaan kumppani ja tuo esille eri vaihtoehtoja. Vuoropuhelu asiakkaan kanssa jatkuu läpi projektin, ja asiakas pysyy jatkuvasti ajan tasalla hankkeessa tapahtuvista asioista.

SRV Mallia voidaan käyttää joustavasti erilaisissa urakkamuodoissa. Parhaimman hyödyn asiakas saa toteuttaessaan hankkeensa kokonaisuutena alusta lähtien yhteistoiminnassa SRV:n kanssa.



Pearl Plaza

SRV rakentaa yhteistyössä Shanghai Industrial Investment Companyn kanssa Pietariin kansainvälistä ostoskeskusta. Pietariin on nousemassa uusi 35 000 asukkaan kaupunginosa Baltic Pearl, jonka palveluiden keskuksiksi Pearl Plaza sijoituu.

Kauppakeskuksen rakennustyöt ovat käynnissä, ja liikkeet avaavat ovensa yleisölle syksyllä 2013. SRV toimii kohteen projektinjohtourakoitsijana ja vastaa myös keskuksen kehittämisestä ja kaupallistamisesta. Vuokralaishankinta on ylittänyt odotukset, ja keskuksen tiloista jo yli 70 prosenttia oli vuokrattu vuoden 2012 lopussa.



Septem City

SRV:n suurin kehityshanke, joka rakennetaan osaksi Pietarin liikekeskustaa. Ohtan alueella sijaitsevalle 8,5 hehtaarin tontille rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa noin 140 000 neliön kauppakeskus, jonka kokonaisinvestoinnin arvo nousee yli 250 miljoonaan euroon. Seuraavissa vaiheissa rakennetaan toimisto- ja liiketiloja sekä ravintola- ja viihdepalveluita, joiden myötä hankkeen kokonaispinta-ala kasvaa yli 400 000 neliöön.

Kohdesuunnitelmaa viimeistellään juuri, ja rahoitusneuvottelut ovat jo käynnistyneet. Yli 20 prosenttia kauppakeskuksen tiloista on alustavasti vuokrattu. Rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän vuonna 2013.



Perkkää

SRV kehittää yhdessä Saton ja Ilmarisen kanssa uutta asuinalueita nykyisen Siemensin pääkonttorialueen paikalle Espoon Perkkäällä. Siemens muuttaa SRV:n Derby Business Parkkiin 2013.

Aluehanke on osa laajaa kaavamuutosta, jossa alueelle suunnitellaan 220 000 neliön asuntotuotantoa. SRV:n, Saton ja Ilmarisen nykyinen rakennusoikeus on noin 105 000 neliötä, joka jakautuu tasan kumppaneiden kesken.

Hankkeen myötä nykyisen Perkkään itäpuolelle syntyy merkittävä uusi asuinalue erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle. Kaavan ennakoidaan vahvistuvan syksyllä 2013, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2014.



Kalasadaman keskus

Kalasadama on yksi suurimmista rakennushankkeista Helsingissä yli 200 vuoteen. SRV:n innovatiivinen ehdotus kattaa aluetta halkovat Itäväylä ja metrolinja viherkannella voitti kaupungin järjestämän suunnittelukilpailun vuonna 2011.

SRV rakentaa Kalasadaman keskukseen kuusi asuintornia, kauppakeskuksen, toimisto- ja hotellitornit sekä julkisia palveluita. Keskus muodostaa kiinteästi liikenneyhteyksiin liittyvän uuden yli 2 000 asukkaan kaupunginosan Helsingin itäiseen kantakaupunkiin.

Suurhanke rakennetaan vaiheittain vuosina 2011–2021. Keskuksen rakentaminen tuo SRV:lle koko hankkeen ajalta yli miljardin euron liikevaihdon.



Niittykumpu

SRV kehittää Espoon Niittykummun aluekeskusta yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Alueen suunnittelussa on tavoiteltu tiivistä ja kaupunkimaista rakennetta, joka kytkeytyy vahvasti Länsimetron. Alueella on rakennusoikeutta noin 140 000 neliötä, josta SRV:n osuus on kolmannes.

Kehitysalue rajoittuu Haukilahden- ja Merituulentien risteykseen, johon sijoittuvat kaupalliset palvelut sekä keskuksen maamerkiksi suunniteltu tornitalo. Asuntoja rakennetaan Haukilahden- ja Merituulentien varsille.

Asemakaavan odotetaan vahvistuvan vuonna 2013, jolloin rakentaminen voisi alkaa vuonna 2014.



Satamaranta

Oulun Länsi-Toppilassa on käynnissä merkittävä aluehanke, jossa entinen teollisuusalue muutetaan elinvoimaiseksi ja merelliseksi kaupunginosaksi aivan Oulun keskustan kupeeseen. SRV:llä on alueella rakennusoikeutta noin tuhannen asunnon verran, ja alue valmistuu vaiheittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Satamaranta sijoittuu Länsi-Toppilassa pois puretun Raision rehutehtaan ympäristöön ja Toppilansalmen rantaan. Alueesta tulee koko Länsi-Toppilan sydän, joka yhdistyy Hietasaareen juuri valmistuneella Möljän sillalla. SRV suunnittelee Satamarantaan muun muassa 16 kerroksista tornitaloa, joka on valmistuessaan Oulun korkein rakennus.

Keilaniemi

SRV uudistaa pääkonttoreistaan tunnetun Espoon Keilaniemen alueen merkittävällä asuntohankkeella. SRV rakentaa alueelle neljä pyöreää 32–40 kerroksista asuintornitaloa, jotka yhdistyvät saumattomasti Länsimetron tulevaan metroasemaan. Aluetta hallitseva Kehä I tunneloidaan puistokannella, joka yhdistää Keilaniemen kiinteäksi osaksi Tapiolan puistokaupunkia.

SRV:llä on suunnitteluvaraus alueeseen ja ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan käynnistyvän 2014–2015. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi alue on herättänyt laajaa kiinnostusta, ja asunnoille ennakoitaan vahvaa kysyntää.



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2012

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto perustuu Suomen lainsäädäntöön, SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin 2010 jäljempänä selostetuin poikkeuksin. SRV Yhtiöt Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä sekä Finanssivalvonnan määräyksiä.

SRV Yhtiöt Oyj noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010. Yhtiö ilmoittaa kuitenkin seuraavat poikkeamat Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 noudattamisesta:

1. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin suositusta ”22 Valiokunnan jäsenten valinta”, jonka mukaan valiokunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien työjärjestysten mukaan valiokuntiin kuuluu hallitukseen keskuudestaan valitsemat 2-3 jäsentä. Työjärjestysten mukaan valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän. Vuonna 2012 valiokuntiin on kuulunut kolme jäsentä 15.11.2012 saakka, jolloin Ilkka Salonen on eronnut omasta pyynnöstään yhtiön hallituksen jäsenyydestä. Tämän jälkeen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan on kuulunut kaksi jäsentä.

2. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin suositusta ”26 Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus”, jonka mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä. Hallitus pitää tarkoituksenmukaisena, että tarkastusvaliokunnassa on edustettuna myös riittävä rakentamisen, kiinteistösiioittamisen ja hankekehityksen asiantuntemus. Tämän vuoksi on ollut perusteltua, että Timo Kokkila, joka on aiemmin toiminut SRV Yhtiöt Oyj:ssä hankekehityspäällikkönä, on valittu tarkastusvaliokunnan jäseneksi. Timo

Kokkila on valittu SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäseneksi vuonna 2010 ja hänen työsuhteensa yhtiöön on päättynyt vuonna 2011.

Yhtiö on varsinaisesta yhtiökokouksesta 14.3.2012 lähtien noudattanut hallinnointikoodin suositusta ”9 Hallituksen jäsenten lukumäärä, kokoonpano ja pätevyys”, jonka mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Varsinaisessa yhtiökokouksessa KTM Minna Alitalo on valittu hallituksen jäseneksi.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2010 on saatavilla Arvopaperimarkkina-yhdistys ry:n internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

Hallintoelimet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa yhtiön ylin johto ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja yhtiön johtoryhmän avulla.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n ylin päätöksentekaelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan yhdessä valtakunnallisessa lehdessä aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta. Kutsu, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä päätösehdotukset yhtiökokoukselle julkais-

taan myös yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokoukset on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta osakkeenomistajaksi osakasluetteloon. Saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen, osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouksessa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisena tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Kokouksessa päätetään mm. hallituksen jäsenten, puheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakepääoman korottamista tai alentamista, uusien osakkeiden antamista, omien osakkeiden hankkimista sekä yhtiöjärjestyksen muutoksia. Lisäksi kokouksessa käsitellään asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksissa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja riittävä määrä hallituksen jäseniä.

Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

Hallitus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsevat viidestä kahdeksaan jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä sen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 14.3.2012 saakka Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Olli-Pekka Kallasvuo (varapuheenjohtaja), Arto Hiltunen, Timo Kokkila, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 14.3.2012 hallituksen kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin:

Ilpo Kokkila	hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri s. 1947 Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Minna Alitalo	kauppätieteiden maisteri s. 1962
Arto Hiltunen	ekonomi s. 1958
Olli-Pekka Kallasvuo	hallituksen varapuheenjohtaja, varatuomari s. 1953
Timo Kokkila	diplomi-insinööri s. 1979 Pontos Oy, sijoitusjohtaja
Ilkka Salonen	valtiotieteen kandidaatti s. 1955

Hallituksen jäsenistä Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo ja Ilkka Salonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Ilpo Kokkila ja Timo Kokkila ovat ei-riippumattomia yhtiöstä ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia. Ilkka Salonen on eronnut omasta pyynnöstään yhtiön hallituksen jäsenyydestä 15.11.2012.

Vuonna 2012 hallitus kokoontui 14 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 94,5 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sille lain, työjärjestyksen ja työjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Työjärjestyksen mukaan hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa asetettujen tehtävien lisäksi hallitus hyväksyy yhtiön vision ja arvot sekä vahvistaa vuosittain niiden saavuttamiseksi strategian, budjetin ja toimintasuunnitelman. Hallitus päättää merkittävimmistä, konsernia koskevista liiketoiminnallisista asioista, kuten huomattavista investoinneista ja sitoumuksista sekä yritys- ja liiketoimintakaupoista. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toimivuuden ja hyväksyy sekä riskienhallinnan että sisäisen valvonnan periaatteet. Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan ja toimitusjohtaja sijaisen, päättää toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimisuhteen ehdoista sekä ohjaa ja valvoo toimitusjohtajan toimintaa. Hallitus päättää johtoryhmän jäsenten nimeämisestä sekä johdon ja henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on läsnä enemmän kuin puolet jäsenistä ja heistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja lakiasiaintohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

Hallituksen valiokunnat

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

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta valvoo yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on mm. seurata yhtiön taloudellista tilannetta, seurata tilintarkastusta, käsitellä tilinpäätös- ja osavuositarkastusluonnokset sekä seurata sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2-3

jäsenestä. Valiokuntaan voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi yhtiökokoukseen 14.3.2012 saakka Matti Mustaniemi ja tämän jälkeen Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan jäseninä toimivat yhtiökokoukseen 14.3.2012 saakka Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila sekä yhtiökokouksen jälkeen Minna Alitalo ja Timo Kokkila. Jäsenistä Minna Alitalo, Matti Mustaniemi ja Olli-Pekka Kallasvuo ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2012 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % valiokunnan jäsenistä.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa ja palkitsemista koskevat asiat. Lisäksi valiokunta käsittelee toimitusjohtajan ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2-3 jäsenestä. Valiokuntaan voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimii Ilpo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muina jäseninä toimivat Arto Hiltunen ja Ilkka Salonen (15.11.2012 saakka). Jäsenistä Arto Hiltunen ja Ilkka Salonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2012 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 91,7 % valiokunnan jäsenistä.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta toiminnasta ja juoksevasta hallinnosta. Hän vastaa hallitukselle sen asettamien tavoitteiden, suunnitelmien, linjausten ja päämäärien toteutumisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hän valmistelee hallituksessa käsiteltävät ja päätettävät asiat sekä panee toimeen hallituksen päätökset. Toimitusjohtaja on myös yhtiön johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja toimii kauppatieteiden maisteri Jukka Hienonen (s. 1961). SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan sijainen on diplomi-insinööri Timo Nieminen (s. 1958).

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä ja johtoryhmän työvaliokunta avustavat toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelevat emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä ja työvaliokunnassa käsitellään liiketoimintaa sekä toiminnan valvontaan ja kehittämiseen liittyviä asioita.

Johtoryhmään kuuluvat:

Jukka Hienonen	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Timo Nieminen	varatoimitusjohtaja, Hankekehitys, kotimaa, toimitusjohtajan sijainen, johtoryhmän varapuheenjohtaja
Hannu Linnoinen	varatoimitusjohtaja, CFO
Juha Pekka Ojala	varatoimitusjohtaja, kotimaan liiketoiminta
Veli-Matti Kullas	johtaja, Hankekehitys Venäjä
Jussi Kuutsa	maajohtaja, Venäjä
Antero Nuutinen	johtaja, Asunnot, kotimaa
Pirjo Ahanen	henkilöstöjohtaja
Taneli Hassinen	viestintä- ja markkinointijohtaja
Katri Innanen	lakiasiaintohtaja
Valteri Palin	talousjohtaja

Johtoryhmän työvaliokuntaan kuuluvat Jukka Hienonen, Hannu Linnoinen, Timo Nieminen, Juha Pekka Ojala, Veli-Matti Kullas, Antero Nuutinen ja Taneli Hassinen. Johtoryhmän ja työvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja. Vuonna 2012 johtoryhmä kokoontui 12 kertaa ja työvaliokunta 33 kertaa.

Palkitseminen

Yhtiökokous päättää hallituksen ja valiokuntien jäsenille maksettavista palkkioista. Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmään kuuluvien toimi- ja työsuhteiden ehdoista ja muusta kompensatiosta. Tarkemmat tiedot palkitsemisesta ovat SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla julkaistussa palkka- ja palkkioselvityksessä www.srv.fi/sijoittajat/johto_ja_hallinto/palkitseminen.

Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 14.3.2012 päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 5 000 euroa kuukaudessa, varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa ja hallituksen muille jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa. Lisäksi päätettiin maksaa 500 euron kokouspalkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista. Hallituksen jäsenten matkakustannukset korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen jäsenille maksetut kokonaispalkkiot vuodelta 2012 olivat seuraavat:

	Euroa
Ilpo Kokkila , hallituksen puheenjohtaja	69 000
Olli-Pekka Kallasvuo , hallituksen varapuheenjohtaja	56 500
Minna Alitalo	35 773 (14.3.–31.12.2012)
Arto Hiltunen	44 500
Timo Kokkila	45 000
Matti Mustaniemi	7 863 (1.1.–14.3.2012)
Ilkka Salonen	39 500 (1.1.–15.11.2012)
Yhteensä	298 136

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavaan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 14.3.2012 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Rytilahti.

Vuonna 2012 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 240 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 77 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Kuvaus SRV:n taloudelliseen raportointiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

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 lakeja ja säännöksiä noudatetaan. Sisäinen valvontajärjestelmä ei kuitenkaan voi antaa täyttä varmuutta siitä, että riskien toteutuminen voidaan estää.

SRV:n liiketoimintaa ohjaa konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet

ja yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määritellyistä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin. Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla.

SRV:n liiketoiminta perustuu rakennushankkeiden toteuttamiseen. SRV:n liikevaihto syntyy rakennusprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etene-misäkataulusta.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

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.

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa SRV Yhtiöt Oy:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä ja johtoryhmän työvaliokunta, 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.

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 tunnustetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

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

Hallitus on hyväksynyt konsernin johtoryhmän laatimat sisäiset hyväksyntärajat.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka yhtiön tarkastusvaliokunnan valvomana ylläpitää SRV:n laskestastandardeja (SRV IFRS Accounting Manual). Konsernin taloushallinto valvoo näiden standardien ja ohjeiden noudattamista.

Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu SRV:n budjetointiohjeisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot vuodelta 2012

Euroa	Palkka ja luontaisedut	Tulospalkkiot	Osakepalkkiot	Yhteensä
Toimitusjohtaja				
Jukka Hienonen	543 578	-	-	543 578
Toimitusjohtajan sijainen	172 407	10 805	-	183 212
Muut johtoryhmän jäsenet	1 278 283	111 481	-	1 389 764

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen alainen toiminto, josta vastaa konsernin sisäisen tarkastuksen päällikkö. Sisäinen tarkastus voi käyttää tarvittaessa ulkoisen palveluntuottajan palveluita. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle. Suoritettavat tarkastukset perustuvat tarkastusvaliokunnan vuosittain hyväksymään tarkastussuunnitelmaan. Suoritetuista tarkastuksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle sekä vuosittain yhtiön hallitukselle.

Osakeomistus 3.1.2013

Hallituksen jäsenet

Ilpo Kokkila	9 034 712 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 358 563 osaketta
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj, joka on Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisö, omistaa omia osakkeitaan	717 440 osaketta
Minna Alitalo	ei omistusta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Arto Hiltunen	ei omistusta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Timo Kokkila	4 522 288 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	
Olli-Pekka Kallasvuo	50 000 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	
Jukka Hienonen	69 300 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	
Timo Nieminen	418 266 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	

Hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa omistavat suoraan yhteensä 38,3 % SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja määräysvaltayhteisöjensä välityksellä 14,6 % yhtiön osakkeista. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj omistaa omia osakkeitaan 717 440 kappaletta, joka on 2,0 % yhtiön osakkeista.

Muu johtoryhmä

Pirjo Ahanen	1 700 osaketta
Taneli Hassinen	ei omistusta
Katri Innanen	2 000 osaketta
Veli-Matti Kullas	103 984 osaketta
Jussi Kuutsa	16 433 osaketta
Hannu Linnoinen	615 566 osaketta
Antero Nuutinen	34 167 osaketta
Juha Pekka Ojala	111 234 osaketta
Valtteri Palin	16 732 osaketta

Riskienhallinta

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen ja edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja toiminnalliset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan vakautta. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, etteivät SRV:n hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa. Keinona on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön riskienhallinnan viitekehyksen. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan toteutuksesta sekä johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Strategiset riskit

Yleinen talouskehitys

Muutokset taloussuhdanteissa tai asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisesti SRV:n liiketoimintaan ja sitä kautta taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yritysten luottamus yleiseen talouskehitykseen sekä kuluttajien luottamus omaan talouteen ovat rakentamisen kannalta keskeisiä. Suhdannetilanteen heikentyessä merkittävästi asuntojen ja toimitilojen kysyntä heikkenee. Toimitilojen hinnat ja tilavuokrat sekä asuntojen hinnat kääntyvät laskuun. Rakentamisen määrä vähenee ja kilpailu hankkeista kiristyy.

Rahoituksen saatavuus ja ehtojen muutokset näkyvät suoraan sekä kiinteistö- että asuntomarkkinoilla. Huonossa tilanteessa rahoitusta on vaikea saada ja sen hinta nousee etenkin riskialttiimmissa kohteissa.

Suhdanneriskien hallinta perustuu SRV:llä jatkuvaan ympäristön muutosten ja markkinatilanteiden ennakoointiin, systemaattiseen toiminnan suunnitteluun ja valvontaan, eri liiketoiminta-alueiden ja hankemuotojen painopisteiden hallintaan, harkittuun pääoman käyttöön sekä yrityksen joustavaan organisaatorakenteeseen ja nopeaan reagointikykyyn.

Kannattavuus

Toiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä omakehitteisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Hankkeet analysoidaan huolellisesti sekä niiden kehittämisvaiheessa että rakentamisen aloituspäätöksiä tehtäessä. Pääoman osalta pyritään lyhytaikaisiin sitoumuksiin sekä käyttäjien ja omistajien varmistamiseen ennen rakentamisen aloitusta. Yrityksen kustannustehokkuutta ylläpidetään ja kehitetään jatkuvasti. Toimintaa suunnitellaan ja sopeutetaan vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

Kasvu

SRV hakee pitkällä tähtäimellä kannattavaa kasvua Suomen lähialueen kehityviltä markkinoilta ja Suomen kasvukeskuksista. Samalla tasapainotetaan toimintaa eri toiminta-alueiden välillä.

Riskien hallintaa kehitetään syventämällä osaamista pääasiakasryhmien liiketoiminnoista, laajentamalla luotettavia paikallisia yhteistyökumppaniverkostoja sekä yhtenäistämällä toiminnan valvontaa ja raportointia. Lisäksi SRV:ssä panostetaan merkittävästi henkilöstön osaamiseen, keskinäiseen synergiaan sekä osaamisen siirtoon kehittyville liiketoiminta-alueille.

Toiminnalliset riskit

Resurssien hallinta

Oman organisaation merkittävimmät riskit liittyvät olemassa olevan henkilökunnan pysyvyyteen sekä uusien ammattitaitoisten henkilöiden saatavuuteen. Näitä edistetään hyvällä henkilöstöpolitiikalla, jossa panostetaan suunnitelmalliseen koulutukseen ja hyvään työympäristöön, aktiiviseen yhteistyöhön oppilaitosten kanssa sekä positiiviseen ja kilpailukykyiseen työnantajatoimintaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävänä resursseina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkostoon kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, erikoisurakoitsijat sekä materiaalitoyttajat. Uusia luotettavia ja ammattitaitoisia yhteistyökumppaneita haetaan ja kehitetään verkostoon jatkuvasti.

Projektien hallinta

Hankkeisiin kohdistuvia teknisiä ja toiminnallisia riskejä hallitaan hankesuunnitelmissa, suunnittelun ohjauksella, laatusuunnitelmissa sekä toteutuksen ohjauksella ja valvonnalla.

Hankintaprosessissa tehdään tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Riskienhallinnassa on keskeisessä asemassa myös SRV:n aktiivinen toiminnan kehitystyö, jota toteutetaan koordinoitusti kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Hallitus



Ilpo Kokkila
s. 1947,
Diplomi-insinööri

Hallituksen puheenjohtaja SRV
Yhtiöt Oyj ja Pontos Oy
Hallituksen puheenjohtaja (1987–)
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan
puheenjohtaja (2007–)



Olli-Pekka Kallasvuo
s. 1953,
Varatuomari

Hallituksen varapuheenjohtaja
(2011–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2011–)



Arto Hiltunen
s. 1958,
Ekonomi

Hallituksen jäsen (2010–)
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan
jäsen (2010–)



Timo Kokkila
s. 1979,
Diplomi-insinööri

Sijoitusjohtaja, Pontos Oy
Hallituksen jäsen (2010–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2010–)



Minna Alitalo
s. 1962,
Kauppatieteiden maisteri

Talousjohtaja, Alko Oy
Hallituksen jäsen (2012–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2012–)



Hallituksen jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 30.
Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy
internetistä osoitteesta www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto.

Johtoryhmä



Jukka Hienonen
s. 1961, KTM
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2010.



Timo Nieminen
s. 1958, DI
Varatoimitusjohtaja, Hankekehitys,
kotimaa, toimitusjohtajan sijainen
Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.



Hannu Linnoinen
s. 1957, ekonomi ja oikeustieteen
kandidaatti
Varatoimitusjohtaja, CFO
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.



Juha Pekka Ojala
s. 1963, rakennusinsinööri
Varatoimitusjohtaja, kotimaan
liiketoiminta
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.



Pirjo Ahanen
s. 1958, KTM
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.



Taneli Hassinen
s. 1961
Viestintä- ja markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2011.



Katri Innanen
s. 1960, OTK, varatuomari
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2008.



Veli-Matti Kullas
s. 1956, DI
Johtaja, Hankekehitys, Venäjä
Konsernin palveluksessa vuodesta 2004.



Jussi Kuutsa
s. 1964, KTM
Maajohtaja, Venäjä
Konsernin palveluksessa vuodesta 2010.



Antero Nuutinen
s. 1963, RI
Johtaja, Asunnot, kotimaa
Konsernin palveluksessa vuodesta 1988.



Valtteri Palin
s. 1973, KTM
Talousjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2005.



Johtoryhmän jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 30.
Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy
internetistä osoitteesta www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto.

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus 2012	19
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	28
Tunnuslukujen laskentakaavat	29
Osakkeet ja osakkeenomistajat	30
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2012	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	31
Konsernitase	32
Konsernin rahavirtalaskelma	33
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	34
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	35
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2012	
Emoyhtiön tuloslaskelma	57
Emoyhtiön tase	58
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	59
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista	60
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä	61
Tilintarkastuskertomus	62
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)	63

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2012. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2012 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi

Hallituksen toimintakertomus 2012

Tilikausi 1.1.–31.12.2012 lyhyesti:

- > SRV:n liikevaihto oli 641,6 milj. euroa (672,2), muutos -4,6 %
- > Liikevoitto oli 6,9 milj. euroa (14,1), muutos -51,2 %
- > Tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (10,8), -74,3 %
- > Tilaukanta kauden lopussa oli 827,8 milj. euroa (810,8), muutos +2,1 %
- > Omavaraisuusaste oli 34,7 prosenttia (31,0 %)
- > Tulos per osake oli 0,02 euroa (0,17)
- > Ehdotettu osinko 0,06 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Yleiskatsaus

SRV:n tilaukanta nousi tilikauden päättyessä 827,8 milj. euroon (810,8). Konsernin tilaukannan keskimääräinen kate parani.

Konsernin liikevaihto oli 641,6 milj. euroa (672,2) kansainvälisen liikevaihdon kasvaessa voimakkaasti. Tavoitellut Mosko-vassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnit eivät toteutuneet tilikauden aikana.

Konsernin liikevoitto oli 6,9 milj. euroa (14,1). Konsernin kannattavuuteen ovat vaikuttaneet tilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne. Liikevoittoa laski kotimaan liiketoiminnassa tehty kolmen urakan yhteensä noin seitsemän miljoonan euron katearvioiden heikentäminen ja kansainvälisessä liiketoiminnassa tehty 1,1 milj. euron ker-tapoisto tammikuussa tulipalossa tuhoutuneesta varastorakennuksesta. Vertailuvuoden liikevoittoa nosti viimeisen vuosineljänneksen aikana toteutuneen kahden pysäköintiluo-ayhtiön osakkeiden myynti ja valmistuneen omaperusteisen asuntotuotannon suurempi määrä. Konsernin tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (10,8). Rahoituskulut kasvoivat vertailukaudesta, jonka rahoitus-eriä pienensivät osakkuusyrityksistä saadut rahoitustuotot.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 568,3 milj. euroa (632,3) ja liikevoitto 14,8 milj. euroa (27,9). Kotimaan tilaukanta oli 774,4 milj. euroa (711,2). Toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen. Tilikauden aikana allekirjoitettujen uusien kiinteähintaisten urakoiden määrä on laskenut selvästi vertailukauden tasosta ja tilaukannan keskimääräinen kate on parantunut.

Kotimaan toimitilarakentamisen liikevaihto laski. Vertailuvuoden toimitilarakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakoinnin korkeampi volyyymi ja Kampin Luolan ja Kampin Parkin myynti. Toiminnan kannattavuuteen on vaikuttanut tilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Toimitilarakentamisen tilaukanta kasvoi 438,7 milj. euroon (362,2).

Kotimaan asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi asuntourakoinnin volyymin kasvun takia. Asuntojen kokonaisynti kasvoi edellisestä vuodesta ja SRV myi yhteensä 745 asuntoa (680), joista omaperusteisia asuntoja oli 477 (482) ja sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyjä 268 (198). Tilikauden lopussa SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä oli 1 849 asuntoa (2 197). Rakenteilla olevista asunnoista on myyty yli 80 prosenttia ja noin 70 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 586 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 55 asunnon lisäaloituksista.

Asuntorakentamisen tilaukanta oli 335,7 milj. euroa (349,0).

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 73,1 milj. euroon (39,0). Liikevaihdosta pääosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi tappiolisena. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest -sijoitusyhtiötä että VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. Useat SRV:n hankkeet ovat myös "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävä aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä.

Konsernin avainluvut

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	641,6	672,2	-30,6	-4,6
Liikevoitto	6,9	14,1	-7,2	-51,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,1	-3,3	-0,8	
Tulos ennen veroja	2,8	10,8	-8,0	-74,3
Tulouttamat tilaukanta	827,8	810,8	16,9	2,1
Uudet sopimukset	594,5	811,6	-217,1	-26,7
Liikevoitto, %	1,1	2,1		
Tilikauden voitto, %	0,1	0,8		
Omavaraisuusaste, %	34,7	31,0		
Korollinen nettovelka	267,9	271,8		
Velkaantumisaste, %	126,2	160,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,2	4,5		
Oman pääoman tuotto, %	0,5	3,3		
Tulos per osake, eur	0,02	0,17		
Omapääoma per osake, eur	4,62	4,68		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,0		1,4

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	568,3	632,3	-64,0	-10,1
Kansainvälinen liiketoiminta	73,1	39,0	34,2	87,6
Muut toiminnot	14,4	12,7	1,7	13,8
Eliminoinnit	-14,3	-11,8	-2,5	
Konserni yhteensä	641,6	672,2	-30,6	-4,6

Liikevoitto

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	14,8	27,9	-13,2	-47,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-3,2	-8,3	5,1	
Muut toiminnot	-4,7	-5,5	0,9	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
Konserni yhteensä	6,9	14,1	-7,2	-51,2

Liikevoitto

%	2012	2011
Kotimaan liiketoiminta	2,6	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,4	-21,3
Konserni yhteensä	1,1	2,1

Tilaukanta

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	774,4	711,2	63,2	8,9
Kansainvälinen liiketoiminta	53,4	99,6	-46,3	-46,4
Konserni yhteensä	827,8	810,8	16,9	2,1
- josta myyty osuus	610	596	14	2,3
- josta myymätön osuus	218	215	3	1,5

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	568,3	632,3	-64,0	-10,1
Toimitilarakentamisen osuus	305,3	379,6	-74,3	-19,6
Asuntorakentamisen osuus	263,0	252,8	10,2	4,0
Liikevoitto	14,8	27,9	-13,2	-47,2
Liikevoitto, %	2,6	4,4		
Tilaukanta	774,4	711,2	63,2	8,9
Toimitilarakentamisen osuus	438,7	362,2	76,5	21,1
Asuntorakentamisen osuus	335,7	349,0	-13,3	-3,8

Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoimintoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamisen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 568,3 milj. euroa (632,3) ja sen osuus oli 89 prosenttia konsernin liikevaihdosta (94). Liikevoitto oli 14,8 milj. euroa (27,9) ja liikevoittoprosentti oli 2,6 prosenttia (4,4). Vertailuvuoden toimitilarakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakoinnin korkeampi volyyymi ja kahden pysäköintiluo-lyhtiön osakkeiden myynti. Tilikauden asuntorakentamisen liikevaihtoa kasvatti urakkatuotannon korkeampi volyyymi omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon laskiessa, koska tilikautena valmistui vähemmän asuntoja. Liikevoiton laskuun vaikutti lähinnä useiden urakoiden heikentyneet kate-ennusteet, matalampi perustearakoin-

titoiminnan osuus liikevaihdosta sekä toteutumatta jääneet kiinteistömyynnit. Tilaukanta oli 774,4 milj. euroa (711,2).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 305,3 milj. euroa (379,6).

Tilaukanta oli 438,7 milj. euroa (362,2). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Saneerauskohteista tilikauden aikana valmistuivat Helsingin yliopiston kiinteistöpalveluille projektijohtourakkana rakennetut Viikin laboratorion peruskorjaus ja Kaisa-talo, johon sijoittuu Helsingin yliopiston keskustakampuksen kirjasto. Vantaalla valmistui kaupungintalon saneeraus ja samassa yhteydessä rakennettu päiväkotitoiminta. Espoossa valmistui vuoden alkupuoliskolla aloitettu Jorvin sairaalan parkkihallin laajennus. Keskon tilaamista saneerauskohteista valmistuivat kauppakeskus Ruoholahden ja Imatran Citymarketin saneeraukset.

Uudiskohteista valmistuivat Jyväskylän Tilapalvelut Oy:lle rakennettu sairaalakoulun uudisrakennus, Lohjalla rakennettu Paavolan uusi silta, Kumpus Kungsgården Vaasassa, Joensuussa Meritaito Oy:n tilaama viittatehdas sekä Hyvinkäälle rakennettu 35 000 neliötä sisältävä kauppakeskus Willa. Lisäksi Turussa valmistuivat TYKS:lle rakennettu lääkevarasto, VW-Center, Turun Starkki Skanssi ja Autofenno Oy:n toimitilat.

SRV:n omakehitteisistä toimitilahankkeista valmistuivat Vahinko-Tapiolalle rakennettu STC Tuupakan logistiikkakeskus, Pohjola Vakuutuksen tilaama STC Tahkotien logistiikkakeskus, Espoon Juvankartanoon Pohjola Vakuutuksen omistukseen rakennettu S-market päivittäistavarakauppa sekä Nurmijärvellä Kansallisopperalle rakennetut varastotilat.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 324,5 milj. euron arvosta. Saneerauskohteina aloitettiin Keskon tilaamat kauppakeskus Merituulen saneeraus ja laajennus Espoossa ja jo valmistunut kauppakeskus Ruoholahden saneeraus Helsingissä. Kauppakeskus Itkessä sovittiin Stockmannin tilojen saneerauksesta jatkona aiemmin aloitetuilla muille kauppakeskuksen saneeraustöille. Helsingissä yliopistolle saneerataan Helsingin Viikin F-talon laboratoriorakennus ja Spondan kanssa allekirjoitettiin sopimus lisäurakasta Helsingin keskustassa sijaitsevan Kaivokadun tunnelin saneerauksen osalta. Oulun keskustassa saneerataan seurakuntatalo, Laukaalla terveyskeskus ja Helsingin keskustassa Brondankulman kiinteistö. Lisäksi Presidentin kanslia tilasi Presidentinlinnan peruskorjauksen katsausvuoden lopussa. Saneeraus kestää noin kaksi vuotta ja kohde valmistuu vuoden 2014 itsenäisyyspäiväksi.

Uudiskohteista allekirjoitettiin sopimus 27 kerroksisen yli 300 huoneen majoitustilat sisältävän tornihotellin rakentamisesta Tampereen keskusta-alueen rautatieaseman viereen. Hankkeen rakennuttajana toimii vakuutusyhtiö Eläke-Fennia ja hotellin liiketoiminnasta vastaa SOK:n tytäryhtiö Sokotel Oy. Helsingin yliopistolle rakennetaan Helsingin Haartmaninkadulle Huslabin uudisrakennus, Helsingin Vedelle Pitkäkosken alavesisäiliö ja Äänekosken kaupungille terveyskeskus. Lisäksi Liikennevirasto tilasi Kehäradan suurimman lentoasemalle sijoittuvan asemarakennuksen sisustusurakan loppuvuodesta SRV:ltä.

Kaavavalituksen johdosta Kalasataman keskuksen rakentamistöitä Helsingin Sörmäisissä päätettiin sopeuttaa pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Hankkeen suunnittelu ja kaupallistamiseen tähtäävät työt jatkuivat suunnitellusti. Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m². Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja kaksi seuraavaa vaihetta valmistuvat loppukesällä 2013. Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tiloista on jo vuokrattu 88 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna

kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,3 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 263,0 milj. euroa (252,8). Tilauskanta oli 335,7 milj. euroa (349,0). SRV:llä oli tilikauden päätyessä rakenteilla yhteensä 1 849 asuntoa (2 197). Näiden lisäksi SRV saneeraa 300 asuntoa Helsingissä. Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Urakkakohteista valmistui tilikauden aikana Helsingin Itä-keskukseen Tapiola-ryhmälle 309 asunnon vuokra-asuntokohde Vanhalinna ja Alkuasunnoille Helsingin Välimerenkadulle rakennettut 118 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistuivat lisäksi VVO:lle Helsingin Agronominkadun 66 asuntoa, Asokodeille Espoon Klariksintien 58 asuntoa, Espoonkruunulle Kaukalahden palvelutalon yhteyteen 62 asuntoa sekä Tarveasunnoille Saunalahden 86 ja Vanttilan 96 asuntoa. YH-Lännelle rakennetuista kohteista valmistui Kangasalla, Ylöjärvellä, Kaarinassa ja Turussa yhteensä 129 asuntoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 126,4 milj. euron arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 647 asuntoa. Satolle rakennetaan Kalasatamaan 133 asunnon asuntokortteli, johon valmistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoja. YH-Lännän kanssa solmittiin urakkasopimus 56 asunnon rakentamisesta Nokian Maununkadulle, 42 asunnon rakentamisesta Tampereella Sorakuopankadulle ja 16 asunnon rakentamisesta Turkuun. Lisäksi VVO:lle rakennetaan 58 kerrostaloasuntoa Espoon Suurpellossa.

Tarveasunnoille rakennetaan Espoon Vanttilassa 26 asuntoa ja Oulun Länsi-Toppilassa 35 asuntoa. Ouluun rakennettava kerrostalo on SRV:n ensimmäinen hanke uudelle Satamarannan asuinalueelle, jossa SRV:llä on hallinnassaan yhteensä noin 70 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. IceCapital:lle myytiin kolme SRV:n omille tonteille rakennettavaa hanketta, joihin valmistuu yhteensä 144 asuntoa. Kohteet sijaitsevat Vantaan Tikkurilassa ja Viertolassa sekä Helsingin Kannelmässä. Lisäksi Satolle myytiin Vantaan Myyrmässä hanke, jossa rakennetaan 67 asuntoa SRV:n aiemmin omistamalle tontille. Helsingin yliopiston kanssa allianssi-sopimusmuodon mukaisessa yhteistoiminnassa rakennetaan Helsingin Vuolukiventiellä asuntokohde, johon rakennetaan 26 uutta asuntoa ja saneerataan 300 asuntoa.

SRV aloitti tilikauden aikana yhteensä 415 omaperusteisen ja kuluttajille RS-järjestelmän piirissä myytävän asunnon rakentamisen. Helsingin Etu-Töölöön rakennetaan 65 asunnon Emmy ja Vallilaan 51 asunnon Kesäheila. Espoon merelliseen Soukanniemeen rakennetaan 35 kerrostaloasuntoa ja Espoon Matinkylään rakennetaan kauppakeskus Ison Omenan ja tulevan metroaseman välittömään läheisyyteen 60 asunnon Artesaani. Tampereella aloitettiin Pohtolassa 26 rivitaloasunnon Neitoperhonen ja Raholassa 26 asunnon kerrostalokohde Herttua. Lisäksi rakennetaan Pirkkalassa 39 asunnon Pirkkalan Pähkinäpolku, Oulun Toppilassa 35 asunnon Oulun Satamaranta, Lahdessa 29 asunnon Lahden Tyyne, Jyväskylän Seppälässä 25 asunnon Jyväskylän Graniitti ja Kaarinassa 24 asunnon Kaarinan Kantele. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 55 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 37 tullaan rakentamaan Joensuuhun ja 18 Helsinkiin.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 477 (482) asuntoa. Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 268 (198) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 586 (622) asuntoa, joista 356 (427) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä

olevia asuntoja oli 99 (90). Kauden aikana valmistui 451 (533) omaperusteista asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistui 237 asuntoa, Pirkanmaalla 122 asuntoa, Jyväskylässä 34 asuntoa, Saarijärvellä 26 asuntoa ja Kaarinassa 32 asuntoa. Tämänhetkisten valmistumis-aikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 505 omaperusteista asuntoa ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 124 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa

asuntoa	2012	2011	muutos, kpl
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	415	579	-164
Myydyt asunnot	477	482	-5
Valmistuneet	451	533	-82
Valmiit myymättömät ¹⁾	99	90	9
Rakenteilla yhteensä¹⁾	1 849	2 197	-348
Neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 263	1 575	-312
Omaperusteiset kohteet ¹⁾	586	622	-36
- myydyt kohteet ¹⁾	230	195	35
- myymättömät kohteet ¹⁾	356	427	-71

¹⁾ kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 335,7 milj. euroa (349,0). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden osuus tilauskannasta oli 129 milj. euroa (160). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 188 milj. euroa (209). Valmis myymätön tilauskanta oli 28 milj. euroa (26). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 119 milj. euroa (115).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	129	160	-31
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	59	49	10
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	119	115	4
Valmis, myymätön omaperusteinen	28	26	2
Asuntorakentaminen yhteensä	336	349	-13

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE -tutkimusohjelman työpakettiin, joka kestää vuoden 2013 loppuun. Ohjelman tavoitteena on tuottaa tietomallintamista hyödyntävä ja kestävä kehitystä tukeva rakennetun ympäristön liike-toimintamalli ja toimintakulttuuri. SRV kehittää omassa tutkimusosuudessaan yleisiä tietomallintamisprosessia, joka mallintamisen avulla tukee rakennushankkeen etenemistä ja osapuolten yhteistoimintaa mahdollisimman hyvin.

SRV:n rakennuttama Derby Business Park on valittu vuoden parhaaksi suomalaiseksi tietomallintamiskohteeksi Tekla BIM Awards -mallikilpailussa. Tietomallinnusta on hyödynnetty erityisesti rakenne- ja elementtisuunnittelussa sekä työmaan tuotannonohjauksessa. Myös energiatehokkuuteen ja ympäristöasioihin on panostettu voimakkaasti. Derby Business Parkille on haettu Leed Gold -sertifiointia ja energiatehokkuudeltaan se on A-energialuokkaa.

SRV on mukana myös Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen mukanaan tuomiin haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

SRV liittyi Nordic Built Charter ohjelmaan, joka on vuosina 2012-2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma, jonka rahoittajina toimivat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation. Hankkeen aikana määrätellään pohjoismaisen rakennusalan keskeiset haasteet, järjestetään

innovaatiokilpailu viiden ennalta valitun kohteen remontoimiseen ja tämän jälkeen käyttöön otetaan uudet kehitetyt konseptit.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	73,1	39,0	34,2	87,6
Liikevoitto	-3,2	-8,3	5,1	
Liikevoitto, %	-4,4	-21,3		
Tilaukanta	53,4	99,6	-46,3	-46,4

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoimintoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 73,1 milj. euroa (39,0) ja sen osuus oli 11 prosenttia konsernin liikevaihdosta (6). Liikevaihdosta pääosa muodostui OOO Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liikevoitto oli -3,2 milj. euroa (-8,3). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti toiminnan hankekehitysluonne, kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi ja Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto, joulukuussa myydystä Jekaterinburgissa sijaitsevasta kehityshankeyhtiöstä kirjautunut 2 milj. euron myyntivoitto ja Virossa 0,5 milj. euron arvonlisäverojen takaisinsaanti. Tilaukanta oli 53,4 milj. euroa (99,6).

Venäjä

SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin syyskuussa 2011 perustaman Russia Invest sijoitusyhtiön sijoituskohteiden tutkimista jatkettiin aktiivisesti kauden aikana Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa Russia Investin hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n osuus on 26 milj. euroa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza kauppakeskushankkeen rakentaminen on täydessä vauhdissa. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 20 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on varmistettu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. Kohteen harjannostajaisia vietettiin syyskuussa, jolloin kohteessa pidettiin myös tulevien vuokralaisten kanssa lehdistötilaisuus. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. SRV urakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa ylittää 100 milj. euroa. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa 2011. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Vuokrauskysyntä on ollut hyvä alleviivaten sekä Pietarin kauppakeskusmarkkinan vahvuutta että Pearl Plaza kauppakeskuksen alueellista vetovoimaa. Tiloista on jo vuokrattu noin 70 prosenttia ja parhaillaan käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa noin 90 prosenttia tiloista on varattu. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kauppakeskuksen vuosivuokratulojen kokonaismäärä nousee noin 18,4 milj. euroon.

Pietarissa SRV jatko Septem City -suurprojektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella.

Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, mm. kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Korttelissa oli tammikuussa 2012 tulipalo, jossa tuhoutui varastokäytössä ollut rakennus. Palolla ei ole vaikutusta kohteen kehittämiseen. Varastorakennus sijaitsee I vaiheen alueella ja rakennuksen purkutyöt saatiin päätökseen kesän aikana. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 70,8 milj. euroa. SRV:n lisäsiioitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 2,4 milj. euroa. Nykysuunnitelmien mukaan ensivaiheessa kohteeseen rakennetaan noin 140 000 m² kauppakeskus "Okhta Mall", johon on suunniteltu vuokrattavaa kaupan tilaa n. 75 000 m² ja kaksi maanalaista parkkikerrosta. SRV viimeistelee kohteen konseptisuunnitelmaa ja käy rahoitus- ja sijoittajaneuvotteluja rahoituksen varmistamiseksi. Kohteen investointibudjetin arvo on noin 250 milj. euroa ja rakentamisen tavoitteellaan käynnistyvän vuoden 2013 aikana. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisten hankinta on käynnistynyt ja tulevien vuokralaisten kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 25 % vuokrattavasta pinta-alasta.

Kauden aikana jatkettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimista. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotelli-kohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsemiensa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtävänään mm. sijoituskohteiden identifointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin syyskuussa 2011, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Alkuvuoden aikana osa parkkitalosta muutettiin toimistotiloiksi ja myös kesän aikana valmistuneet lisätilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 vuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välitörmässä läheisyydessä.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 1/3 tiloista on allekirjoitettu varausopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösiioitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt saatiin päätökseen kauden aikana, samoin kuin myös Pietarissa Pulkovskajan-hotellin ja Pribaltiskaya-hotellin Aquaparkin saneeraus.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteen toinen kerrostalo valmistui kauden aikana. Kauden aikana myytiin 21 asuntoa (19). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 8 asuntoa ja rakenteilla oli 38 asuntoa, joista myymättä oli 11 asuntoa. Asuinnoista kolme on varattuna.

SRV tulee jatkossa keskittymään omakehitteisiin kauppakeskus-hankkeisiin Pietarissa ja Moskovassa. Kauppakeskusmarkkina on edelleen selkeästi jäljessä eurooppalaisesta keskitasosta. Osana toiminnan fokusointia SRV myi Jekaterinburgissa puoliksi omistamansa kehityshankkeen tonttiyhtiön.

Viro

8.3.2012 allekirjoitettiin sopimus uuden leipomorakennuksen rakentamisesta VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle. Kohteen rakennustyöt käynnistyivät välittömästi ja tehdas valmistuu keväällä 2013. Urakan yhteydessä SRV on myynyt kohteen tontin VAASAN Baltic AS:lle. Rakennushankkeen arvo on runsaat 10 miljoonaa euroa. Virossa myytiin kauden aikana 9 asuntoa (3) ja kauden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja oli 5 (14). SRV päätti kesäkuussa vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon. Latvian tytäryhtiön toiminta on loppunut. Viron tytäryhtiöiden toimitusjohtajaksi nimitettiin DI Priit Sauk 1.7.2012 alkaen.

Muut toiminnot

milj. euroa	2012	2011	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	14,4	12,7	1,7	13,8
Liikevoitto	-4,7	-5,5	0,9	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 14,4 milj. euroa (12,7) ja liikevoitto oli -4,7 milj. euroa (-5,5). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Tilikaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluiksi 3,1 milj. euroa (4,2).

Konsernin hankekehitys

SRV ja Stora Enso järjestivät yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaareen rakennettavan Wood Cityn suunnittelusta. Wood City:stä on tarkoitus rakentaa maailmanluokan ekologisesti kestävä kaupunkikortteli, jossa hyödynnetään uusinta suomalaista puurakentamisen teknologiaa. Kilpailun voittajaksi julistettiin vuoden lopulla Anttinen Oiva Arkkitehtien ehdotus "Stories". Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, joka on käynnissä. Wood Cityn toteuttaminen aloitetaan suunnitelmien mukaan vuoden 2014 alkupuolella. Ensin rakennetaan asuinrakennus ja pysäköintilaitos, jotka valmistuvat arvion mukaan loppuvuonna 2015. Toimisto- ja hotelliosan on tavoitteena valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi Kalasataman Keskuksen asemaakaavan 6.6.2012. Asemakaavasta tehty valitus on käsitellyssä hallinto-oikeudessa. Hankkeen kehittämistä on jatkettu erityisesti kauppakeskuksen konseptin sekä asuntojen ja pysäköintiratkaisujen osalta. Työmaalla on jatkettu julkisen osan urakoita, mutta yksityisen osan töiden jatkumiselle ei ole edellytyksiä ennen asemakaavan vahvistumista.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut SRV:n, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATO:n yhteistä Niittykummun metroaseman alueen suunnitteluvuorasta 30.6.2014 saakka. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen ensimmäisen vaiheen asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville joulukuussa. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV:n, SATO:n ja Ilmarisen yhteisyhtiö Kiinteistö Oy Perkkantaala kehittää uutta asuinalueita Espoossa Perkkantaalalla. Asuinkeuhkosalaa

on suunniteltu yhteisyhtiön omistamalle alueelle noin 100 000 kerrosneliometriä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee hankkeen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista kevään 2013 aikana. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää rakentaminen vuonna 2014.

SRV ja Orion kehittävät yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueella Espoon Ylä-Mankkaalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa hankkeen asemakaavaehdotuksen nähtäville joulukuussa. Hankkeen laajuus on noin 48 000 kerrosneliometriä. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää asuinrakentaminen vuonna 2014.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pressi Business Park ja Pressi Logistics -hankkeisiin liittyvän asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa hankkeiden joustavamman toteuttamisen ja parantaa alueen liikenneyhteyksiä. Pressi-hankkeet sijaitsevat SRV omistamalla maa-alueella Vantaankosken aseman tuntumassa uuden Kehäradan varressa. Hankkeiden laajuus on yhteensä 66 000 kerrosneliometriä.

Rakennuttajavastuu Jätkäsaareen rakennettavan Airut-ekokorttelin toimitilojen osalta siirtyi Sitralta SRV:lle. Jo aiemmin SRV on ollut rakennuttajavastuussa kortteliin rakennettavien asuintalojen osalta yhdessä VVO:n kanssa. Airut-korttelin suunnittelussa pyritään minimoimaan hiilijalanjälki ja rakennusten energiankulutus kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -33,2 milj. euroa (-45,2).

Konsernin vaihto-omaisuus oli 431,2 milj. euroa (360,4), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 175,0 milj. euroa (193,8). Konsernin sijoitettu pääoma oli 513,3 milj. euroa (454,0).

SRV allekirjoitti kesäkuussa pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Laina korvaa vuonna 2007 solmitun syndikoidun luottolimitin. Uusi lainajärjestely eräänä 31.12.2015. Lainan ehdot vastaavat SRV:n muiden lainojen ehtoja ja taloudellisenä sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,8 % (31.12.2012).

SRV laski liikkeeseen joulukuussa 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina). Lainan vuotuinen kuponkikorko on 9,5 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluessa. Lainan liikkeeseenlaskupäivä on 28.12.2012. Liikkeeseen laskettava hybridilaina vahvistaa yhtiön vakavaraisuutta ja rahoitusasemaa. Lainaa tarjottiin valikoiduille institutionaalisille sijoittajille suunnattuna tarjouksena (private placement) Suomessa.

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 154,9 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 33,1 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja lainasopimusten määrä 121,8 milj. euroa. Rahoitusreservien lisäksi konsernilla oli 18 milj. euroa sitovia luottolupauksia.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 202,8 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 68 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohterahoitusten määrä on yhteensä 72 milj. euroa. Lisäksi Kalasataman Keskuksen infrarakentamiseen on sitoutunut noin 33 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 37,0 milj. euroa, josta 0,4 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,4 milj. euroa Viipurin myymät-

tömissä asuntokohteissa ja 35,2 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 34,7 prosenttia (31,0 %). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti omanpääomanehtoisien lainan liikkeeseenlasku. Konsernin oma pääoma oli 212,3 milj. euroa (169,7). Konsernin korolliset nettovelat olivat 267,9 milj. euroa (271,8). Nettorahoituskulut olivat -4,1 milj. euroa (-3,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,2 prosenttia (4,5 %) ja oman pääoman tuotto 0,5 prosenttia (3,3 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,7 milj. euroa (10,2) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2012	Toimitila- raken- taminen	Asunto- raken- taminen	Kansain- välinen liike- toiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa- alueet ja hankintasitou- mukset				
Rakennusoikeus*, m ²	265 000	301 000	886 000	1 452 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	549 000	286 000	52 000	887 000

* Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopia-
muksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi
SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liike-toimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Kotimaan liike-toiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 989 (880) henkilöä, joista toimihenkilöitä 728 (634). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 55 (46) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 951 (933) henkilöä, joista emoyhtiössä 54 (50). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 169 (181) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 48 (43) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön teki-
jää.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio sekä osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. "One SRV" -kehitysohjelman tavoitteena on panostaa alan parhaiden asiantuntijoiden kehittämiseen, sisäisen yhteistyön ja pal-kitsemisen kehittämiseen, sisäisen liikkuvuuden edistämiseen sekä SRV:n strategian toteuttamiseen. Esimiesten onnistumista strate-gian viestittämisessä ja esimiestyössä mitattiin mm. täysin uudiste-tulla henkilöstökyselyllä. Kehityskeskustelukäytännöt uudistettiin ja erityistä huomiota kiinnitettiin työhyvinvoinnin johtamiseen koulut-tamalla yli 100 esimiestä. Tulevaisuuden rekrytointien tukemiseksi SRV lisäsi opiskelijoille tarjottuja kesätyö- ja työharjoittelupaikkoja ja jatkoi panostustaan rakennusalan oppilaitosyhteistyöhön erityisesti ammatti- ja tiedekorkeakoulutasolla. SRV tarjosi yhä useammalle rakennusalan opiskelijalle mahdollisuuden jatkaa kesän jälkeen jous-tavasti opiskelun ohessa osana SRV:n harjoitteluhjelmaa.

Henkilöstö segmenteittäin

	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012, %
Kotimaan liiketoiminta	685	651	72,0
Kansainvälinen liiketoi- minta	179	191	18,8
Muut toiminnot	87	91	9,1
Konserni yhteensä	951	933	100,0

SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta konsernin avainhenkilöi-
den osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tar-
koituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet
yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitou-
tumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenki-
löä. Järjestelmän avainmittareina ovat konsernin liikevoitto, oman
pääoman tuotto ja omavaraisuusaste. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa
muuta liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille
2012–2013.

Mittareiden täyttyessä palkkio maksetaan kvartaaleittain osit-
tain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa
luovutetaan avainhenkilöille enintään 404 000 SRV Yhtiöt Oyj:n
hallussa olevaa omaa osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa
vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten.
Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta
osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 milj.
euroa lisätyn rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teo-
reettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa
käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osak-
keen kurssi 3,60 euroa, riskiton korko 0,58 % ja volatilitteetti 37 pro-
senttia.

Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannus-
tinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puo-
let 31.12.2014 saakka ja vähintään puolet 31.12.2015 saakka. Mikäli
avainhenkilön työsuhte päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitout-
tamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastik-
keetta takaisin yhtiölle.

Rakentamisen näkymät

Euroopan kriisin pitkittyminen ja hitaasti kehittyvä maailmantalous heikentävät myös Suomen talouden näkymiä. Suomen vuoden 2012 talouskasvuarvot liikkuvat lähellä nollaa. Talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan kokonaisuudessaan laskevan vuonna 2012 noin 12 prosenttia edellisvuodesta ja vuonna 2013 aloitusmäärien ennustetaan edelleen vähenevän, mutta lievästi. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2012 aloitettiin Suomessa noin 27 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2013 arvioidaan aloitettavan noin 26 500 asuntoa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvava tarjonta rasittavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2013 laskevan.

Korjausrakentamisen odotetaan edelleen kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilanne heikkenee johtuen etenkin uudistalorakentamiseen liittyvien töiden vähenemisestä.

Viron vuoden 2012 BKT:n kasvun arvioidaan olleen noin 2,5 prosenttia ja sen ennakoitaan hieman parantuvan vuonna 2013.

Venäjän talouden vuosikasvu oli korkean öljyn hinnan, vahvan yksityisen kulutuksen sekä vaaleja edeltävien julkisten panostusten takia 4,5 prosenttia vuoden 2012 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tulevaa kasvua painavat kuitenkin maailmantalouden epävarmuuden lisääntyminen, öljyn hinnan lasku sekä kuivuudesta johtuva viljelysatojen merkittävä supistuminen. BKT:n kasvun arvioidaan olevan sekä vuonna 2012 että 2013 noin 3,5 prosenttia.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää, pankkisääntely on edelleen kiristymässä ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla ja marginaalien kasvu jatkuu. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakkasrahoitusten määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmu-

kaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Myyntin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen suunnitellut kiristykset heikentävät asuntomyynnin näkymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousee hallituksen antaman vuoden 2013 budjettiesityksen mukaan 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajenee koskemaan myös osakkeiden yhtiölainausuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliorakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdanteissa kasvavat aliorakointisiihoin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennuslalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvaihto-kestit kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannusten nousu on tasaantunut.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisajataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennuslalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvotaita merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Tilinpäätöshetken saamisissa oli 19,1 milj. euroa saatavia (alv 0 %) seitsemästä urakkasopimuksesta, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska taloudellisen loppuselvityksen yhteydessä käydyt neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausrakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,6 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Primulan Herkkupajan kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään. Kiinteistön vuokrannut Järvenpään Herkkutehdas Oy hakeutui konkurssiin marraskuussa 2011 ja sen emoyhtiö Oy Primula Ab asetettiin konkurssiin toukokuussa 2012. Urakkasopimuksen osapuolten eriyvät näkemykset kiinteistön lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien ovat täsmentyneet arvon-

lisäveroineen noin 3,8 miljoonaa euroon. SRV jätti toukokuussa 2012 Tuusulan käräjäoikeudelle maksuvastuuta koskevan haastehakemuksen. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankkeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitusitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyypin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoona. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätyn rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakente- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kasvartaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka eräänny osin joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloituksen perustavana tunnuslukuna.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokitusta antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä. Omavaraisuuteen vaikuttaa mm. liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäisen lunastusajankohdan jälkeen.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutusin ja sopimusehdoin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2012 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja myötävaikuttaa kestävä kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa. SRV asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikennetyksien varrella ja pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV:n työmaiden jätemääriä pyritään vähentämään sekä hyötykäyttöastetta kasvattamaan. Molempia tunnuslukuja seurataan ympäristöraportointi-järjestelmässä. SRV on liittynyt mukaan pohjoismaiseen Nordic Built -aloitukseen, joka tähtää luonnon, ihmisen ja talouden kannalta kestävien rakennusinnovaatioiden kehittämiseen.

SRV on mukana useissa kestävä kaupunkiympäristön ja asumisen ratkaisujen tutkimus- ja kehittämishankkeissa. SRV kehittää Helsingin Jätkäsaaren yhteistyössä Stora Enso Oyj:n kanssa Wood City -puukaupunkihanketta sekä osallistuu Energizing Urban Ecosystem RYM SHOK -tutkimusohjelmaan. Ympäristösertifioitavista hankkeista SRV:n oma pääkonttori, Derby Business Park varmisti tavoitteeksi asetetun LEED Gold -tason jo suunnitteluvaiheen arvioinnissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.3.2012. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 26.3.2012. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuon, Timo Kokkila ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Mikko Ryttilahti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1 000 000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.3.2012 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi ja tarkastusvaliokun-

nan puheenjohtajaksi, Minna Alitalon ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi. Ilkka Salonen pyysi 16.11.2012 eroa SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenen tehtävästä, koska aloitetaan venäläisen Uralsib-pankin toimitusjohtajana syyskuussa 2012 ei työnsä ohella kokenut ehtivänsä osallistumaan SRV:n hallitus-työskentelyyn täydellä panoksella.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2012 yhteensä 5 797 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 3,26 euroa (4,00 eur 31.12.2011, muutos -18,5 %). SRV:n osakekohtainen omapääoma 31.12.2012 oli 4,62 euroa. Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 4,89 euroa ja alin 3,00 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 8,3 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokaindeksin 22,9 %. Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 115,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 2,9 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 11,3 milj. euroa.

SRV:llä oli tilikauden päättyessä Nordean kanssa Total Return Swap -johdannais sopimus 552 833 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan (yhteensä 2,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 1,8 milj. euroa.

SRV:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 270 273 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannais sopimus huomioiden (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 12.2.2013 konsernin hallussa oli johdannais sopimus huomioiden 1 270 273 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 12.2.2013 konsernin strategian kaudelle 2013-2017. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liike-toiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV ja VVO allekirjoittivat helmikuussa sopimuksen kahden kerrostalon rakentamisesta Espoon Nihtisiiltaan. SRV:n hankekehitykseen perustuvan 88 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2013 ja se valmistuu lokakuussa 2014.

SRV hankki helmikuussa tehdyllä osakekaupalla itselleen venäläisen partnerin 12,5 % omistusosuuden Septem City -projektista. Kaupan myötä SRV omistaa 100 %:sti koko hankeen.

Näkymät vuodelle 2013

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2013 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksen mukaisen tuloutuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistusajakaulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 505 omaperusteista asuntoa. SRV:n koko vuoden tulokseen saattavat vaikuttaa merkittävästi Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin ajoittuminen. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösiirtomarkkinoihin.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi, vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2012 ovat	134 287 235,45 euroa
joista tilikauden voitto on	148 731,47 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeille jaetaan osinkoa 0,06 euroa osakkeelta eli	2 206 108,08 euroa
Omaan pääomaan jätetään	132 081 127,37 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Espoo 12.2.2013

Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto	milj. euroa	641,6	672,2	484,2	390,5	547,1
Liikevoitto	milj. euroa	6,9	14,1	12,5	10,7	34,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,1	2,1	2,6	2,7	6,4
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	2,8	10,8	7,9	6,5	25,6
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	0,4	1,6	1,6	1,7	4,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,8	10,8	7,9	6,5	25,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,4	1,6	1,6	1,7	4,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,8	5,9	6,4	2,9	17,1
Oman pääoman tuotto, %	%	0,5	3,3	3,2	1,8	10,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	2,2	4,5	4,1	4,9	13,4
Omavaraisuusaste, %	%	34,7	31,0	35,2	41,3	40,9
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,7	10,2	2,3	3,7	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,6	1,5	0,5	0,9	3,1
Tilaukanta	milj. euroa	827,8	810,8	594,5	481,6	460,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	594,5	811,6	559,9	396,1	399,1
Henkilöstö keskimäärin		989	880	794	776	871
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	513,3	454,0	387,1	349,0	340,8
Korollinen nettovelka	milj. euroa	267,9	271,8	222,8	179,9	171,5
Velkaantumisaste, %	%	126,2	160,2	141,7	109,8	103,4
Osakekohtainen tulos	euroa	0,02	0,17	0,19	0,08	0,47
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,02	0,17	0,19	0,08	0,47
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,62	4,68	4,56	4,48	4,52
Osakekohtainen osinko*	euroa	0,06	0,12	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	300,0	70,6	63,2	150,0	25,5
Efekttiivinen osinkotuotto, %	%	1,8	3,0	1,8	2,0	3,5
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		163,0	23,5	34,9	73,6	7,4
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,26	4,00	6,63	5,89	3,47
Keskikurssi	euroa	3,76	5,88	6,42	4,06	5,05
Alin kurssi	euroa	3,00	3,83	5,50	2,75	2,82
Ylin kurssi	euroa	4,89	7,43	7,14	5,97	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	115,7	142,0	224,8	210,7	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 937	8 759	12 114	8 309	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	8,3	25,0	35,7	23,1	37,1
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 499	35 023	33 923	35 999	36 526
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 532	35 023	33 923	35 999	36 526
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 498	35 503	33 901	35 768	36 210

* Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2012

Tunnuslukujen laskentakaavat

Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	x 100 $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	x 100 $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	x 100 $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRVIV) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2012 ylin noteeraus oli 4,89 euroa ja alin 3,00 euroa. Vuoden 2012 keskikurssi oli 3,76 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,26 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 115,7 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 2,9 milj. kappaletta, joka oli 8,3 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2012. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 11,3 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia antaa optioita tai muita erityisiä oikeuksia osakkeisiin. Hallituksella on valtuudet päättää osakeannista ja hankkia sekä luovuttaa omia osakkeita (liite 24).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2012 yhteensä 14 094 566 osaketta, joka oli 38,3 % yhtiön osakkeista ja äänival-
lasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2012

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6
Kolpi Investments Oy	5 358 563	14,6
Kokkila Timo	4 522 288	12,3
Nordea Suomi sijoitusrahasto	1 040 000	2,8
Fondita Nordic Micro Cap	900 000	2,4
OP-Suomi Pienyhtiöt	769 718	2,1
SRV Yhtiöt Oyj	717 440	2,0
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
OP-Suomi Arvo	600 000	1,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2
Nieminen Timo	418 266	1,1
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	393 352	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	391 088	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,8
Fondita Equity Spice sijoitusrahasto	267 821	0,7
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	250 000	0,7
Stiftelsen för Åbo Akademi	249 880	0,7
Nordea Pro Suomi sijoitusrahasto	230 000	0,6
20 suurinta omistajaa yhteensä	27 520 603	74,8
Hallintarekisteröidyt osakkeet	1 035 415	2,8
Muut osakkeenomistajat	8 212 450	22,3
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

Omistusjakauma 31.12.2012

Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	722	12,5	48 590	0,1
101-1000	4 076	70,3	1 406 597	3,8
1 001-10 000	852	14,7	2 399 194	6,5
10 001-100 000	115	2,0	2 854 028	7,8
100 001-1 000 000	28	0,5	10 104 496	27,5
yli 1 000 000	4	0,1	19 955 563	54,3
Yhteensä	5 797	100,0	36 768 468	100,0
- joista				
hallintarekisteröityjä	7	0,1	1 035 415	2,8

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	20,8
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	17,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,2
Julkisyhteisöt	5,4
Kotitaloudet	54,5
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
	100,0

IFRS-konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2012	2011
Liikevaihto		641 558	672 165
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 627	4 482
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		61 596	6 091
Aineiden ja palveluiden käyttö		-617 691	-593 162
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-63 213	-55 658
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	21	-693	-1 056
Poistot ja arvonalentumiset	7	-4 467	-3 763
Liiketoiminnan muut kulut	6	-14 833	-15 000
Liikevoitto		6 884	14 098
Rahoitustuotot	10	4 039	5 396
Rahoituskulut	10	-8 137	-8 672
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 097	-3 275
Voitto ennen veroja		2 786	10 823
Tuloverot	11	-1 879	-5 501
Tilikauden voitto		908	5 321
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		836	5 862
Määräysvallattomille omistajille		72	-541
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	12	0,02	0,17
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos (laimennettu)	12	0,02	0,17

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2012	2011
Tilikauden voitto		908	5 321
Muut laajan tuloksen erät:			
Muuntoerot		44	54
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0	0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		44	54
Tilikauden laaja tulos yhteensä		951	5 375
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		880	5 916
Määräysvallattomille omistajille		72	-541
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12	0,02	0,17
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimennettu)	12	0,02	0,17

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2012	2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	13 695	15 236
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	609	477
Muut rahoitusvarat	16, 17	10 917	10 835
Saamiset	16, 18	1 441	2 229
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	11 902	12 977
Laskennalliset verosaamiset	19	8 123	4 957
Pitkäaikaiset varat yhteensä		48 422	48 444
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20, 21	431 192	360 444
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 22	127 101	133 507
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	31 592	31 952
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3 983	1 495
Rahavarat	23	33 079	12 505
Lyhytaikaiset varat yhteensä		626 947	539 904
VARAT YHTEENSÄ		675 369	588 348
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	24	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	24	92 204	92 144
Muuntoerot		-15	-59
Muut rahastot		0	0
Kertyneet voittovarot		68 916	71 050
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		164 168	166 197
Määräysvallattomien omistajien osuus		3 514	3 463
Oman pääoman ehtoinen laina	24	44 591	0
Oma pääoma yhteensä		212 273	169 660
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	4 144	999
Varaukset	25	6 296	5 428
Korolliset velat	16, 26	118 506	90 133
Muut velat	16, 27	41	7 798
Pitkäaikaiset velat yhteensä		128 987	104 357
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 27	147 628	113 608
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		303	2 614
Varaukset	25	3 673	3 924
Korolliset velat	16, 26	182 504	194 184
Lyhytaikaiset velat yhteensä		334 109	314 331
Velat yhteensä		463 096	418 688
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		675 369	588 348

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		836	5 321
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	7	4 442	3 762
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	31	372	3 887
Rahoitustuotot ja -kulut	10	4 097	3 275
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		103	-1
Verot	11	1 879	5 501
Oikaisut yhteensä		10 893	16 425
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		22 732	-18 908
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-14 189	-45 577
Vaihto-omaisuuden muutos		-68 839	-30 659
Osto- ja muiden velkojen muutos		26 311	40 057
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		-33 985	-55 087
Maksetut korot		-8 049	-9 048
Saadut korot		3 761	3 076
Saadut osingot		0	0
Maksetut verot		-6 676	-5 870
Liiketoiminnan nettorahavirta		-33 221	-45 183
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		0	-764
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-3 192	-3 144
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-302	-170
Investoinnit sijoituksiin		-164	-6 133
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		356	30
Sijoitusten myynti		82	500
Investointien nettorahavirta		-3 219	-9 681
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		48 307	29 046
Lainojen takaisinmaksut		-23 062	-11 468
Oman pääoman ehtoisen laina		44 591	0
Yhtiölainojen muutos		32 896	1 453
Luottolimiittien muutos		-41 452	34 992
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		-6	10 310
Maksetut osingot		-4 260	-4 076
Rahoituksen nettorahavirta		57 014	60 257
Rahavarojen muutos		20 574	5 392
Rahavarat tilikauden alussa		12 505	7 113
Rahavarat tilikauden lopussa		33 079	12 505
Bruttoinvestoinnit		-3 657	-10 211

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oman pääoman ehtoisen lainan haltijoiden osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	3 063	87 767	-113	0	63 764	154 481	2 740	0	157 221
Tilikauden tulos	0	0	0	0	5 862	5 862	-541	0	5 321
Muut laajan tuloksen erät (verovaiku- tuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	54	0	0	54	0	0	54
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	54	0	5 862	5 916	-541	0	5 375
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	-4 076	-4 076	0	0	-4 076
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	945	945	0	0	945
Omien osakkeiden luovutukset	0	4 376	0	0	5 947	10 324	0	0	10 324
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	-14	-14	0	0	-14
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu muutos*	0	0	0	0	-1 378	-1 378	1 264	0	-114
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	4 376	0	0	1 425	5 801	1 264	0	7 065
Oma pääoma 31.12.2011	3 063	92 143	-59	0	71 050	166 198	3 463	0	169 660
Oma pääoma 1.1.2012	3 063	92 143	-59	0	71 050	166 198	3 463	0	169 660
Tilikauden tulos	0	0	0	0	836	836	72	0	908
Muut laajan tuloksen erät (verovaiku- tuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	44	0	0	44	0	0	44
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	44	0	836	880	72	0	952
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	-4 260	-4 260	0	0	-4 260
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	1 230	1 230	0	0	1 230
Omien osakkeiden luovutukset	0	60	0	0	60	60	0	0	60
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	-6	-6	0	0	-6
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	66	66	0	44 591	44 657
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	-20	0	-20
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	60	0	0	-2 970	-2 910	-20	44 591	41 661
Oma pääoma 31.12.2012	3 063	92 204	-15	0	68 916	164 168	3 515	44 591	212 273

* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 1 272 tuhatta euroa

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimintoja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; kotimaan liike-toimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Baltia Oy ja SRV Russia Oy. Kotimaan liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihalintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

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

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 12.2.2013.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2012 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyt menettelyt mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaisopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2012 alkaneella tilikaudella:

- Annual improvements 2011. Muutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Taseesta pois kirjaaminen. Muutoksella ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2013 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (sulussa voimaantulo-päivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). IASB on julkais-

sut joulukuussa 2011 muutoksen IFRS 7:ään koskien netotetuista rahoitusvaroista ja -veloista annettavia liitetietoja.

- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa Netotetut rahoitusvarat ja -velat (1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa.
- IFRS 9 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja arvostaminen (1.1.2015 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin tultua hyväksytyksi se tulee pääosin korvaamaan IAS 39 -standardin ja se tulee muuttamaan sekä rahoitusvarojen että velkojen luokittelua (EU ei ole hyväksynyt).
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määrävallan käsitteen täsmentäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja veloitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpänä uudistuksen on yhdenmukaistaa käyvän arvon määrittämisessä käytettäviä menetelmiä.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (1.7.2012 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät laajan tuloksen erien ryhmittelyyn.
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 -standardin julkaisemisen seurauksena.
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Uudistettu standardi sisältää useita muutoksia etuusohjainten eläkkeiden kirjaamisen yhdenmukaistamiseksi ja vertailtavuuden parantamiseksi.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset (2009–2011 Cycle). Vuosittaiset parannukset kohdistuvat seuraaviin standardeihin; IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34. (EU ei ole hyväksynyt)

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvaramien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvi-

oida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa myös hankkeeseen sisältyvien vuokratuulivoittojen arvioitu toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

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

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

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä, erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti tytäryrityksillä 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 ja kaikki ne yhtiöt, joissa SRV Yhtiöt Oyj:llä on välittömästi tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. 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. Liikearvoista ei kirjata poistoja vaan liikearvoille suoritetaan vuosittain arvonalentumistestaus. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnoista hankintameno ja hankitun oman pääoman välinen erotus kirjataan liikearvoksi.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa.

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

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

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

Osakkuus ja yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta.

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Osakkuus- ja yhteisyritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät osakkuus- ja yhteisyritykset ovat hankeyhtiöitä ja näin ollen niiden katsotaan luonteen mukaan olevan osa vaihto-omaisuutta.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

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

Konserniyritykset

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyrityöiden 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 kurssia. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset monetaariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

Omaperusteiset asuntohankkeet tuloutetaan aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeesta tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutuskäytännöt arvioidaan hankekohtaisesti. Myydyt omaperusteiset hankkeet tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti, mikäli hankkeen riskien ja etujen katsotaan tosiasiallisesti siirtyvän hankkeen myynnin myötä ostajatahalle. Tuloutuva suhteellinen osuus saadaan rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulona saatavasta kokonaisvalmistusasteesta. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajatahalle rakentamisen aikana, niin hanke tuloutetaan, kun se on valmis ja riskit sekä edut ovat siirtyneet.

Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Rakentamisen ja vuokravastuuvaihtoiteen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuvaihtoiteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvaihtoiteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä ”myyntisaamiset ja muut saamiset”. Jos pitkäaikaishankkeista syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakolaskutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”.

Muut kuin pitkäaikaishankkeista saadut tuotot ovat vaihto-omaisuustonttien ja -tonttiyhdistöiden myyntituloja sekä vuokratuottoja.

Tilauskanta

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilauskantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa.

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 konsernin rahoitusmenokertoimen mukaan ja tuloutetaan kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihinnettä etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin tutkimus- ja kehitysmenot ovat luonteeltaan oma-perusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

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.

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

- Rakennukset ja rakennelmat jäännösarvopoisto 4–7 % tai tasa-poistot ennakoidulle taloudelliselle pitoajalle
- Koneet ja kalusto jäännösarvopoisto 25 %
- Muut aineelliset hyödykkeet tasapoisto 3–5 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.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvotetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton vaikutusaika, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

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 arvotetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa 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: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvaroihin

kuuluvat erät, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat ja jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat.

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

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoön, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannais-sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannais-sopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisten kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskaudella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisten tehoton osuus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Kun suojauslaskentaa ei sovelleta, suojausinstrumentin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti. Suojauslaskentaa sovelletaan valikoiden olennaisiin ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin.

Tilikauden 2012 ja 2011 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoön, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannais-sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaiseen ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan käypien arvojen muutokset tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisältyvät taseessa myyntisaamisten tai muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenoön. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvon alentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista

kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvon alentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

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

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

Rahavarat

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysoikeutta yhtiökokouksessa.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat

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

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

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet konsernille, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muun vuokrasopimuksen perusteella määrytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruusina erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä ”Keskeneräiset työt” sisältää keskeneräisten rakennuskoh- teiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja val- mistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoon 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. Myös osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset esitetään tässä ryhmässä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintameno- on 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 arvi- oidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorea- lisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

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

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden vero- tettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perus- teella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappi- osta ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi mää- rätä 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 synty- vää verotettavaa tuloa vastaan.

Työsuhde-etuudet

Eläkeveloitteet

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 kir- jataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut koh- distuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut standar- dia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetkellä käyttäen Black & Scholes arvostusmenetelmää ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvi- tettävinä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seu- rauksena 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 kol- mannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytän- nössä 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 menet- telyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on ole- massa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja vel- voitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutu- vat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteu- tumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kah- den vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu koke- musperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotis- vastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako kirjataan tilin- päätökseen, kun yhtiön osakkeenomistajat ovat hyväksyneet sen yhtiökokouksessa.

1 Segmenttiedot

Segmenttiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatioarakennea noudattaen.

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

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Kotimaan liiketoiminta

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Kotimaan toimintaa seurataan jaoteltuna toimitilarakentamiseen ja asuntorakentamiseen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamisesta.

Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Baltian maissa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa

sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösiirtäjistä ja kuluttajista.

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan.

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

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

Tilikaudella 2012 ja 2011 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	568 298	73 140	341	641 778
Toimitilarakentaminen	305 262			
Asuntorakentaminen	263 036			
Liikevaihto, sisäiset	0	0	14 069	14 069
Yhteensä	568 298	73 140	14 410	655 847
Liikevoitto	14 762	-3 211	-4 668	6 884
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	9 168	25 904	40 478	75 550
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	74 554	100 495	0	175 050
Keskeneräiset työt	150 905	8 420	0	159 325
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	51 926	1 839	0	53 765
Muu vaihto-omaisuus	7 216	35 836	0	43 051
Vaihto-omaisuus yhteensä	284 602	146 590	0	431 192
Muut lyhytaikaiset varat	129 113	61 167	271 319	461 599
Yhteensä	422 882	233 661	311 797	968 341
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	102 315	17 676	8 995	128 987
Lyhytaikaiset	268 127	217 571	114 255	599 953
Yhteensä	370 442	235 247	123 250	728 939
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	297 377	200 227		513 283
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,6	-0,2		2,2
Tilaukanta	774 418	53 365		827 783
Toimitilarakentaminen	438 704			
Asuntorakentaminen	335 714			

2011

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	632 294	38 979	892	672 165
Toimitilarakentaminen	379 470			
Asuntorakentaminen	252 824			
Liikevaihto, sisäiset	0	5	11 774	11 779
Yhteensä	632 294	38 984	12 666	683 944
Liikevoitto	27 945	-8 307	-5 540	14 098
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	8 305	27 143	40 295	75 743
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	95 524	98 243	0	193 767
Keskeneräiset työt	93 170	3 796	0	96 966
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	27 942	2 900	0	30 841
Muu vaihto-omaisuus	6 410	32 460	0	38 870
Vaihto-omaisuus yhteensä	223 046	137 398	0	360 444
Muut lyhytaikaiset varat	144 620	63 707	283 897	492 223
Yhteensä	375 970	228 248	324 192	928 410
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	91 037	1 031	12 217	104 285
Lyhytaikaiset	233 584	227 907	165 633	627 124
Yhteensä	324 621	228 938	177 850	731 409
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	249 160	210 819		453 977
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,6	-2,6		4,5
Tilaukanta	711 213	99 629		810 842
Toimitilarakentaminen	362 193			
Asuntorakentaminen	349 020			

Liikevaihto

1 000 euroa	2012	2011
Segmenttien liikevaihto	641 437	671 278
Liikevaihto, muut	14 410	12 666
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-14 069	-11 779
Yhteensä	641 778	672 165

Liikevoitto

1 000 euroa	2012	2011
Segmenttien liikevoitto	11 552	19 638
Liikevoitto, muut	-4 668	-5 540
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
Yhteensä	6 884	14 098

Varat

1 000 euroa	2012	2011
Segmenttien varat	656 544	604 218
Varat, muut	311 797	324 192
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-292 972	-340 062
Yhteensä	675 369	588 348

Velat

1 000 euroa	2012	2011
Segmenttien velat	605 689	553 559
Velat, muut	123 250	177 850
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-265 843	-312 721
Yhteensä	463 096	418 688

Tilaukanta

milj. euroa	2012	2011
Segmenttien tilaukannat	827,8	810,8
Yhteensä	827,8	810,8

Vertailutiedot vuodelta 2011 sisältävät 6,0 miljoonan euron korjauksen pitkäaikaisista saamisista vaihto-omaisuuteen (maa-alueet).

2 Hankitut liiketoiminnot

SRV ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2012.

Vertailukaudella 31.5.2011 SRV osti Maarakennus Oy Laaturyön koko osakekannan.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

1 000 euroa	2011
Maksettu vastike	
Käteisvarat	2 084
Ehdollinen kauppahinta	227
Luovutettu vastike yhteensä	2 311
Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)	23
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 843
Aineettomat hyödykkeet	25
Vaihto-omaisuus	226
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 284
Rahavarat	936
Korottomat velat	-2 002
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	2 311
Liikearvo	-
Kokonaisarvo	2 311

Ehdollinen kauppahinta riippuu yrityksen tulevien vuosien tuloksesta. Ehdollinen kauppahinta on arvioitu toteutuvan noin 50-prosenttisesti.

3 Myydyt liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 Pitkäaikaishankkeet

2012

1 000 euroa	2012	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva lasutus
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	514 891		
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	109 906		
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	325 573		
Yhteensä	28 121	162 385	135 387
Bruttosaamiset asiakkailta	26 998	58 542	57 420
Kotimaan toiminta	26 998	162 385	135 387
Kansainvälinen toiminta	1 122	58 542	57 420
Bruttovelat asiakkaille¹⁾	60 973	148 902	195 495
Kotimaan toiminta	46 592	148 902	195 495
Kansainvälinen toiminta	14 380	85 348	99 729

2011

1 000 euroa	2011	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva lasutus
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	473 482		
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	179 431		
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	284 537		
Yhteensä	6 842	103 159	97 228
Bruttosaamiset asiakkailta	5 931	22 907	21 996
Kotimaan toiminta	5 931	103 159	97 228
Kansainvälinen toiminta	911	22 907	21 996
Bruttovelat asiakkaille¹⁾	39 389	155 272	188 084
Kotimaan toiminta	32 812	155 272	188 084
Kansainvälinen toiminta	6 577	30 562	37 139

¹⁾ Bruttovelat asiakkaille esitetään liitteessä 27 Muut velat, rivillä Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut

5 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2012	2011
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	237	16
Vuokratuotot	2 495	3 876
Muut tuotot	1 895	591
Yhteensä	4 627	4 482

6 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2012	2011
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	166	2
Vuokrat	2 292	2 364
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 685	1 570
Auto- ja matkustuskulut	989	1 017
Edustus- ja markkinointi	1 238	997
Viestintä ja IT	1 791	1 474
Ulkopuoliset palvelut	979	830
Muut kiinteät kulut	5 694	6 747
Yhteensä	14 833	15 000

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2012	2011
Tilintarkastus	240	245
Todistukset ja lausunnot	37	2
Veroneuvonta	17	15
Muut palvelut	23	57
Yhteensä	317	319

7 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2012	2011
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	91	62
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 669	1 409
Koneet ja kalusto	2 687	2 279
Muut aineelliset hyödykkeet	20	12
Yhteensä	4 467	3 763

8 Työsuhde-etuuksista aiheuttavat kulut

1 000 euroa	2012	2011
Palkat ja palkkiot ¹⁾	49 986	43 900
Eläkekulut – maksupohjainen eläkejärjestely	8 862	7 454
Osakeperusteiset kannustespalkkiot	1 507	1 458
Muut henkilösivukulut	2 859	2 846
Yhteensä	63 213	55 658

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

Henkilökunta keskimäärin

	2012	2011
Kotimaan liikeyritys	709	626
Kansainvälinen liikeyritys	184	168
Muut	96	86
Yhteensä	989	880

Osakeperusteiset kannustespalkkiot

	Myöntämisvuosi					Yhteensä
	2006 ¹⁾	2008–2010 ²⁾	2009 ³⁾	2011 ⁴⁾	2012 ⁵⁾	
	Työsuhde	Tulos	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	
Ansaintaperuste						
Merkintähinta	3,85	-	4,80	6,81	-	
Osinko-oikaistu merkintähinta 31.12.12	-	-	4,80	6,57	-	
Merkintäaika/toteutus aika	2010–2013	2011	2010–2016	2011–2016	2012–2013	
Kokonais määrä	100 000	215 050	2 000 000	2 000 000	404 000	
Osakepalkkiot 1.1.2011	75 000	215 050	2 000 000	-	-	2 290 050
Lisäykset	0	215 050	0	1 850 000	389 000	2 454 050
Käytetyt osakepalkkiot	25 000	53 956	400 000	0	0	478 956
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	50 000	161 094	0	132 000	0	343 094
Osakepalkkiot 31.12.2011	0	0	1 600 000	1 718 000	389 000	3 707 000
Osakepalkkiot 1.1.2012	-	-	1 600 000	1 718 000	389 000	3 707 000
Lisäykset	-	-	0	58 000	0	58 000
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-	-	0	119 000	0	119 000
Osakepalkkiot 31.12.2012	-	-	1 600 000	1 657 000	389 000	3 646 000
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2011	6 330	53 956	65 733	-	-	126 019
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2012	-	0	0	0	-	0

¹⁾ SRV Yhtiöt Oyj:n johtoryhmän entisellä jäsenellä oli osakepohjainen kannustinohjelma, jonka mukaan tämä oli oikeutettu osakepalkkioon ollessaan konsernin palveluksessa. Nelieräinen kannustinohjelma oli käytettävissä vuosina 2010–2013. Vuosien 2010 ja 2011 osakekannustimet on ohjelmasta toteutettu. Osakepalkkiona maksettava määrä perustui SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj oli aikaisemmin päättänyt, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Palkkion määrä oli määritellyn alkukurssin ja osakkeen tarkemmin määritellyllä tavalla lasketun julkisesti noteeratun hinnan erotus palkkion antamispäivänä. Kannustinjärjestelmä arvostettiin käyttäen Black & Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 %:ia. Osakkeina luovutettava osuus arvostettiin

toteutustavan päätöshetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettava käypään arvoon. Arvon muutokset kirjattiin tulosvaikutteisesti ohjelman vaikutusajalle jaksotettuna. Johtoryhmän jäsenen erottua konsernin palveluksesta syksyllä 2011 kannustinohjelman päättymisen kustannus kirjattiin vuoden 2011 tilinpäätökseen.

²⁾ SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksota, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkios-ta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimosuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2010 kuului noin 70 henkilöä ja palkkiot perustuvat pääosin konsernin ja osin lii-ketoimintojen tulokseen ennen veroja. Ansaintajaksolta 2010 maksettiin palkki-oina noin 57 tuhatta osaketta. Tämä palkkio kirjattiin kuluksi vuosina 2010–2012. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan osakkeina luovutetta-van osuuden osalta myöntämishetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettavana osuuden osalta käypään arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

³⁾ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannusti-nohjelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osak-keen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on päättänyt vuoden 2010 aikana, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Tätä aikaisemmin ne käsiteltiin kokonaisuudessaan osakkeina maksettavina. Rahana maksettu osuus on uudelleen arvostettu joulukuussa 2010 ja siirretty omasta pääomasta siir-tovelkoihin. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet otava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjai-sesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen ar-voon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa.

⁴⁾ SRV:n hallitus päätti 16.2.2011 uudesta pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kan-nustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkit-sevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä on jatkoa SRV:n vuosien 2008–2010 osakepalkkiojärjestelmälle. Vertailukurssina käytetään tam-mikuun 2011 volyympainotettua keskipurssia, joka oli 6,81 euroa/osake. Ver-tailukurssista vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Palkkio-oikeuksia annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 2 miljoonaa kappaletta. Mahdolli-nen palkkio maksetaan puoliksi osakkeina ja puoliksi rahana. Saatuihin osakkei-siin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Kannustinjärjestelmä arvostettiin käyttäen Black & Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 %:ia.

⁵⁾ SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta an-nustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Jär-jestelmä on voimassa vuosina 2012–2013 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annea-taan avainhenkilöille yhteensä enintään 404 000 kappaletta. Kannustinjärjestel-män vaikutusajana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustan-nuksen määrä on noin 1,8 milj. euroa lisätynä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelusa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskiton korko 0,58 % ja volatiliiteetti 37 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimosuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palau-tettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitiilin-päätöksessä 268 tuhatta euroa (2012) ja 319 tuhatta euroa (2011).

9 Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin tutkimus- ja kehitysmenot ovat luonteeltaan oma-perusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden rakentamisen aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelu-kustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

10 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2012	2011
Rahoitustuotot		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	103	32
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3 621	5 224
Muut rahoitustuotot	315	140
Yhteensä	4 039	5 396
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista	-7 539	-7 481
Myyntitappiot ja arvonalentumiset myytävissä olevista rahoitusvaroista	0	0
Muut rahoituskulut	-406	-294
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	223	-138
Yhteensä	-7 722	-7 914
Valuuttakurssivoitot/tappiot		
Valuuttakurssivoitot	2 487	314
Valuuttakurssitappiot	-2 902	-1 072
Yhteensä	-415	-758
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-4 097	-3 275

¹⁾ Valuuttakurssivoitot esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

11 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2012	2011
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	1 948	4 697
Edellisten tilikausien verot	-52	393
Muut tilikauden verot	5	0
Laskennalliset verot	-22	411
Yhteensä	1 879	5 501
Eftektiivinen veroaste, %	67,4 %	50,8 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (24,5 % vuonna 2012 ja 26 % 2011) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2012	2011
Voitto ennen veroja	2 786	10 823
Verot laskettuna Suomen verokannalla (24,5 % ja 26 % 2011)	683	2 814
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	82	264
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin ¹⁾	0	160
Verovapaat tulot	-257	-58
Vähennyskvelvottomat kulut	464	695
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	805	772
Verot aikaisemmilta tilikausilta	51	393
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	0	525
Osakkuusyhtiöiden tulos	170	-274
Konsernieliminoinnit	-119	210
Verot tuloslaskelmassa	1 879	5 501

¹⁾ 2011 lukuun vaikuttaa yhtiöverokannan muutos Suomessa 26 %:sta 24,5 %:iin vuonna 2012.

12 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2012	2011
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	836	5 862
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva tulos	36	0
Kpl	2012	2011
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 499	35 023
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl	35 532	35 023
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,02	0,17
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,02	0,17
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos, euroa/osake	0,00	0,00
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos (laimennettu) euroa/osake	0,00	0,00

13 Osakekohtainen osinko

Vuonna 2012 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj.euroa. Vuonna 2011 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 milj. euroa. Vuonna 2010 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 milj. euroa. 20.3.2013 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,06 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 2,1 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

14 Aineelliset hyödykkeet

2012

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	12 824	21 074	403	34 571
Lisäykset	0	233	2 967	4	3 204
Vähennykset	-1	-13	-355	0	-369
Hankintameno 31.12.	272	13 044	23 686	407	37 407
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 946	-13 381	-12	-19 339
Poistot	0	-1 669	-2 687	-20	-4 376
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-7 615	-16 068	-32	-23 715
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	6 878	7 693	391	15 236
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	5 430	7 618	375	13 695

2011

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	12 824	16 484	36	29 616
Lisäykset	0	0	2 781	367	3 147
Vähennykset	0	0	1 810	0	1 809
Hankintameno 31.12.	273	12 824	21 074	403	34 571
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-4 537	-11 101	0	-15 639
Poistot	0	-1 409	-2 279	-12	-3 700
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-5 946	-13 381	-12	-19 339
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	8 287	5 382	36	13 978
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	6 878	7 693	391	15 236

Rahoitusleasingsopimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2012 ja 2011.

15 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

2012

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1 734	2 238	4 222
Lisäykset	6	0	213	219
Vähennykset	0	0	0	0
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	6	0	0	6
Hankintameno 31.12.	262	1 734	2 452	4 448
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-2 011	-2 011
Poistot	0	0	-91	-91
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-2 102	-2 102
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1 734	227	2 211
Kirjanpitoarvo 31.12.	260	1 734	349	2 345

2011

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1 734	2 069	4 053
Lisäykset	0	0	170	170
Vähennykset	0	0	0	0
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	250	1 734	2 238	4 222
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 949	-1 949
Poistot	0	0	-62	-62
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-2 011	-2 011
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1 734	120	2 104
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	227	2 211

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Liikearvot

1 000 euroa	2012	2011
Kotimaan liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonlennustaus

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

SRV:n hallitus vahvisti 12.2.2013 konsernin strategian kaudelle 2013–2017. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen.
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta.
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla.
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liike-toiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Tammikuussa 2013 tehdyissä liikearvon arvonalentumistauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustauksessa 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 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yritys-kohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä. Arvonlennustauksien perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyyksianalyysi

Tehtyjen herkkyyksianalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonalentumisiin minkään rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvoista.

16 Rahoitusvarat ja velat arvostusryhmittäin

2012

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno-noon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	1 441	0	0	1 441	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	11 902	0	0	11 902	21
Muut rahoitusvarat	0	0	10 917	0	10 917	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	0	73 691	0	0	73 691	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	28 121	0	0	28 121	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	1 404	0	0	1 404	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 592	0	0	31 592	21
Rahavarat	0	33 079	0	0	33 079	23
Yhteensä	0	181 230	10 917	0	192 148	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	118 506	118 506	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	41	41	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	182 504	182 504	26
Johdannaissopimukset	1 186	0	0	0	1 186	30
Ostovelat	0	0	0	0	28 406	27
Yhteensä	1 186	0	0	301 051	330 643	

2011

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno-noon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	2 229	0	0	2 229	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	12 977	0	0	12 977	21
Muut rahoitusvarat	0	0	10 835	0	10 835	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	0	58 399	0	0	58 399	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	6 842	0	0	6 842	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	21 913	0	0	21 913	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 952	0	0	31 952	21
Rahavarat	0	12 505	0	0	12 505	23
Yhteensä	0	146 818	10 835	0	157 652	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	90 133	90 133	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	7 798	7 798	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	194 184	194 184	26
Johdannaissopimukset	1 408	0	0	0	1 408	30
Ostovelat	0	0	0	0	28 447	27
Yhteensä	1 408	0	0	292 115	321 970	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan lukuunottamatta johdannaissopimuksia, jotka ovat arvostettu käypään arvoon. Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

Vertailutiedot vuodelta 2011 sisältävät 6,0 miljoonan euron korjauksen pitkäaikaisista saamisista vaihto-omaisuuteen (maa-alueet).

17 Muut rahoitusvarat

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi.

Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin.

Noteeraamaattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää.

Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2012	2011
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	10 835	5 177
Lisäykset	164	6 169
Vähennykset	-82	-511
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	10 917	10 835
Pitkäaikaiset	10 917	10 835
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	10 917	10 835

18 Saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2012	2011
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	1 441	2 229
Yhteensä	1 441	2 229

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan. Vertailutiedot vuodelta 2011 sisältävät 6,0 miljoonan euron korjauksen pitkäaikaisista saamisista vaihto-omaisuuteen (maa-alueet).

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2012

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslas- kelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	1 665	2 207	0	3 872
Työsuhde-etuudet	392	306	0	698
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	688	290	0	978
Perustajaurakoinnin jaksotusero	890	771	0	1 661
Muut väliaikaiset erot	1 322	-407	0	915
Yhteensä	4 957	3 167	0	8 123
Laskennalliset verovelat				
Muut väliaikaiset erot	999	3 145	0	4 144
Yhteensä	999	3 145	0	4 144
Laskennalliset verot, netto	3 958	22	0	3 979

2011

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslas- kelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	987	678	0	1 665
Työsuhde-etuudet	154	238	0	392
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	673	15	0	688
Perustajaurakoinnin jaksotusero	0	890	0	890
Muut väliaikaiset erot	3 251	-1 929	0	1 322
Yhteensä	5 065	-108	0	4 957
Laskennalliset verovelat				
Muut väliaikaiset erot	696	303	0	999
Yhteensä	696	303	0	999
Laskennalliset verot, netto	4 369	-411	0	3 958

Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 476 tuhatta euroa (2012) ja 536 tuhatta euroa (2011), koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

20 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2012	2011
Aineet ja tarvikkeet	1 435	2 593
Keskeneräiset työt	159 325	96 966
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	175 050	193 767
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	53 765	30 841
Ennakkomaksut	5 243	4 971
Muu vaihto-omaisuus*	36 373	31 305
Vaihto-omaisuus yhteensä	431 192	360 444

* Muu vaihto-omaisuus sisältää osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, liite 21

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 739 tuhatta euroa (1 190 tuhatta euroa).

Käytetty rahoitusmenokerroin oli 1,1 %.

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2012 ollut 44 135 tuhatta euroa (22 410 tuhatta euroa) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2012 152 183 tuhatta euroa (106 192 tuhatta euroa).

Vertailutiedot vuodelta 2011 sisältävät 6,0 miljoonan euron korjauksen pitkäaikaisista saamisista vaihto-omaisuuteen (maa-alueet).

Tilikaudella 2012 ja 2011 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin ei tehty arvonalentumisia.

21 Osuudet ja lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2012	2011
Osuudet 1.1.	30 391	11 967
Osuus tilikauden tuloksesta	-693	-1 056
Osuudet lisäykset/vähennykset	6 126	19 481
Osuudet 31.12.*	35 824	30 391

*) Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä esitetään liitteessä 20 Vaihto-omaisuus rivillä Muu vaihto-omaisuus.

Lainasaamiset 1.1.	44 929	44 094
Lainasaamisten lisäykset/vähennykset	-1 435	835
Lainasaamiset 31.12.	43 495	44 929

Konsernin osakkuus- ja yhteisyritysten yhteenlasketut taloudelliset tiedot

1 000 euroa	2012	2011
Varat	218 062	162 252
Velat	179 287	86 729
Liikevaihto	4 468	3 826
Tilikauden voitot (+) ja tappiot (-)	-1 327	-1 129

Tuloslaskelmaan on yhdistelty tilikauden tuloksesta SRV:n omistusosuuden mukainen määrä.

22 Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2012	Kirjanpitoarvo 2011
Myyntisaamiset	73 691	58 399
Lainasaamiset	1 404	21 913
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	28 121	6 842
Muut siirtosaamiset	18 223	28 708
Muut saamiset	5 662	17 645
Yhteensä	127 101	133 507
Korolliset saamiset	1 404	21 913
Korottomat saamiset	125 697	111 594
Yhteensä	127 101	133 507

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

Vuonna 2012 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 66 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

23 Rahavarat

1 000 euroa	2012	2011
Rahat ja pankkisaamiset	33 079	12 505
Yhteensä	33 079	12 505

24 Oma pääoma

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2011	33 901 069	3 063	87 768
Omien osakkeiden osto	-23 777		0
Omien osakkeiden luovutus	1 626 019		4 376
31.12.2011	35 503 311	3 063	92 144
1.1.2012	35 503 311	3 063	92 144
Omien osakkeiden osto	-5 116		-202
Omien osakkeiden luovutus	0		262
31.12.2012	35 498 195	3 063	92 204

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 498 195 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2012. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 14.3.2012 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan ostaa enintään 3 676 846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Valtuutus sisältää oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

Yhtiön hankkimia omia osakkeita voidaan käyttää osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Vuonna 2012 SRV Yhtiöt Oyj ei myynyt tai luovuttanut omia osakkeita. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 270 273 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen

yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää myös osakkeiden merkintähinnat mm. omien osakkeiden luovutusten yhteydessä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi siltä osin kuin tytäryhtiöiden toimintavaluutta ei ole euro.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen kertyneet muutokset.

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan (omistajille kuuluvan pääoman jälkeen) sisältyy vuonna 2012 nostettua hybridilainaa 44,6 miljoonaa euroa. Lainan kuponnikorko on 9,5 prosenttia vuodessa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Hybridilaina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Hybridilainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,06 euroa per osake.

25 Varaukset

2012

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 352	0	9 352
Varausten lisäykset	3 968	0	3 968
Käytetyt varaukset	-3 284	0	-3 284
Käyttämättömien varausten peruutukset	-68	0	-68
31.12.	9 969	0	9 969
Pitkäaikaiset	6 296	0	6 296
Lyhytaikaiset	3 673	0	3 673
Yhteensä	9 969	0	9 969

2011

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	7 746	0	7 746
Varausten lisäykset	5 439	0	5 439
Käytetyt varaukset	-3 776	0	-3 776
Käyttämättömien varausten peruutukset	-57	0	-57
31.12.	9 352	0	9 352
Pitkäaikaiset	5 428	0	5 428
Lyhytaikaiset	3 924	0	3 924
Yhteensä	9 352	0	9 352

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset, asuntorakennustoiminnan 10-vuotisvastuun sekä varaukset riita-asioihin.

10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

26 Korolliset velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2012	Kirjanpitoarvo 2011
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	39 918	44 449
Yhtiölainat	78 588	45 683
Yhteensä	118 506	90 133
Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	108 886	104 357
Yritystodistukset	73 600	89 800
Yhtiölainat	18	27
Yhteensä	182 504	194 184

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

27 Muut velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2012	Kirjanpitoarvo 2011
Pitkäaikaiset		
Muut velat	41	7 798
Yhteensä	41	7 798
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	28 406	28 447
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	60 973	39 389
Muut ennakkomaksut	3 221	1 279
Muut lyhytaikaiset velat	31 502	18 168
Siirtovelat	23 526	26 325
Yhteensä	147 628	113 608
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	8 106	8 269
Korko- ja muut rahoitusvelat	1 813	1 725
Projektien kustannusjaksotukset	11 831	14 215
Muut siirtovelat	1 776	2 117
Yhteensä	23 526	26 325

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

28 Rahoituriskien hallinta

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Konsernin korkoriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä ja korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että lainojen mahdollinen aikaistettu takaisinmaksu voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenerahoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerahoituksen sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 30,0 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta

ja korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitus-tuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaisien käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Korkojohdannaisien käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2012 ja 2011. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyys-analyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset mukaan lukien yhtiölainat ja muut velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana.

2012					2011	
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, EUR
Velat	227 061	1,62 %	1,4	1 507	194 517	1 002
Saamiset ¹⁾	28 544	4,54 %	2,0	-232	28 544	-214

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

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Positioiden suojausinstrumentteina voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiä ja translaatoriskiä. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariskiä syntyy RUB ja LVL positioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavälittämällä ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Herkkyysanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuutoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaisuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojaustransaktioiden nettovaikutus. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja. Herkkyysanalyyseissä on huomioitu vain tilinpäätöshetkellä taseessa olevat rahoituserät. Tämän johdosta siinä ei ole huomioitu esimerkiksi ennustettuja tulevia todennäköisiä myyntejä tai ostoja joihin mahdollinen suojaus olisi voinut kohdistua tai joilla olisi voinut olla riskiä neutraloiva vaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10 % valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

1 000 euroa	2012		2011	
	RUB	LVL	RUB	LVL
Nettopositio ¹⁾	-4 611	1 871	-2 497	3 426
Vaikutus tulokseen				
- euron 10 % vahvistuminen	110	0	227	-124
- euron 10 % heikentyminen	-134	0	-277	152
Vaikutus omaan pääomaan²⁾				
- euron 10 % vahvistuminen	0	-170	0	-187
- euron 10 % heikentyminen	0	208	0	229

¹⁾ Nettopositio arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1 000 euroa). Positio on yhdistetty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot. Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisään päin tulevaa valuuttavirtaa.

²⁾ Suora vaikutus, ei ole huomioitu tuloksen kautta omaan pääomaan tulevaa vaikutusta.

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (23,3 milj. euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisien luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreserviejä hyödyntäen. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Sitova maksuvalmiusluotto 100 milj. euroa erääntyy joulukuussa

2015. Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoitusliittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia nostamattomia luottolimiittisopimuksia 146,4 milj. euroa, sekä 8,5 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoitusliittiejä keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 17,6 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 72 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 68 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisena kovenanttina on omavaraisuusaste.

Rahoitusvelat

1 000 euroa	2012		Maturiteetti					2011	
	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2012	2013	2014	2015	Myöhemmin	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu ¹⁾
Rahalaitoslainat ²⁾	148 196	155 858	102 742	7 851	32 035	9 591	3 640	148 807	154 007
Yhtiölainat ³⁾	78 606	90 935	902	1 098	1 767	3 649	83 519	45 710	62 864
Yritystodistukset	73 600	73 600	73 600	0	0	0	0	89 800	89 800
Muut velat	41	41	4	0	37	0	0	7 798	7 798
Johdannaisvelat	1 185	1 185	0	1 185	0	0	0	1 408	1 408
Ostovelat	28 406	28 406	28 406	0	0	0	0	28 447	28 447
Sijoitussitoumus ⁴⁾	14 987	14 987	14 987	0	0	0	0	15 156	15 156
Yhteensä	345 021	365 012	220 640	10 134	33 839	13 239	87 159	337 125	359 480

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2013

³⁾ Yhtiölainojen pääoman takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon myyntihetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä korkovastuu on laskettu kohteen luovutushetkenä täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.

⁴⁾ Taseen ulkopuolinen velka

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	2012	2011
Sitova maksuvalmiusluotto	90 000	70 000
Sitovat tililuotot	23 278	26 026
Rahat ja pankkisaamiset	33 079	12 505
Yhteensä	146 357	108 531

Lisäksi konsernilla on yhteensä 5,9 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamiin sekä lainasaamiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyvä luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä, asunto-liiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2012 lopussa asunto-liiketoiminnassa on vuokrattu yksi valmistunut asunto. Vuokralaisihankinnassa noudatetaan samoja luot-

topoliittien periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2–3 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohdeiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauksen kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaan vastaan. Oikeudenkäyntiprosessin lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Tilinpäätöshetken saamisissa oli 19,1 milj. euroa saatavia (alv 0 %) seitsemästä urakkasopimuksesta, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska taloudellisen loppuselityksen yhteydessä käydyt neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskäytösrauhan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden

arvo arvonlisäveroineen on 4,6 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Primulan Herkkupajan kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään. Kiinteistön vuokrannut Järvenpään Herkkutehdas Oy hakeutui konkurssiin marraskuussa 2011 ja sen emoyhtiö Oy Primula Ab asetettiin konkurssiin toukokuussa 2012. Urakkasopimuksen osapuolten eriävät näkemykset kiinteistön lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien ovat täsmentyneet arvonlisäveroineen noin 3,8 miljoonaan euroon. SRV jätti toukokuussa 2012 Tuusulan käräjäoikeudelle maksuvastuuta koskevan haastehakemuksen. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2012	2011
Erääntymättömät myyntisaamiset	27 458	20 966
1-30 päivää erääntyneet	12 740	8 833
31-60 päivää erääntyneet	3 848	14 442
61-90 päivää erääntyneet	877	5 783
91-180 päivää erääntyneet	246	394
181-360 päivää erääntyneet	4 216	4 707
Yli 361 päivää erääntyneet	24 307	3 274
Yhteensä	73 691	58 399

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eräiä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä ei ollut käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja 31.12.2012 tai 31.12.2011

Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2012				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	1,2	0	1,2
31.12.2011				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	1,4	0	1,4

Myytävässä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2012				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	1,1	9,8	10,9
31.12.2011				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	1,3	9,6	10,9

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.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja kiinteistösijoitusrahastoihin ja niihin liittyviin hankkeisiin tehdyistä sijoituksista (taso 3).

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2012

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2012	9,6
Ostot	0,2
Myynnit	0
Tulosvaikuttavasti kirjattut voitot ja tappiot	0
Yhteensä	9,8

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2011

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2011	4,0
Ostot	5,6
Myynnit	0
Tulosvaikuttavasti kirjattut voitot ja tappiot	0
Yhteensä	9,6

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2012 ja 2011 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskiä.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöään pääomarakenteensa ylläpitämiseksi.

Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille, vähemmistölle kuuluvan pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2012	2011
Oma pääoma yhteensä	212 273	169 660
Taseen loppusumma	675 369	588 348
Saadut ennakot	-64 232	-40 705
	611 137	547 644
Omavaraisuusaste, %	34,7 %	31,0 %

29 Muut vuokrasopimukset ja vastuusitoumukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2012	2011
Alle vuoden kuluessa	1 548	1 566
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 632	1 304
Yli viiden vuoden kuluessa	0	0
Yhteensä	3 180	2 871

Konsernin työsuhdeautojen leasing-sopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 54 kuukautta.

Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1 000 euroa	2012	2011
Oman puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	338 010	234 294
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	14 987	15 156
Tonttisitoumukset	120 489	129 591

30 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2012		2011	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	1 186	0	1 408
Yhteensä	0	1 186	0	1 408

1 000 euroa	2012	2011
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	0	0
Koronvaihtosopimukset	30 000	50 000
Yhteensä	30 000	50 000

Valuuttatermiinejä käytetään tarvittaessa rahoituksen kassavirran suojaamiseen ja niiden käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

31 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

1 000 euroa	2012	2011
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	0
Varausten muutos	617	1 606
Muut	-245	2 281
Yhteensä	372	3 887

32 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Baltia Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Investments S.à r.l	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
Maanrakennus Oy Laatutyö	Kerava	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroï OOO	Moskova	100,00	100,00
SRV Terbelat Sia	Riika	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	87,50	87,50
Jupiter Realty 1 B.V	Amsterdam	87,50	87,50

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

33 Lähipiiritapahtumat

2012

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johd ja hallitus	0	0	0	0
Yhteisyritykset	50 501	159	34 973	14 099
Osakkuusyhtiöt	319	0	15 151	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0
Yhteensä	50 820	159	50 124	14 099

2011

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johd ja hallitus	0	0	0	0
Yhteisyritykset	20 031	164	35 271	4 687
Osakkuusyhtiöt	114	0	11 873	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0
Yhteensä	20 145	164	47 144	4 687

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

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettävien yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista.

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 32 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 33 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuksien erittely

1 000 euroa	2012	2011
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 116	1 939
Osakeperusteiset maksut	0	1 174
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	480	431
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	215	207
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritetut etuudet	0	38
Yhteensä	2 812	3 790

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 22,7 % (21,8 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2012	2011
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja	544	1 222
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	183	173
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	69	68
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	57	42
Alitalo Minna, 14.3.2012 alkaen	36	0
Hiltunen Arto	45	44
Kokkila Timo	45	44
Kurkilahti Lasse, varapuheenjohtaja, 15.3.2011 saakka	0	14
Mustaniemi Matti, 14.3.2012 saakka	8	44
Salonen Ilkka, 15.11.2012 saakka	40	44
Hallituksen jäsenet yhteensä	298	298

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen ennen kuin hän on toiminut tehtävässä yli kahta vuotta, hänelle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen toimitushteen kestänyt yli kaksi vuotta, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

SRV ja VVO allekirjoittivat helmikuussa sopimuksen kahden kerrostalon rakentamisesta Espoon Nihtisiltaan. SRV:n hankekehitykseen perustuvan 88 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2013 ja se valmistuu lokakuussa 2014. SRV hankki helmikuussa tehdyllä osakekaupalla itselleen venäläisen partnerin 12,5 % omistusosuuden Septem City -projektista. Kaupan myötä SRV omistaa 100 %:sti koko hankeen.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2012	2011
Liikevaihto	8 342	6 934
Liiketoiminnan muut tuotot	87	400
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 334	-4 613
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-817	-701
Muut henkilösivukulut	-223	-213
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-230	-144
Liiketoiminnan muut kulut	-8 163	-8 084
Liiketappio	-6 338	-6 421
Rahoitustuotot ja kulut	-590	2 020
Tapio ennen satunaisia eriä	-6 929	-4 401
Satunnaiset erät +/-	6 428	4 583
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-501	182
Tuloverot	650	-180
Tilikauden voitto	149	3

Emoyhtiön tase

1 000 euroa

31.12.2012

31.12.2011

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet	460	275
Aineelliset hyödykkeet	813	506
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	28 532	28 712
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muut osakkeet ja osuudet	4 309	4 145
Pysyvät vastaavat yhteensä	34 114	33 638

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus	0	0
Lyhytaikaiset saamiset	249 926	285 281
Rahat ja pankkisaamiset	23 004	303
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	272 930	285 584

VASTAAVAA YHTEENSÄ

307 044

319 222

VASTATTAVAA

Oma pääoma

Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204	92 144
Edellisten tilikausien voitto	41 934	46 198
Tilikauden voitto	149	3
Oma pääoma yhteensä	137 350	141 407

Pakolliset varaukset

1 611

971

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma	53 770	11 981
Lyhytaikainen vieras pääoma	114 313	164 864
Vieras pääoma yhteensä	168 083	176 845

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

307 044

319 222

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2012	2011
Tilikauden voitto	149	3
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	230	144
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1 865	408
Rahoitustuotot ja -kulut	590	-2 020
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot (-)/tappiot (+)	0	0
Verot	-650	180
Oikaisut yhteensä	2 036	-1 288
Käyttöpääoman muutokset:		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	36 306	-66 161
Vaihto-omaisuuden muutos	0	5
Osto- ja muiden velkojen muutos	-10 749	26 103
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	25 558	-40 053
Maksetut korot	-5 130	-3 361
Saadut korot	4 497	5 241
Saadut osingot	65	65
Maksetut verot	-1 538	-2 051
Liiketoiminnan nettorahavirta	25 636	-41 445
Investointien rahavirrat		
Tytäryhtiöosakkeiden hankinta	0	-7 341
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-616	-113
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-201	-5
Investoinnit sijoituksiin	16	0
Aineellisten ja aineettomien sijoitusten myynti	95	0
Sijoitusten myynti	0	152
Investointien nettorahavirta	-706	-7 308
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	45 000	12 320
Lainojen takaisinmaksut	-2 759	-7 622
Lainasaamiset	0	0
Luottolimiitin muutos	-40 211	34 770
Omien osakkeiden hankinta/luovutus	0	10 546
Maksetut osingot	-4 260	-4 076
Rahoituksen nettorahavirta	-2 230	45 939
Rahavarojen muutos	22 701	-2 813
Rahavarat tilikauden alussa	303	3 116
Rahavarat tilikauden lopussa	23 004	303

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 144	87 768
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	60	4 376
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	92 204	92 144
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	46 198	41 293
Edellisen tilikauden voitto	3	2 810
Osingonjako	-4 260	-4 076
Omien osakkeiden hankinta	-6	6 170
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	41 934	46 198
Tilikauden voitto	149	3
Oma pääoma 31.12.	137 350	141 407
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204	92 144
Voittovarot ed. tilikausilta	46 200	44 104
Osingonjako	-4 260	-4 076
Omien osakkeiden myynti/hankinta	-6	6 170
Tilikauden voitto	149	3
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	134 287	138 344

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 12. päivänä 2013

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Minna Alitalo

Jukka Hienonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 12. päivänä 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudattamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syöllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärin-

käytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa, 12. helmikuuta 2013
Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011
Kotimaan liiketoiminta	157,2	139,7	150,8	120,7	248,9	128,3	131,2	123,9
Toimitilarakentamisen osuus	83,5	78,9	80,9	61,9	135,9	82,0	86,4	75,3
Asuntorakentamisen osuus	73,7	60,7	69,9	58,7	113,0	46,3	44,8	48,8
Kansainvälinen liiketoiminta	18,1	16,1	18,9	20,1	17,5	7,8	5,3	8,4
Muut toiminnot	3,4	3,6	3,7	3,7	3,2	3,1	3,1	3,3
Eliminoinnit	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0
Konserni yhteensä	175,4	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011
Kotimaan liiketoiminta	1,6	1,9	5,8	5,4	17,9	2,4	3,3	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	2,4	-1,1	-1,9	-2,6	-2,6	-1,4	-1,9	-2,4
Muut toiminnot	-1,7	-1,1	-0,9	-1,1	-2,1	-0,8	-1,7	-1,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	2,4	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011
Kotimaan liiketoiminta	1,0	1,3	3,9	4,5	7,2	1,9	2,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	13,3	-7,0	-9,9	-13,0	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4
Konserni yhteensä	1,4	-0,2	1,8	1,2	4,9	0,2	-0,2	0,8

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2012	IFRS 30.9.2012	IFRS 30.6.2012	IFRS 31.3.2012	IFRS 31.12.2011	IFRS 30.9.2011	IFRS 30.6.2011	IFRS 31.3.2011
Kotimaan liiketoiminta	774,4	676,2	661,7	658,3	711,2	745,8	564,8	589,8
Toimitilarakentamisen osuus	438,7	312,1	325,4	329,4	362,2	371,5	233,3	277,7
Asuntorakentamisen osuus	335,7	364,2	336,4	328,8	349,0	374,2	331,5	312,0
Kansainvälinen liiketoiminta	53,4	70,9	84,5	102,4	99,6	116,5	108,7	112,4
Konserni yhteensä	827,8	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
- josta myyty osuus	610	517	551	570	596	710	530	569
- josta myymätön osuus	218	230	195	191	215	153	143	133

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012	IFRS 10-12/2011	IFRS 7-9/2011	IFRS 4-6/2011	IFRS 1-3/2011
Liikevaihto	175,4	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6
Liikevoitto	2,4	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5	-0,8	-1,7	-1,4	0,7
Tulos ennen veroja	2,2	-2,1	2,5	0,3	12,4	-1,5	-1,7	1,7
Tulouttamaton tilauskanta	827,8	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
Uudet sopimukset	248,0	138,5	142,5	65,5	196,1	304,6	90,6	220,2
Tulos/osake, eur	0,03	-0,04	0,04	-0,01	0,24	-0,06	-0,06	0,05
Oma pääoma/osake, eur	4,62	4,58	4,61	4,56	4,68	4,44	4,51	4,49
Osakkeen päätöskurssi, eur	3,26	3,44	3,30	4,23	4,00	4,48	6,00	6,75
Omavaraisuusaste, %	34,7	28,5	29,7	31,9	31,0	30,9	31,7	33,2
Korollinen nettovelka	267,9	311,3	288,0	259,5	271,8	269,5	263,5	246,4
Velkaantumisaste, %	126,2	187,7	172,3	156,9	160,2	167,3	162,2	159,1

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	IFRS 31.12.2012	IFRS 30.9.2012	IFRS 30.6.2012	IFRS 31.3.2012	IFRS 31.12.2011	IFRS 30.9.2011	IFRS 30.6.2011	IFRS 31.3.2011
Kotimaan liiketoiminta	297,4	286,2	270,2	228,8	249,2	233,3	248,7	215,6
Kansainvälinen liiketoiminta	200,2	200,7	198,5	198,6	210,8	194,0	193,3	182,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	15,7	3,4	3,3	7,8	-6,0	14,9	4,4	12,3
Konserni yhteensä	513,3	490,3	472,0	435,1	454,0	442,2	446,5	410,6

Asuntoliiketoiminta

kpl, Suomessa	10-12/2012	7-9/2012	4-6/2012	1-3/2012	10-12/2011	7-9/2011	4-6/2011	1-3/2011
Asuntoaloitukset	95	125	171	24	191	61	205	122
Myydyt asunnot	140	85	154	98	100	92	143	147
Valmistuneet	114	116	122	99	351	74	41	67
Valmiit myymättömät ¹⁾	99	100	85	102	90	43	53	86
Rakenteilla ¹⁾	1849	2 126	2 060	2 188	2 197	2 504	2 243	1 956
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1263	1 521	1 464	1 641	1 575	1 693	1 419	1 296
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	586	605	596	547	622	811	824	660
- josta myydyt ¹⁾	230	205	221	206	195	428	420	350
- josta myymättömät ¹⁾	356	400	375	341	427	383	404	310

¹⁾ Kauden lopussa.

Tilauskanta, asuntorakentaminen

kpl, Suomessa	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011
Urakat ja neuvottelu-urakat	129	153	155	153	160	164	124	131
Rakenteilla myyty	59	52	56	57	49	98	94	78
Rakenteilla myymätön	119	133	103	92	115	95	92	71
Valmis myymätön	28	26	21	27	26	18	21	32
Asuntorakentaminen yhteensä	336	364	336	329	349	374	332	312

Tietoa osakkeenomistajille

Osakkeen perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Pörssissä. Kaupankäynti pre-listalla alkoi 12.6.2007 ja pörssilistalla 15.6.2007. Osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä Keskiuudessa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimen- ja osoitteenmuutokset sen pankin tai pankkiiriliikkeen konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan.

Taloudellinen informaatio vuonna 2012

Varsinainen yhtiökokous 20.3.2013
Osavuositarkastus 1-3/2013 7.5.2013 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-6/2013 1.8.2013 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-9/2013 31.10.2013 klo 8.30

Hiljaiset jaksot

SRV Yhtiöt Oyj ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia kahden viikon aikana ennen vuosituloksen tai osavuositarkastusten julkistamista.

Sijoittajasuhteiden yhteyshenkilöt

Varatoimitusjohtaja, CFO
Hannu Linnoinen
Puhelin: 0201 455 990
Sähköposti: hannu.linnoinen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Taneli Hassinen
Puhelin: 0201 455 208
Sähköposti: taneli.hassinen@srv.fi

Julkaisujen tilaukset

SRV:n vuosikertomuksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata Konserniviestinnästä:
SRV Yhtiöt Oyj/viestintä
PL 555
02601 Espoo
Puhelin: 0201 45 5200
Internet: www.srv.fi/julkaisujentilaus

SRV Yhtiöt Oyj
Derby Business Park
Tarvonsalmenkatu 15
PL 555, 02601 Espoo
Puhelin 0201 455 200
Y-tunnus 1707186-8

etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srv.fi