

Vuosikertomus 2013





Kannessa:

SRV rakentaa vuosina 2011–2022 Kalasataman ranta-alueelle kerrosalaltaan noin 200 000 neliömetrin kokonaisuuden, joka koostuu kuudesta asuintornista, kanta-kaupungin suurimmasta kauppakeskuksesta sekä toimisto- ja hotellitornista. Jopa 126 metriin kohoavissa torneissa on 20–33 kerrosta.

REDI-nimeä kantava kaupunkikeskus on kiistatta vuosikymmenen merkittävin rakennushanke Suomessa. Keskukseen rakentaminen tuo SRV:lle koko hankkeen ajalta arviolta yli miljardin euron liikevaihdon.



Lue lisää SRV:n kärkihankeista sivuilta 8–9.

SRV:n vuosi 2013

SRV sijoituskohteena	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Vuosi 2013 lukuina	4
Hankekehitys	6
Yritysvastuu	10
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2013	12
Riskienhallinta	17
Hallitus	18
Johtoryhmä	19

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus 2013	20
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	29
Tunnuslukujen laskentakaavat	30
Osakkeet ja osakkeenomistajat	31
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2013	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	32
Konsernitase	33
Konsernin rahavirtalaskelma	34
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	35
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	36
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2013	
Emoyhtiön tuloslaskelma	57
Emoyhtiön tase	58
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	59
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta	60
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä	61
Tilintarkastuskertomus	62
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)	63
Tietoa osakkeenomistajille	65

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2013. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2013 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internetsivuilta www.srv.fi.

SRV sijoituskohteena

SRV on erilainen rakentaja.

SRV uskaltaa poiketa tavanomaisuudesta ja sen hankkeet niin Suomessa kuin Venäjällä ovat usein suuria ja ennakkoluulottomia. SRV tuottaa sijoittajille arvoa kehittämällä, rakentamalla ja kaupallistamalla sekä kiinteistöjä että kokonaisia alueita.

SRV:n suhdannekestävä toimintamalli sekä keskittyminen omakehittäisiin hankkeisiin, kauppakeskusosaamiseen Venäjällä ja kasvukeskuksiin Suomessa erottavat SRV:n selvästi perinteisistä rakennusyhtiöistä.

SRV ei ole pelkästään rakentaja vaan myös kiinteistökehittäjä ja sijoittaja sekä Venäjällä myös kauppakeskuseraattori. SRV:n monipuoliset roolit laajentavat sen liiketoimintamahdollisuuksia ja mahdollistavat kokonaisvaltaisten rakennetun ympäristön ratkaisujen tarjoamisen.

SRV:n kannattavuus kehittyi vuonna 2013 positiivisin askelin, mikä on seurausta päätetystä strategisesta fokuoimisesta; painopistettä on siirretty kilpailu-urakoinnista omakehittäisiin hankkeisiin, joissa SRV:n oman hankekehityksen tuottama jalostusarvo ja siten myös tuotto on suurempi. Venäjä on SRV:n tärkein kasvualue, jossa SRV keskittyy Pietarin ja Moskovan kauppakeskusmarkkinoihin. Ajureina toimivat vähittäiskaupan voimakas kasvu sekä kysyntä moderneille, hyvän konseptin kauppakeskuksille Venäjällä. Näihin tarpeisiin SRV vastaa vahvalla vähittäiskaupan ydinosaamisellaan.

Rakentamisen lisäksi SRV:n roolit kauppakeskushankkeiden kehittäjänä, operoijana ja sijoittajana ovat luoneet perustan pitkäjänteiselle kannattavalle liiketoiminnalle. Eri kypsyyssvaiheessa olevat kauppakeskushankkeet tasaavat liikevaihtoa. Elokuussa 2013 menestyksellisesti avattu Pearl Plaza -kauppakeskus Pietarissa sekä samana päivänä rakennustöiden osalta aloitettu Okhta Mall -kauppakeskus ovat vauhdittaneet Venäjän liiketoimintaa. Myös uusia kauppakeskushankkeita on suunnitteilla.

Uudet rahoitusratkaisut, kuten kiinteistösisjoitusyhtiö Russia Invest, leventävät SRV:n harteita Venäjällä ja mahdollistavat isoihin hankkeisiin ryhtymisen jaetulla riskillä. Russia Invest on osakkaana Okhta Mall -hankkeessa. Se on osoittautunut toimivaksi malliksi sovellettavaksi myös tulevissa hankkeissa.

Suomessa SRV:n liiketoiminnan fokus on rakentaa hyvien liikenneyhteyksien äärelle pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin, erityisesti raideliikenteen varteen. Megatrendit, kuten kaupungistuminen, kasvukeskusten muuttovoitto, väestön ikääntyminen ja vaurastuminen, toimivat ajureina SRV:n kotimaan hankkeille. SRV:n suuret kruununjalokivihankkeet REDI Helsingin Kalasatamassa sekä Keilaniemen tornitalot Espoossa tulevat mullistamaan perinteisen käsityksen asumisesta ja luomaan uuden yhteisöllisen hyvien palvelujen asu-
miskulttuurin metroasemien ympärille.

Rakennusala on luonteeltaan syklinen ja suhdannevaihtelu heijastuvat alan kysyntään selvästi. SRV:n suhdannekestävyys on rakennusosalalla omaa luokkaansa ja yhtiön asiakaslähtöinen liiketoimintamalli on joustava ja skaalautuva eri suhdannevaiheisiin. SRV pystyy reagoimaan nopeasti sekä liiketoimintamahdollisuuksiin että rakentamisen volyymin laskuun. Näin SRV on toiminut koko historiansa ajan ja varmistanut voitollisen tuloksen jokaiselta toimintavuodeltaan jo 26 vuotta. Vaikka rakentamisen suhdannenäkymä ei juuri nyt ole aurinkoinen, SRV:n vahva tilauskanta ja skaalautuva liiketoimintamalli kannattelevat yhtiötä myös vuonna 2014.

SRV:n projektinjohtomallissa yhtiö kantaa kokonaisvastuun hankkeen suunnittelusta ja koordinoinnista, mutta erikoistuneet työt kuten arkkitehtisuunnittelu ja rakennustyöt kilpailutetaan toteutuksen rakentajakumppaneille. Toimintamallin ansiosta SRV:n oma henkilöstömäärä on huomattavasti kilpailijoitaan pienempi ja yhtiön kulurakenne kestää paremmin talouden vaihteluita. Skaalautuvuus on tärkeää myös nousevassa markkinatilanteessa: SRV voi ottaa erittäin suuria projekteja lyhyelläkin varoitusajalla, koska suuri osa tarvittavista käsipareista haetaan yhteistyökumppaneilta.

SRV:n liiketoiminnan pitkän aikavälin hankkeet kotimaassa ja Venäjällä tuovat jatkuvuutta, jolla saadaan kestävyttä suhdannevaihteluissa ja toiminnan eri segmenttien tuomaa hajautusta. Kärkihankkeet tarjoavat suuret mahdollisuudet SRV:n liiketoiminnalle tällä ja seuraavalla vuosikymmenellä.

Elämää suuremmat hankkeet liikkeelle

”Strategiamme tarkennukset ovat tuottaneet tulosta. Paransimme sekä liikevaihtoa että kannattavuuttamme.”

Jukka Hienonen, toimitusjohtaja



Vuosi sitten kirjoittaessani toimitusjohtajan katsasta takana oli nipin napin plussalle pinnistely tulos. Uskalsin kuitenkin luvata parempaa kehitystä vuodelle 2013. Nyt voin todeta, että tuon lupauksen pystyimme lunastamaan.

Suhdanteesta ei ole myötätuulta löytynyt avuksi. Asuntomarkkina lähti laskuun viime keväänä kuluttajaluottamuksen heikennyttyä, jota tehdyt veropäätökset lannistivat vielä lisää. Toimitilahankkeita teettä lähinnä julkinen sektori.

Pystyimme silti parantamaan sekä liikevaihtoa että kannattavuuttamme. Apuna ovat olleet niin kohentunut kotimaan liiketoiminta kuin myös Venäjänhankkeidemme menestys. Meillä on hyvät ainekset myös alkaneelle vuodelle, mutta se vaatii monipuolista onnistumista.

Lähdimme viime vuoteen vahvan tilauskannan turvin. Sitkeällä työllä olemme

saaneet tilauskantamme pidetyksi samalla tasolla kuin vuosi sitten.

Tilanne osoittautui toimialallamme kuitenkin vaikeammaksi kuin vuoden alussa aavistelimme. Vielä alkuvuonna kuluttajille suunnattu asuntotuotanto meni hyvin kaupaksi, mutta hidastui selvästi loppuvuonna. Hankala toimintaympäristö korostaa viime vuodelta saavuttamamme tuloskehityksen arvoa. Se on vaatinut monen kiven kääntämistä ja hankkeiden kankeamista oikeille raiteilleen.

Kannattavuutta kotona ja naapurissa

Kotimaan liiketoiminnassa SRV:n liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla, mutta kannattavuus parani selvästi. Strategiamme mukaisesti vähensimme kiinteähintaista kilpailu-urakointia ja edistimme omakehittäisiä hankkeita, joihin tuomme osaamisellamme lisäarvoa.

Erityisesti tämä on näkynyt asuntotuotannossamme, jossa olemme siirtäneet painopistettä omalla pääomallamme ja neuvottelumenettelyllä tehtävään tuotantoon. Asuntosijoitusrahastojen rooli kasvoi selvästi viime vuonna.

Kotimaan ohella myös liiketoiminta Venäjällä sai uuden sävelen, kun sekä liikevaihto että liikevoitto kasvoivat. Pitkän kypsytylvaiheen jälkeen meillä on nyt Venäjällä useita hankkeita, joista uskomme syntyvän kasvavaa kassavirtaa.

Uutta bisnestä toimitiloista

Suomen toimitilamarkkina on ollut alamaissa jo pitkään. Vapaita toimistoja on pääkaupunkiseudulla yli miljoona neliötä. Tämä jarruttaa uutta toimitilarakentamista tehokkaasti.

Valtaosa viime vuoden toimitilahankkeista on tullut julkiselta sektorilta: sairaaloita, päiväkotia ja kouluja. Työllisyyttä näillä

on pidetty yllä, mutta kansantalouden kannalta on kuitenkin huolestuttavaa, jos toimitilarakentaminen Suomessa tapahtuu ainoastaan verovaroin tai julkista velkaa kasvattamalla.

On välttämätöntä, että liiketoiminnan edellytykset Suomessa saadaan sellaisiksi, että täällä kannattaa yritysten toimia ja investoida. Yksi viime vuosien merkittäviä investointeja tuotantolaitoksiin on ollut Uudenkaupungin soijanjalostustehdas, joka valmistui SRV:n rakentamana viime vuonna.

Epäkurantti toimitilakanta tarjoaa mahdollisuuden laajentaa rakentamisen liiketoimintaa käyttötarkoituksen muutoksen kautta. Toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi ja monitoimitiloiksi on pääkaupunkiseudulla kasvava liiketoiminta, jossa SRV:lläkin on hankkeita vireillä.

Megahankkeet lähdössä liikkeelle

SRV on tullut tunnetuksi suurten hankkeiden tekijänä, esimerkkinä vaikka Kampin kauppakeskus aikanaan. Silloinen SRV, joka oli kooltaan vain kolmanneksen nykyisestä, lähti innovatiivisella suunnitelmalla megahankkeeseen, ja menestyi.

Nyt yhtiö on jälleen lähdössä jättimäiseen hankkeeseen. Miljardiluokan Kalasataman keskuksen eli REDIn ensimmäisen vaiheen arvioidaan lähtevän tänä vuonna liikkeelle Helsingissä, kun kaava on nyt saatu vahvaksi ja monitahoiset sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut saadaan valmiiksi.

REDlin tulee kauppa- ja elämyskeskus, jonka päälle rakennetaan kuusi asuintornia sekä hotelli- ja toimistotornit. Kokonaisuuden alle rakennetaan parkkilaitos. REDI on kokonaisuudessaan valmis ensi vuosikymmenen alkupuolella.

Espoon puolella ollaan lähtökuopissa Keilaniemen tornien kanssa. Metroaseman päälle rakennettavat neljä tornia tuovat uudenlaista elämää työpaikka-alueena tunnettuun Keilaniemeen. Espoossa on lähdössä liikkeelle myös Niittykummun metroaseman ympäristön asunto- ja liikerakentaminen.

SRV rakentaa metroradan asemien välitörmään läheisyyteen. Näin saadaan sekä

kiinnostavia asuinympäristöjä että tuottavia liiketiloja pääkaupunkiseudulle, jossa väestömäärän arvioidaan kasvavan kymmenellä tuhannella hengellä joka vuosi.

Lupaukset täyttyvät Venäjällä

SRV on toiminut Venäjällä pitkään. Hankkeiden kehittäminen saattaa viedä useita vuosia ilman merkittävää edistymistä. Sitkeän työn tuloksena elinkelpoiset hankkeet saadaan liikkeelle. Viime vuosi oli SRV:n Venäjän-liiketoiminnassa merkittävä käännekohta.

Sen lisäksi, että saimme avatuksi kiinalaisen yhteistyökumppanin kanssa puoliksi omistamamme Pearl Plaza -kauppakeskuksen Pietarin lähitörmällä elokuussa, myös pitkään kehittämässämme Septem City -hankkeessa päästiin rakentamaan. Ensimmäisen osan hankkeesta muodostaa Okhta Mall -kauppakeskus.

Kauppakeskushankkeessa otimme käyttöön uudenlaisen rahoitusinstrumentin. Perustimme yhdessä suomalaisten, vakavaraisten kumppaneiden kanssa Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön, joka lähti kanssamme sijoittajaksi Okhta Mall -hankkeeseen.

Tämä on malli, jota tulemme varmasti käyttämään Venäjän-hankeissamme jatkossakin. Näin saamme rahoituksellista joustavuutta kehittämässämme hankkeissa sekä luotua lisäarvoa niin hankkeiden sijoittajakumppaneille kuin osakkeenomistajillemmekin. Olemme keskittyneet Venäjällä kauppakeskusrakentamiseen Pietarissa ja Moskovassa, missä emme ole pelkästään kiinteistöjen kehittäjä ja rakentaja vaan myös sijoittaja ja omistaja.

Hyvä strategia tarkentaa sihtiä

Tekemämme strategian tarkennukset ovat tuottaneet tulosta. Urakkamuotojen keskinäisessä suhteessa olemme päässeet terveemmälle pohjalle, mikä näkyy katteidemme parantumisena. Samalla olemme rajanneet entistä tarkemmin, minkälaisiin ja -kokoiisiin hankkeisiin lähdemme mukaan. Olemme myös aiempaa kriittisempiä hankkeiden sijainnin suhteen. Suomessa ja Venäjällä on monia alueita, joilla voisimme toimia, mutta olemme

päittäneet tietoisesti rajata riskinottoa ja hillitä vaivihkaa syntyviä kiinteitä kustannuksia. Tämä vaatii meiltä usein tiukkaa itsekuria – erityisesti tällaisessa markkinassa, jossa riski volyymin laskusta vaanii jokaisen suhdannemutkan takana. Emme halua kuitenkaan lähteä puolustamaan liikevaihtoa kannattavuuden kustannuksella.

Toimintamallimme, joka perustuu projektiohjelmaan, tekee SRV:stä paremmin joustavan organisaation. Pystymme kilpailijoitamme nopeammin sopeutumaan suhdannevaihteluiden muutoksiin. Esimerkkinä on vuosikymmenen vaihteen nopeasti kasvuun lähtenyt asuntokysyntä. Nelinkertaistimme asuntotuotantomme kolmessa vuodessa. Nyt heikommassa markkinassa olemme vastaavasti leikanneet omaa tuotantoamme nopeasti.

Elämäsi sijoitusta rakentamassa

Haluan tässä yhteydessä kiittää osakkeenomistajiamme luottamuksesta. Tavoitteenamme on luoda lisäarvoa omistajillemme keskittymällä oikeisiin hankkeisiin ja parantaa jatkuvasti kannattavuuttamme. Emme ole vielä ambitiotasollamme.

Haluan kiittää myös yhteistyökumppaneitamme sekä henkilöstöämme hyvästä työstä kuluneena vuonna. SRV:n malli perustuu korkealuokkaiseen osaamiseen ja luotettaviin kumppaneihin. Avoimella asenteella ja yhteistyökykyisellä otteella työhön pystymme tuottamaan asiakkaallemme lisäarvoa.

Suurin kiitokseni menee asiakkaillemme. Asiakkaiden tarve, onpa kyseessä koti tai toimitila, on kaiken toimintamme lähtökohta.

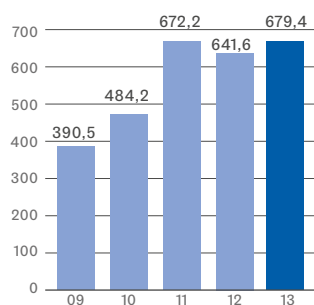
Jukka Hienonen
toimitusjohtaja

Vuosi 2013 lukuina

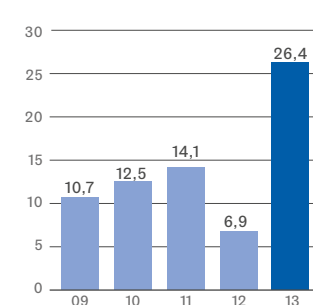
SRV

SRV:n liiketoiminta koostuu kiinteistöjen kehittämisestä ja rakentamisesta Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta SRV on kasvattanut liikevaihtoaan, parantanut selvästi kannattavuuttaan ja säilyttänyt vahvan tilauskannan. Kannattavuuden parantamiseksi tilauskannan rakennetta on ohjattu matalakatteisesta urakoinnista omakehitteiseen tuotantoon.

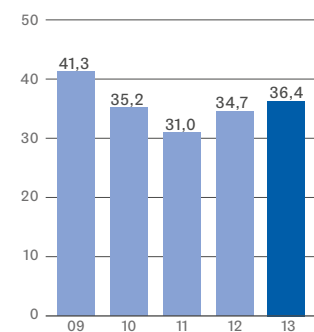
Liikevaihto,
M€



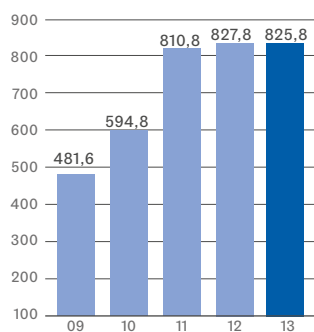
Liikevoitto,
M€



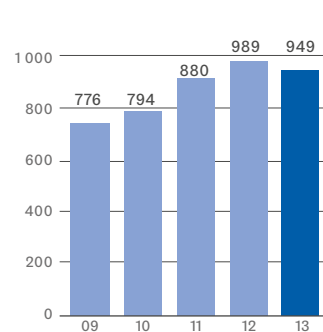
Omavaraisuusaste,
%



Tulouttamaton tilauskanta,
M€



Henkilöstö,
henkilöä



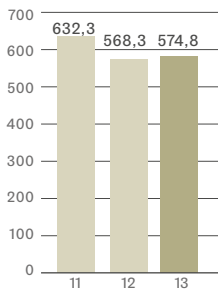
Avainluvut	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, milj. euroa	679,4	641,6	672,2	484,2	390,5
Liikevoitto, milj. euroa	26,4	6,9	14,1	12,5	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	3,9	1,1	2,1	2,6	2,7
Oman pääoman tuotto %	8,4	0,5	3,3	3,2	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	2,2	4,2	4,1	4,9
Omavaraisuusaste, %	36,4	34,7	31,0	35,2	41,3
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	825,8	827,8	810,8	594,8	481,6
Henkilöstö keskimäärin	949	989	880	794	776

Kotimaan liiketoiminta

Kotimaan liiketoiminta jakautuu asuntorakentamiseen ja toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot. Toimitilarakentamisen hankkeet ovat pääosin joko omakehitteisiä tai projektinjohdettuja, jotka SRV:n omat osaajat sekä rakentajakumppaniverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV Mallilla.

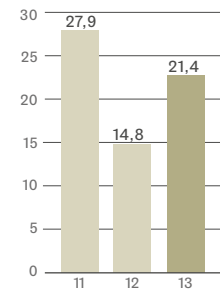
Asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysynnän kasvu luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle.

Liikevaihto, M€



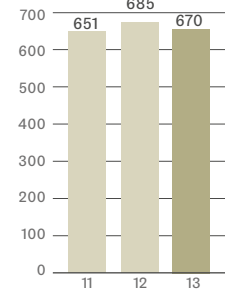
Muutos vuodesta 2012: +1,1 %

Liikevoitto, M€

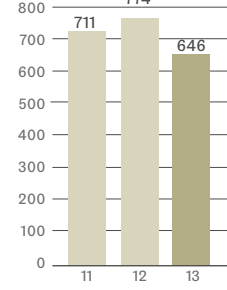


Muutos vuodesta 2012: +45,2 %

Henkilöstö, henkilöä



Tulouttamaton tilauskanta, M€



Muutos vuodesta 2012: -16,6 %

Osuus konsernin liikevaihdosta

85 %

Osuus konsernin henkilöstöstä

73 %

Osuus konsernin tilauskannasta

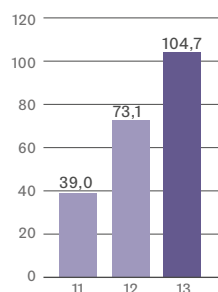
78 %

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen toiminta jakautuu Venäjän ja Viron liiketoimintoihin. Venäjä on strategisesti yhtiön tärkein kasvualue, jossa SRV keskittyy kauppakeskusten kehittämiseen Pietarissa ja Moskovassa. Baltian toimintojen volyyymi on viime vuosina ollut vähäinen ja toiminta on keskitetty Viroon.

SRV tavoittelee Venäjän markkinoilta merkittävää kasvua tulevana vuosina, vahvuuksinaan vähittäiskaupan ydinosaaminen, parhaat kauppakeskuskonseptit ja läpinäkyvä toimintamalli.

Liikevaihto, M€

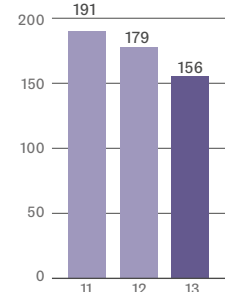


Muutos vuodesta 2012: +43,1 %

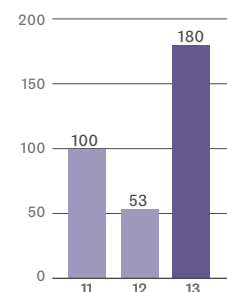
Liikevoitto, M€



Henkilöstö, henkilöä



Tulouttamaton tilauskanta, M€



Muutos vuodesta 2012: +237,4 %

Osuus konsernin liikevaihdosta

15 %

Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12

17 %

Osuus konsernin tilauskannasta 31.12

22 %

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 kilpailu-urakointia parempi. Katetasojen parantamiseksi SRV:n strategiana on kasvattaa omakehitteisten hankkeiden osuutta liikevaihdosta.

Avainosaaminen kiinteistökehittämisessä

Tehokas rakentaminen

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 rakentajakumppaneille. Tämä tuo skaalautuvuutta SRV:n liiketoimintamalliin.



Lue lisää seuraavalta sivulta.

Loppusijoittajamarkkinan hallinta

Kiinteistösijoittaja 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 ennakolta tiedossa.

Hankekehityksen olennainen osa on sijoittajan tuottovaateen ennakointi kyseisellä markkinalla. Kun tiedetään sijoittajan tavoittelema tuottoprosentti, voidaan hanketta suunnitella ennakoida tarvittava kassavirta, jolla tavoite saavutetaan. Näin SRV panostaa vain hankkeisiin, jotka valmistuessaan ovat houkuttelevia myös kiinteistösijoittajan näkökulmasta.

Vuokratulojen hallinta

Omakehitteisissä 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 Okhta Mall ovat esimerkkejä SRV:n vahvasta osaamisesta kauppakeskusekonseptoinnissa, käyttäjähankinnassa sekä kauppakeskusten operoinnissa. SRV:n vähittäismyyntiosaaminen tulee näissä hankkeissa hyvin esiin.



Lue lisää sivuilta 8 ja 9.



Oma hankekehitys

SRV:n omakehitteiset hankkeet perustuvat hankekehitystoimintaan, 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. SRV:llä on omaa hankekehitystä sekä Suomessa että Venäjällä.

Hankepääoman hallinta

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

Russia Invest –kiinteistösijoitusyhtiö on esimerkki SRV:n kehittämästä yhteistyömallista, jolla yhtiö on vahvistanut Pietarin Okhta Mall –hankkeen rahoitusta kotimaisten yhteistyökumppanien kautta. Vastaavanlaisista yhteistyöratkaisuisista syntyneet mallit leventää SRV:n hartioita suurten hankkeiden rahoituksessa.

SRV voi yhteistyökumppaniensa kanssa maksimoida sijoituksensa optimoimalla myyntiajankohdan.

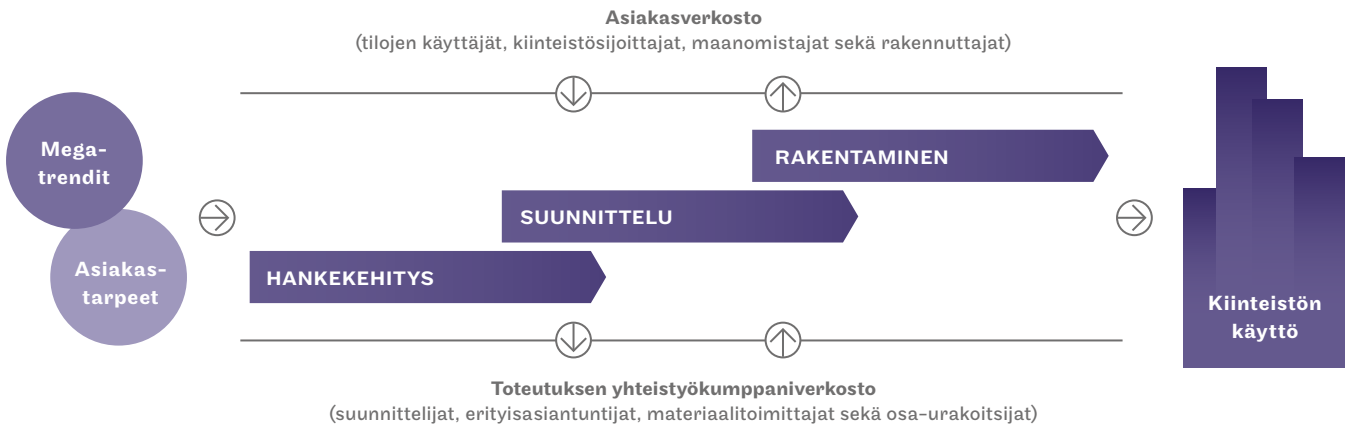
Projektien tehokas toteutus SRV Mallilla

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 vastuun asiakkaan tarpeisiin.

SRV Mallin erinomaisuus muodostuu hankkekehityksen 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 perus-

tuu kumppanuuteen ja avoimeen yhteistyöhön. Asiakas voi sopimuksen 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. SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa 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 rakensi yhteistyössä Shanghai Industrial Investment Companyn kanssa Pietariin kansainvälisen Pearl Plaza -ostoskeskuksen. Pietariin on nousemassa uusi 35 000 asukkaan kaupunginosa Baltic Pearl, jonka palveluiden keskus Pearl Plaza on.

Pearl Plaza avattiin elokuussa 2013. SRV toimi kohteen projektinjohtourakoitsijana ja vastasi myös keskuksen kehittämisestä ja kaupallistamisesta. SRV:n REAM-tiimi vastaa lisäksi kohteen operoinnista ja hallinnoinnista. Kauppakeskus on täyteen vuokrattu ja Pearl Plazan toisen vaiheen suunnittelu on käynnissä.



Okhta Mall

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

Kohteen ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin elokuussa 2013. SRV omistaa Okhta Mall -hankkeen yhdessä suomalaisten yritysten muodostaman Russia Invest -kiinteistösijoitus-yhtiön kanssa, jossa SRV on sijoittajana myös itse mukana.



Perkkää

SRV kehittää yhdessä Saton ja Ilmarisen kanssa uutta asuinalueita entisen Siemensin pääkonttorialueen paikalle Espoon Perkkäällä.

Aluehanke on osa laajaa kaavamutosta, jossa alueelle suunnitellaan 220 000 neliön asuntotuotantoa. SRV:n, Saton ja Ilmarisen arvioitu tuleva asuinrakennusoikeus on noin 110 000 neliötä, joka jakautuu tasan kumppaneiden kesken.

Hankkeen myötä nykyisen Perkkään itäpuolelle syntyy merkittävä uusi asuinalue erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle. Asemakaavan arvioidaan vahvistuvan kesällä 2014, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2014.



Niittykumpu

SRV kehittää Espoon Niittykummun aluekeskusta yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Alueen suunnittelussa on tavoiteltu tiivistä ja kaupunkimaista rakennetta, joka kytkeytyy kiinteästi Länsimetron.

Kehitysalue rajoittuu Haukilahden- ja Merituulentien risteykseen, johon sijoittuvat kaupalliset palvelut sekä keskuksen maamerkiksi suunniteltu tornitalo. Asuntoja rakennetaan Haukilahden- ja Merituulentien varsille ja nykyisen Niittytorin ostoskeskuksen tontille, joka vapautuu asuinrakentamiselle, kun palvelut keskitetään metrokeskukseen.

Alueen ensimmäisen vaiheen asemakaava, laajuudeltaan noin 50 000 neliötä, on saanut lainvoiman joulukuussa 2013. Tämä mahdollistaa metrokeskuksen kaupallisten tilojen rakentamisen aloituksen vuoden 2014 lopulla.



Telakkaranta

Turun vanhan telakan alueelle rakennetaan korkeatasoisia asuntoja, joiden pihapiirissä yhdistyvät meren, joen ja kaupungin ydinkeskustan läheisyys. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen kehittämisessä on mukana viisi yritystä ja rakentaminen ajoittuu seuraavan kymmenen vuoden ajalle. SRV rakentaa Telakkarannan alueelle kahteen kerrostaloon 40–50 asuntoa, joista avautuu näkymä Aurajoelle ja Linnanaukiolle. SRV:n rakentamat kerrostalot ovat ensimmäiset mereltä käsin eli sijaitsevat aivan Aurajokisuun alussa.

SRV:n kerrostalojen rakennustyöt käynnistyivät syksyllä 2013 ja ensimmäinen kohde valmistuu vuoden 2015 keväällä. Yhteensä Telakkarannan alueelle nousee noin 20 rakennusta, ja niiden yhteispinta-ala on noin 40 000 kerrosneliometriä.



REDI

Kalasatamaan rakennettava REDI on Suomen suurin yksittäinen kaupunkirakennushanke ja suurin kaupunkikuvallinen muutos Helsingissä yli 200 vuoteen. SRV:n innovatiivinen ehdotus kattaa aluetta halkovat Itäväylä ja metrolinja viherkannella voitti kaupungin järjestämän suunnittelukilpailun vuonna 2011.

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

Suurhanke rakennetaan vaiheittain vuosina 2011–2022. Keskuksen rakentaminen tuo SRV:lle koko hankkeen ajalta arviolta yli miljardin euron liikevaihdon.



Keilaniemi

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

Alueen asemakaava tuli lainvoimaiseksi vuoden 2013 lopulla. SRV:llä on suunnitteluvaraus alueeseen ja ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuonna 2015, mikäli Kehä I:n tiesuunnitelma vahvistuu ja tienrakentaminen käynnistyy. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi alue on herättänyt laajaa kiinnostusta, ja asunnoille ennakoidaan vahvaa kysyntää.

Yritysvastuu

Edelläkävijä harmaan talouden torjunnassa

SRV on kehittämälläan Verkstokrekisterillä alansa ehdoton edelläkävijä harmaan talouden torjunnassa. Verkstokrekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan epärehellisten yritysten toimintaa, edistetään viranomais yhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden tilannekuvan säilyminen. SRV:lle on tärkeää, että rakennushankkeen todellinen kustannusrakenne on aina tiedossa ja jokaisen työvaiheen tekijä sekä hankintojen alkuperä ovat täysin jäljitettävissä.

Harmaaseen talouteen liittyvän talousrikollisuuden torjunnan lisäksi verkstokrekisteri lisää konkreettisesti työmaiden avoimuutta ja työntekijöiden turvallisuutta.



Derby Business Park ylsi LEED Platina -tasolle

SRV:n rakentama Derby Business Park on yltänyt LEED-ympäristösertifioinnin korkeimmalle Platina -tasolle ympäristöystävällisyydellään ja energiatehokkuudellaan. Kiinteistö on ensimmäinen maalämpöä hyödyntävä toimistokiinteistö Suomessa.

Derbyssä vettä kuluu 20 prosenttia keskivertotoimistokiinteistöä vähemmän ja ilmanvaihtojärjestelmä on 30 prosenttia tehokkaampi suunnittelunormien vaatimuksiin nähden. Kiinteistön led-valaistusta ohjataan läsnäolo- ja päivänvalo-ohjauksella. LEED Platina -tason varmisti katolle asennettu aurinkosähköjärjestelmä. Derbyn katolla on yli 1 000 neliömetrin alalla yhteensä 157 aurinkopaneelia, jotka muuntavat auringon säteilyä sähköenergiaksi. Kaikki SRV:n omat toimitilahankeet ympäristösertifioidaan.

Henkilöstö

Avainluvut	2013	2012	muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	949	989	-4,0
Henkilöstö 31.12.	912	951	-4,1
joista vakinaisessa työsuhteessa	742	789	-6,0
Naisia, %	23	22	4,5

Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.2013	2013	2012	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	670	685	-2,2
Kansainvälinen toiminta	156	179	-12,8
Muut	86	87	-1,1
Yhteensä	912	951	-4,1

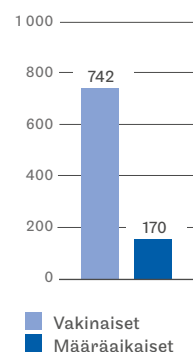


SRV panostaa työturvallisuuteen

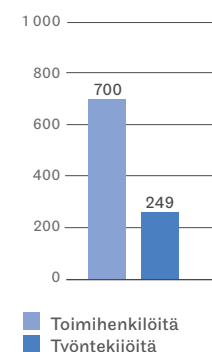
SRV on yksi alansa edelläkävijä työturvallisuuden edistämässä sekä kehittämässä ja panostaa työturvallisuuskoulutukseen muun muassa Espoon ja Oulun turvapuistoissa. Turvapuiston avulla SRV on mukana edistämässä myös jatkossa teollisuudessa ja rakennusalalla työskentelevien ja aloilla opiskelevien turvallisuusosaamista.

SRV on järjestäytyneenä työnantajana mukana koko toimialan yhteisessä ponnistuksessa eli Nolla tapaturmaa vuonna 2020 -hankkeessa. SRV:n yhtenä tavoitteena on sen mukaisesti 30 prosentin vuosittainen lasku tapaturmien määrässä. Jo nyt SRV:n tapaturmataajuus on selkeästi alle oman toimialan keskiarvojen. SRV ei kuitenkaan tyydy tähän, vaan vie työturvallisuutta ja käytäntöjä jatkuvasti eteenpäin. Vuosittainen yrityksen johdon hyväksymä turvallisuuden toimintasuunnitelma takaa systemaattisuuden.

Työsuhteen rakenne 31.12.2013



Toimihenkilöt/työntekijät keskimäärin





SRV:n Wood City hankevaiheen elinkaarimittauksen pioneeri

SRV:n Wood City -puukorttelihankkeeseen sijoittuva toimistorakennus osallistui rakennusten elinkaarimittareiden pilotointiin, joka toteutettiin Green Building Council Finlandin toimesta. Edelläkävijänä SRV testasi jo suunnitteluvaiheessa olevassa Wood Cityssä hankevaiheen elinkaarimittareita ja hankki niistä arvokasta kokemusta.

Wood City pärjasi vertailussa hyvin ja sen elinkaaren hiilijalanjäljeksi saatiin 763 kg CO₂-ekv./netto-m², elinkaaren kustannuksiksi ilman investointikustannuksia 1 115 €/netto-m², E-luvuksi 131 kWh/netto-m²/a ja sisäilmaluokaksi S2. Tarkastelujaksone laskennassa käytettiin 30 vuotta.

Mittareiden laskennan yhteydessä tehtyjä havaintoja muun muassa elinkaaren hiilijalanjälkeen vaikuttavista tekijöistä tullaan hyödyntämään Wood Cityn ja myös muiden hankkeiden suunnittelussa.



Henkilöstön viihtyvyys korkealla

SRV:n vuoden 2013 henkilöstökyselyn vastauksista paistoi tyytyväisyys omaan työhön ja SRV:hen työpaikkana. SRV kiinnittääkin paljon huomiota henkilöstönsä hyvinvointiin ja kannustaa kaikkia nauttimaan vapaa-ajastaan ja pitämään huolta kunnostaan. SRV:n toukokuinen KUNNON Henkilöstöpäivä Kisakalliossa kokosi ihmiset urheilemaan raikkaassa ilmassa ja viihtymään yhdessä. Palaute päivästä oli erittäin positiivista. SRV tukee myös työntekijöidensä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia Smartum Saldo -kortilla, joka otettiin käyttöön entisten setelien tilalle. Vuoden 2013 lopussa jo 60 prosenttia henkilöstöstä käytti Smartum Saldoa.



SRV turvaa päiväkotilasten retkimatkoja

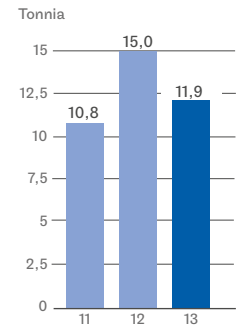
SRV lahjoitti yhteensä 190 huomioliiviä kahteen päiväkotiin: Vantaan Myyrmäessä sijaitsevaan Jönsaksen päiväkotiin ja Espoon Soukassa sijaitsevaan Kastevuoren päiväkotiin. Päiväkodit valikoituvat sen mukaan, että molemmissa paikoissa ja niiden lähiympäristössä SRV:llä on työn alla asuinkeuhkotaloja.

SRV:n brändilupauksen Elämäsi rakentaja on tarkoitus näkyä hyvinä tekoina myös ihmisten arjessa eikä vain rakennuksissa. Huomioliiveillä halutaan turvata työmaiden lähiympäristön päiväkotilasten retkimatkoja.

Laadukas rakentaminen huomioi ympäristön

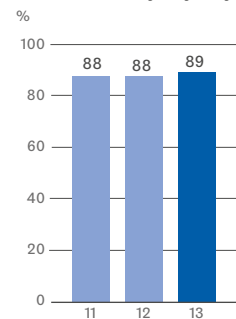
Työmaatoiminnasta aiheutuvat jätteet ovat rakentamisen merkittävimpiä välttömiä ympäristövaikutuksia. SRV edellyttää, että kaikille kotimaisille työmaille laaditaan yhtiön laatujärjestelmään kuuluvat jätehuolto- sekä ympäristösuunnitelmat. Jokaiselle työmaalle nimetään myös oma projektikohtainen ympäristövastaava, joka muun muassa vastaa jätemäärien ja energian kulutuksen raportoinnista SRV:n ympäristöraportointijärjestelmään, SRV Ympäristöön.

Kokonaisjättemäärä*



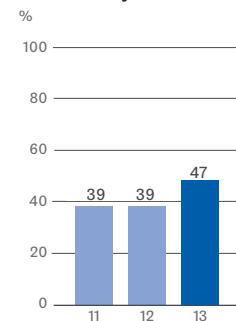
*Kotimaan työmaille. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätettä eikä maa-ainesjätettä.

Jätteen hyötykäyttöaste*



*Kotimaan työmaille. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätettä eikä maa-ainesjätettä.

Rakennusjätteen osuus kokonaisjätteestä*



*Kotimaan työmaille. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätettä eikä maa-ainesjätettä.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2013

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto perustuu Suomen lainsäädäntöön, SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin 2010 jäljempänä selostetuina poikkeuksin. SRV Yhtiöt Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörsissä 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 2013 tarkastusvaliokuntaan on kuulunut kolme jäsentä. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan on kuulunut kaksi jäsentä yhtiökokoukseen 20.3.2013 saakka ja tämän jälkeen kolme jäsentä. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuului kaksi jäsentä, koska sen jäsenenä aiemmin toiminut Ilkka Salonen oli eronnut omasta pyynnöstään yhtiön hallituksen jäsenyydestä 15.11.2012.

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, kiinteistösijoittamisen 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.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2010 on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla 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 päätöksentekuelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Yhtiökokous 20.3.2013 päätti yhtiöjärjestyksen 9 § muuttamisesta siten, että kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internetsivuilla. Yhtiökokouksen kutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouksen tai yhtiökokouksen kutsun julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa. Yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä päätösehdotukset yhtiökokoukselle julkaistaan yhtiön internetsivuilla. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta osakkeenomistajaksi osakasluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeenomistajien oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen on säädetty erikseen. Saadakseen 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 muun muassa 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 poissaolollaan 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 päätyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenenä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 20.3.2013 saakka Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Olli-Pekka Kallasvuo (varapuheenjohtaja), Minna Alitalo, Arto Hiltunen ja Timo Kokkila.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 20.3.2013 hallitukseen kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin:

Ilpo Kokkila	hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri s. 1947 Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Minna Alitalo	kauppätieteiden maisteri s. 1962 Alko Oy, talousjohtaja (1.1.2014 alkaen ostojohtaja)
Arto Hiltunen	ekonomi s. 1958
Olli-Pekka Kallasvuo	hallituksen varapuheenjohtaja, varatuomari s. 1953
Timo Kokkila	diplomi-insinööri s. 1979 Pontos Oy, sijoitusjohtaja
Risto Kyhälä	diplomi-insinööri s. 1963 Sanoma News Oy, kaupallinen johtaja (1.2.2014 alkaen Regatta Resorts Oy, toimitusjohtaja)

Hallituksen jäsenistä Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Ilpo Kok-

kila ja Timo Kokkila ovat ei-riippumattomia yhtiöstä ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Vuonna 2013 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 96,7 % 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, yhtiöjärjestyksen 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 konsernin 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 toimitusjohtajan sijaisen, päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdoista sekä ohjaa ja valvoo toimitusjohtajan toimintaa. Hallitus päättää johtoryhmän jäsenten nimeämisestä sekä johdon ja henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä. Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla https://www.srv.fi/sites/default/files/editor/investors/corporate_governance/hallituksen_tyojarjestys_110512.pdf.

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 lakiasiainjohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus on perustanut kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestyksen 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 muun muassa 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 työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla

https://www.srv.fi/sites/default/files/editor/investors/corporate_governance/2012_tyjarjestys_tarkastusvaliokunta.pdf.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi yhtiökokoukseen 20.3.2013 saakka Olli-Pekka Kallasvuo ja tämän jälkeen Minna Alitalo. Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2013 Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Minna Alitalo. Jäsenistä Minna Alitalo ja Olli-Pekka Kallasvuo ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on eirippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2013 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 työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sites/default/files/editor/investors/corporate_governance/2011_tyjarjestys_palkitsemisvaliokunta.pdf.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimii Ilpo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muina jäseninä toimivat yhtiökokoukseen 20.3.2013 saakka Arto Hiltunen sekä tämän jälkeen Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä. Jäsenistä Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila on eirippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2013 aikana kolme kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % 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 toimitusjohtajana 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 liiketoimintaan 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
Valtteri 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 2013 johtoryhmä kokoontui 13 kertaa ja työvaliokunta 30 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 internetsivuilla julkaisussa palkka- ja palkkioselvityksessä www.srv.fi/sijoittajat/johto-ja-hallinto/palkitseminen.

Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 20.3.2013 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 2013 olivat seuraavat:

	Euroa
Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	66 500
Olli-Pekka Kallasvuo, hallituksen varapuheenjohtaja	56 500
Minna Alitalo	44 500
Arto Hiltunen	44 000
Timo Kokkila	44 500
Risto Kyhälä	32 550 (20.3.-31.12.2013)
Yhteensä	288 550

Lisäksi Risto Kyhälälle on maksettu palk-

kiona toimimisesta hallituksen asiantuntijana ajalla 1.1.-19.3.2013 12 391 euroa.

Tilintarkastus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 20.3.2013 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

Vuonna 2013 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 270 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 58 000 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 liiketoi-

mintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet ja yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määriteltyistä 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 etenemis-aikataulusta.

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. Ulkopuolinen tilintarkastaja tarkastaa säännöllisesti taloudellista raportointia ja raportoi suoraan tarkastusvaliokunnalle.

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV Yhtiöt Oyj: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 konsernitason raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kat-

SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot vuodelta 2013

Euroa	Rahapalkka ja luontaisedut	Tulospalkkiot	Osakepalkkiot	Yhteensä
Toimitusjohtaja Jukka Hienonen	483 702	-	-	483 702
Toimitusjohtajan sijainen	167 767	7 619	-	175 386
Muut johtoryhmän jäsenet	1 602 512	88 074	-	1 690 586

taa 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 tarkoitus 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 määrittelemiін taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka yhtiön tarkastusvaliokunnan valvomana ylläpitää SRV:n laskentastandardeja (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.

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 sekä talous- ja rahoitusjohtajalle. Suoritettavat tarkastukset perustuvat tarkastusvaliokunnan vuosittain hyväksymään tarkastussuunnitelmaan. Suoritetuista tarkastuksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle sekä vuosittain yhtiön hallitukselle.

Osakeomistus 31.12.2013

Hallituksen jäsenet

Ilpo Kokkila	9 034 712 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 507 379 osaketta
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj, joka on Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisö, omistaa omia osakkeitaan	1 273 539 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	

Risto Kyhälä	ei omistusta
Ei määräysvaltayhteisöjä	

Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	
Jukka Hienonen	81 800 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	

Timo Nieminen	418 266 osaketta
Ei määräysvaltayhteisöjä	

Hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa omistavat suoraan yhteensä 38,4 % SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja määräysvaltayhteisöjensä välityksellä 15,0 % yhtiön osakkeista. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj omistaa omia osakkeitaan 1 273 539 kappaletta, joka on 3,5 % 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, kasvataan 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 viitekehysten. 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. Suhdannelitteen 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 riskialttiimmista kohteista.

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

Kannattavuus

Toiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä omakehitteisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Hankkeet analysoidaan huolellisesti sekä niiden kehittämissivaiheessa 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 kehittyviltä markkinoilta ja Suomen kasvukeskuksista. Samalla tasapainotetaan toimintaa eri toiminta-alueiden välillä.

Riskienhallintaa kehitetään syventämällä osaamista pääasiakasryhmien liiketoiminoista, 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 resurssina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkostoon kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, erikoisurakoitsijat sekä materiaalitaitoisia yhteistyökumppaneita haetaan ja kehitetään verkostoon jatkuvasti.

Projektien hallinta

Hankkeisiin kohdistuvia teknisiä ja toiminnallisia riskejä hallitaan SRV Mallin toimintajärjestelmään kuuluvilla ohjaus- ja valvontatoimenpiteillä, joita ovat muun muassa erilaiset suunnitelmat, ohjeistukset, sopimukset, kokoukset, tarkastukset ja raportoinnit. Hankeprosessissa tehdään lisäksi tiivistä yhteistyötä eri viranomaisien kanssa.

Riskienhallinnassa on keskeisessä asemassa myös SRV:n aktiivinen toiminnan kehitystyö, jota toteutetaan koordinoitusti kaikilla liiketoiminta-alueilla. Yrityksen toimintaa sekä liiketoimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia seurataan jatkuvasti. Seurannan pohjalta suunnitellaan ja toteutetaan sekä pienempiä parannustoimenpiteitä että laajempia toiminnan kehityshankkeita.

Hallitus

Ilpo Kokkila

s. 1947, Diplomi-insinööri
Hallituksen puheenjohtaja SRV Yhtiöt Oy ja Pontos Oy
Hallituksen puheenjohtaja (1987–)
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja (2007–)



Ilpo
Kokkila



Olli-Pekka
Kallasvuo

Olli-Pekka Kallasvuo

s. 1953, Varatuomari
Hallituksen varapuheenjohtaja (2011–)
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2012–2013)
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–)



Arto
Hiltunen



Timo
Kokkila

Minna Alitalo

s. 1962, Kauppatieteiden maisteri
Talousjohtaja, (1.1.2014 alkaen ostojohtaja) Alko Oy
Hallituksen jäsen (2012–)
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2013–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2012–)

Risto Kyhälä

s. 1963, Diplomi-insinööri
Kaupallinen johtaja, Sanoma News Oy, (1.2.2014 alkaen
toimitusjohtaja, Regatta Resorts Oy)
Hallituksen jäsen (2013–)
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen (2013–)



Minna
Alitalo



Risto
Kyhälä

Johtoryhmä

Jukka Hienonen

s. 1961, KTM
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2010.



Jukka
Hienonen

Timo Nieminen

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



Timo
Nieminen



Hannu
Linnoinen

Hannu Linnoinen

s. 1957, ekonomi ja oikeustieteen kandi-
daatti
Varatoimitusjohtaja, CFO
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2006.



Juha Pekka
Ojala



Pirjo
Ahanen



Taneli
Hassinen

Juha Pekka Ojala

s. 1963, RI
Varatoimitusjohtaja, kotimaan
liiketoiminta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1997.

Pirjo Ahanen

s. 1958, KTM
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2006.



Katri
Innanen



Veli-Matti
Kullas



Jussi
Kuutsa

Taneli Hassinen

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

Katri Innanen

s. 1960, OTK, varatuomari
Lakiasianjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2008.

Veli-Matti Kullas

s. 1956, DI
Johtaja, Hankekehitys, Venäjä
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2004.

Jussi Kuutsa

s. 1964, KTM
Maaajohtaja, 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.



Antero
Nuutinen



Valtteri
Palin

Hallituksen toimintakertomus 2013

Tilikausi 1.1.–31.12.2013 lyhyesti:

- > SRV:n liikevaihto oli 679,4 miljoonaa euroa (641,6), muutos +5,9 prosenttia
- > Liikevoitto oli 26,4 miljoonaa euroa (6,9), muutos +283,3 prosenttia
- > Tulos ennen veroja oli 22,8 miljoonaa euroa (2,8), muutos +718,2 prosenttia
- > Tilauskanta kauden lopussa oli 825,8 miljoonaa euroa (827,8), muutos -0,2 prosenttia
- > Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7)
- > Tulos per osake oli 0,39 euroa (0,02)
- > Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,06) osaketta kohti

Konsernin avainluvut

milj. euroa	2013	2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	679,4	641,6	37,8	5,9
Liikevoitto	26,4	6,9	19,5	283,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,6	-4,1	0,5	
Tulos ennen veroja	22,8	2,8	20,0	718,2
Tulouttamaton tilauskanta	825,8	827,8	-2,0	-0,2
Uudet sopimukset	600,7	594,5	6,2	1,0
Liikevoitto, %	3,9	1,1		
Tilikauden voitto, %	2,7	0,1		
Omavaraisuusaste, %	36,4	34,7		
Korollinen nettovelka	215,8	267,9	-52,1	-19,5
Velkaantumisaste, %	97,1	126,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	2,2		
Oman pääoman tuotto, %	8,4	0,5		
Tulos per osake, eur	0,39	0,02	0,37	
Omapääoma per osake, eur	4,99	4,62	0,37	8,0
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,05	3,26	0,79	24,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,0

Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta ja uusien sopimusten määrä säilyivät vertailuvuoden tasolla. Konsernin tilauskanta oli 825,8 miljoonaa euroa (827,8) ja uusien sopimusten määrä 600,7 miljoonaa euroa (594,5).

Konsernin liikevaihto kasvoi 5,9 prosenttia 679,4 miljoonaa euroon (641,6) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto parani 26,4 miljoonaa euroon (6,9) sekä kansainvälisen liiketoiminnan että kotimaan liiketoiminnan liikevoittojen kasvaessa vertailukaudesta. Liikevoittoprosentti oli 3,9 prosenttia (1,1). Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljänneksivaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakattaisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne. Konsernin tulos ennen veroja oli 22,8 miljoonaa euroa (2,8). Tilikauden tulokseen vaikutti parantavasti myös rahoituskulujen lasku. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti kannattavuuden parantuminen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 574,8 miljoonaa euroa (568,3) ja liikevoitto 21,4 miljoonaa euroa (14,8). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto sekä asunto- ja toimitilaurakoinnin liikevaihdon ja kannattavuuden myönteinen kehitys kolmannen ja neljännen

vuosineljänneksen aikana. Liikevoiton tasoon vaikuttivat lisäksi tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakattaisesta urakoinnista sekä neljään päättäneeseen ja yhteen rakenteilla olevaan projektiin pääosin ensimmäiselle vuosineljännekselle kohdistunut 5,3 miljoonan euron kateheikkennys. Kotimaan tilauskanta laski 645,8 miljoonaa euroon (774,4). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi kokonaisuutena myönteisesti ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 701 asuntoa (745). Lisäksi SRV on tehnyt esisopimukset 164 asunnon myymisestä neuvottelu-urakoinnista sijoittajille. Kohteet rakennetaan SRV:n omistamille tonteille. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisällä kotimaan tilauskantaan eivätkä myytyjen asuntojen lukumäärään. Kuluttajamyynnin hidastuttua ensimmäisen vuosineljänneksen jälkeen talouden näkymien epävarmuuden kasvun ja varainsiirtoveron korotuksen voimaantumisen takia painopistettä on siirretty omakehittäisiin vuokra-asuntohankkeisiin ja omaperusteisen tuotannon määrää on pienennetty.

SRV:llä oli rakenteilla 1 054 vuokra- ja omistusasuntoa (1 849), joista 249 on omaperusteista tuotantoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 22 asunnon lisäaloituksista. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 83 prosenttia ja 76 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 68 prosenttia tuotannosta (48) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehittäisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 104,7 miljoonaa euroon (73,1). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja kesäkuussa toteutuneesta Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä Russia Invest -sijoitusyhtiölle. Liikevoitto oli 10,0 miljoonaa euroa (-3,2). Liikevoiton paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti lisäksi Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen 8,3 miljoonan euron käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskus valmistui ja avattiin elokuussa 2013 ja kaikkien tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena. Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen vuokraus on edennyt hyvin ja sen rakentaminen on aloitettu. Kotimaan hankkeista Espoon Perkkäälle rakennettavan Derby Business Park -toimistokohteen toinen vaihe valmistui kesäkuussa 2013 ja koko kohteesta on vuokrattu yli 90 prosenttia.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehittämisen toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita - innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävästi aluerakentamisen tarpei-

siin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus eli REDI Helsingissä. SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehitteisiin kauppa-keskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää Russia Invest -sijoitusyhtiön sijoituspotentiaalia.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto

milj. euroa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	574,8	568,3	6,5	1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	104,7	73,1	31,5	43,1
Muut toiminnot	13,0	14,4	-1,4	-9,5
Eliminoinnit	-13,1	-14,3	1,2	
Konserni yhteensä	679,4	641,6	37,8	5,9

Liikevoitto

milj. euroa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	21,4	14,8	6,7	45,2
Kansainvälinen liiketoiminta	10,0	-3,2	13,2	
Muut toiminnot	-5,0	-4,7	-0,4	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
Konserni yhteensä	26,4	6,9	19,5	283,3

Liikevoitto

%	1-12/2013	1-12/2012
Kotimaan liiketoiminta	3,7	2,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,5	-4,4
Konserni yhteensä	3,9	1,1

Tilaukanta

milj. euroa	2013	2012	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	645,8	774,4	-128,7	-16,6
Kansainvälinen liiketoiminta	180,1	53,4	126,7	237,4
Konserni yhteensä	825,8	827,8	-2,0	-0,2
josta myyty osuus	618	610	8	1,4
josta myymätön osuus	208	218	-10	-4,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta

milj. euroa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	574,8	568,3	6,5	1,1
Toimitilarakentamisen osuus	319,2	305,3	14,0	4,6
Asuntorakentamisen osuus	255,5	263,0	-7,5	-2,9
Liikevoitto	21,4	14,8	6,7	45,2
Liikevoitto, %	3,7	2,6		
Tilaukanta	645,8	774,4	-128,7	-16,6
Toimitilarakentamisen osuus	392,8	438,7	-45,9	-10,5
Asuntorakentamisen osuus	253,0	335,7	-82,7	-24,6

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 574,8 miljoonaa euroa (568,3) ja sen osuus oli 85 prosenttia konsernin liikevaihdosta (89). Liikevoitto oli 21,4 miljoonaa euroa (14,8) ja liikevoittoprosentti oli 3,7 prosenttia (2,6). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto ja katetason myönteinen kehitys tilikauden aikana sekä toimitilarakentamisen että asuntorakentamisen projekteissa. Liikevoittoon vaikutti myös taloudellisen lopputuloksen varmistuminen neljässä

jo aiemmin valmistuneessa projektissa, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 miljoonan euron pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet erääntyneet saatavat. Yhteensä näiden neljän projektin ja yhden tilikaudella valmistuneen projektin lopputulosnusteen kateheikennysten vaikutus tilikauden liikevoittoon oli -5,3 miljoonaa euroa. Tilaukanta oli 645,8 miljoonaa euroa (774,4).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 319,2 miljoonaa euroa (305,3). Tilaukanta oli 392,8 miljoonaa euroa (438,7). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Tilikauden aikana saneerauskohteista valmistuivat Helsingissä Yliopistolle saneerattu Viikin F-talon laboratoriorakennus, Spondan tilaama CityCenterin saneeraus, Brondankulman toimitilojen urakka Eteläesplanadilla ja kauppakeskus Itiksen laajat saneeraustyöt Itäkeskuksessa. Uudiskohteista valmistuivat Jyväskylään rakennettu Mankolan Yhtenäiskoulun päärakennus, Tampereelle rakennettu Pyynikin sosiaali- ja terveysasema, Laukaan terveyskeskus, Jyväskylän väestösairaala, Oulun keskuksena rakennettu seurakuntatalo, Messukeskuksen Gallerian laajennus, Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle rakennetut Finnairin uudet toimitilat sekä Uudessakaupungissa Finnprotein Oy:n soijajalostamo. Viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui lisäksi Länsi-Metron tilaama Otaniemen metrotunnelin ja -aseman louhinta- ja rakennustyö.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 213,2 miljoonan euron arvosta. Kiinteähintaisia urakkasopimuksia solmittiin Tampereen Kotilinnan säätiön kanssa Pisman Palvelukeskuksen rakentamisesta, Tampereen Tilakeskuksen kanssa Tredu Sähkötalon rakentamisesta, Pöytyän kunnan kanssa Kyrön päiväkodin rakentamisesta, Lappeenrannan kaupungin kanssa Joutsenon päiväkodin rakentamisesta, Lahden kaupungin kanssa Liipolan monitoimitalon rakentamisesta sekä Tikkamaan Palvelut Oy:n kanssa pysäköintihallin rakentamisesta Joensuuhun. Tuotantokäyttöön rakennetaan tiloja Orionille ja Sandvikille Turussa ja Grene Noramalle Paimiossa. Projektijohtomutoisia urakkasopimuksia solmittiin Suomen Yliopistokiinteistöjen kanssa TTY Kampusareenan rakentamisesta Tampereelle, HUS:n kanssa päivystyslisärakennuksen rakentamisesta Jorviin, Espoon kaupungin kanssa Opinmäen kampuksen rakentamisesta Suurpeltoon, Itellan kanssa postitalon rakentamisesta Ouluun ja Ilmarisen kanssa lääkärikeskuksen, sairaalan ja muiden toimitilojen rakentamisesta Ouluun.

Omakehitteisiä urakkasopimuksia, jotka rakennetaan aiemmin SRV:n omistuksessa olleille tonteille SRV:n vastatessa sekä kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta, solmittiin tilikauden aikana kaksi; Vaasaan rakennetaan Biltema ja Vantaalle HUS:n logistiikkakeskus.

Omaperusteisena toimitilakohteena aloitettiin Keravan Kercassa korjaamo- ja varastorakennuksen rakennustyöt, jonka kokonaislaajuus on 4 070 m². Kohde valmistuu kesällä 2014 ja sen tiloista jo 85 prosenttia on vuokrattu. SRV arvioi, että 100 prosenttia vuokratuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 0,5 miljoonaa euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

Espoossa Perkkäällä valmistui kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke, jonka kokonaislaajuus on 20 000 m². Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja viimeiset kaksi toimistotaloa valmistuivat kesäkuussa 2013. Kohteessa ovat muun muassa Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tilojen vuokrausaste on yli 90 prosenttia. SRV arvioi, että 100 % vuokratuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,2 miljoonaa euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin Sörnäissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehtyyn valitukseen. Helsingin hallinto-oikeus oli aiemmin hylännyt tehdyt valituksen ja asemakaava tuli näin ollen voimaan. Valitusprosessista johtuen rakentamistoimia päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Asemakaavan voimaantumisen myötä käynnistettiin valitusprosessin keskeyttämät vuokratilais-, rahoitus- ja sijoittajaneuvottelut, joiden ratkaisemisen myötä alas ajettuja työmaatoimintoja voidaan käynnistää uudel-

leen. Kaksi merkittävää urakkaa Kalasataman keskuksen osalta on jo valmistunut: Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäte-asema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Väliliesioikeus antoi maaliskuussa päätöksen SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Espoonorin välisessä kiistassa ja velvoitti Kiinteistö Oy Espoonorin maksamaan SRV Rakennus Oy:lle noin 0,7 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kuluna päätöksen perusteella noin 0,6 miljoonaa euroa. SRV sopi lisäksi maaliskuussa Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa Primulan Herkkupajan leipomokiinteistön ja kylpylähotelli Holiday Club Saimaan urakkasopimukseen liittyneistä lisä- ja muutostöiden maksuvastuista.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 255,5 miljoonaa euroa (263,0). Tilauskanta oli 253,0 miljoonaa euroa (335,7). SRV:llä oli tilikauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1054 asuntoa (1 849). Rakenteilla olevasta tuotannosta 83 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Tilikauden aikana ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista kohteista valmistuivat TA:lle rakennetut Keravan Keskipellonkadun 45 asuntoa, Espoon Vanttilan 26 asuntoa, Jyväskylän Seppälän 33 asuntoa ja Oulun Toppilan 35 asuntoa. ICECAPITAL:ille valmistui Vantaalla 124 asuntoa ja Kannelmäessä 20 asuntoa. Tämän lisäksi Satolle valmistui Helsingin Kalasatamassa 122 asuntoa, KEVA:lle Herttoniemessä 345 asuntoa, VVO:lle Hyvinkäällä 52 asuntoa, VASO:lle Kaarinassa 22 asuntoa, Timedi Oy:lle Laukaassa 22 asuntoa sekä YH:lle Tampereella ja Nokialla 96 asuntoa. Yliopistolle valmistui Helsingin Vuolukiventiellä vuoden lopussa merkittävä asuntosaneerauskohte, jonka yhteydessä rakennettiin myös 77 kokonaan uutta asuntoa.

Tilikauden aikana allekirjoitettiin 120,5 miljoonan euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 673 asunon rakentamisesta. VVO:n kanssa tehtiin sopimukset kahdesta SRV:n omakehitteisestä hankkeesta, jotka urakoidaan SRV:n aiemmin omistamille tonteille: 88 asuntoa rakennetaan Espoon Nihtitorpankuja 3:een ja 114 asuntoa Vantaan Lehtikallio 4:ään. Lähi-Tapiolan asuntorahastolle myytiin Espoosta 88 asuntoa sekä Vantaalla 76 asuntoa ja ICECAPITAL:in asuntorahastolle niin ikään Vantaalla 38 asuntoa. Tämän lisäksi Satolle rakennetaan Espoon Suurpellossa 113 asuntoa, Auratumille Helsingissä 39 asuntoa, VVO:lle Tampereelle 34 asuntoa ja Opiskelija Asunnot Oy:lle Joensuussa 79 asuntoa hankkeissa, jotka on saatu SRV:n rakennettavaksi urakkakilpailun kautta. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston kanssa esisopimukset 164 asunon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille Espooseen ja Kirkkonummelle. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan.

SRV voitti Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) järjestämän Suunnittele ja Rakenna –kilpailun Pukinmäkeen Eskolantielle rakennettavista neljästä puukerrostaloista yhteistyössä Stora Enson kanssa. Kohteeseen rakennetaan 89 asumis- oikeus- ja vuokra-asuntoa. Sopimus lisätään tilauskantaan, kun varsinainen urakkasopimus on tehty. ATT valitsi SRV:n ja Stora Enson rakentamaan Helsingin Jätkäsaareen myös kerrostalokohteen, johon rakennetaan yhteensä 98 asuntoa kahdeksankerroksisiin kerrostaloihin. Sopimus lisätään tilauskannan määrään, kun varsinainen urakkasopimus on tehty.

SRV aloitti tilikauden aikana 202 (415) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Näistä 63 asuntoa rakennetaan Vantaalle Myyrmäen Kilterinmetsään, 35 asuntoa Joensuun Penttilänrannan Kotisatamaan, 25 asuntoa Jyväskylän Marmorisiin, 35 asuntoa Tampereen Atalan Metsäkeijuun ja 26 asuntoa Tampereen Raholan Ruhtinaaseen. Lisäksi aloitettiin 18 jo valmistuneen asunnon Hitas-kohde Helsingin Vallilassa. Tilikauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset 22 asunnon rakentamisesta Turkuun Telakkarantaan.

SRV myi tilikauden aikana yhteensä 701 asuntoa (745). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 297 asuntoa (477) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 404 (268) asuntoa. Kauden lopussa

kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 249 (586) asuntoa, joista 178 (356) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 182 (99). Kauden aikana valmistui 539 (451) omaperusteista asuntoa. Espoossa valmistui 170 asuntoa, Helsingissä 89 asuntoa, Keravalla 76 asuntoa, Lahdessa 29 asuntoa, Kaarinassa 24 asuntoa, Jyväskylässä 25 asuntoa, Oulussa 35 asuntoa ja Pirkanmaalla 91 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen aikana valmistuu 100 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa

asuntoa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	701	745	-44
omaperusteinen tuotanto	297	477	-180
sijoittajamynti ⁽²⁾	404	268	136
Omaperusteinen tuotanto			
asuntoaloitukset	202	415	-213
valmistuneet	539	451	88
valmiit myymättömät ⁽¹⁾	182	99	83
Rakenteilla yhteensä⁽¹⁾	1 054	1 849	-795
urakat ⁽¹⁾	334	969	-635
sijoittajamynti tuotanto ⁽²⁾	471	294	177
omaperusteinen tuotanto ⁽¹⁾	249	586	-337
myydyt kohteet ⁽¹⁾	71	230	-159
myymättömät kohteet ⁽¹⁾	178	356	-178

⁽¹⁾ Kauden lopussa.

⁽²⁾ Sijoittajamynti neuvottelu-urakoina.

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 253 miljoonaa euroa (336). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 122 miljoonaa euroa (129) ja sen osuus tilauskannasta oli 48 % (38). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 136 miljoonaa euroa (188). Valmis myymätön tilauskanta oli 57 miljoonaa euroa (28). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 60 miljoonaa euroa (119).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	31.12.13	31.12.12	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	129	-7
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	14	59	-45
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	60	119	-59
Valmis, myymätön omaperusteinen	57	28	28
Asuntorakentaminen yhteensä	253	336	-83

Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE -tutkimusohjelman Model Nova-työpakettiin, joka kestää vuoden 2014 kevääseen. Ohjelman tavoitteena on tuottaa tietomallintamista hyödyntävä ja kestävä kehitys tukeva rakennetun ympäristön liiketoimintamalli ja toimintakulttuuri. SRV kehittää omassa tutkimusosuudessaan yleistä tietomallintamista, joka mallintamisen avulla tukee rakennushankkeen etenemistä ja osapuolten yhteistoimintaa.

SRV on mukana Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinoliittinen ohjelma. Rahoittajina toimivat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation. Sen myötä SRV on sitoutunut edistämään energia- tehokasta ja kestävä rakentamista kaikessa toiminnassaan. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin rat-

kaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu muun muassa kehittämällä edelleen Verkostorekisteriä sekä järjestämällä yrityksen sisäisiä harmaan talouden torjuntapäiviä. SRV on sitoutunut jatkuvaan työturvallisuuden parantamiseen Nolla tapaturmaa foorumin jäsenenä eikä vuoden 2013 aikana ole sattunut vakavia tapaturmia. Työmaan työturvallisuuden tasoa kuvaavan TR-mittauksen suorittamiseen on kehitetty uusi mobiililyökalu.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	104,7	73,1	31,5	43,1
Liikevoitto	10,0	-3,2	13,2	
Liikevoitto, %	9,5	-4,4		
Tilaukanta	180,1	53,4	126,7	237,4

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnosta sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi Venäjällä SRV:n tavoite on laajentaa toimintaansa kauppakeskusten operointiin.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 104,7 miljoonaa euroa (73,1) ja sen osuus oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdosta (11). Liikevoitto oli 10,0 miljoonaa euroa (-3,2). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä. SRV:n osakkuusyrityksen omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannusäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti kesäkuussa lisäksi 8,3 miljoonan euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. Vertailukauden liikevoittoon vaikutti SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 miljoonan euron kertapoisto, kehityshankeyhtiön myyntivoitto Venäjällä joulukuussa 2012 ja arvonlisäverojen takaisin saanti Virossa. Tilaukanta oli 180,1 miljoonaa euroa (53,4). Tilaukanta kasvatti kesäkuussa allekirjoitetut yhteensä yli 160 miljoonan euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset.

Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Septem City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaiheen Okhta Mall -kauppakeskuksen, toteutus käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki hankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta ja tulee sijoittamaan hankkeeseen noin 50 miljoonaa euroa. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. Investointipäätöksen mukaisesti SRV sijoittaa rakentamisen aikana hankkeeseen noin 44 miljoonaa euroa. Omistusosuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat määrältään hankkeeseen sitoutuvan pääoman. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Septem City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus tullaan avaamaan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m². Kauppakeskuksen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä

ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin kolmannes vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 miljoonaa euroa. Kauppakeskusinvestoinnin kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen 160 miljoonan euron lainarahoituksesta on olemassa aiesopimus venäläisen pankin kanssa ja tavoitteena on allekirjoittaa lopullinen lainasopimus vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

SRV allekirjoitti kesäkuussa yhteensä yli 160 miljoonan euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset Okhta Mall -kauppakeskuksen kehittämisestä, suunnittelusta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja rakentamisesta kauppakeskuksen omistavan projektityhtiön kanssa. Lopullinen rakennuslupa kohteelle saatiin elokuussa ja rakentaminen on aloitettu.

Russia Invest -sijoitusyrityksen 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista hieman yli puolet sijoitetaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Loppupääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskushanke avattiin yleisölle 24.8.2013. Avajaispäivän yli 30 000 kävijämäärä ylitti selvästi odotukset ja kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi. Kohteen ankkurivuokralaisina ovat Prisma, Hennes & Mauritz, Sportmaster, M.Video, Detsky Mir, Kinomir-21 ja Sculptors. Lisäksi kohteessa toimii useita kansainvälisiä brändejä kuten McDonald's, Adidas, Lindex, Seppälä ja Inditex konsernin Bershka -nuoriso- muotiketju. Pearl Plaza on myös ensimmäinen SRV:n kauppakeskusoperointikohde Venäjällä.

Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 miljoonaa euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 22 miljoonaa euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 miljoonan euron rahoitussopimuksella Kiinasta. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. SRV:n projektinjohtourakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa oli yli 120 miljoonaa euroa. Tiloista on vuokrattu noin 93 prosenttia ja kohteen arvioidaan olevan kokonaan vuokrattu ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 miljoonaa euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen suunnittelu on käynnistetty ja alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä kuluvan vuoden lopussa. Alustavia vuokra- varauksia on tehty noin 30 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

Joulukuussa 2013 päättyi sopimusten mukaisesti VTBC-Ashmore Real Estate Partners I -rahaston sijoitusperiodi. SRV on sijoittanut 6,3 miljoonaa euroa rahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. SRV:n rahastolle antamat sijoitussitoumukset (yhteensä 13,7 miljoonaa euroa) päättyivät sijoitusperiodin päättymisen myötä.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 miljoonaa euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2014 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 välittömässä läheisyydessä.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 40 prosenttia tiloista on allekirjoitettu vuokrasopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus

75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 miljoonaa euroa. Parhailaan käydään neuvotteluja kohteen sijoittaja- ja pankkirahoituksen järjestämisestä ja kohteen maanrakennustyöt on käynnistetty.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 17 asuntoa (21). Kauden lopussa oli myymättä 6 valmista asuntoa (8). Kahden seuraavan talon yhteensä 111 asunnon rakentamisesta on tehty aloituspäätös ja rakentaminen alkaa keväällä 2014.

Viro

SRV:n VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle rakentama uusi leipomorakennus valmistui huhtikuussa 2013. Virossa oli kauden lopussa myymättä 1 asunto (5).

Muut toiminnot

milj. euroa	1-12/2013	1-12/2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	13,0	14,4	-1,4	-9,5
Liikevoitto	-5,0	-4,7	-0,4	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 13,0 miljoonaa euroa (14,4) ja liikevoitto -5,0 miljoonaa euroa (-4,7). Liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Tilikaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,6 miljoonaa euroa (3,1).

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013 kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asemakaavasta valittaneelle valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden hylkäävään päätökseen.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–33 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 m², 10 000 m² toimistotilat ja 10 000 m² hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 m² kaupallinen keskus ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille noin 10 000 m² sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskukseen ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain markkinatilanne huomioiden vuoteen 2021 mennessä. Keskuksen yhteyteen toteutettavat muut julkiset osat ovat pääosin jo valmistuneet, kun Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Helsingin kaupunki ja SRV ovat neuvotelleet asemakaavan muutoksesta, jossa sosiaali- ja terveysaseman rakennettaisiin keskuksen pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi aseman laajuuden, toteutusaikataulun ja tilojen toiminnallisuuden edelleen kehittämisen vastaamaan parhaiten kaupungin suunnittelemaa sosiaali- ja terveystoimen keskittämistä syntyviä tarpeita. Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystalokunta on osaltaan hyväksynyt ehdotetun muutoksen. Kaavamutoksen lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävistä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. REDI-kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². SRV:n tavoitteena on, että kauppakeskuksen ensimmäiset osat avautuvat vuonna 2017.

Kauppakeskuksen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitio-

vaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

REDIn vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70 prosenttia. SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 25–30 prosenttia kaupallisista tiloista.

REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen sijoittajamynti- ja rahoitusneuvottelut ovat käynnissä. Sijoittajaneuvotteluja käydään joint venture -omistusrakenteesta, koska SRV:n tavoitteena on pitää 50 prosentin omistus hankkeesta. Kauppakeskus- ja pysäköintilaitosinvestoinnin kokonaisarvo on suunnitellusta laajuudesta riippuen noin 400–450 miljoonaa euroa. Kohteen rakentamisen rahoitus toteutetaan omistajien sijoitusten lisäksi projektiluotoilla. SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella, että projektirahoituksen määrä on noin 50 prosenttia investoinnin kokonaisarvosta ja siten SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen voisi olla noin 100–120 miljoonaa euroon. SRV:n tavoitteena on saattaa loppuun sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa noin 350–400 miljoonan euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta.

Konsernin hankekehitys

SRV:n kehittämä Keilaniemen asuintornitalohanke etenee. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa koskien Helsingin hallinto-oikeus päätöksestä hylätä Espoon kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavapäätöksestä tehdyt valitukset. Kohteen asemakaavan lainvoimaisuuden täytäntöönpano tapahtui 28.11.2013. Hankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliömetriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin ja laajat liikennejärjestelyt, joiden yleissuunnitelman Liikennevirasto hyväksyi keväällä 2013 sekä. Yleissuunnitelman hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja tiesuunnittelu on viivästynyt valituksen johdosta. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuonna 2015.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATO:n yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Alueen asemakaava sai lainvoiman joulukuussa. Lisäksi Espoon kaupunginvaltuusto on tehnyt Niittykummun metroasemaa koskevan rakentamispäätöksen. Tavoitteena on käynnistää Metrokeskuksen ensimmäisen vaiheen noin 5 000 m² rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV ja Orion ovat kehittäneet yhteistyössä asuinalueetta Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Hankkeen laajuus on noin 36 000 kerrosneliömetriä, josta SRV:n tavoite on ostaa vähintään 40 prosenttia.

SRV:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja SATO:n yhdessä Espoon Perkkäällä omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2013 alueen asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 110 000 kerrosneliömetriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2014 aikana.

Helsingin Jätkäsaareen rakennettavan Airut-ekokorttelin tontinvaraus ehdot varmistuivat kesällä 2013 ja kohteen rakennuslupasuunnittelu on käynnistetty. Kohteen rakentaminen voidaan aloittaa vuoden 2014 kesällä rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on yhteensä 22 000 kerrosneliömetriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinrakennustaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehdoton mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohdista on monikäyttökäsite, jonka avulla asukkailla pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen energian mittauksen raportointiin, joka mahdollista asukkailla

energian käytön optimoinnin ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n ja Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa Helsingin kaupunginhallituksen myöntämä varaus Jätkäsaarella sijaitsevalle korttelille, jonne on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihanke, Wood City, joka koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Hankkeesta vuonna 2012 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajehdotuksen pohjalta kohteen luonnossuunnittelua on jatkettu ja tilamarkkinointi on käynnistetty. Lisäksi korttelin asemakaavamuutoksen laadinta on jatkunut syksyllä 2013. ATT:n järjestämässä korttelin asuinkerrostalojen suunnittele- ja rakenna -hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen asemakaavan vahvistuessa kesällä 2014 ja toimistorakennuksen rakentaminen vuoden 2014 aikana, kun kohteen sijoittaja – ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat. Tavoitteena on korttelin valmistuminen vuoden 2016 aikana.

SRV sopi vuoden 2013 lopussa Stockmann Oyj:n kanssa noin 30 000 kerrosneliömetrin laajuisen logistiikkakeskuksen kehittämistä ja toteuttamisesta Tuusulaan sekä tontin hankinnasta. Hankkeen rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2014 ja valmistuvat vuoden 2015 aikana. Logistiikkakeskus tulee kokonaisuudessaan Stockmannin käyttöön ja SRV on myynyt kohteen sijoittajalle.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 62,3 miljoonaa euroa (-33,2). Rahavirran paranemiseen vaikutti erityisesti Okhta Mall -kaupakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti ja lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 miljoonan euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin vaihtomaisuus oli 425,4 miljoonaa euroa (431,2), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 151,3 miljoonaa euroa (175,0). Konsernin sijoitettu pääoma oli 528,0 miljoonaa euroa (513,3).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 221 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 90 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililiimiittien, sitovien nostamattomien rahoitusliimiittien ja luottojen määrä 131 miljoonaa euroa. SRV on lisäksi katsauskauden jälkeen sopinut tammikuussa 2014 erääntyvän 25 miljoonan euron luottojärjestelyn jatkamisesta. SRV:n lainojen taloudellisenä sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloitukseen perustuva omavaraisuus oli 36,8 prosenttia (31.12.2013).

Tilikauden aikana saatiin päätökseen taloudellinen lopputulos neljän aikaisemmin valmistuneen projektin osalta, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 miljoonan euron erääntyneitä saata-va. Näiden pääosin lisä- ja muutostöitä koskeneiden erimielisyyksien päättymisen paransi konsernin likviditeettiä. Konsernin yli 360 päivää erääntyneiden myyntisaamisten määrä oli tilikauden päättyessä 2,5 miljoonaa euroa (24,3 31.12.2012).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 200,7 miljoonaa euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 42 miljoonaa euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 21 miljoonaa euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohterahoitusten määrä on yhteensä 24 miljoonaa euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 1,9 miljoonaa euroa, josta 0,1 miljoonaa euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,8 miljoonaa euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankkeissa on sitoutunut 21,6 miljoonaa euroa Pearl Plaza -kaupakeskukseen ja 1,7 miljoonaa euroa Etmian toimistoprojektiin. SRV:n sijoitussitoumukset olivat 14,0 miljoonaa euroon (15,0).

SRV laski joulukuussa liikkeeseen 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 18.12.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 5,0 prosentin vuotuista

korkeaa. Lainaa merkitsi yhteensä 37 sijoittajaa ja lainan määrää korotettiin vahvan kysynnän takia. Lainan listalleottoesite on saatavilla englanninkielisenä SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 31.12.2012).

Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti kannattavuuden parantuminen. Konsernin oma pääoma oli 222,2 miljoonaa euroa (212,3). Konsernin korolliset nettovelat olivat 215,8 miljoonaa euroa (267,9). Nettorahoituskulut olivat -3,6 miljoonaa euroa (-4,1). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,4 prosenttia (2,2) ja oman pääoman tuotto 8,4 prosenttia (0,5).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 9,9 miljoonaa euroa (3,7) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2013	Toimitila- raken- taminen	Asunto- raken- taminen	Kansain- välinen liike- toiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa- alueet ja hankintasitou- mukset				
Rakennusoikeus ⁹⁾ , m ²	225 028	363 512	751 000	1 339 540
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ⁹⁾ , m ²	120 900	258 250	52 000	431 150

⁹⁾ Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. 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 liiketoimintoja.

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

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteen selkiyttämiseksi osana päätöstä vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon SRV päätti fuusoida SRV Baltia Oy:n SRV Yhtiöt Oyj:öön. Yhtiöoikeudelliset muutokset toteutuivat 31.12.2013.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 949 (989) henkilöä, joista toimihenkilöitä 700 (728). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (55) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 912 (951) henkilöä, joista emoyhtiössä 55 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 148 (169) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 36 (48) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön

tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoittelujohdolle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio sekä osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. Vuoden 2013 aikana henkilöstön kehittämisen merkittävimmät panostukset on kohdistettu sopimustekniikkaan sekä lisä- ja muutostöiden hallintaan. Projekteista vastaaville henkilöille sekä työmaahenkilöstölle on suunniteltu oma sisäinen koulutusohjelma, johon on osallistunut 300 henkilöä. Koulutusohjelmaa jatketaan vuonna 2014. Työturvallisuuskoulutuksen sisältö on uudistettu palvelemaan yhä paremmin konsernin esimiehiä ja toimihenkilöitä. Vuoden lopussa toteutettu koko konsernin kattava henkilöstökysely kertoi kehittämistyössä onnistumisesta. Strategiaa, arvoja, omia mahdollisuuksia, työyhteisössä käyttäytymistä ja esimiehen johtamistyötä mittaavan kyselyn tulokset paranivat kautta linjan. Ammattiliitto Pron tekemä työmarkkinatutkimus kertoi samasta asiasta – kokonaistyytyväisyyden kannalta SRV oli Suomen neljänneksi paras työpaikka.

Henkilöstö segmentteittäin

	31.12.2013	31.12.2012	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2013, %
Kotimaan liiketoiminta	670	685	73,5
Kansainvälinen liiketoiminta	156	179	17,1
Muut toiminnot	86	87	9,4
Konserni yhteensä	912	951	100,0

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden hidas elpyminen ja Euroopan kriisin pitkittymisen heikentävät Suomen talouden näkymiä. Talouskasvun ongelmat ovat osoittautuneet aiempaa pitkäaikaisemmiksi ja kokonaistuotannon arvioidaan supistuneen Suomessa vuonna 2013 noin prosentin. Vuodelle 2014 ennustetaan noin yhden prosentin kasvua. Talonrakennustöiden aloitukset vähenivät vielä hieman vuonna 2013 ja niiden ennustetaan pysyvän vuonna 2014 likimain vuoden 2013 tasolla. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus on vaikuttanut asuntotuotannon hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2013 aloitettiin Suomessa arviolta noin 27 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2014 ennakoidaan aloitettavan noin 25 000 asuntoa. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentynyttä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa uusien asuntorahastojen kanssa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvu-keskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvanut tarjonta alentavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2014 pysyvän edellisvuoden tasolla.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää uudistalorakentamiseen liittyvien töiden vähentyminen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän talouskasvu hidastui huomattavasti vuoden 2013 jälkipuoliskolla. Yksityinen kulutus on ollut talouden heikkona vetäjänä, mutta investoinnit ovat olleet vähäisiä. BKT:n kasvun vuodelle 2013 arvioidaan jäävän puoleentoista prosenttiin. Vuoden 2014 osalta kokonaistuotannon arvioidaan kasvavan enintään kaksi prosenttia. Viron talouden arvioidaan kasvaneen vuonna 2013 noin prosentin ja vuoden 2014 kasvun ennustetaan olevan noin kolme prosenttia.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa muun muassa 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.

Pankkisääntely on edelleen kiristymässä ja vaikuttaa pankki-rahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. 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 asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiä vaikuttaa muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskierrosten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvat-
taa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja kokokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on ollut sijoittajamyynnin ansiosta vielä kohtuullisella tasolla Suomessa pääkaupunkiseudulla, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet myynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. 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 suhdannetilanteessa kasvavat aliorakointisijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonnäkövero-käytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvaihto- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannusten nousu on pysähtynyt ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena koko loppuvuoden 2013.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista 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 reklaamotoita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei mak-

suvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä on aloittanut oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0 %). SRV käynnisti joulukuussa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoituslaitoksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusajankäyttöihin ja -sopimukseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppeihin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyä 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. SRV:n sijoitussuoraukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projekti- rahoituksen 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-, pääoman rakenne- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiä ja translaatoriskiä. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitettyillä ratkaisulla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 miljoonaa euroa), joka erääntyy joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavantomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustuvana tunnusluvuna.

Pääomarakennusriskeillä 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 käyttöään. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa 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 (omanpääomaneh-

toinen 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 vakuutuksilla ja soti- musedhoin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2013 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 on liittynyt mukaan pohjoismaiseen kestävä rakentamisen Nordic Built aloitteeseen ja on Green Building Council Finlandin jäsen. SRV:n tavoitteena on myös vähentää työmailla syntyviä jätettä ja lajittelemattoman rakennussekajätteen määrää sekä ohjata mahdollisimman suuri osa syntyvistä jätteistä hyötykäyttöön. Jätettä ja tunnuslukuja seurataan SRV:n ympäristöraportointijärjestelmässä.

SRV on mukana useissa kestävä kaupunkiympäristön ja asumisen ratkaisujen tutkimus- ja kehittämishankkeissa. SRV:n ja Stora Enson Helsingin Jätkäsaareen yhteistyössä kehittämään Wood City kortteliin sijoittuva toimistorakennus osallistui rakennusten elinkaarimittareiden pilotointiin, joka toteutettiin Green Building Council Finlandin toimesta. Hankevaiheen mittareiden laskennan yhteydessä tehtyjä havaintoja muun muassa elinkaaren hiilijalan jälkeä vaikuttavista tekijöistä tullaan hyödyntämään Wood Cityn ja SRV:n muiden hankkeiden suunnittelussa. SRV osallistuu Energizing Urban Ecosystems RYM SHOK tutkimusohjelmaan, jonka tavoitteena on luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia kehittämällä kansainvälisen tason osaamista ja tietotaitoa kestävien ja innovaatioekosysteemien syntyä edistävien kaupunkiympäristöjen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

SRV:n rakentama Derby Business Park on ylittänyt LEED-ympäristösertifioinnin korkeimmalle Platina-tasolle ympäristöystävällisyydellään ja energiatehokkuudellaan. Kiinteistö on lisäksi ensimmäinen maalämpöä hyödyntävä toimistokiinteistö Suomessa. Myös SRV:n oma pääkonttori on sijoittunut Derbyyn.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2013. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,06 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 3.4.2013. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Rytlahti.

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 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä han-

kintahetken 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 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 9 § seuraavasti: Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internetsivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2013. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

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 31.12.2013 yhteensä 6 078 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 4,05 euroa (3,26 euroa 31.12.2012, muutos 24,2 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 4,72 euroa ja alin 2,95 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli tilikauden lopussa 4,99 euroa (4,62 euroa 31.12.2012). Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 26,5 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksi 10,0 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 143,8 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 3,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 12,6 miljoonaa euroa. SRV hankki yhteensä 552 833 omaa osaketta Nordean kanssa tehdyn Total Return Swap -johdannaissopimuksen erääntyessä 13.5.2013. Osakekohtainen kokonaishankintahinta oli 5.1.2010 tehdyn sopimuksen mukainen 4,45 euroa. Raportoitujen omien osakkeiden määrä ei kasvanut, koska em. osakkeet oli huomioitu yhtiön hallussa olevina omina osakkeina johdannaissopimuksen voimaantulon aikana. SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli tilikauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 13.2.2014 konsernin hallussa oli 1 273 539 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 13.2.2014 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2014–2018. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 miljoonaa euroon vuodessa
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin

- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
 - Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
 - Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatարpet huomioiden
- Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Uusien tilausten kehitys jatkui myönteisenä tammikuussa ja SRV allekirjoitti uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 90 miljoonan euron arvosta.

Näkymät vuodelle 2014

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysuonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäarvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulun perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.

SRV arvioi, että SRV:n omaperusteisen tuotannon määrä kasvaa vuoden 2014 aikana. Luovutuksenmukainen tuloutus ja SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi katteesta vaikuttaa vuoden 2014 tuloutuvaan liikevaihtoon ja tulokseen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 miljoonaa euroa (22,8).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat	
31.12.2013 ovat	133 506 384,88 euroa
joista tilikauden voitto on	1 348 845,17 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	129 094 168,72 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 13.2.2014

Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto	milj. euroa	679,4	641,6	672,2	484,2	390,5
Liikevoitto	milj. euroa	26,4	6,9	14,1	12,5	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,9	1,1	2,1	2,6	2,7
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	22,8	2,8	10,8	7,9	6,5
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	3,4	0,4	1,6	1,6	1,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	22,8	2,8	10,8	7,9	6,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	3,4	0,4	1,6	1,6	1,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	14,0	0,8	5,9	6,4	2,9
Oman pääoman tuotto, %	%	8,4	0,5	3,3	3,2	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,4	2,2	4,5	4,1	4,9
Omavaraisuusaste, %	%	36,4	34,7	31,0	35,2	41,3
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	9,9	3,7	10,2	2,3	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,6	1,5	0,5	0,9
Tilaukanta	milj. euroa	825,8	827,8	810,8	594,5	481,6
Uudet sopimukset	milj. euroa	600,7	594,5	811,6	559,9	396,1
Henkilöstö keskimäärin		949	989	880	794	776
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	528,0	513,3	454,0	387,1	349,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	215,8	267,9	271,8	222,8	179,9
Velkaantumisaste, %	%	97,1	126,2	160,2	141,7	109,8
Osakekohtainen tulos	euroa	0,39	0,02	0,17	0,19	0,08
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,39	0,02	0,17	0,19	0,08
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,99	4,62	4,68	4,56	4,48
Osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,06	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	30,8	300,0	70,6	63,2	150,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	%	3,0	1,8	3,0	1,8	2,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		10,4	163,0	23,5	34,9	73,6
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,05	3,26	4,00	6,63	5,89
Keskikurssi	euroa	3,75	3,76	5,88	6,42	4,06
Alin kurssi	euroa	2,95	3,00	3,83	5,50	2,75
Ylin kurssi	euroa	4,72	4,89	7,43	7,14	5,97
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	143,8	115,7	142,0	224,8	210,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3 364	2 937	8 759	12 114	8 309
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	9,5	8,3	25,0	35,7	23,1
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 495	35 499	35 023	33 923	35 999
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 595	35 532	35 023	33 923	35 999
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 495	35 498	35 503	33 901	35 768

¹⁾ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2013.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	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 (SRV1V) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2013 ylin noteeraus oli 4,72 euroa ja alin 2,95 euroa. Vuoden 2013 keskikurssi oli 3,75 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,05 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 143,8 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 3,4 miljoonaa kappaletta, joka oli 9,5 prosenttia osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2013. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 12,6 miljoonaa 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 31.12.2013 yhteensä 14 107 066 osaketta, joka oli 38,4 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6
Kolpi Investments Oy	5 507 379	15,0
Kokkila Timo	4 522 288	12,3
SRV Yhtiöt Oyj	1 273 539	3,5
OP-Suomi Pienyhtiöt	999 788	2,7
Fondita Nordic Micro Cap	900 000	2,4
Nordea Fennia sijoitusrahasto	765 000	2,1
OP-Suomi Arvo	700 000	1,9
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2
Niemi Timo	418 266	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	394 000	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,8
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	275 914	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
Mandatum Life Unit-Linked	200 000	0,5
20 suurinta omistajaa yhteensä	28 136 062	76,5
Hallintarekisteröidyt osakkeet	550 151	1,5
Muut osakkeenomistajat	8 082 255	22,0
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

Omistusjakauma 31.12.2013

Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	823	13,5	55 549	0,2
101-1000	4 203	69,2	1 520 289	4,1
1 001-10 000	910	15,0	2 574 624	7,0
10 001-100 000	112	1,8	2 896 895	7,9
100 001-1 000 000	26	0,4	9 383 193	25,5
yli 1 000 000	4	0,1	20 337 918	55,3
Yhteensä	6 078	100,0	36 768 468	100,0
joista hallintarekisteröityjä	7	0,1	550 151	1,5

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	23,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,2
Julkisyhteisöt	5,2
Kotitaloudet	55,2
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,0
	100,0

IFRS-konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2013	2012
Liikevaihto		679 396	641 558
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 148	4 627
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		18 709	61 596
Aineiden ja palveluiden käyttö		-594 827	-617 691
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-63 644	-63 213
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	21	-2 027	-693
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 092	-4 467
Liiketoiminnan muut kulut	6	-12 281	-14 833
Liikevoitto		26 384	6 884
Rahoitustuotot	10	1 805	4 039
Rahoituskulut	10	-5 391	-8 137
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 587	-4 097
Voitto ennen veroja		22 797	2 786
Tuloverot	11	-4 479	-1 879
Tilikauden voitto		18 318	908
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		14 020	800
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus		4 263	36
Määräysvallattomille omistajille		36	72
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	12	0,39	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos (laimennettu)	12	0,39	0,02

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2013	2012
Tilikauden voitto		18 318	908
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-4	44
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0	0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-4	44
Tilikauden laaja tulos yhteensä		18 315	951
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		14 016	844
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus		4 263	36
Määräysvallattomille omistajille		36	72

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2013	2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	12 624	13 695
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	767	609
Muut rahoitusvarat	16, 17	18 152	10 917
Saamiset	16, 18	5 137	1 441
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	23 750	11 902
Laskennalliset verosaamiset	19	7 498	8 123
Pitkäaikaiset varat yhteensä		69 663	48 422
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20, 21	425 442	431 192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 22	74 961	127 101
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	1 100	31 592
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 841	3 983
Rahavarat	23	89 982	33 079
Lyhytaikaiset varat yhteensä		593 325	626 947
VARAT YHTEENSÄ		662 989	675 369
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	92 204
Muuntoerot		-19	-15
Muut rahastot		0	0
Kertyneet voittovarot		81 735	68 916
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		176 983	164 168
Määräysvallattomien omistajien osuus		641	3 514
Oman pääoman ehtoinen laina	24	44 591	44 591
Oma pääoma yhteensä		222 215	212 273
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	2 667	4 144
Varaukset	25	3 965	6 296
Korolliset velat	16, 26	179 067	118 506
Muut velat	16, 27	1 427	41
Pitkäaikaiset velat yhteensä		187 125	128 986
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 27	118 916	147 628
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 314	303
Varaukset	25	5 695	3 673
Korolliset velat	16, 26	126 725	182 504
Lyhytaikaiset velat yhteensä		253 649	334 109
Velat yhteensä		440 775	463 095
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		662 989	675 369

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		18 283	836
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	3 092	4 442
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	31	10 519	372
Rahoitustuotot ja -kulut	10	3 605	4 097
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot / tappiot		-2	103
Verot	11	4 479	1 879
Oikaisut yhteensä		21 693	10 893
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		18 517	22 732
Myynti- ja muiden saamisten muutos		47 741	-14 189
Vaihto-omaisuuden muutos		-2 077	-68 839
Osto- ja muiden velkojen muutos		-30 428	26 311
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		33 753	-33 985
Maksetut korot		-13 982	-8 049
Saadut korot		3 307	3 761
Maksetut verot		-756	-6 676
Liiketoiminnan nettorahavirta		62 298	-33 221
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-2 147	-3 192
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-312	-302
Investoinnit sijoituksiin		-7 405	-164
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		283	356
Sijoitusten myynti		170	82
Investointien nettorahavirta		-9 411	-3 219
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		86 644	48 307
Lainojen takaisinmaksut		-75 821	-23 062
Oman pääoman ehtoinen laina		0	44 591
Yhtiölainojen muutos		-17 017	32 896
Luottolimiittien muutos		12 374	-41 452
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		0	-6
Maksetut osingot		-2 163	-4 260
Rahoituksen nettorahavirta		4 017	57 014
Rahavarojen muutos		56 903	20 574
Rahavarat tilikauden alussa		33 079	12 505
Rahavarat tilikauden lopussa		89 982	33 079
Bruttoinvestoinnit		-9 863	-3 657

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oman pääoman ehtoisen lainan haltijoiden osuus	Oma pääoma yhteensä
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		908
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	44	0	0	44	0	0	44
Myytavissä olevat rahoitus- varat	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	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	3 514	44 591	212 273
Oma pääoma 1.1.2013	3 063	92 204	-15	0	68 916	164 168	3 514	44 591	212 273
Tilikauden tulos	0	0	0	0	18 283	18 283	36		18 318
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	-4	0	0	-4	0	0	-4
Myytavissä olevat rahoitus- varat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-4	0	18 283	18 279	36	0	18 315
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	-2 130	-2 130	0	0	-2 130
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	2 020	2 020	0	0	2 020
Omien osakkeiden luovutukset	0	0	0	0		0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0		0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	-3 184	-3 184	0	0	-3 184
Muu muutos	0	0	0	0	-2 170	-2 170	-2 909	0	-5 079
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-5 464	-5 464	-2 909	0	-8 373
Oma pääoma 31.12.2013	3 063	92 204	-19	0	81 735	176 983	641	44 591	222 215

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; kotimaan liike-toimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy. Kotimaan liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, 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 Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehityksikkö ja konsernihallintoiminnon 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 13.2.2014.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2013 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 tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissoleimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2013 alkaneella tilikaudella:

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2013 alkaen.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. IASB on julkaissut joulukuussa 2011 muutoksen IFRS 7:ään koskien netotetuista rahoitusvaroista ja -veloista annettavista liitetiedoista.
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen. Standardin keskeisimpänä uudistuksen on yhdenmukaistaa käyvän arvon määrittämisessä käytettäviä menetelmiä.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät laajan tuloksen erien ryhmittelyyn.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset; 2009 – 2011 Cycle. Vuosittaiset parannukset kohdistuvat seuraaviin standardeihin; IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2014 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulopäivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutosten ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Netotetut rahoitusvarat ja -velat (1.1.2014 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 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmäntäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja veloitteiden painotus niiden oikeudellisten muutosten sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 Siirtymistä koskeva ohjeistus (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta).
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 –standardin julkaisemisen seurauksena.
- IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen mukaan suojauslaskentaa ei tarvitse lopettaa, jos suojaavan sopimuksen vastapuolen vaihtuminen on lainsäädännön pakottama ja sopimuksen ehdot säilyvät muilta osin ennallaan.
- IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutos selkeyttää liitetietovaatimuksia koskien omaisuuseriä, joiden kerrytettävissä oleva rahamäärä on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla.
- IFRIC tulkinta 21 Levies (1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Tulkinnan mukaan lakiin perustuvat maksut kirjataan, kun tapahtuma, joka aiheuttaa yhteisölle veloitteen maksun suorittamiseen, tapahtuu siten kuin se on laissa säädetty (EU ei ole hyväksynyt).
- 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).

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS –standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arvot 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 arvioida 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 vuokravastuuvaihtojen 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 kerryttävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisivastuuvauksia 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 tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä, erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti tytäryrityksillä on kerryttävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käytämättömät 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 prosentin 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 eränään 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 hanke-yhtiöitä ja näin ollen niiden katsotaan luonteen mukaan olevan osa vaihto-omaisuutta.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämismuuntamista

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyritysten 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 konserniyritysten 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 asunohankkeet 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 ostajataholle. Tuloutuva suhteellinen osuus saadaan rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulona saatavasta kokonaisvalmistusasteesta. Jos riskien ja etujen ei voida katsoa siirtyneen ostajataholle 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 vuokravastuuvuorituksen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuvuorituksen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvuorituksen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritettujen vuokravuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoita. 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 ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä "ostovelat ja muut velat". Muut kuin pitkäaikaishankkeista saadut tuotot ovat vaihto-omaisuustonttien ja -tonttiyhtiöiden myyntituloja sekä vuokratuottoja.

Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta 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 kehittämismenot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehittämisen hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettyinä 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 määrittää. Poistot muista omaisuuseristä lasketaan degressiivisinä jäännösarvopoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusajkojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset ja rakennelmat jäännösarvopoisto 4–7 prosenttia tai tasapoistot ennakoidulle taloudelliselle pitoajalle
- Koneet ja kalusto jäännösarvopoisto 25 prosenttia
- 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. Vaihto-omaisuusyhtiöissä määräysvallan menettämisen yhteydessä jäljelle jäävä sijoitus arvostetaan enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan 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 hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikululla 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 hankintamenoonsa 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 merkittäviä 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 hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannais-sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannaisinstrumentit 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 arvomuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisien kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskautella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisien 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 2013 ja 2012 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumentit 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 ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintameno. 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.

Myytävässä olevat rahoitusvarat

Myytävässä 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.

Myytävässä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon.

Myytävässä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytävässä 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 tiliuotot 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 erä parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloidut. Maksamattomat korot ovat kirjattu velaksi tilinpäätökseen. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestys-oikeutta yhtiökokouksessa.

Jaksotettuun hankintameno arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintameno 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 määräytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

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

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 yhteisyritysijoitukset esitetään tässä ryhmässä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Vaihto-omaisuusyhtiöissä määräysvallan menettämisen yhteydessä jäljelle jäävä sijoitus arvostetaan enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoitua olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoitua toteutettavan myymällä, perustuu netto-realisointiarvo arviointiin markkinahintaan.

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

Tuloverot

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

Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää 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 kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

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

Varaukset

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

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

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

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

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokeemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

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

1 Segmenttiedot

Segmenttiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatiorakennetta 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 Yhtiöllä 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 kalliorakentamista.

Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Virossa 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, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista.

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

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaamaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Virossa. 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 2013 ja 2012 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

2013

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	574 039	104 535	823	679 396
Toimitilarakentaminen	319 249			
Asuntorakentaminen	255 521			
Liikevaihto, sisäiset	730	143	12 215	13 089
Yhteensä	574 770	104 678	13 038	692 485
Liikevoitto	21 428	9 992	-5 035	26 384
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	10 599	46 516	39 663	96 777
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	77 662	61 400	0	139 062
Keskeneräiset työt	87 804	4 335	0	92 139
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	112 886	1 885	0	114 772
Muu vaihto-omaisuus	13 835	65 624	10	79 469
Vaihto-omaisuus yhteensä	292 187	133 244	10	425 442
Muut lyhytaikaiset varat	80 441	29 324	349 990	459 755
Yhteensä	383 228	209 083	389 663	981 974
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	90 566	16 228	80 331	187 125
Lyhytaikaiset	236 085	182 734	126 699	545 518
Yhteensä	326 651	198 962	207 030	732 643
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	274 783	177 859		528 007
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,3	6,3		5,4
Tilauskanta	645 753	180 060		825 813
Toimitilarakentaminen	392 775			
Asuntorakentaminen	252 978			

2012

1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	568 078	73 140	341	641 558
Toimitilarakentaminen	305 262			
Asuntorakentaminen	263 036			
Liikevaihto, sisäiset	220	0	14 069	14 289
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 tonttityöt	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			

Liikevaihto

1 000 euroa	2013	2012
Segmenttien liikevaihto	679 447	641 437
Liikevaihto, muut	13 038	14 410
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-13 089	-14 289
Yhteensä	679 396	641 558

Liikevoitto

1 000 euroa	2013	2012
Segmenttien liikevoitto	31 420	11 552
Liikevoitto, muut	-5 035	-4 668
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
Yhteensä	26 384	6 884

Varat

1 000 euroa	2013	2012
Segmenttien varat	592 311	656 544
Varat, muut	389 663	311 797
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-318 983	-292 972
Yhteensä	662 991	675 369

Velat

1 000 euroa	2013	2012
Segmenttien velat	525 613	605 689
Velat, muut	207 030	123 250
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-291 870	-265 843
Yhteensä	440 774	463 096

Tilaukanta

milj. euroa	2013	2012
Segmenttien tilaukannat	826	828
Yhteensä	826	828

2 Hankitut liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 Myydyt liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 Pitkäaikaishankkeet

2013

1 000 euroa

Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	519 047
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	121 184
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	255 458

1 000 euroa	Yhteensä 2013	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta	1 567		
Kotimaan toiminta	1 567	63 160	61 593
Kansainvälinen toiminta	0	74 271	74 271
Bruttovelat asiakkaille¹⁾	50 906		
Kotimaan toiminta	47 288	203 369	250 657
Kansainvälinen toiminta	3 618	152 577	156 195

2012

1 000 euroa

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

1 000 euroa	Yhteensä 2012	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus
Bruttosaamiset asiakkailta	28 121		
Kotimaan toiminta	26 998	162 385	135 387
Kansainvälinen toiminta	1 122	58 542	57 420
Bruttovelat asiakkaille¹⁾	60 973		
Kotimaan toiminta	46 592	148 902	195 495
Kansainvälinen toiminta	14 380	85 348	99 729

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

5 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2013	2012
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	35	237
Vuokratuotot	3 265	2 495
Muut tuotot	849	1 895
Yhteensä	4 148	4 627

6 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2013	2012
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	16	166
Vuokrat	1 428	2 292
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 396	1 685
Auto- ja matkustuskulut	977	989
Edustus- ja markkinointi	1 097	1 238
Viestintä ja IT	1 416	1 791
Ulkopuoliset palvelut	1 051	979
Muut kiinteät kulut	4 900	5 694
Yhteensä	12 281	14 833

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2013	2012
Tilintarkastus	270	240
Todistukset ja lausunnot	0	37
Veroneuvonta	9	17
Muut palvelut	49	23
Yhteensä	327	317

7 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2013	2012
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	100	91
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	661	1 669
Koneet ja kalusto	2 301	2 687
Muut aineelliset hyödykkeet	30	20
Yhteensä	3 092	4 467

8 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2013	2012
Palkat ja palkkiot ¹⁾	49 842	49 986
Eläkekulut – maksupohjainen eläkejärjestely	8 364	8 862
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	2 395	1 507
Muut henkilösivukulut	3 042	2 859
Yhteensä	63 644	63 213

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

Henkilökunta keskimäärin

	2013	2012
Kotimaan liikeyritykset	702	709
Kansainvälinen liikeyritykset	160	184
Muut	87	96
Yhteensä	949	989

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	Myöntämisvuosi				Yhteensä
	2008–2010 ¹⁾	2009 ²⁾	2011 ³⁾	2012 ⁴⁾	
Ansaintaperuste	Tulos	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	
Merkintähinta	-	4,80	6,81	-	-
Osinko-oikaistu merkintähinta 31.12.13	-	4,80	6,51	-	-
Merkintäaika/toteutusajaka	2011	2010–2016	2011–2016	2012–2013	
Kokonais määrä	215 050	2 000 000	2 000 000	404 000	
Osakepalkkiot 1.1.2012	-	1 600 000	1 718 000	-	3 318 000
Lisäykset	-	-	58 000	389 000	447 000
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	-	-	-
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-	-	119 000	-	119 000
Osakepalkkiot 31.12.2012	-	1 600 000	1 657 000	389 000	3 646 000
Osakepalkkiot 1.1.2013	-	1 600 000	1 657 000	389 000	3 646 000
Lisäykset	-	-	-	-	-
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	-	-	-
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	3 266	400 000	438 250	17 000	858 516
Osakepalkkiot 31.12.2013	-	1 200 000	1 218 750	372 000	2 790 750
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2011	53 956	65 733	-	-	119 689
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2012	-	-	-	-	-
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2013	-	-	-	-	-

¹⁾ SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimitusuhde 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 liikeyrityksien tulokseen ennen veroja. Ansaintajaksolta 2010 maksettiin palkkioina noin 54 tuhatta osaketta. Tämä palkkio kirjattiin kuluksi vuosina 2010–2012. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan osakkeina luovutettavan osuuden osalta myöntämishetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettavan osuuden osalta käypään arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

²⁾ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinojelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen 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 siirtovelkoihin. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa.

³⁾ SRV:n hallitus päätti 16.2.2011 uudesta pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä on jatkoa SRV:n vuosien 2008–2010 osakepalkkiojärjestelmälle. Vertailukurssina käytetään tammikuun 2011 volyympipainotettua keskikurssia, joka oli 6,81 euroa/osake. Vertailukurssista vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Palkkio-oikeuksia annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 2 miljoonaa kappaletta. Mahdollinen palkkio maksetaan puoliksi osakkeina ja puoliksi rahana. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Kannustinjärjestelmä arvostettiin käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää volatiliiteettina käyttäen 33 prosenttia.

⁴⁾ SRV:n hallitus päätti 4.9.2012 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2012–2013 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä on liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 404 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavien oletuksien: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 prosenttia ja volatiliiteetti 37 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimitusuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

Osakeperusteisesti maksettaviin liikeyrityksiin liittyvät velat olivat konsernitiilinpäätöksessä 686 tuhatta euroa (2013) ja 268 tuhatta euroa (2012).

9 Tutkimus- ja kehittämismenot

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

10 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2013	2012
Rahoitustuotot		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	103
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	894	3 621
Käypäänarvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	801	223
Muut rahoitustuotot	913	315
Yhteensä	2 608	4 262
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista veloista	-5 197	-7 539
Muut rahoituskulut	-865	-406
Yhteensä	-6 063	-7 945
Valuuttakurssivoitot/tappiot		
Valuuttakurssivoitot ¹⁾	4 685	2 487
Valuuttakurssitappiot	-4 817	-2 902
Yhteensä	-132	-415
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-3 587	-4 097

¹⁾ Valuuttakurssivoitot esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

11 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2013	2012
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5 203	1 948
Edellisten tilikausien verot	128	-52
Muut tilikauden verot	0	5
Laskennalliset verot	-851	-22
Yhteensä	4 479	1 879
Efektiivinen veroaste, %	19,6 %	67,4 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (24,5 prosenttia vuonna 2013 ja 24,5 prosenttia 2012) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2013	2012
Voitto ennen veroja	22 797	2 786
Verot laskettuna Suomen verokannalla (24,5 % 2012 ja 2013)	5 585	683
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	75	82
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin ¹⁾	658	0
Verovapaat tulot	-3 723	-257
Vähennykselvottomat kulut	530	464
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot	439	805
Verot aikaisemmilta tilikausilta	418	51
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyt yhtiöt	497	170
Muut erät	0	-119
Verot tuloslaskelmassa	4 479	1 879

¹⁾ 2013 lukuun vaikuttaa yhtiöverokannan muutos Suomessa 24,5 prosentista 20,0 prosenttiin vuonna 2014.

12 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	14 020	800
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva tulos	4 263	36

Kpl	2013	2012
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 495	35 499
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl	35 595	35 532

Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,39	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,39	0,02

Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos, euroa/osake	0,12	0,00
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos (laimennettu) euroa/osake	0,12	0,00

13 Osakekohtainen osinko

Vuonna 2013 maksettiin osinkoa 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Vuonna 2012 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 miljoonaa euroa. Vuonna 2011 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,1 miljoonaa euroa. 26.3.2014 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 4,3 miljoonaa euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

14 Aineelliset hyödykkeet

2013

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 916	23 821	407	35 416
Lisäykset	0	8	1 707	429	2 145
Vähennykset	0	-28	-455	-12	-494
Hankintameno 31.12.	272	10 896	25 074	824	37 066
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 486	-16 204	-32	-21 722
Poistot	0	-661	-2 301	-30	-2 992
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	6	263	3	272
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 141	-18 242	-58	-24 441
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	4 755	6 832	766	12 624

2012

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	10 696	21 670	402	33 042
Lisäykset	0	233	2 967	12	3 212
Vähennykset	-1	-13	-816	-8	-838
Hankintameno 31.12.	272	10 916	23 821	407	35 416
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-3 817	-13 977	-12	-17 806
Poistot	0	-1 669	-2 687	-20	-4 376
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	459	0	459
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-5 486	-16 204	-32	-21 722
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	5 430	7 618	375	13 695

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2013 ja 2012.

15 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

2013

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	727	1 734	627	3 089
Lisäykset	1	0	313	314
Vähennykset	0	0	-61	-61
Hankintameno 31.12.	728	1 734	880	3 342
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-469	0	-277	-746
Poistot	-4	0	-91	-95
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-473	0	-368	-841
Kirjanpitoarvo 31.12.	255	1 734	512	2 501

2012

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	1 734	419	2 868
Lisäykset	12	0	226	238
Vähennykset	0	0	-17	-17
Hankintameno 31.12.	727	1 734	627	3 089
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	0	-193	-658
Poistot	-3	0	-63	-66
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	-22	-22
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-469	0	-277	-746
Kirjanpitoarvo 31.12.	260	1 734	349	2 343

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

Liikearvot

1 000 euroa	2013	2012
Kotimaan liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonalennustestaus

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

SRV:n hallitus vahvisti 13.2.2014 konsernin strategian kaudelle 2014–2018. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen.
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 miljoonaan euroon vuodessa.
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla.
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomoiden.

Tammikuussa 2014 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset

muuttajat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen premio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyyshanalyysi

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

16 Rahoitusvarat ja velat arvostusryhmittäin

2013

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintame-noon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito-arvot	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	5 137	0	0	5 137	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	23 750	0	0	23 750	21
Muut rahoitusvarat	0	0	18 152	0	18 152	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	0	39 551	0	0	39 551	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	1 567	0	0	1 567	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	9	0	0	9	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	21
Rahavarat	0	89 982	0	0	89 982	23
Yhteensä	0	161 097	18 152	0	179 249	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	179 067	179 067	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	46	46	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	126 725	126 725	26
Johdannaissopimukset	383	0	0	0	383	30
Ostovelat	0	0	0	0	26 220	27
Yhteensä	383	0	0	305 838	332 441	

2012

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintame-noon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito-arvot	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	

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

17 Muut rahoitusvarat

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

Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin.

Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää.

Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2013	2012
Myytavissä olevat rahoitusvarat 1.1.	10 917	10 835
Lisäykset	7 502	164
Vähennykset	-267	-82
Myytavissä olevat rahoitusvarat 31.12.	18 152	10 917
Pitkäaikaiset	18 152	10 917
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	18 152	10 917

18 Saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2013	2012
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	5 137	1 441
Yhteensä	5 137	1 441

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2013

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslas-kelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	3 872	-1 189	0	2 683
Työsuhde-etuudet	698	-355	0	343
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	978	-978	0	0
Perustajaurakoinnin jaksotusero	1 661	989	0	2 650
Muut väliaikaiset erot	915	908	0	1 822
Yhteensä	8 123	-625	0	7 498
Laskennalliset verovelat				
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	0	160	0	160
Muut väliaikaiset erot	4 144	-1 637	0	2 507
Yhteensä	4 144	-1 477	0	2 667
Laskennalliset verot, netto	3 979	851	0	4 831

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

Konsernilla oli 31.12.2013 vahvistettuja tappioita 7 924 tuhatta euroa (5 711), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

20 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2013	2012
Aineet ja tarvikkeet	815	1 435
Keskeneräiset työt	92 139	159 325
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	151 285	175 050
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	114 772	53 765
Ennakkomaksut	5 445	5 243
Muu vaihto-omaisuus ⁹⁾	60 987	36 373
Vaihto-omaisuus yhteensä	425 442	431 192

⁹⁾ Muu vaihto-omaisuus sisältää osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, liite 21.

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 979 (1739) tuhatta euroa.

Käytetty rahoitusmenokerroin oli 0,9 prosenttia.

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2013 ollut 39 192 (44 135) tuhatta euroa ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2013 74 337 (152 183) tuhatta euroa.

Tilikaudella 2013 maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 1 059 tuhatta euroa, vertailukaudella 2012 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin ei tehty arvonalentumisia.

Tilikaudella 2013 vaihto-omaisuuteen tehtiin käypään arvoon arvostamisia 8 348 tuhatta euroa, vertailukaudella ei ollut käypään arvoon arvostamisia.

21 Osuudet ja lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2013	2012
Osuudet 1.1.	35 824	30 391
Osuus tilikauden tuloksesta	-2 027	-693
Osuudet lisäykset/vähennykset	26 660	6 126
Osuudet 31.12. ¹⁾	60 457	35 824

¹⁾ Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä esitetään liitteessä 20 Vaihto-omaisuus, rivillä Muu vaihto-omaisuus.

Lainasaamiset 1.1.	43 495	44 929
Lainasaamisten lisäykset/vähennykset	-18 644	-1 435
Lainasaamiset 31.12.	24 850	43 495

Konsernin osakkuus- ja yhteisyritysten yhteenlasketut taloudelliset tiedot

1 000 euroa	2013	2012
Varat	344 032	218 062
Velat	237 767	179 287
Liikevaihto	10 848	4 468
Tilikauden voitot (+) ja tappiot (-)	-4 239	-1 327

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

24 Oma pääoma

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
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
1.1.2013	35 498 195	3 063	92 204
Omien osakkeiden osto	-3 266		0
Omien osakkeiden luovutus	0		0
31.12.2013	35 494 929	3 063	92 204

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 494 929 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2013. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 20.3.2013 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 osakeomistussuunnitelmaa, 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

22 Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Myyntisaamiset	39 551	73 691
Lainasaamiset	9	1 404
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	1 567	28 121
Muut siirtosaamiset	29 735	18 223
Muut saamiset	4 098	5 662
Yhteensä	74 961	127 101
Korolliset saamiset	9	1 404
Korottomat saamiset	74 952	125 697
Yhteensä	74 961	127 101

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan. Vuonna 2013 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 57 miljoonaa euroa.

Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

23 Rahavarat

1 000 euroa	2013	2012
Rahat ja pankkisaamiset	89 982	33 079
Yhteensä	89 982	33 079

osakkeita. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 273 539 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 0,12 euroa per osake.

25 Varaukset

2013

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 969	0	9 969
Varausten lisäykset	2 994	0	2 994
Käytetyt varaukset	-4 181	0	-4 181
Käyttämättömien varausten peruutukset	878	0	878
31.12.	9 660	0	9 660
Pitkäaikaiset	3 965	0	3 965
Lyhytaikaiset	5 695	0	5 695
Yhteensä	9 660	0	9 660

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

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 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	42 701	39 918
Joukkovelkakirjalainat	75 000	0
Yhtiölainat	61 366	78 588
Yhteensä	179 067	118 506
Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	31 001	108 886
Yritystodistukset	95 500	73 600
Yhtiölainat	224	18
Yhteensä	126 725	182 504

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan.

27 Muut velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Pitkäaikaiset		
Muut velat	46	41
Yhteensä	46	41
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	26 220	28 406
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakko- maksut	50 906	60 973
Muut ennakkomaksut	1 274	3 221
Muut lyhytaikaiset velat	16 668	31 502
Siirtovelat	23 848	23 526
Yhteensä	118 916	147 628
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	9 489	8 106
Korko- ja muut rahoitusvelat	596	1 813
Projektien kustannusjaksotukset	10 826	11 831
Muut siirtovelat	2 937	1 776
Yhteensä	23 848	23 526

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 luovutusshetkellä 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 täsmäyvät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerpäin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 30,0 miljoonaa euroa koronvaihtosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muu-

toksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun niiden jälleeneroleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa vuosina 2013 ja 2012. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyshanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset mukaan lukien yhtiölainat ja muut velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana.

1 000 euroa	2013				2012	
	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, EUR
Vaihtuvakorkoiset velat	109 043	1,91 %	2,7	-875	227 061	-1 507
Saamiset	0	0,00 %	0,0	0	28 544	-232

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 transaktioriskiin ja translaatoriskiin. 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 positiosta niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Herkkyyshanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuutoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaissuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojaustransaktioiden nettovaikutus. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja. Herkkyyshanalysissä 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 neutraaloiva vaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10 % valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

1 000 euroa	2013		2012	
	RUB	LVL	RUB	LVL
Nettopositio ¹⁾	-1 493	64	-4 611	1 871
Vaikutus tulokseen				
- euron 10 % vahvistuminen	136	0	419	0
- euron 10 % heikentyminen	-166	0	-512	0
Vaikutus omaan pääomaan ²⁾				
- euron 10 % vahvistuminen	0	-6	0	-170
- euron 10 % heikentyminen	0	7	0	208

¹⁾ Nettopositio arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1000 eur). Positioon on yhdistelty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot. Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänpäin 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 ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (23,3 miljoonaa euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisiin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreserviejä hyödyntäen. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 miljoonaa euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 miljoonaa euroa). Sitova maksuvalmiusluotto 100 miljoonaa euroa erääntyy joulukuussa 2015. Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan

ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 221 miljoonaa euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 90 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 131 miljoonaa euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohdeerahoituksen määrä on yhteensä 24 miljoonaa euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 21 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitussojimuksissa on tavanomaisia kovenantteja.

Taloudellisenä kovenanttina on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustavana tunnuslukuna.

Rahoitusvelat

1 000 euroa	2013		Maturiteetti					2012	
	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2014	2015	2016	2017	Myöhemmin	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu ¹⁾
Joukkovelkakirjalainat	75 000	93 750	3 750	3 750	3 750	3 750	78 750		
Rahalaitoslainat ²⁾	73 702	74 441	34 711	27 000	9 452	1 828	1 450	148 196	155 858
Yhtiölainat ³⁾	61 366	81 717	1 268	1 557	1 762	3 602	73 528	78 606	90 935
Yritystodistukset	95 500	95 500	95 500	0	0	0	0	73 600	73 600
Muut velat	8	8	8	0	0	0	0	41	41
Johdannaisvelat	383	383	383	0	0	0	0	1 185	1 185
Ostovelat	26 220	26 220	26 220	0	0	0	0	28 406	28 406
Sijoitussitoumus ⁴⁾	13 974	13 974	13 974	0	0	0	0	14 987	14 987
Yhteensä	346 153	385 994	175 814	32 308	14 964	9 179	153 728	345 021	365 012

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

²⁾ Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2014.

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

⁴⁾ Taseen ulkopuolinen velka.

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2013	31.12.2012
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	90 000
Sitovat tililuotot	22 805	23 278
Rahat ja pankkisaamiset	89 982	33 079
Yhteensä	212 787	146 357

Lisäksi konsernilla on yhteensä 7,9 miljoonaa euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittäviä sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2013 lopussa asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu kolme valmistunutta asuntoa. Vuokralaishankinnassa

noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 kuukauden vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusosalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, 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. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV on aloittanut oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen vaatimuksen määrä on noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0 %).

SRV käynnisti joulukuussa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteis-

töyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (alv 0 %). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2013	2012
Erääntymättömät myyntisaamiset	24 996	27 458
1-30 päivää erääntyneet	3 064	12 740
31-60 päivää erääntyneet	68	3 848
61-90 päivää erääntyneet	229	877
91-180 päivää erääntyneet	7 827	246
181-360 päivää erääntyneet	840	4 216
Yli 361 päivää erääntyneet	2 528	24 307
Yhteensä	39 551	73 691

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erinä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä ei ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja 31.12.2013 tai 31.12.2012.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2013				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaishvelat	0	0,4	0	0,4
31.12.2012				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaishvelat	0	1,2	0	1,2

Myytävässä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2013				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,9	17,2	18,1
31.12.2012				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	1,1	9,8	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 2013

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2013	9,8
Ostot	7,4
Myyntit	0
Tulosvaikutteisesti kirjatut voitot ja tappiot	0
Yhteensä	17,2

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2012

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2012	9,6
Ostot	0,2
Myyntit	0
Tulosvaikutteisesti kirjatut voitot ja tappiot	0
Yhteensä	9,8

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2013 ja 2012 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällyntynyt 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 ennakkoilla vähintään 30 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille, vähemmistölle kuuluvan pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2013	2012
Oma pääoma yhteensä	222 215	212 273
Taseen loppusumma	662 989	675 369
Saadut ennakot	-52 217	-64 232
	610 772	611 137
Omavaraisuusaste, %	36,4 %	34,7 %

29 Muut vuokrasopimukset ja vastuusitoumukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2013	2012
Alle vuoden kuluessa	1 585	1 548
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 246	1 632
Yli viiden vuoden kuluessa	0	0
Yhteensä	2 831	3 180

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

Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 33 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2013	2012
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	212 370	338 010
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	13 974	14 987
Tonttisitoumukset	157 810	120 489

30 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2013		2012	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	383	0	1 186
Yhteensä	0	383	0	1 186

1 000 euroa	2013	2012
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	0	0
Koronvaihtosopimukset	30 000	30 000
Yhteensä	30 000	30 000

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

31 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

1 000 euroa	2013	2012
Liiketoimet, joihin ei liity maksu-tapahtumaa		
Varausten muutos	-309	617
Käypään arvoon arvostukset	7 289	0
Muut	3 539	-245
Yhteensä	10 519	372

32 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepää-omasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytärtyhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus 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 Stroi 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	100,00	100,00

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

33 Lähipiiritapahtumat

2013

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 005	0	0	0
Yhteisyritykset	57 817	97	5 566	88
Osakkuusyhtiöt	7 843	0	15 911	3 590
Muu lähipiiri	0	0	0	0
Yhteensä	68 665	97	21 476	3 677

2012

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto 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

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

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitiilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdystä 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	2013	2012
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 350	2 511
Osakeperusteiset maksut	0	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	533	570
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	202	215
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	0
Yhteensä	3 085	3 296

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja Eterassa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksu-prosentin 23,0 prosenttiin (22,8) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2013	2012
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja	484	544
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	175	183
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	67	69
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	57	57
Alitalo Minna, 14.3.2012 alkaen	45	36
Hiltunen Arto	44	45
Kokkila Timo	45	45
Kyhälä Risto, 20.3.2013 alkaen	33	0
Mustaniemi Matti, 14.3.2012 saakka	0	8
Salonen Ilkka, 15.11.2012 saakka	0	40
Hallituksen jäsenet yhteensä	289	298

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuu-

kautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2013 noin 152 tuhatta euroa (167).

34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Uusien tilausten kehitys jatkui myönteisenä tammikuussa ja SRV allekirjoitti uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 90 miljoonan euron arvosta.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2013	2012
Liikevaihto	7 707	8 342
Liiketoiminnan muut tuotot	1 974	87
Ostot tilikauden aikana	-663	0
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 645	-5 334
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-854	-817
Muut henkilösivukulut	-245	-223
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-252	-230
Liiketoiminnan muut kulut	-6 956	-8 163
Liiketappio	-4 934	-6 338
Rahoitustuotot ja kulut	-76	-590
Tappio ennen satunnaisia eriä	-5 010	-6 929
Satunnaiset erät +/-	6 780	6 428
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 770	-501
Tuloverot	-421	650
Tilikauden voitto	1 349	149

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	634	460
Aineelliset hyödykkeet	794	813
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	34 981	28 532
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muut osakkeet ja osuudet	4 218	4 309
Pysyvät vastaavat yhteensä	40 628	34 114
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	10	0
Lyhytaikaiset saamiset	269 820	249 926
Rahat ja pankkisaamiset	80 900	23 004
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	350 730	272 930
VASTAAVAA YHTEENSÄ	391 358	307 044
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204	92 204
Edellisten tilikausien voitto	39 953	41 934
Tilikauden voitto	1 349	149
Oma pääoma yhteensä	136 569	137 350
Pakolliset varaukset	2 281	1 611
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	126 957	53 770
Lyhytaikainen vieras pääoma	125 551	114 313
Vieras pääoma yhteensä	252 508	168 083
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	391 358	307 044

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2013	2012
Tilikauden voitto	1 349	149
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	252	230
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	486	1 865
Rahoitustuotot ja -kulut	76	590
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot (-)/tappiot (+)	2	0
Verot	421	-650
Oikaisut yhteensä	1 237	2 036
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-2 414	0
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-19 264	36 306
Vaihto-omaisuuden muutos	-10	0
Osto- ja muiden velkojen muutos	4 847	-10 749
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-16 840	25 558
Maksetut korot	-8 218	-5 130
Saadut korot	7 109	4 497
Saadut osingot	65	65
Maksetut verot	1 350	-1 538
Liiketoiminnan nettorahavirta	-13 948	25 636
Investointien rahavirrat		
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-190	-616
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-219	-201
Investoinnit sijoituksiin	-6 511	16
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0	95
Sijoitusten myynti	152	0
Investointien nettorahavirta	-6 768	-706
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	75 000	45 000
Lainojen takaisinmaksut	-6 125	-2 759
Lainasaamiset	0	0
Luottolimitin muutos	11 900	-40 211
Omien osakkeiden hankinta/myynti	0	0
Maksetut osingot	-2 163	-4 260
Rahoituksen nettorahavirta	78 612	-2 230
Rahavarojen muutos	57 896	22 701
Rahavarat tilikauden alussa	23 004	303
Rahavarat tilikauden lopussa	80 900	23 004

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	2013	2012
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 204	92 144
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	92 204	92 204
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	41 934	46 198
Edellisen tilikauden voitto	149	3
Osingonjako	-2 130	-4 260
Omien osakkeiden hankinta	0	-6
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	39 953	41 934
Tilikauden voitto	1 349	149
Oma pääoma 31.12.	136 569	137 350
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204	92 204
Voittovarot ed. tilikausilta	42 083	46 200
Osingonjako	-2 130	-4 260
Omien osakkeiden myynti/hankinta	0	-6
Tilikauden voitto	1 349	149
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	133 506	134 287

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2014

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Risto Kyhälä

Jukka Hienonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2014

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.–31.12.2013. 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 syyllistyneet 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 virheellisyuden 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 lausuntonemme 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, 13. helmikuuta 2014
Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012
Kotimaan liiketoiminta	155,8	155,0	128,9	135,0	157,2	139,7	150,8	120,7
Toimitilarakentamisen osuus	89,1	88,1	74,6	67,5	83,5	78,9	80,9	61,9
Asuntorakentamisen osuus	66,8	66,9	54,3	67,5	73,7	60,7	69,9	58,7
Kansainvälinen liiketoiminta	15,7	15,1	50,4	23,5	18,1	16,1	18,9	20,1
Muut toiminnot	3,8	2,9	3,0	3,3	3,4	3,6	3,7	3,7
Eliminoinnit	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7
Konserni yhteensä	171,6	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012
Kotimaan liiketoiminta	8,0	7,3	2,7	3,4	1,6	1,9	5,8	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,7	0,2	12,3	-0,8	2,4	-1,1	-1,9	-2,6
Muut toiminnot	-1,7	-0,6	-1,3	-1,4	-1,7	-1,1	-0,9	-1,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,6	6,9	13,7	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012
Kotimaan liiketoiminta	5,1	4,7	2,1	2,5	1,0	1,3	3,9	4,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,7	1,1	24,5	-3,6	13,3	-7,0	-9,9	-13,0
Konserni yhteensä	2,7	4,0	7,6	0,8	1,4	-0,2	1,8	1,2

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2013	IFRS 30.9.2013	IFRS 30.6.2013	IFRS 31.3.2013	IFRS 31.12.2012	IFRS 30.9.2012	IFRS 30.6.2012	IFRS 31.3.2012
Kotimaan liiketoiminta	645,8	727,8	771,6	686,9	774,4	676,2	661,7	658,3
Toimitilarakentamisen osuus	392,8	451,1	458,7	389,9	438,7	312,1	325,4	329,4
Asuntorakentamisen osuus	253,0	276,6	312,9	296,9	335,7	364,2	336,4	328,8
Kansainvälinen liiketoiminta	180,1	183,7	187,6	39,8	53,4	70,9	84,5	102,4
Konserni yhteensä	825,8	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
josta myyty osuus	618,0	704	746	532	610	517	551	570
josta myymätön osuus	207,9	207	213	194	218	230	195	191

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013	IFRS 10-12/2012	IFRS 7-9/2012	IFRS 4-6/2012	IFRS 1-3/2012
Liikevaihto	171,6	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7
Liikevoitto	4,6	6,9	13,7	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5
Tulos ennen veroja	3,6	5,2	13,3	0,7	2,2	-2,1	2,5	0,3
Tulouttamaton tilauskanta	825,8	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
Uudet sopimukset	68,3	107,9	384,5	40,0	248,0	138,5	142,5	65,5
Tulos/osake, eur	0,01	0,06	0,35	-0,03	0,03	-0,04	0,04	-0,01
Oma pääoma/osake, eur	4,99	4,95	4,86	4,50	4,62	4,58	4,61	4,56
Osakkeen päätöskurssi, eur	4,05	4,41	3,28	3,36	3,26	3,44	3,30	4,23
Omavaraisuusaste, %	36,4	39,3	35,2	34,3	34,7	28,5	29,7	31,9
Korollinen nettovelka	215,8	227,1	245,0	277,7	267,9	311,3	288,0	259,5
Velkaantumisaste, %	97,1	102,8	112,5	135,6	126,2	187,7	172,3	156,9

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	IFRS 31.12.2013	IFRS 30.9.2013	IFRS 30.6.2013	IFRS 31.3.2013	IFRS 31.12.2012	IFRS 30.9.2012	IFRS 30.6.2012	IFRS 31.3.2012
Kotimaan liiketoiminta	274,8	286,5	291,2	292,7	297,4	286,2	270,2	228,8
Kansainvälinen liiketoiminta	177,9	171,7	179,0	195,4	196,2	200,7	198,5	198,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	75,4	8,7	40,6	10,5	19,7	3,4	3,3	7,8
Konserni yhteensä	528,0	466,9	510,9	498,6	513,3	490,3	472,0	435,1

Asuntoliiketoiminta

kpl, Suomessa	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013	10-12/2012	7-9/2012	4-6/2012	1-3/2012
Asuntomyynti	117	183	178	223	207	170	235	133
Omaperusteinen tuotanto	29	69	64	135	140	85	154	98
Sijoittajamyyntituotanto	88	114	114	88	67	85	81	35
Asuntoaloitukset	0	25	142	35	95	125	171	24
Valmistuneet	151	175	109	104	114	116	122	99
Valmiit myymättömät ¹⁾	182	128	89	75	99	100	85	102
Rakenteilla ¹⁾	1 054	1 398	1 525	1 633	1 849	2 126	2 060	2 188
urakat	334	550	560	795	969	1 212	1 240	1 425
neuvottelu-urakat	471	448	415	321	294	309	224	216
omaperusteiset kohteet ¹⁾	249	400	550	517	586	605	596	547
josta myyty ¹⁾	71	139	206	237	230	205	221	206
josta myymättömät ¹⁾	178	261	344	280	356	400	375	341

¹⁾ Kauden lopussa.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

kpl, Suomessa	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	119	121	120	129	153	155	153
Rakenteilla myyty	14	31	52	56	59	52	56	57
Rakenteilla myymätön	60	87	117	99	119	133	103	92
Valmis myymätön	57	40	24	21	28	26	21	27
Asuntorakentaminen yhteensä	253	277	313	297	336	364	336	329

Tietoa osakkeenomistajille

Osakkeen perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä Keskiuurrissa yhtiössä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN -koodi on FI0009015309.

Taloudellinen informaatio vuonna 2014

Tilinpäätöstiedote 2013, 14.2.2014 klo 8.30
Vuosikertomus 2013, 21.2.2014 (pdf verkkosivuilla)
Osavuositarkastus 1-3/2014, 7.5.2014 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-6/2014, 6.8.2014 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-9/2014, 5.11.2014 klo 8.30

Varsinainen yhtiökokous 2014, 26.3.2014

Hiljaiset jaksot

SRV Yhtiöt Oyj ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia kahden viikon aikana ennen tilinpäätöksen 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

Viestinnän asiantuntija
Katariina Riekkola
Puhelin: 040 661 5055
Sähköposti: katariina.riekkola@srv.fi

Julkaisujen tilaukset

SRV:n vuosikertomuksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata SRV:n verkkosivuilta www.srv.fi/sijoittajat tai sähköpostitse info@srv.fi.

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

