

Vuosikertomus
2014



SRV:n vuosi 2014

SRV sijoituskohteena	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Vuosi 2014 lukuina	4
Hankekehitys	6
Vastuullisuus	10
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2014	12
Hallitus	16
Johtoryhmä	17

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus 2014	18
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	27
Tunnuslukujen laskentakaavat	28
Osakkeet ja osakkeenomistajat	29

IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2014

Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	30
Konsernitase	31
Konsernin rahavirtalaskelma	32
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	33
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	34

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2014

Emoyhtiön tuloslaskelma	55
Emoyhtiön tase	56
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	57
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta	58

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen

allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä	59
---	----

Tilintarkastuskertomus	60
------------------------------	----

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys

vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)	61
--	----

Tietoa osakkeenomistajille	63
----------------------------------	----

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2014. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2014 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internetsivuilta www.srv.fi.



Kannessa:

SRV toteuttaa Espoon Niittykumpuun metrokeskuskokonaisuuden, joka käsittää alueellisen liikekeskuksen sekä kaksi asuintornia. Merituulentien ja Haukilahdenkadun lounaispuolelle rakennettavan keskuksen asuintornit ovat 12- ja 24-kerroksiset, joista korkeampi Niittyhuippu on valmistuessaan Espoon korkein.

Korkeamman tornin on määrä valmistua keväällä 2017 ja 12-kerroksisen tornin vuonna 2018. Niittykummun nykyinen ostoskeskus säilyy, kunnes uusi liikekeskus on valmis ja toiminnassa syksyllä 2016.



Lue lisää SRV:n kärkihankkeista sivuilta 8–9.

SRV sijoituskohteena

SRV lyhyesti:

- Vuonna 1987 perustettu suomalainen pörssiyhtiö.
- Liikevaihto noin 700 miljoonaa euroa.
- Konsernissa työskentelee noin tuhat ihmistä.
- Toimii Suomessa kasvukeskuksissa, Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa sekä Virossa.

www.srv.fi

”SRV:n liiketoiminnan painopiste on Suomen kehittyvissä kaupunkikeskuksissa.”

SRV hakee pitkällä tähtäimellä tuottavaa kasvua toimitila- ja asuntorakentamisessa Suomen kehittyvissä kaupunkikeskuksissa sekä toteuttaa kannattavia kauppakeskushankkeita Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa. Määrätietoinen keskittyminen kannattaviin hankemuotoihin sekä asiakaslähtöinen ja suhdannekestävä liiketoimintamalli varmistavat sen, että SRV on hyvissä asemissa vuonna 2015.

SRV toi aikanaan Suomeen projektijohtomallin, josta on tullut yksi käytetyimmistä rakennushankkeiden toteutusmuodoista Suomessa. SRV on pysynyt uskollisena tälle asiakaslähtöiselle toimintamallille, jossa pystymme luomaan kuhunkin projektiin parhaiten soveltuvan organisaation toteuttamaan hankkeet tehokkaasti, laadukkaasti ja ennen kaikkea asiakkaan tarpeiden mukaisina. Toimintamallin ansiosta SRV:n oma henkilöstömäärä on huomattavasti kilpailijoitaan pienempi ja yhtiön kullurakenne kestää paremmin talouden vaihteluita.

SRV on laajentanut toimintaansa siten, että nykyisin SRV toteuttaa eri yritysten ja organisaatioiden tarpeisiin sopivia toimitilahankkeita, asumisen arjessa toimivia kerrostalokohteita, vetovoimaisia kauppakeskuksia sekä kokonaisia aluerakentamishankkeita – unohtamatta maa- ja kalliiorakentamista sekä erityiskohteita, kuten sairaaloita ja julkisia rakennuskohteita.

Samalla kun SRV on asemoitunut suomalaisessa rakentamisen kentässä suurten rakentajien laadukkaaseen kärkeen, SRV on pystynyt kehittämään kannattavuuttaan oikealla toimintamallilla sekä moni-

puolistanut ansaintaansa osallistumalla kannattaviin hankkeisiin myös sijoittajana. Näin SRV on pystynyt hajauttamaan riskiä ja kasvattamaan toimintansa lisäarvoa, josta myös SRV:hen sijoittava hyötyy.

Rakentamisen markkinat saattavat vaihdella muuttuvissa suhdanteissa voimakkaastikin. Silloin SRV:n sekä rakenteellinen että rahoituksellinen joustavuus mahdollistaa sopeutumisen kulloiseenkin tilanteeseen. SRV:n kyky ottaa hallittuja riskejä on nostanut SRV:n useissa omaperusteista vastuunkantoa edellyttävissä kehityshankkeissa halutuksi yhteistyökumppaniksi. Tällaisia hankkeita SRV:llä on Suomen kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla, sekä Venäjällä.

Venäjälle SRV on sijoittunut pitkäjänteisesti. Keskittyminen selkeärajaiseen kaupakeskusliiketoimintaan suuressa markkinassa antaa SRV:lle monipuolisen ansaintamahdollisuuden hankekehittäjänä, kaupallistajana, sijoittajana ja rakentajana. Vuosi 2014 oli Venäjällä turbulenttinen ja Venäjän talouskehityksen ennustaminen on nyt todella vaikeaa. Ne asiat, jotka ovat SRV:n omissa käsissä, ovat edenneet hyvin: SRV:llä on osaomistuksessa hyvää kasvuvirtaa tuottava kaupakeskus Pearl Plaza Pietarissa ja toisen Pietarin kaupakeskuksen, Okhta Mallin, rakentaminen on täydessä käynnissä ja rahoitettuna. Suur-Moskovan alueelle sijoittuvan Promenade-kauppakeskuksen rakentaminen on puolestaan alkamassa vakaan enemmistökumppanin kanssa.

SRV:n liiketoiminnan painopiste on kuitenkin selkeästi Suomessa,

missä SRV:n tilauskanta on ennätyskorkea ja kannattavuus parantunut. SRV hakee pitkällä tähtäimellä tuottavaa kasvua toimitila- ja asuntorakentamisessa Suomen kehittyvissä kaupunkikeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien äärellä erityisesti rai-deliikenteen varrella. Megatrendit, kuten kaupungistuminen, kasvukeskusten muuttovoitto, väestön ikääntyminen ja vaurastuminen, toimivat ajureina SRV:n Suomen hankkeille. Pitkään jatkunut määrätietoinen työ kaupunkien ydinkeskustojen, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien tonttien ja kiinteistöjen parissa tuo laajuudeltaan suuria aluerakennushankkeita vuonna 2015. Monimuotoinen REDI-hanke lähtee kohoamaan kohti taivasta Helsingin Kalasatamassa ja Niittykumpuun aloittaa nousunsa Espoon korkein asuintorni metron liikekeskuksen yhteyteen.

SRV:n selkeällä strategialla, toiminnan painopisteiden joustavilla muutoksilla ja hallitulla liiketoiminnallisella riskillä sekä innovatiivisuudella, hyvällä asiakaspalvelulla ja laadukkaalla rakentamisella SRV pystyy parhaiten vastaamaan sijoittajien arvonmuodostukseen kohdistuviin odotuksiin. Vaikka yleinen rakentamisen suhdannenäkymä ei anna aihetta iloon, SRV:n vahva tilauskanta, määrätietoinen keskittyminen korkeamman jalostusasteen omakehitteisiin hankkeisiin sekä asiakaslähtöinen ja skaalautuva liiketoimintamalli varmistavat sen, että olemme myös vuonna 2015 menossa yhtiönä oikeaan suuntaan, valtavirtaa vastaan.



”Suomen liiketoiminnan kannattavuus parani sekä viime vuonna että jo edellisenä vuonna.”

Muutosten ja yhdistymisen vuodet

Päättynyt vuosi 2014 jää historiaan Suomessa taloudellisesti vaikeana, jo kolmantena peräkkäisenä negatiivisen kasvun vuotena. Toisella merkittävällä toiminta-alueellamme Venäjällä on turbulenssi ollut vieläkin suurempi ja kehityksen ennustaminen vaikeaa. Toimintaympäristössämme on jatkunut virta huonoja talousuutisia yritysten vaikeuksista sekä niiden negatiivisista vaikutuksista muun muassa investointeihin ja työllisyyteen.

Tätä taustaa vasten SRV:n viime vuoden taloudellista tulosta voi pitää kohtuullisen onnistuneena. Suomen liiketoiminnan kannattavuus parani sekä viime vuonna että jo edellisenä vuonna. Taustalla oli lukuisa joukko toimenpiteitä, jotka kasvattivat liikevoittomarginaalia. Venäjällä ei puuttunut toimintaympäristön haasteita. Ukrainan kriisi ja sen seurauksena asetetut pakotteet vaikeuttivat jo lähes valmiiksi neuvotellun rahoitusratkaisun toteuttamista. Vaikeista asetelmista huolimatta rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen euromääräinen pankkirahoitus saatiin järjestetyksi venäläispankista. Samaan aikaan jo toiminnassa olevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärät kasvoivat yli odotusten ruplan kurssin heikkenemisestä huolimatta.

Vaikka olemme monessa suhteessa tyytyväisiä viime vuoteen, olisimme toki toivoneet Kalasataman REDI-hankkeen lähtevän ripeämmin liikkeelle. Edistimme kuitenkin koko vuoden mittaan hankkeen sijoittaja- ja rahoitusjärjestelyjä siten, että hanke voi käynnistyä tänä vuonna vakaalla pohjalla. Valitettavasti odottamaton kaava-valitus viivästytti hanketta parilla vuodella ja rahoitusmarkkinat ehtivät muuttua vaikeammiksi.

Olen seurannut SRV:n liiketoimintaa koko sen pörssihistorian ajan vuodesta 2007 – ensin yhtiön hallituksessa kolme vuotta sekä runsaat neljä vuotta sen toimitusjohtajana. Viimeisen neljän vuoden aikana SRV:n liiketoiminnallinen Suomen organisaatio on muotoutunut useasta erillisestä yhtiöstä yhtenäiseksi SRV Rakennus Oy:ksi. Muutoksen kautta olemme saaneet kootuksi osin päällekkäiset toiminnot tehokkaaksi kokonaisuudeksi.

Viime vuosina saimme keskeisiä Venäjän-hankkeita liikkeelle. Näistä Septem City -korttelin hankinta kokonaan SRV:n omistukseen sekä Okhta Mall -kauppakeskuksen käynnistyminen tontilla ovat olleet merkittävimmät virstanpylväät. Osana toimintojemme rationalisointia Venäjällä

teimme päätöksen keskittyä kauppakeskusrakentamiseen. Pitkään SRV:n tasetta kuormittaneet tontit on saatu joko liikkeelle tai purettua taseesta muulla tavoin. SRV:n toimintaa Baltiassa tervehdytettiin sulkeamalla yksikkö Latviassa sekä purkamalla tonttivarantoa Virossa.

Toimitusjohtajakauteni päättyi vuoden 2014 lopussa, jolloin SRV:n Suomen liiketoimintoja johtanut Juha Pekka Ojala siirtyi koko konsernin toimitusjohtajaksi. Hänen seuraajakseen nousi hankekehitysjohtaja Juha Toimela. Olen iloinen, että avainpaikoille löytyivät kokeneet tekijät talon sisältä. He ovat olleet osaltaan tekevässä viime vuosien muutoksia SRV:ssä ja pystyvät uusissa tehtävissään jatkamaan hyvään vauhtiin pääsystä kehitystyötä yhdessä muun organisaation kanssa.

Omalta osaltani haluan kiittää SRV:n asiakkaita, rakentajakumppaneita ja muita sidosryhmiä sekä omistajia ja henkilöstöä hyvästä yhteistyöstä.

Jukka Hienonen

Toimitusjohtaja 31.12.2014 asti

”Uusi vuosi tuo meille SRV:ssä uusia mahdollisuuksia, sillä lähtökohtamme on varsin vahva.”



Suurten hankkeiden vuosi 2015

Talous- ja liiketoimintaympäristössä riittää varmasti haasteita alkaneelle vuodelle, sen tietävät kaikki. Niiden varjossa voisi maailmalla synkin väreän alkavaa vuotta. Uusi vuosi tuo kuitenkin meille SRV:ssä uusia mahdollisuuksia, sillä lähtökohtamme on olosuhteisiin nähden varsin vahva. Kannattavuutemme on terveellä pohjalla, tilauskantamme historiallisen korkealla ja nykyoloissakin pystymme edistämään hankkeitamme Venäjällä riskit halliten.

Tämän vuoden ja tulevien vuosien tulosta joudumme työstämään joka päivä hartia-voimin sekä liikevaihdon saamiseksi että kannattavuuden turvaamiseksi ja edelleen parantamiseksi. Organisaatiomme Suomessa sekä Venäjällä ja Virossa on kuitenkin Jukka Hienosen toimitusjohtajakaudella hiottu iskukykyiseksi, ja taseessa seisoivat hankkeemme on saatu suurelta osin liikkeelle. Olemme viimeisen kahden vuoden aikana pystyneet myös parantamaan liiketoimintamme kannattavuutta Suomessa. Emme joudu siis laajamittaisiin perkaustoihin, vaan voimme keskittyä siihen, minkä parhaiten osaamme eli kehittämiseen, suunnitteluun, rakentamiseen ja kaupallistamiseen. Joissakin hankkeissa olemme mukana myös sijoittajina.

Olemme yhtiönä menossa oikeaan suuntaan, valtavirtaa vastaan. Pitkään jatkunut määrätietoinen työ kaupunkien keskustojen, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien tonttien ja kiinteistöjen parissa tuo tänä vuonna ensimmäisiä suuria aluerakennushankkeita ja metrokeskuksia ympäristöineen toteutukseen. Näistä keskeisimpiä ovat kauppakeskuksesta ja kahdeksasta tornitalosta koostuva REDI Helsingin Kalasatamassa sekä Niittykummun metrokeskus ja Perkkään aluerakentamishanke Espoossa.

Tietysti markkinat viime kädessä sanelevat vauhdin, jolla näiden projektien eri vaiheet toteutetaan. On kuitenkin selvää, että maan sisäisen muuttoliikkeen tuoma yli puolen miljoonan ihmisen tarve uuteen kotiin tuo meille rakentajille töitä – asuntorakentamisen lisäksi myös julkista rakentamista. Useimmat näistä hankkeista sisältävätkin asuntotuotannon lisäksi toimitilarakentamista eri muodoissaan. Myös SRV:n kasvavalle maa- ja kalliorakentamiselle tulee näiden hankkeiden myötä runsaasti työtä.

Olemme viime vuosien aikana kehittäneet SRV:n organisaatiota ”One SRV” -hengessä. Yritykseen vuosien varrella han-

kitut yhtiöt on sulautettu kokonaisuuteen siten, että ne toimivat saumattomana kokonaisuutena eri hankkeissa asiakkaan parhaaksi. Jatkamme tänä vuonna keskittymistä asiakaspalvelun parantamiseen sekä henkilöstön osaamiseen ja työtyytyväisyyteen.

Monia hankkeitamme on valmisteltu pitkään ja joidenkin olisi toki suonut alkavan jo paljon aikaisemmin. Pitkät aikajänteet ovat aina kuuluneet hankkeisiin toimialallemme ja se koettelee varmasti myös sijoittajan kärsivällisyyttä. Tänä vuonna olemme kuitenkin sikäli hyvässä vaiheessa, että tulemme näkemään usean merkittävän hankkeen lähtevän liikkeelle.

Yhtiömme ei ole runsaan 27 vuoden historiansa aikana tehnyt ainuttakaan tappiollista tilinpäätöstä. SRV:n uutena toimitusjohtajana haluan johtaa yritystämme siten, että pystymme olemaan asiakkaillemme ja omistajillemme sekä henkilöstöllemme, rakentajakumppaneillemme ja muille sidosryhmillemme halutuin yhteistyökumppani. Haluamme parantaa elämänlaatua rakennetun ympäristön kestäväillä ratkaisuilla eli olla brändilupauksemme mukaisesti Elämäsi Rakentaja.

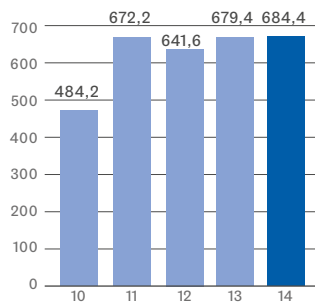
Juha Pekka Ojala
Toimitusjohtaja 1.1.2015 alkaen

Vuosi 2014 lukuina

SRV

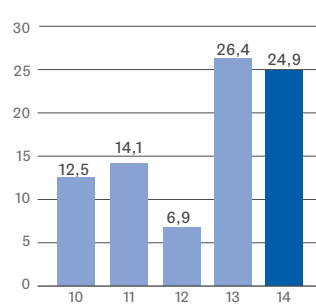
SRV:n liiketoiminta koostuu kiinteistöjen kehittämisestä ja rakentamisesta Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta SRV:n tulos parani joka kvartaalilla ja tilauskanta on korkealla tasolla. Kannattavuuden parantamiseksi tilauskannan rakennetta on ohjattu matalakatteisesta urakoinnista omakehitteiseen tuotantoon.

Liikevaihto M€



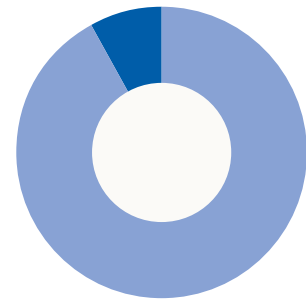
Muutos vuodesta 2013: 0,7 %

Liikevoitto M€



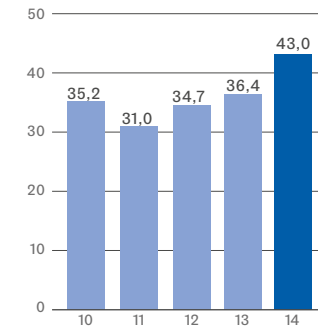
Muutos vuodesta 2013: -5,5 %

Liikevaihdon jakautuminen 2014 %



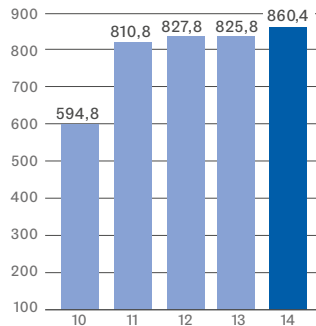
● Suomen liiketoiminta 92 %
● Kansainvälinen liiketoiminta 8 %

Omavaraisuusaste %



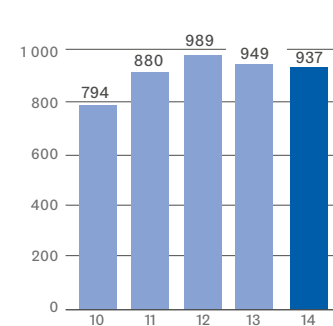
Muutos vuodesta 2013: 6,6 %-yks.

Tulouttamaton tilauskanta M€



Muutos vuodesta 2013: 4,2 %

Henkilöstö henkilöä



Muutos vuodesta 2013: -1,3 %

Avainluvut	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, milj. euroa	684,4	679,4	641,6	672,2	484,2
Liikevoitto, milj. euroa	24,9	26,4	6,9	14,1	12,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	3,6	3,9	1,1	2,1	2,6
Oman pääoman tuotto %	6,9	8,4	0,5	3,3	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,4	2,2	4,5	4,1
Omavaraisuusaste, %	43,0	36,4	34,7	31,0	35,2
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	860,4	825,8	827,8	810,8	594,8
Henkilöstö keskimäärin	937	949	989	880	794

Suomen liiketoiminta

Osuus konsernin liikevaihdosta 92 %

Osuus konsernin henkilöstöstä 68 %

Osuus konsernin tilauskannasta 84 %

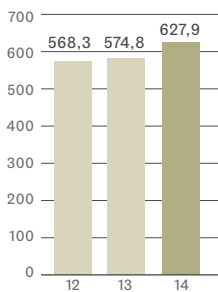
Suomen liiketoiminta jakautuu asuntorakentamiseen ja toimitilarakentamiseen. Asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakenteellinen kysynnän kasvu luo vahvan perustan asuntotuotannon laajentamiselle. SRV on tunnettu alue-

kehityshankkeistaan kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Toimitilarakentamisen hankkeet ovat pääosin joko omakehitteisiä tai projektinjohdettuja, jotka SRV:n omat osaajat sekä

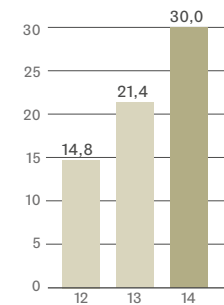
rakentajakumppaniverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV Mallilla. Toimitilarakentaminen pitää sisällään sairaaloita, toimistoja ja liiketiloja, hotelleja ja erityistiloja, logistiikkatiloja, kalliitiloja ja infra-hankkeita.

Liikevaihto M€



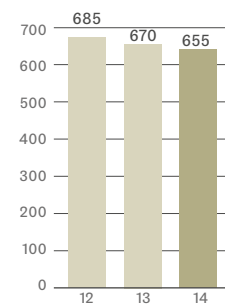
Muutos vuodesta 2013: 9,2 %

Liikevoitto M€



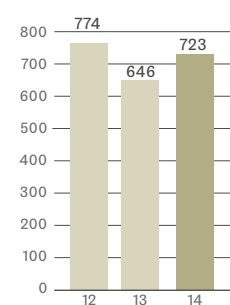
Muutos vuodesta 2013: 40,1 %

Henkilöstö henkilöä



Muutos vuodesta 2013: -2,2 %

Tulouttamaton tilauskanta M€



Muutos vuodesta 2013: 12,0 %

Kansainvälinen liiketoiminta

Osuus konsernin liikevaihdosta 8 %

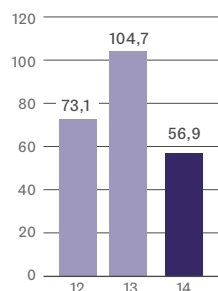
Osuus konsernin henkilöstöstä 22 %

Osuus konsernin tilauskannasta 16 %

Kansainvälinen toiminta jakautuu Venäjän ja Viron liiketoimintoihin, joista Venäjä muodostaa suurimman osan. SRV keskittyy Venäjällä kannattavaan liiketoimintaan kauppakeskusmarkkinoilla Pietarissa ja Moskovassa.

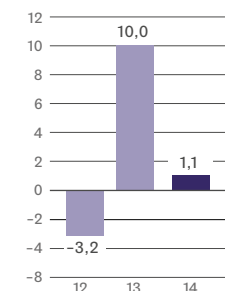
SRV:n vahvuuksia Venäjällä ovat vähittäiskaupan ydinosaaminen, parhaat kauppakeskuskonseptit ja läpinäkyvä toimintamalli.

Liikevaihto M€



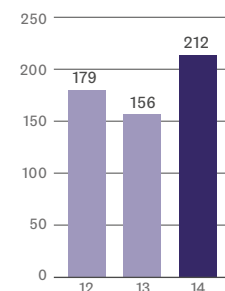
Muutos vuodesta 2013: -45,6 %

Liikevoitto M€



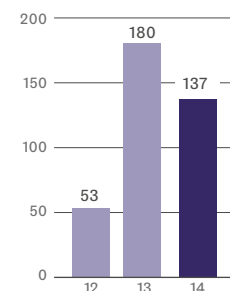
Muutos vuodesta 2013: -89,3 %

Henkilöstö henkilöä



Muutos vuodesta 2013: +35,9 %

Tulouttamaton tilauskanta M€



Muutos vuodesta 2013: -23,8 %

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 tuotto on merkittävästi kilpailu-urakointia parempi, joten SRV:n strategiana on kasvattaa omakehitteisten hankkeiden osuutta liikevaihdosta.

Avainosaaminen kiinteistökehittämisessä

Tehokas rakentaminen

SRV:n projektien tehokas toteutus perustuu asiakkaiden tarpeista lähtevään projektinjohtomalliin – SRV Malliin, jossa hanke toteutetaan avoimessa yhteistyössä asiakkaan kanssa. Onnistunut ja laadukas lopputulos varmistetaan systemaattisella projektinhallinnalla, toteutusta tukevalla toimintajärjestelmällä sekä läpi hankkeen ulottuvalla katkeamattomalla tiedonkululla. Projektinjohdosta vastaavat SRV:n ammattilaiset hyödyntäen hankkeen toteutuksessa laajaa ja osaavaa yhteistyökumppaniverkostoa.



Lue lisää seuraavalta sivulta.

Loppusijoittajamarkkinan hallinta

SRV:n hankkeissa kiinteistösijoittaja ostaa ennakoitua kassavirtaa. Rakennettu ja valmiiksi vuokrattu kauppakeskus, toimistotalo tai asuntokohde on sijoittajalle houkutteleva hankinta, kun kohteesta saatava vuosittainen vuokratuotto on ennakolta tiedossa.

Hankekehityksen olennainen osa on sijoittajan tuottovaateen oikea arviointi kyseisellä markkinalla. Kun tiedetään sijoittajan tavoitteleva tuotto prosentti, voidaan hanketta suunnitella ennakoitua tarvittava kassavirta, jolla tavoite saavutetaan. SRV panostaa hankkeisiin, jotka valmistuessaan ovat houkuttelevia kiinteistösijoittajan näkökulmasta.

Vuokratulojen optimointi

Omakehiteisissä hankkeissaan SRV vastaa rakennettavan kohteen käyttäjä-hankinnasta. Ankkurivuokralaisten hankeminen on kehityshankkeen kulmakivi, jonka onnistuminen vaikuttaa hankkeen käynnistymisajankohtaan. Rakentaminen aloitetaan, kun riittävä vuokrausaste on saavutettu. Rakenteilla olevan kohteen vuokrauksen onnistuminen vaikuttaa myös suoraan kohteen houkuttelevuuteen sijoittajan näkökulmasta.

Pietarin kauppakeskushankkeet Pearl Plaza ja Okhta Mall ovat esimerkkejä SRV:n vahvasta osaamisesta kauppakeskuskonseptoinnissa, käyttäjähankinnassa sekä kauppakeskusten operoinnissa. SRV:n osaaminen vähittäismyynnin tarpeista tulee näissä hankkeissa hyvin esiin.

SRV MALLI

Oma hankekehitys

SRV:n kehityshankkeet perustuvat omaan hankekehitystoimintaan, jonka lähtökohtana on tulevien trendien tunnistaminen sekä asiakkaiden liiketoiminnan tarpeiden syvälinen ymmärtäminen. Kuuntelemalla aidosti asiakkaita ja osallistamalla keskeisiä sidosryhmiä SRV yhdistää tuloksellisesti eri näkökulmat. Tavoitteena on löytää käyttäjille parhaat toimivat tilat, ja omistajille tuottavimmat sijoituskohteet.

SRV:n hankekehitys palvelee kaikkia liiketoiminta-alueita ja vastaa muun muassa maanhankinnasta, kaavoituksesta, konseptien suunnittelusta sekä sijoittajien ja ankkurivuokralaisten hankinnasta. SRV:llä on omaa hankekehitystä sekä Suomessa että Venäjällä.

Hankerahoituksen hallinta

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

Russia Invest –kiinteistösijoitusyhtiö on esimerkki SRV:n kehittämästä hyvästä yhteistyömallista, jolla yhtiö on vahvistanut Pietarin Okhta Mall –hankkeen rahoitusta kotimaisten yhteistyökumppanien kautta. Vastaavanlaisista ratkaisuista kehitetty toimintamalli lisää SRV:n rahoituskapasiteettia suurten hankkeiden toteutuksessa.

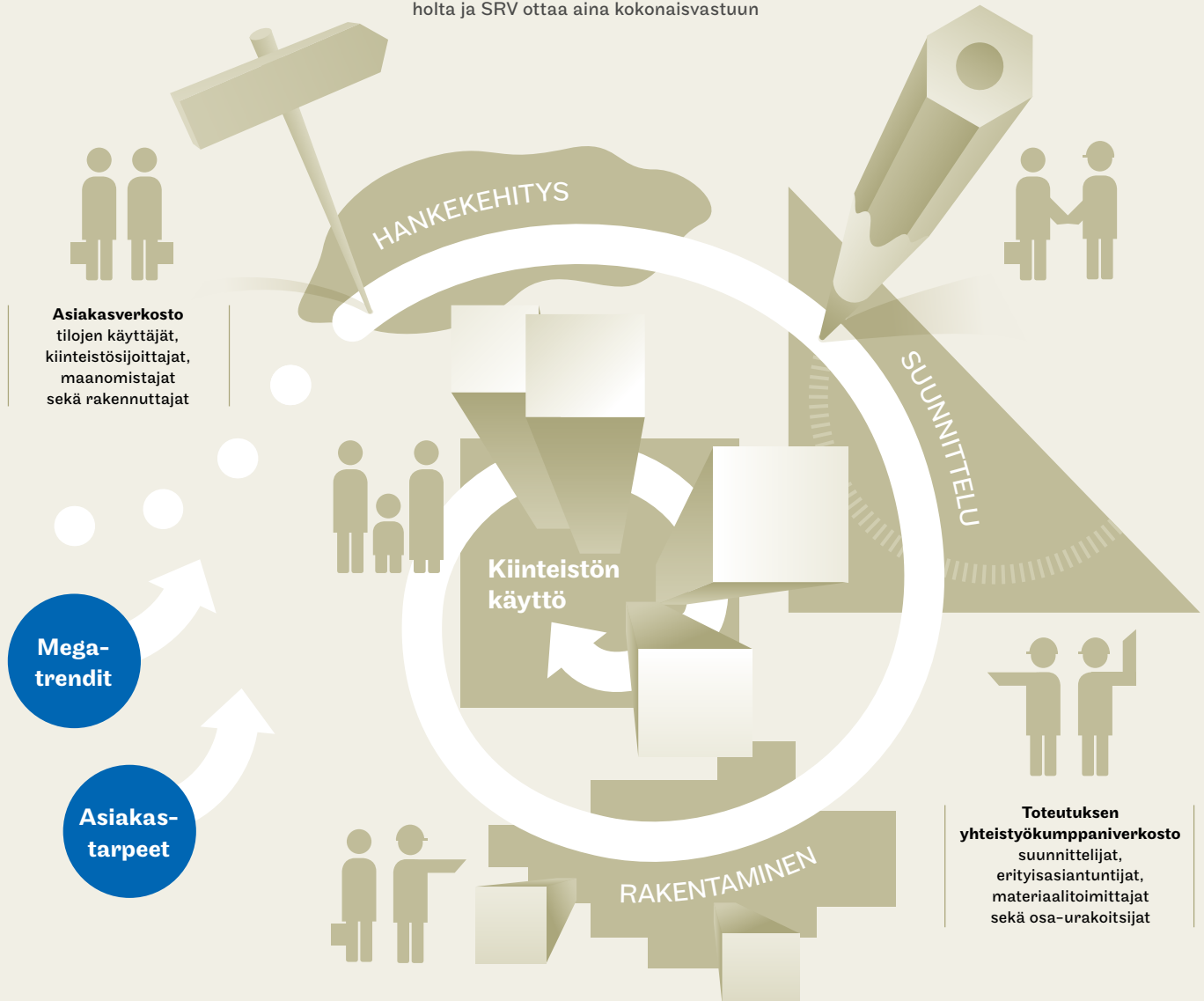
SRV voi yhteistyökumppaniensa kanssa hakea parasta tuottoa sijoitukselle optimoimalla myyntiajankohtaa.

Projektien tehokas toteutus SRV Mallilla

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

SRV Mallin erinomaisuus muodostuu innovatiivisen hankekehityksen sekä asiakaslähtöisen ja systemaattisen projektinjohtototeutuksen yhdistämisestä. SRV Mallissa hankkeen kehittäminen, suunnittelu ja rakentaminen liitetään yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi ja prosessin eri vaiheet toteutetaan joustavasti limittäin. Asiakas saa kaikki tarvitsemansa palvelut sekä hankkeen toteutuksen yhdeltä taholta ja SRV ottaa aina kokonaisvastuun

hankkeen läpiviennistä sekä hoitaa projektin johtamisen. Toimintamalli perustuu kumppanuuteen ja avoimeen yhteistyöhön. Asiakas voi sopimuksen mukaan osallistua aktiivisesti koko hankkeen aikana tarvittavaan päätöksentekoon. Rakentamisvaiheessa kukin yksittäinen osa-alue kilpailutetaan tehokkaasti ja luotettavasti erityisosaajat suorittavat työn SRV:n ohjauksessa ja valvonnassa.



Asiakasverkosto
tilojen käyttäjät,
kiinteistösjoiottajat,
maanomistajat
sekä rakennuttajat

**Mega-
trendit**

**Asiakas-
tarpeet**

**Toteutuksen
yhteistyökumppaniverkosto**
suunnittelijat,
erityisasiantuntijat,
materiaalitoimittajat
sekä osa-urakoitsijat

Hankekehitys perustuu aina asiakastarpeisiin ja voi käynnistyä joko asiakkaan yhteydenotosta tai SRV:n omasta aloitteesta. SRV:n hankekehitys pyrkii ennakoimaan asiakkaidensa tarpeita sekä 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 että suunnittelun yhteistyökumppaneiden kanssa. SRV hyödyntää hankkeen hyväksi laaja-alaisesti koko rakentamisen kustannus- ja tuotantotietouttaan tavoitteena löytää parhaiten asiakastarpeisiin vastaavat toimivat ja edulliset ratkaisut. Nykyisin erityisesti energiatehokkuus ja talotekniikka-alan osaaminen ovat kasvavassa roolissa.

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

SRV Mallin hyviä ominaisuuksia voidaan käyttää sopimusmuodosta riippumatta ja se soveltuu hyvin erikokoisille ja erityyppisille hankkeille. Parhaimman hyödyn asiakas saa kuitenkin toteuttaessaan hankkeensa alusta lähtien yhteistoiminnassa SRV:n kanssa.

REDI

Kalastamaan 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.



Okhta Mall

SRV:n suurin kehityshanke, joka rakennetaan osaksi Pietarin liikekeskustaa. Okhtan alueella sijaitsevalle 8,5 hehtaarin tontille rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa noin 144 000 neliön kauppakeskus, jonka kokonaisinvestoinnin nykybudjetti on noin 225 miljoonaa euroa. 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 ja kauppakeskus avataan kesällä 2016. SRV omistaa Okhta Mall -hankkeen yhdessä suomalaisten yritysten muodostaman Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kanssa, jossa SRV on sijoittajana myös itse mukana.



Niittykumpu

SRV kehittää Espoon Niittykummun aluekeskusta yhteistyössä SATON kanssa. SRV toteuttaa Espoon Niittykumpuun metrokeskuskokonaisuuden, joka käsittää alueellisen liikekeskuksen sekä kaksi asuintornia. Merituulentien ja Haukilahdenkadun lounaispuolelle rakennettavan keskuksen asuintornit ovat 12- ja 24-kerroksiset, joista korkeampi Niittyhuippu on valmistuessaan Espoon korkein.

Korkeamman tornin on määrä valmistua keväällä 2017 ja 12-kerroksisen tornin vuonna 2018. Niittykummun nykyinen ostoskeskus säilyy, kunnes uusi liikekeskus on valmis ja toiminnassa syksyllä 2016. Ostoskeskuksen tilalle SRV:n tavoitteena on rakentaa asuntoja. Myös Haukilahdenkadun itäpuolelle SRV suunnittelee asuinrakentamista yhdessä SATON ja Varman kanssa.



Wood City

SRV ja Stora Enso Oyj toteuttavat Helsingin Jätkäsaareen puurakentamisen kärkihankeen Wood Cityn. Kortteli koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja pysäköintirakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 27 000 kerrosneliömeriä ja siitä asuntojen osuus on kolmannes. Korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014. Tavoitteena on aloittaa korttelin rakentaminen kevään 2015 aikana, jolloin kortteli valmistuu vaiheittain vuoden 2017 aikana.



Perkkää

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

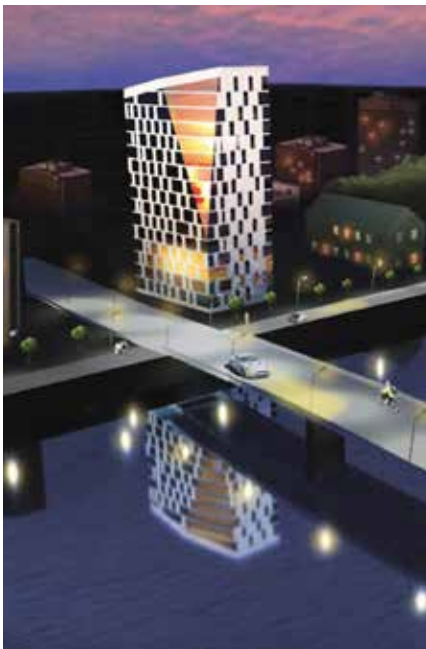
Aluehanke on osa laajaa kaavamuutosta, jossa alueelle suunnitellaan 220 000 neliön asuntotuotantoa. SRV:n, SATOn ja Ilmarisen arvioitu tuleva asuinrakennusoikeus on noin 100 000 neliötä, joka jakautuu tasan kumppaneiden kesken.

Hankkeen myötä nykyisen Perkkään itäpuolelle syntyy merkittävä uusi asuinalue erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle. Asemakaavan vahvistuttua rakentaminen voitaisiin aloittaa vuoden 2015 aikana.



Keilaniemi

SRV rakentaa Espoon Keilaniemen alueelle neljä pohjaltaan pyöreää 32–40 kerroksista asuintornitaloa, jotka yhdistyvät Länsimetron tulevaan metroasemaan. Aluetta hallitseva Kehä I tunneloidaan puistokannella. SRV:llä on suunnitteluvaraus alueeseen ja ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuonna 2016, mikäli Kehä I:n tiesuunnitelma vahvistuu ja tienrakentaminen käynnistyy.



Satamarannan Masto

SRV suunnittelee asuinkäyttöön tulevan 16-kerroksisen Satamarannan Maston rakentamista Oulun Toppilansalmen rantaan sillan kupeeseen. Valmistuessaan yli 50-metrinen tornitalo on Oulun korkein rakennus, josta voi hyvällä säällä nähdä jopa Ruotsin rannikon. Satamarannasta Oulun keskustaan on alle kolme kilometriä.



Uusi Lastensairaala

SRV rakentaa Uuden Lastensairaalan Helsingin Meilahteen. Uuden Lastensairaalan urakan kokonaisarvo on 160 miljoonaa euroa, josta SRV:n osuus on 81 miljoonaa euroa. Kokonaispinta-alaltaan 48 000 brm²:n sairaalan rakentaminen käynnistettiin syksyllä 2014 ja sairaala pyritään ottamaan käyttöön vuoden 2017 aikana.

Vastuullisuus



Tytti Kuusikko,
ympäristöasiantuntija

Jättemäärätavoitteet

Tytti Kuusikon tehtävä on huolehtia, että SRV:n toiminta on linjassa johtoryhmässä hyväksytyyn ympäristöpolitiikan kanssa ja noudattaa voimassa olevaa ympäristölainsäätöä. SRV on sitoutunut kestävän kehityksen mukaiseen toiminnan kehittämiseen sekä oman liiketoimintansa vaikutusten raportointiin. Työmaajätteet ovat merkittävien ympäristökuorma SRV:n toiminnassa. "SRV:n työmaiden jättemääriä seurataan ja raportoidaan sitä varten kehitetyn järjestelmän avulla. SRV määrittää yhdessä asiakkaan kanssa hankekohtaisia ympäristötavoitteita. Lisäksi meillä on parhaillaan käynnissä kehitystyö erityyppisten hankkeiden jätetavoitteiden määrittämiselle. Jätetavoitteiden asettamisen yhteydessä selvitetään keinoja tehostaa työmaalla tapahtuvaa lajittelua ja pienentää jättemääriä. Syntyvän jättemäärän vähentämiseksi SRV kantaa kortensa kekoon ympäristökuorman pienentämiseksi", Tytti kertoo.

Henkilöstö

Avainluvut	2014	2013	muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	937	949	-1,3
Henkilöstö 31.12.	958	912	5,0
joista vakinaisessa työsuhteessa	752	742	1,3
Naisia, %	22	23	-4,3

Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.	2014	2013	muutos, %
Suomen liiketoiminta	655	670	-2,2
Kansainvälinen liiketoiminta	212	156	35,9
Muut	91	86	5,8
Yhteensä	958	912	5,0

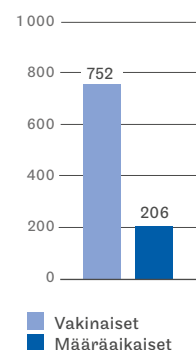


Jyrki Suhonen,
projektipäällikkö, talotekniikka

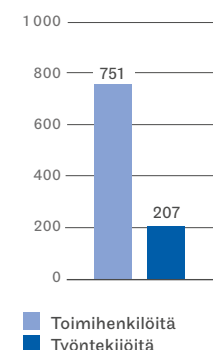
Energiatehokasta rakentamista

"SRV on uusiutuvan energian hyödyntämisessä edelläkävijä. Meillä on osaamista arvioida erilaisten ratkaisujen merkitystä – ei pelkästään yhteiskunnalle ja ympäristölle – vaan myös asiakkaalle, joka viime kädessä maksaa tehdyt valinnat. Tämä ajattelumalli pyritään tuomaan osaksi SRV:n toimintatapaa koko organisaatiossa", sanoo Jyrki Suhonen, joka tuo työssään omaa taloteknistä ja energiatehokkuusosaamista hankkeiden suunnittelun ohjaamiseen. Hän muun muassa ohjasi LEED Platinum -sertifioidun Derby Business Parkin energiatehokasta suunnittelua. Derbyn kolmesta tornitalosta ensimmäisenä valmistunut voitti syksyllä 2014 Suomen viihtyisimmän ja energiatehokkaimman toimistotalon tittelin omassa kategoriassaan Green Building Council Finlandin järjestämässä kilpailussa.

Työsuhteen rakenne 31.12.2014



Toimihenkilöt/työntekijät keskimäärin 2014





Jari Korpisaari,
turvallisuspäällikkö

Turvallisuus työssä

"Rakennusalalla paras palkinto jokaiselle hankkeen osapuolelle on nolla tapaturmaa. Olemme sataprosenttisesti sitoutuneita tähän meidän ja toimialamme tärkeimpään tavoitteeseen", sanoo Jari Korpisaari, joka kehittää ja koordinoi turvallisuutta SRV:llä. SRV:n omaa toimintatapaa turvallisuudessa parannetaan jatkuvasti. "Suojakypärän leuhkahinnan käyttö tuli pakolliseksi heti vuoden 2014 alussa työmaillamme. Kehitimme lisäksi TR- ja MVR-mobiilimitäytysjärjestelmän turvallisuuden valvontaan ja uudistimme raportointijärjestelmämme. Aloitimme myös kehittämämme työmaiden turvallisuus- ja viestintäsovelluksen käytön testityömailla."



Stina Ampuja,
henkilöstön kehityspäällikkö

Henkilöstön kehittäminen

"Arvostan suuresti SRV:läisten ammattitaitoa. Meillä on töissä osaavia, motivoituneita ja työstään innostuneita ihmisiä", Stina Ampuja kehuu SRV:läisiä. Stinan vastuulla on SRV:läisten osaamisen kehittäminen ja pitäminen ajan tasalla. Hän koordinoi ulkopuolelta ostettavaa koulutusta ja on yhdessä toiminnan kehityksen kanssa järjestämässä sisäistä koulutusta. Painopiste on parhaillaan esimiestyön kehittämisessä. "Olemme myös tehostaneet esimiestyöhön liittyviä prosesseja muun muassa sähköisten lomakkeiden avulla ja luoneet esimiehille uusia viestinnän ja tuen kanavia. Vuonna 2015 tulemme panostamaan myös tuotannon ja myynnin koulutuksiin", Stina kertoo.



Seppo Kopsa,
hankintajohtaja

Vastuullinen hankintaketju

Seppo Kopsa vastaa SRV:n Suomen hankintatoimesta, sen kehittämisestä, organisoinnista sekä kouluttamisesta. Hankinnan tärkeimpänä tehtävänä SRV:llä on kannattavuuden parantaminen. "Yhtenä toimenpiteenä tämän tavoitteen saavuttamiseksi olemme laatineet yhteiset pelisäännöt kaikille yhteistyökumppaneillemme. Näin varmistamme, että toimintamme SRV:ssä on yhtenäistä, johdonmukaista sekä avointa ja läpinäkyvää. Yhteiskuntavastuussa, työturvallisuudessa sekä harmaan talouden torjunnassa vaatimekin kumppaneiltamme enemmän kuin mitä laissa on vaadittu. Tahtotilamme on tehdä asiat paremmin kuin muut", Seppo kertoo.

"Seuraamme jatkuvasti ostojemme kehittymistä ja pyrimme tunnistamaan tärkeimmät yhteistyökumppanimme. Heidän kanssaan kehitämme toimintaamme yhdessä ja haemme kustannustehokkaampia ratkaisuja."

Verkostorekisteri torjuu harmaata taloutta

SRV on kehittämällänsä Verkstokorekisterillä alansa ehdoton edelläkävijä harmaan talouden torjunnassa. Verkstokorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan epärehellisten yritysten toimintaa, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden tilannekuvan säilyminen.

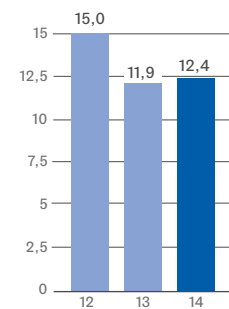
SRV:lle on tärkeää, että rakennushankkeen todellinen kustannusrakenne on aina tiedossa ja jokaisen työvaiheen tekijä sekä hankintojen alkuperä ovat täysin jäljitettävissä. SRV Verkstokorekisterillä SRV valvoo, että tehtäviä voi suorittaa työmaalla vain SRV:n hyväksymä urakoitsija ja osaava ammattityöntekijä.

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

Laadukas rakentaminen huomioi ympäristön

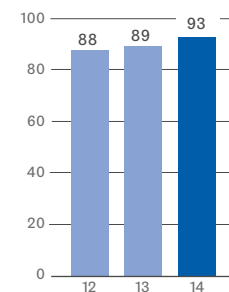
Työmaatoiminnasta aiheutuvat jätteet ovat rakentamisen merkittävimpiä välitömiä ympäristövaikutuksia. SRV edellyttää, että kaikille kotimaisille työmailla laaditaan yhtiön laatujärjestelmään kuuluvat jätehuolto- sekä ympäristösuunnitelmat. Jokaiselle työmaalle nimetään myös oma projektihohtainen ympäristövastaava,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

Kokonaisjättemäärä* 1 000 tonnia



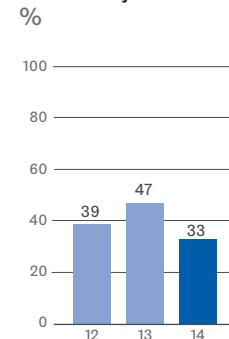
* Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätetteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Jätteiden hyötykäyttöaste* %



* Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätetteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Rakennussekajätteen osuus kokonaisjätteestä* %



* Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätetteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä 2014

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 Helsingissä 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 hallituksen keskuudestaan valitsemat 2–3 jäsentä. Työjärjestysten mukaan valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän. Vuonna 2014 tarkastusvaliokuntaan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan on kuulunut kolme jäsentä.

2. Yhtiö ei noudata hallinnointikoodin suositusta ”26 Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus”, jonka mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä. Hallitus pitää tarkoituksenmukaisena, että tarkastusvaliokunnassa on edustettuna myös riittävä rakentamisen, kiinteistösiioittamisen ja hankekehityksen asiantuntemus. Tämän vuoksi on ollut perusteltua, että Timo Kokkila, joka on aiemmin toiminut SRV Yhtiöt Oyj:ssä hankekehityspäällikkönä, on valittu tarkastusvaliokunnan jäseneksi. Timo Kokkila on valittu SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäseneksi vuonna 2010 ja hänen työsuhteensa yhtiöön on päättynyt vuonna 2011.

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 hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja yhtiön johtoryhmän avulla.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n ylin päätöksentekoelementti on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen. Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Kokoukseen osallistui yhteensä 58 osakkeenomistajaa, jotka edustivat lähes 65 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa yhtiön internetsivuilla https://www.srv.fi/sites/default/files/files/investors/annual_general_meeting/2014_yhtiokokouksen_poytakirja.pdf

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internetsivuilla. Yhtiökokoukseen on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouksutsun tai yhtiökokouksutsua koskevan ilmoituksen 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 osakaluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeenomistajien oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen on säädetty erikseen. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouksutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä 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 poissaololleen ole painavia syitä.

Hallitus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 26.3.2014 hallitukseen kuusi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudestaan:

Ilpo Kokkila	hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri s. 1947 Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Minna Alitalo	kauppatieteiden maisteri s. 1962 Alko Oy, 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 Regatta Resorts Oy, toimitusjohtaja

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Ilpo Kokkilan. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Olli-Pekka Kallasvuon.

Hallituksen jäsenistä Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Ilpo Kokkila ja Timo Kokkila ovat ei-riippumattomia yhtiöstä ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Vuonna 2014 hallitus kokoontui 15 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 96,7 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa seuraavasti: Ilpo Kokkila 15/15, Minna Alitalo 14/15, Arto Hiltunen 14/15, Olli-Pekka Kallasvuo 14/15, Timo Kokkila 15/15 sekä Risto Kyhälä 15/15.

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 toimitusjohta-

jan 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/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 lakiasiaintohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella.

Hallituksen valiokunnat

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

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta valvoo yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on 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/2012_tyojarjestys_tarkastusvaliokunta.pdf.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2014 Minna Alitalo. Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat muina jäseninä vuonna 2014 Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Jäsenistä Minna Alitalo ja

Olli-Pekka Kallasvuo ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2014 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 https://www.srv.fi/sites/default/files/2011_tyojarjestys_palkitsemisvaliokunta.pdf.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2014 Ilpo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan muina jäseninä kuuluivat vuonna 2014 Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä. Jäsenistä Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2014 aikana kaksi 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 toimi 31.12.2014 saakka kauppatieteiden maisteri Jukka Hienonen (s. 1961). 1.1.2015 läh-

tien SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toimii rakennusinsinööri Juha Pekka Ojala (s. 1963). 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.

Johtoryhmä 2014:

Jukka Hienonen	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Juha Pekka Ojala	varatoimitusjohtaja, Kotimaan liiketoiminta
Timo Nieminen	varatoimitusjohtaja, Hankekehitys, kotimaa, toimitusjohtajan sijainen, johtoryhmän varapuheenjohtaja
Hannu Linnoinen	varatoimitusjohtaja, CFO, sairauslomalla 1.12.2014 lähtien
Ilkka Pitkänen	CFO, toistaiseksi 1.12.2014 lähtien
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	lakiasiaintoimitusjohtaja
Valtteri Palin	talusjohtaja

Johtoryhmän työvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2014 Jukka Hienonen, Juha Pekka Ojala, Hannu Linnoinen (sairauslomalla 1.12.2014 lähtien), Timo Nieminen, Ilkka Pitkänen (toistaiseksi 1.12.2014 lähtien), Veli-Matti Kullas, Antero Nuutinen ja Taneli Hassinen. Johtoryhmän ja työvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja. Vuonna 2014 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 julkaistussa palkka- ja palkkioselvityksessä <https://www.srv.fi/srv-yhtion/sijoittajat/johto-ja-hallinto/palkitseminen>.

Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.2014 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 2014 olivat seuraavat:

	Euroa
Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	69 000
Olli-Pekka Kallasvuo, hallituksen varapuheenjohtaja	57 500
Minna Alitalo	46 000
Arto Hiltunen	45 000
Timo Kokkila	46 000
Risto Kyhälä	45 000
Yhteensä	308 500

SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot vuodelta 2014

Euroa	Rahapalkka ja luontaisedut	Tulospalkkiot	Osakepalkkiot	Veronalainen ansio yhteensä (ilman osakepalkkioita)
Toimitusjohtaja Jukka Hienonen	557 311	203 837	-	761 148
Toimitusjohtajan sijainen	173 948	24 520	85 770	198 468
Muut johtoryhmän jäsenet	1 577 475	233 340	518 388	1 810 815

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Julkisessa osakeyhtiössä vähintään yhden yhtiökokouksen valitseman tilintarkastajan on oltava KHT-tilintarkastaja tai KHT-yhteisö.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 26.3.2014 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Samuli Perälä. Tätä ennen tilintarkastajana toimi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Rytilahti.

Vuonna 2014 tilintarkastajille maksettiin tilintarkastuspalkkioita 277 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajille maksettiin muista palveluista 32 000 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 ohjaavat konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liike-toimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet ja yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määritellystä 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.

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

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 kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

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 määrittelemiin 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.

Riskienhallintajärjestelmä

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja toiminnalliset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja 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. Hallituksen tarkastusvaliokunta käsittelee toiminnan riskejä ja niihin varautumista koskevan raportin neljännesvuosittain. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan toteutuksesta sekä johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

 SRV:n toimintaan kohdistuvat keskeiset riskit on käsitelty tarkemmin hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi" sivulla 24.

Osakeomistus 31.12.2014

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	1 175 307 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 (toimitusjohtaja 31.12.2014 saakka)	81 800 osaketta
Ei omistusta määräysvaltayhteisöissä	
Juha Pekka Ojala (toimitusjohtaja 1.1.2015 alkaen)	120 710 osaketta
Timo Nieminen	429 234 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 1 175 307 kappaletta, joka on 3,2 % yhtiön osakkeista.	
Muu johtoryhmä	
Pirjo Ahanen	1 700 osaketta
Taneli Hassinen	3 000 osaketta
Katri Inananen	6 500 osaketta
Veli-Matti Kullas	119 598 osaketta
Jussi Kuutsa	16 433 osaketta
Hannu Linnoinen	629 566 osaketta
Antero Nuutinen	46 344 osaketta
Valtteri Palin	24 255 osaketta
Ilkka Pitkänen	ei omistusta

Hallitus



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



Olli-Pekka Kallasvuo
s. 1953, Varatuomari
Hallituksen varapuheenjohtaja (2011–)
Tarkastusvaliokunnan 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–)



Minna Alitalo
s. 1962, Kauppatieteiden maisteri
Ostojohtaja, Alko Oy
Hallituksen jäsen (2012–)
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2013–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2012–)



Risto Kyhälä
s. 1963, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Regatta Resorts Oy
Hallituksen jäsen (2013–)
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen (2013–)

Johtoryhmä 13.1.2015 alkaen



Juha Pekka Ojala
s. 1963, RI
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1997.



Timo Nieminen
s. 1958, DI
Varatoimitusjohtaja,
Hankekehitys, Suomi, toimitusjoh-
tajan sijainen
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1987.



Juha Toimela
s. 1963, DI, MBA
Johtaja, Suomen liiketoiminta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2009.



Ilkka Pitkänen
(Hannu Linnoisen sijainen
1.12.2014 lähtien)
s. 1966, KTM
CFO
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2014.



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



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



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



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



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



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



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

Hallituksen toimintakertomus 2014

Tilikausi 1.1.–31.12.2014 lyhyesti:

- > SRV:n liikevaihto oli 684,4 milj. euroa (679,4 Me 12/2013), muutos +0,7 %
- > Liikevoitto oli 24,9 milj. euroa (26,4 Me), muutos -5,5 %
- > Tulos ennen veroja oli 18,5 milj. euroa (22,8 Me), muutos -18,7 %
- > Tulos per osake oli 0,33 euroa (0,43 eur)
- > Tilaukanta kauden lopussa oli 860,4 milj. euroa (825,8 Me), muutos +4,2 %
- > Omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (36,4 %)
- > Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

Konsernin avainluvut

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	684,4	679,4	5,0	0,7
Liikevoitto	24,9	26,4	-1,5	-5,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-6,4	-3,6	-2,8	
Tulos ennen veroja	18,5	22,8	-4,3	-18,7
Tulouttamaton tilaukanta	860,4	825,8	34,6	4,2
Uudet sopimukset	700,3	600,7	99,6	16,6
Liikevoitto, %	3,6	3,9		
Katsauskauden voitto, %	2,2	2,7		
Omavaraisuusaste, %	43,0	36,4		
Korollinen nettovelka	206,1	215,8	-9,7	-4,5
Velkaantumisaste, %	91,6	97,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,4		
Oman pääoman tuotto, %	6,9	8,4		
Tulos per osake, eur ¹	0,33	0,43	-0,09	-21,8
Oma pääoma per osake, eur	5,04	4,97	0,07	1,4
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,83	4,05	-1,22	-30,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,6	35,5		0,2

¹ Yhtiö on muuttanut tulos per osake tunnusluvun laskentatapaa. Laskentatavan muutoksesta kerrotaan konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Yleiskatsaus

Konsernin tilaukanta kasvoi 860,4 milj. euroon (825,8 Me 12/2013) uusien urakkasopimusten kasvun ansiosta. Tilaukannan myyty osuus on 85 prosenttia, yhteensä 729 milj. euroa. Tilaukannan myymätön osuus laski 132 milj. euroon (208 Me 12/2013). Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 700,3 milj. euroon (600,7 Me 12/2013).

Konsernin liikevaihto nousi 684,4 milj. euroon (679,4 Me 1-12/2013). Suomen toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi Espoon Perkaalla sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynnin toteuduttua kolmannella vuosineljänneksellä. Suomen kuluttajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto laski valmistusneiden asuntojen määrän (249 asuntoa) pudotessa alle puoleen edellisen vuoden tasosta (539 1-12/2013). Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-12/2013 liikevaihtoa kasvatti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi.

Konsernin liikevoitto oli 24,9 milj. euroa (26,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,6 prosenttia (3,9 %). Suomen liiketoiminnan liikevoitto parani selvästi. Konsernin liikevoitto laski, sillä vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto.

Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut kasvoivat 6,4 milj. euroon (3,6 Me). Katsauskauden korkokuluja kasvatti joulukuussa 2013 liikkeeseenlaskettu kiinteäkorkoinen jvk-laina. Vertailukauden rahoitustuotot kasvattivat korkotuotot SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II:lta, joka Q2/2013 jällelrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Katsauskauden rahoitustuottoja kasvatti kolmannella vuosineljänneksellä kirjattu Moskovan Promenade-hankkeeseen liittyvät 1,5 milj. euron korkotuoton oikaisu.

Konsernin tulos ennen veroja oli 18,5 milj. euroa (22,8 Me). Vertailukauden 1-12/2013 tulosta paransi Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto, Okhta Mall -omistuksen 8,3 milj. euron määräinen käyvän arvon muutos sekä osakkuusyhtiö Etmia II:lta saadut rahoitustuotot. Katsauskauden voitto oli 15,4 (18,3) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä 3,2 milj. euroa (4,5 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,33 (0,43) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste parani 43,0 prosenttiin (36,4 % 31.12.2013) positiivisen tuloksen sekä Derby kaupan johdosta pienentyneen sitoutuneen pääoman vuoksi.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 627,9 milj. euroa (574,8 Me 1-12/2013). Liikevoitto parani 30,0 milj. euroon (21,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (3,7 %). Kannattavuuden myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon negatiivisesti vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Suomen tilaukanta kasvoi 723 milj. euroon (646 Me). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen ja omakehitteisen tuotannon sekä neuvotteluurakoiden lisäämiseen.

SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 756 asuntoa (701 1-12/2013). SRV:llä oli rakenteilla 1 625 asuntoa (1 054 31.12.2013), joista 330 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 87 prosenttia ja 80 prosenttia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asunnoista 62 prosenttia (68 %) on SRV:n kehittämää tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (104,7 Me). Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (10,0 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti vertailukautena toteutunut Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myynti ja Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Kansainvälinen tilaukanta oli 137,2 milj. euroa (180,1 Me).

Keskeisistä kauppakeskushankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja 97 prosenttia sen tiloista on vuokrattu. Pietarin rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen kaupallisista tiloista yli 50 prosentista on allekirjoitettu vuokrasopimus tai alustava BTS-vuokrasopimus. Moskovan Promenade-kauppakeskuksen sijoittajaratkaisu toteutui ja kohteen rakentaminen on käynnissä. SRV allekirjoitti syyskuussa sijoittajaryhmän kanssa noin 240 milj. euron määräisen aiesopimuksen yhteissijoittamisesta SRV:n Suomen suurhankkeen REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen pääomittamisesta.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehitteisen toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita - innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	627,9	574,8	53,1	9,2
Kansainvälinen liiketoiminta	56,9	104,7	-47,7	-45,6
Muut toiminnot	19,5	13,0	6,5	49,5
Eliminoinnit	-19,9	-13,1	-6,8	
Konserni yhteensä	684,4	679,4	5,0	0,7

Liikevoitto

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	30,0	21,4	8,6	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	1,1	10,0	-8,9	-89,3
Muut toiminnot	-6,2	-5,0	-1,1	
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	
Konserni yhteensä	24,9	26,4	-1,5	-5,5

Liikevoitto

%	1-12/2014	1-12/2013
Suomen liiketoiminta	4,8	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	1,9	9,5
Konserni yhteensä	3,6	3,9

Tilauskanta

milj. euroa	2014	2013	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	723,2	645,8	77,4	12,0
Kansainvälinen liiketoiminta	137,2	180,1	-42,9	-23,8
Konserni yhteensä	860,4	825,8	34,6	4,2
josta myyty osuus	729	618	111	17,9
josta myymätön osuus	132	208	-76	-36,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Suomen liiketoiminta

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	627,9	574,8	53,1	9,2
Toimitilarakentamisen osuus	395,5	319,2	76,2	23,9
Asuntorakentamisen osuus	232,5	255,5	-23,1	-9,0
Liikevoitto	30,0	21,4	8,6	40,1
Liikevoitto, %	4,8	3,7		
Tilauskanta	723,2	645,8	77,4	12,0
Toimitilarakentamisen osuus	450,1	392,8	57,3	14,6
Asuntorakentamisen osuus	273,1	253,0	20,2	8,0

Hallitus vahvisti liiketoimintasegmentti Kotimaan liiketoiminta uudeksi nimeksi Suomen liiketoiminta liiketoiminnan sisällön pysyessä täysin ennallaan. Suomen liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Suomen liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen

sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamisen.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 627,9 milj. euroa (574,8 Me 1-12/2013) ja sen osuus oli 92 prosenttia konsernin liikevaihdosta (85 %). Liikevoitto oli 30,0 milj. euroa (21,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (3,7 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti Espoon Perkkäällä sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistöjen Derbyn myynti kolmannella vuosineljänneksellä. Kuluttajille suunnatun omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihto laski valmistuneiden asuntojen määrän pudottua selvästi vertailukauden tasosta. Liikevoiton kasvuun vaikutti parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Suomen rakentamisen suhteellista kannattavuutta heikensi matalakatteisen Derbyn myynti. Tilaukskanta nousi 723,2 milj. euroon (645,8 Me 12/2013) toimitilarakentamisen neuvottelu-urakointisopimusten kasvun johdosta.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 395,5 milj. euroa (319,2 Me). Tilaukskanta oli 450,1 milj. euroa (392,8 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Sokotelille rakennettu Tampereen Tornihotelli, Äänekosken terveyskeskus, Joutsenoon ja Kyröön rakennetut päiväkodit, Vaasaan rakennettu Biltema, Oulun Postikeskuksen laajennus ja Päijänne-tunneliin liittyvä Pitkälän alavesisäiliö. Tampereella valmistuivat Kotilinnan säätölle rakennettu Pispän palvelukeskus sekä Hervantaan rakennettu Ammattiopiston ja lukion laajennus. Lounais-Suomessa saatiin päätökseen tuotannolliseen käyttöön rakennetut Grene Noromaan tuotantohalli Paimioissa sekä Orionille ja Sandvikille rakennetut tilat Turussa. Saneerauskohteista valmistuivat Presidentinlinnan saneeraus, Helsingin Yliopistolle urakoitu Chemicum C-osa, Brondankulman saneerauksen toinen vaihe, kauppakeskus Merituulen uudistaminen Espoossa ja VTT:n tilaama uusiutuvan energian tutkimukseen käytettävän tilan saneeraus. Omakehitteisistä urakoista valmistui HUS-Logistics:lle Vantaan Pressin alueelle rakennettu logistiikkakeskus.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 427,9 milj. euron arvosta. Merkittävimmät niistä olivat Helsingin Meilahteen tulevan Uuden Lastensairaalan rakentamisen noin 81 milj. euron, Lähitapiolalle rakennettavan Espoon Tapiolan kaupunkikeskuksen 1-vaiheen noin 110 milj. euron, Tapiolan keskuspsykiatrian noin 40 milj. euron, Finavialle Helsinki-Vantaan lentoasemalle rakennettavan pysäköintihallin laajennuksen noin 30 milj. euron sekä Senaatille allianssihankeena toteutettavan Joensuun Oikeus- ja poliisitalon noin 30 milj. euron sopimukset. Lisäksi solmittiin mm. urakkasopimukset Länsimetron kanssa Koivusaaren metroaseman rakentamisesta, Jyväskylän Yliopiston kanssa C-rakennuksen saneerauksesta, Senaatin kanssa allianssihankeena Espooseen rakennettavasta VTT:n Ydinturvallisuustalosta, ET-hoivakiinteistöille sekä YH:lle palvelutalojen rakentamisesta Turkuun, kansainvälisen koulun Fistan rakentamisesta Tampereelle ja Onervamäen koulun sekä Huhtasuon hoivakodin rakentamisesta Jyväskylään.

Omakehitteisenä urakkana aloitettiin noin 30 000 kerrosneliömetrin laajuisen logistiikkakeskuksen rakentaminen Tuusulaan. Hankeessa rakennuttajana ja sijoittajana toimii Ilmarinen ja käytäjäksi tiloihin tulee pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Stockmann. Hankeen rakennustyöt valmistuvat vuoden 2015 aikana.

Neljännän vuosineljänneksen aikana SRV myi täyteen vuokratun ja katsausvuoden aikana valmistuneen 4 700 kerrosneliömetrin suuruisen logistiikkakiinteistöjen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Keravalla.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 232,5 milj. euroa (255,5 Me). Tilaukskanta oli 273,1 milj. euroa (253,0 Me).

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistui SATO:lle Kalasatamassa 133 asuntoa ja Vantaan Kilterissä 67 asuntoa, VVO:lle Vantaan Pähkinärinteessä 114 asuntoa, Espoon

Nihtisillä 88 asuntoa, Espoon Suurpellossa 58 asuntoa ja Tampereella Nuolialantielle 34 asuntoa, Joensuussa Opiskelija-asunnoille 79 asuntoa ja YH:lle Turkuun 16 asuntoa. RS-kohteissa alkuvuoden aikana valmistui 249 (539) omaperusteista asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 114,0 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 732 asunnon rakentamisesta. SATOn kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Töölöön, ATT:n kanssa 93 asunnon rakentamisesta Helsingin Pukinmäkeen ja Joensuussa rakennetaan 94 opiskelija-asuntoa Opiskelija-asunton Oy:lle. Ulkopuolisille rakennuttajille myytyjä omakehittäisiä kohteita rakennetaan Espoon Suurpeltoon (129 asuntoa), Espoon Nihtisiltaan (88 asuntoa), Vantaan Keimolaan (84 asuntoa), Kirkkonummen Sarfvikiin (76 asuntoa), Jyväskylän Seppälään (54 asuntoa) ja Tampereen Pohjolankadulle (37 asuntoa).

SRV aloitti katsauskauden aikana 330 (202) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Helsingin Oulunkylään rakennetaan 73 asuntoa, Tampereella Pohjolankadulle rakennetaan 92 ja Vuorekseen 56 asuntoa, Pirkkalaan 38 asuntoa, Turun Telakkarantaan 52 asuntoa ja Espoon Soukanniemeen 19 asuntoa. Lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 163 omaperusteisen asunnon aloittamisesta Helsingin Lauttasaareen ja Jätkäsaareen. Nämä kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen käynnistyy.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 756 asuntoa (701). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asutokohdeista myytiin katsauskauden aikana 288 asuntoa (297) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 468 (404) asuntoa.

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 625 (1 054) asuntoa, joista 87 prosenttia (1 406 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 330 (249) asuntoa, joista 219 (178) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 183 (182). Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Rakennusaikataulun mukaan 2015 ensimmäisenä vuosineljänneksenä ei valmistu RS-järjestelmän piiriin kuuluvia asuntoja.

Asuntotuotanto Suomessa

asuntoa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	756	701	55
Omaperusteinen tuotanto	288	297	-9
Sijoittajamynti ²	468	404	64
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	330	202	128
Valmistuneet	249	539	-290
Valmiit myymättömät ¹	183	182	1
Rakenteilla yhteensä ¹	1 625	1 054	571
Urakat ¹	625	334	291
Sijoittajamynti tuotanto ^{1, 2}	670	471	199
Omaperusteinen tuotanto ¹	330	249	81
Mydyt kohteet ¹	111	71	40
Myymättömät kohteet ¹	219	178	41

¹ Kauden lopussa

² Sijoittajamynti neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 273 milj. euroa (253 Me 12/2013). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 122 milj. euroa (122 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 45 prosenttia (48 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 150 milj. euroa (136 Me).

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

milj. euroa	31.12.2014	31.12.2013	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	122	0
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	28	14	14
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	59	60	-2
Valmis, myymätön omaperusteinen	65	57	8
Asuntorakentaminen yhteensä	273	253	20

Suomen liiketoiminnan kehittäminen

Keväällä päättyneen RYM PRE -tutkimusohjelman jälkeen SRV jatkoi edelleen voimakkaasti tietomalliprosessin kehittämistä. Mallintamisen avulla tuetaan suunnittelun onnistumista, rakennushankkeen etenemistä sekä osapuolten välistä yhteisötoimintaa.

SRV on mukana RYM Energizing Urban Ecosystems (EUE) -tutkimusohjelman 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 elinkeinopoliittinen ohjelma. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa eri kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu kehittämällä edelleen yrityksen omaa Verkostorekisteriä mm. urakoitsijan tietojen, kulunvalvontaliittymän, veronumeron tarkistuksen sekä verottajan raportoinnin osalta. Hankintajärjestelmä, tilaajavastuu- sekä työn tekijä/yritysrekisteri on integroitu ja tämä mahdollistaa tilaajavastuunvalvoituksen ajantasaisen hallinnan ja valvonnan. Lisäksi järjestetään yrityksen sisäisiä harmaan talouden torjuntapäiviä.

SRV on sitoutunut jatkuvaan työturvallisuuden parantamiseen Nolla tapaturmaa -foorumin jäsenenä. Työturvallisuuden tasoa parantamaan on kehitetty mobiilitiedotus- ja mobiilimittausjärjestelmä, joka mahdollistaa esimerkiksi valokuvien ja paikkatiedon liittämisen helposti yhteiseen järjestelmään.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	56,9	104,7	-47,7	-45,6
Liikevoitto	1,1	10,0	-8,9	-89,3
Liikevoitto, %	1,9	9,5		
Tilaukanta	137,2	180,1	-42,9	-23,8

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (104,7 Me) ja sen osuus oli 8 prosenttia konsernin liikevaihdosta (15 %). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta. Vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi ja Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti. Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (10,0 Me). SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Promenade-hankkeen käynnistymiseen liittyen katsauskauden liikevoittoa paransi 1,1 milj. euron suuruinen arvonalennusten palauttaminen. Tilaukanta oli 137,2 milj. euroa (180,1 Me).

Venäjä

SRVn on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektia, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi noin 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, asuntoja, toimisto- ja liiketiloihin sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest sijoitusyhtiö teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa 2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall –kauppakeskus avataan kesällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 77 000 m². Kauppakeskukseen 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. Kauppakeskukseen tulee hypermarketin lisäksi elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma, kuntosalit, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Tiloista noin 42 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä 25 prosentista tiloja. Kauppakeskukseen tulee 1 900 autoa paikkaa. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on noin 225 milj. euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Syyskuussa allekirjoitettiin Sberbankin kanssa 112,9 milj. euron projektinainasopimus. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo kohteeseen sitoutunut. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi, että SRV sijoittaa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

Russia Invest-sijoitusyhtiön 95,5 milj. euron sijoituskapasiteetista noin 70 milj. euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall –kauppakeskushankkeeseen. Ukrainan kriisin johdosta uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2015 aikana. SRV:n omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza –kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. Kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi ja nousi uuteen ennätykseen, 670 000 kävijään joulukuussa 2014. SRV vastaa Pearl Plaza –kauppakeskuksen operoinnista. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 23 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella kiinalaisesta pankista. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. Tiloista on vuokrattu noin 98 prosenttia ja viimeisistä vapaista tiloista käydään jatkuvasti neuvotteluita. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza –kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen ja kohteen rakennussuunnittelu on käynnistetty. Alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2015 aikana. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella olevan Promenade-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesäkuussa, kun yhtiön uudeksi osakkaaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia. SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 m² ja yli 60 prosentin osalta vuokrausneuvottelut ovat käynnissä tai alustavat vuokrasopimukset jo allekirjoitetut. Kauppakeskus valmistuu alkuvuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 55 milj. euroa. SRV:n kokonaisinvestointi hankkeeseen on noin 7 milj. euroa ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääoma-sijoituksen lisäksi Sberbankin kanssa joulukuussa allekirjoitetun pankkilainan avulla. SRV allekirjoitti heinäkuussa noin 50 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista. Ruplan devalvoitumisen johdosta rakentamiskustannuksissa on saatu ja tullaan saamaan myös merkittäviä säästöjä ja siten projektinjohtourakkasopimusten arvo tulee laskemaan alkuperäisestä 50 milj. eurosta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II –toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulot olivat noin 4,1 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 2 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epäodennäköistä vuoden 2015 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu. 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.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 5 asuntoa (17, 1–12/2013). Kauden lopussa oli myymättä 1 valmis asunto (6). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon rakentaminen on keskeytetty ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

Viro

Tartossa valmistui 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohde.

Muut toiminnot

milj. euroa	1-12/2014	1-12/2013	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	19,5	13,0	6,5	49,5
Liikevoitto	-6,2	-5,0	-1,1	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 19,5 milj. euroa (13,0 Me) ja liikevoitto -6,2 milj. euroa (-5,0 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,2 milj. euroa (2,6 Me).

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen. Helsingin rakennusvalvonta on myöntänyt SRV:lle rakennusluvan REDI:n kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle ensimmäiselle asuintornille.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–35 kerrosta ja korkein niistä on 132 metriä. Torneihin on suunnitella 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 neliometriä, 10 000 neliömetrin toimistotilat ja 10 000 neliömetrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 neliömetrin kauppakeskus REDI ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille erillisen, noin 18 000 neliömetrin sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain valmiiksi markkinatilanne huomioiden 2020-luvun alkupuolella. Keskuksen yhteyteen toteutettavat Helsingin kaupungin tilaamat maanalaisten jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. Kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². Nykysuunnitelmien perusteella kauppakeskus avautuu kokonaisuudessaan syksyllä 2018. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauksipisteissä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro-

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

Kauppakeskuksen vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokra- laisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Lopullisia ja alustavia vuokrasopimuksia on tähän mennessä allekirjoitettu yli 20 prosenttia. Mikäli käynnissä olevat vuokraneuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu noin 70 prosenttia.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on noin 480 milj. euroa, josta 50 prosenttia on tarkoitus kattaa sijoittajaryhmän pääomasijoituksin. Viime syksynä allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta SRV on 10.2.2015 allekirjoittanut Ilmarisen, OP-Pohjolan ja Lähtiapiolan kanssa noin 240 milj. euron määrällisen sopimuksen yhteissijoittamisesta REDI-kauppakeskuksen ja -pysäköintilaitoksen pääomittamista ja toteuttamista varten. Sopimus on ehdollinen projektiluottoa koskevan sopimuksen allekirjoittamiselle. SRV:n omistusosuus kohteesta on 40 prosenttia, jolloin SRV:n osuus pääomasijoituksesta on vajaat 96 milj. euroa.

Noin 50 prosentin osuus kokonaisinvestoinnista rahoitetaan projektiluottoilla joiden rahoitusneuvottelut ovat käynnissä ja lopullinen rahoitussopimus arvioidaan allekirjoitettavan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa perustettavan yhteisyrityksen kanssa noin 400 milj. euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta sekä käynnistää kohteen rakentaminen toisen vuosineljänneksen alkupuolella.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Ensimmäisen vaiheen, joka on noin 20 000 m², suunnittelu on edennyt aikataulun mukaisesti ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2015 keväällä. SRV, SATO ja Varma ostivat 28.11.2014 Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkeuhkon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen rakennusluvan varmistuttua alkuvuonna 2015.

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkäällä omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaehdotuksen syyskuussa. Kohteen maankäyttöneuvottelut Espoon kaupungin kanssa ovat edenneet syksyn aikana. Tavoitteena on saada asemakaava Espoon kaupunginvaltuuston käsittelyyn alkuvuonna 2015. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 100 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen on aloitettu pysäköintilaitoksen osalta. Asuinrakennusten rakentaminen aloitetaan vuoden 2015 kevään aikana rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinkeuhkoa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on monikäyttö-konsepti, jonka avulla asukkailla pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntopalvelun kulutuksen seurantaan ja raportointiin, joka mahdollistaa asukkailla energian käytön optimoinnin ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihanke Wood City. Hanke koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 20 000 kerrosneliometriä. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto (ATT) toteuttaa kortteliin kaksi asuinkeuhkoa, yhteensä noin 8 000 kerrosneliometriä. Korttelin asemakaava tuli

lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014. ATT:n järjestämässä korttelin asuinkeuhkojen suunnittele- ja rakenna -hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen kevään 2015 aikana. Toimistorakentamisen rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus ja kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Kehä I:n yleissuunnitelma tuli lainvoimaiseksi vuoden 2014 lopulla ja sen tiesuunnitelma on asetettiin nähtävillä. Tiesuunnitelma etenee Espoon kaupungin ja valtion hyväksyntäkäsittelyyn kevään 2015 aikana. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan WP Carey Inc:n kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on keväällä 2014 ratkennut arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus, jonka perusteella tontille on suunniteltu uutta asuntorakennusoikeutta noin 50 000 kerrosneliometriä. Saneerattavien rakennusosien laajuudeksi on esitetty noin 22 000 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan vuoden 2016 aikana.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 47,0 milj. euroa (97,6 Me 1-12/2013) ja investointien nettorahavirta oli -33,7 milj. euroa (-44,7 Me 1-12/2013). Katsauskauden liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti positiivisesti Espoon Perkkäällä sijaitsevan Derby Business Park -toimistokohteen myynti. Vertailukauden liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti ja lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin investoinnit ovat lähinnä investointeja Venäjän kiinteistöhankeisiin ja koneisiin ja laitteisiin. Konsernin vaihto-omaisuus oli 312,8 milj. euroa (365,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 162,1 milj. euroa (151,3 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 449,8 milj. euroa (528,0 Me).

Joulukuussa 2014 SRV Yhtiöt Oyj on allekirjoittanut pitkäaikaisen sitovan 100 milj. euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Laina korvaa vuonna 2012 solmitun syndikoidun luottolimitin. Laina oli katsauskauden loppuessa nostamaton ja uusi lainajärjestely eräännyttävä tammikuussa 2018.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 146,1 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 18,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 127,7 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisia kovenanteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 43,5 prosenttia (31.12.2014).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 135,3 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 54,0 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 49,7 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 62,0 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan val-

miissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,5 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 23 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 9,6 milj. euroa (14,0 Me).

Omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (36,4 %) ja velkaantumisaste 91,6 prosenttia (97,1 %). Konsernin oma pääoma oli 225,2 milj. euroa (222,2 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 206,1 milj. euroa (215,8 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 18,4 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,4 prosenttia (5,4 %) ja oman pääoman tuotto 6,9 prosenttia (8,4 %).

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritteet ja kehitys sopimukset

Tonttivaranto 31.12.2014	Toimitila- raken- taminen	Asunto- raken- taminen	Kansain- välinen liike- toiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹ , m ²	260 022	381 227	701 000	1 342 249
Kehitys sopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , m ²	120 400	175 950	52 000	348 350

¹ Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi 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 Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista Suomen rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Suomen 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.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 937 (949) henkilöä, joista toimihenkilöitä 722 (700). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 59 (54) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 958 (912) henkilöä, joista emoyhtiössä 58 (55). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 206 (148) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 45 (36) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoittelujelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on henkilöstön osamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen sekä varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio. Vuoden 2014 aikana on jatkettu systemaattista panostusta sopimustekniikan sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan koulutukseen. Johtamisen ja vuorovaikutustaitojen kehittämiseksi aloitettiin laaja 360-palautteohjelma, johon osallistui kevään aikana 120 esimiestä ja asiantuntijaa ja syksyn aikana 80 työmaaorganisaation avainhenkilöä. Työhyvinvointiin panostettiin mm. järjestämällä henkilöstölle SRV:n KUNNONpäivät Salmisaaren liikuntakeskuksessa Helsingissä.

Työkyvyttömyysriskien hallintaa on tehostettu kehittämällä muun muassa varhaisen tuen prosesseja ja yhteistyötä työterveyshuollon sekä eläke- ja tapaturmavakuutusyhtiöiden kanssa.

Henkilöstö segmentteittäin

	31.12.2014	31.12.2013	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2014, %
Suomen liiketoiminta	655	670	68
Kansainvälinen liiketoiminta	212	156	22
Muut toiminnot	91	86	10
Konserni yhteensä	958	912	100

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson vuosina 2014–2016 avainmittareina ovat konsernin kumulatiivinen liikevoittoprosentti ja oman pääoman tuotto. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2014–2016. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2017 saakka ja vähintään puolet 31.12.2018 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle. Mittareiden täytyessä palkki maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 588 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2014–2018 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 milj. euroa lisätynä rahana maksettavalla määrällä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä, jonka piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.1.2015 aloittava Juha Pekka Ojala. Järjestelmän perusteella Ojalalle annetaan 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 3,1374 euroa osakkeelta tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää, SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kurssikehitykseen perustuvaa hyötyä vastaavan määrän rahaa tai osakkeita tai näiden yhdistelmän. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan näin saadusta, verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin. Näitä osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden saamisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä kahden vuoden mittaisessa käyttöajaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.12.2016 sekä viimeinen alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2020. Kunkin käyttöajaksossa on oikeus käyttää 120 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2014–2022 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on enintään noin 0,4 milj. euroa.

Katsauskauden osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 1,7 milj. euroa (2,4 Me).

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat lievästi optimistisia Yhdysvaltojen, Ison-Britannian ja Kiinan johtaessa hidasta elpymistä. Suomen talouden paranemisesta on olemassa vain vähän merkkejä. Vuoden 2014 BKT:n kasvun arvioidaan jääneen lähelle 0-tasoa. Ennusteet tämän vuoden kehitykselle ovat lievästi positiivisia. Rakentamisessa jatkuu heikko suhdannetilanne. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuneen vuonna 2014 noin 3 prosenttia ja täksi vuodeksi ennakoitua vielä 0–1 pro-

sentin laskua. Rakennuskustannusten nousu on maltillista.

Huono taloustilanne ja kuluttajien epävarmuus ovat vaikuttaneet asuntotuotantoon hiljentävästi. Vuonna 2014 aloitettiin arviolta noin 24 500 asuntoa ja tänä vuonna asuntoaloitusten ennustetaan olevan likimain samalla tasolla. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentynyttä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa asuntorahastojen sekä muiden sijoittajien kanssa. Asuntokysyntään liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvu-keskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Toimitilarakentamisen aloituksissa arvioidaan vuoden 2014 osalta päädyttävän kokonaisuudessaan aikaisempaa vuotta alemmalle tasolle. Talouskasvun hitaus on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Julkisten palvelurakennusten aloitukset laskivat edellisvuodesta. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Toimitilarakentamisen aloitusten ennustetaan tänä vuonna kääntyvän alhaisesta tasostaan selvään kasvuun.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan melko tasaisesti noin 2,5 prosenttia vuodessa. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän BKT:n kasvun hidastuminen on jatkunut. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan lasku ovat tuoneet merkittäviä vaikeuksia taloudelle. Investointien sekä vähittäiskaupan kasvu ovat pysähtyneissä. Vuoden 2014 BKT:n kasvun arvioidaan jääneen nollassa. Vuoteen 2015 liittyy suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta ennustetaan jo selvää supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta sekä kasvattaa pääoman sitoutumista hankkeisiin. Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentävät kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttävät erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä mm. sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen ja kiinteistöjen myyntiin. Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainantokäykyä. Ruplan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja alentaa kauppakeskusten vuokralaisten vuokramaksukykyä. Öljyn hinnanlasku heikentää Venäjän valtiontaloutta. Lisäksi kriisillä on vaikutuksia Venäjän merkittävien kauppakumppaneiden talouksiin.

Kirstynyt pankkisääntely vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista, rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakkasrahoitustien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksen mukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljänneksen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin

vaikuttaa muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskiertoisten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus ja verotuksen kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskitekijöitä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu. Sijoittajille suunnatun omakehittaisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

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. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen sääntely on kasvanut, mikä edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on hidastunut ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisajakautelusta. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja 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 varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli urakkaa koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteismäärästä, voi SRV joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti vuonna 2013 Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:tta 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. Tilaaja on esittänyt maaliskuussa 2014 vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. 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 rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätyn rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa

projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoitusten saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussuositukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskaspiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääoman rakenne- ja sopijapuoliriskit, joista tullaan esittämään tarkempi selvitys vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskin ja translaatoriskin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitettyillä ratkaisuilla kuten toistaiseksi voimassa olevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova 100 milj. euron suuruinen luottolimiittijärjestely, joka erääntyy tammikuussa 2018. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatulo-tukseen perustuvan tunnusluvuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommittoidut limiitit ja nostamattomat lainat joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituskäytön antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovitaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä. 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 milj. euron kotimaisen hybridilainan (oman pääoman ehtoinen 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 sopimusehdoin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Tietoja riskeistä ja riskienhallinnasta on myös tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2014. 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 PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Samuli Perälä.

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 ja sen tytäryhtiön 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 hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, 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. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistussuhteita tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitoitettäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 20.3.2013 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2014. 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. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajana toimii Olli-Pekka Kallasvuo.

SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja, CFO Hannu Linnoinen jäi 1.12.2014 sairauslomalle. Linnoinen tehtäviä hoitaa hänen sairauslomansa aikana KTM Ilkka Pitkänen, joka aloitti SRV:n palveluksessa samasta ajankohdasta lukien.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 9.12.2014 SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajaksi rakennusinsinööri Juha Pekka Ojalan 1.1.2015 alkaen. Ojala siirtyi tehtävään SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajan tehtävästä. Aikaisempi toimitusjohtaja, KTM Jukka Hienonen jätti tehtävänsä omasta aloitteestaan.

Katsauskauden jälkeen 13.1.2015 SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Suomen liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi diplomi-insinööri, MBA Juha Toimelan. Samassa yhteydessä rakennusinsinööri Antero Nuutinen nimitettiin SRV Rakennus Oy:n varatoimitusjohtajaksi vastuualueenaan asunnot ja alueyksiköt. Sekä Toimela että Nuutinen ovat tehtävissään SRV Yhtiöt -konsernin johtoryhmän jäseniä.

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 31.12.2014 yhteensä 5 956 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 2,83 euroa (4,05 euroa 31.12.2013, muutos -30,1 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,38 euroa ja alin 2,75 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 5,04 euroa (4,97 eur 31.12.2013). Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 6,2 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksi -35,7 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 100,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 13,8 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 175 307 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 11.2.2015 konsernin hallussa oli 1 175 307 osaketta (3,2 prosenttia yhtiön

kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2014 SRV Yhtiöt Oyj hankki 6 000 omaa osakettaan (vuonna 2013 ei hankittu omia osakkeita).

Näkymät vuodelle 2015

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 alkupuoliskon aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 Me 1–12/2014) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 milj. euroa (18,5 Me 1–12/2014).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2014 ovat	138 624 233,12 euroa
joista tilikauden voitto on	8 964 662,77 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	134 212 016,96 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 10.2.2015

Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto	milj. euroa	684,4	679,4	641,6	672,2	484,2
Liikevoitto	milj. euroa	24,9	26,4	6,9	14,1	12,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,6	3,9	1,1	2,1	2,6
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	18,5	22,8	2,8	10,8	7,9
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	2,7	3,4	0,4	1,6	1,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	18,5	22,8	2,8	10,8	7,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,7	3,4	0,4	1,6	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,2	18,3	0,8	5,9	6,4
Oman pääoman tuotto, %	%	6,9	8,4	0,5	3,3	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,4	5,4	2,2	4,5	4,1
Omavaraisuusaste, %	%	43,0	36,4	34,7	31,0	35,2
Tilaukanta	milj. euroa	860,4	825,8	827,8	810,8	594,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	700,3	600,7	594,5	811,6	559,9
Henkilöstö keskimäärin		937	949	989	880	794
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	449,8	528,0	513,3	454,0	387,1
Korollinen nettovelka	milj. euroa	206,1	215,8	267,9	271,8	222,8
Velkaantumisaste, %	%	91,6	97,1	126,2	160,2	141,7
Osakekohtainen tulos ²	euroa	0,33	0,43	0,02	0,17	0,19
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ²	euroa	0,33	0,42	0,02	0,17	0,19
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	6,30	6,24	5,88	4,68	4,56
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	euroa	5,04	4,97	4,61	4,68	4,56
Osakekohtainen osinko ¹	euroa	0,12	0,12	0,06	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	36,4	27,9	300,0	70,6	63,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	%	4,2	3,0	1,8	3,0	1,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		8,6	9,4	163,0	23,5	34,9
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	2,83	4,05	3,26	4,00	6,63
Keskikurssi	euroa	3,81	3,75	3,76	5,88	6,42
Alin kurssi	euroa	2,75	2,95	3,00	3,83	5,50
Ylin kurssi	euroa	4,38	4,72	4,89	7,43	7,14
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	100,7	143,8	115,7	142,0	224,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3 613	3 364	2 937	8 759	12 114
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	10,2	9,5	8,3	25,0	35,7
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 558	35 495	35 499	35 023	33 923
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 583	35 595	35 532	35 023	33 923
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 593	35 495	35 498	35 503	33 901

¹ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2014.

² Yhtiö on muuttanut tulos per osake tunnusluvun laskentatapaa. Laskentatavan muutoksesta kerrotaan Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

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	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset	
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset	
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	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$	
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
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 2014 ylin noteeraus oli 4,38 euroa ja alin 2,75 euroa. Vuoden 2014 keskiarvo oli 3,81 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 2,83 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 100,7 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 3,6 milj kappaletta, joka oli 10,2 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2014. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 13,8 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

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

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2014 yhteensä 14 118 034 osaketta, joka oli 38,4 % yhtiön osakkeista ja äänival-
lasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta sekä SRV Yhtiöt Oyj:n kautta, joka on Ilpo Kokkilan määräysvalta-yhteisö.

Osakkeenomistajat 31.12.2014

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	1 175 307	3,2
Fondita Nordic Micro Cap	1 017 821	2,8
OP-Suomi Pieniyhtiöt	865 800	2,4
Nordea Fennia sijoitusrahasto	759 362	2,1
OP-Suomi Arvo	700 000	1,9
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
Linnoinen Hannu	629 566	1,7
Mandatum Life Unit-Linked	500 000	1,4
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2
Nieminen Timo	429 234	1,2
Skandinaviska Enskilda Banken	399 105	1,1
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	394 000	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,8
Taaleritehdas Arvo Markka sijoitusrahasto	243 600	0,7
Taaleritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	185 000	0,5
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	182 338	0,5
20 suurinta omistajaa yhteensä	28 307 421	77,0
Hallintarekisteröidyt osakkeet	516 363	1,4
Muut osakkeenomistajat	7 944 684	21,6
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

Omistusjakauma 31.12.2014

Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistaja	osakkeen- omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	814	13,7	55 282	0,2
101-500	3 154	53,0	758 825	2,1
501-1 000	849	14,3	705 591	1,9
1 001-5 000	875	14,7	2 045 383	5,6
5 001-10 000	119	2,0	819 481	2,2
10 001-50 000	102	1,7	1 945 042	5,3
50 001-100 000	15	0,3	1 077 082	2,9
100 001-500 000	18	0,3	4 449 547	12,1
500 000-	10	0,2	24 912 235	67,8
Yhteensä	5 956	100,0	36 768 468	100,0
joista				
hallintarekisteröityjä	7	0,1	516 363	1,4

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	23,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1,4
Julkisyhteisöt	5,1
Kotitaloudet	56,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
Yhteensä	100,0

IFRS-konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2014	2013
Liikevaihto		684 420	679 396
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 891	4 148
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-54 554	18 709
Aineiden ja palveluiden käyttö		-533 181	-594 827
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-63 174	-63 644
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	17	1 030	-2 027
Poistot ja arvonalentumiset	7	-2 049	-3 092
Liiketoiminnan muut kulut	6	-12 459	-12 281
Liikevoitto		24 924	26 384
Rahoitustuotot	10	2 824	1 805
Rahoituskulut	10	-9 204	-5 391
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6 380	-3 587
Voitto ennen veroja		18 545	22 797
Tuloverot	11	-3 158	-4 479
Tilikauden voitto		15 387	18 318
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		15 217	18 283
Määräysvallattomille omistajille		170	36
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	12	0,33	0,43
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos (laimennettu)	12	0,33	0,42

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2014	2013
Tilikauden voitto		15 387	18 318
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-1 174	0
Muuntoerot		-5 298	-4
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		235	0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-6 237	-4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		9 150	18 315
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		8 981	18 279
Määräysvallattomille omistajille		170	36

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2014	2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	11 335	12 624
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	731	767
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	99 960	67 804
Muut rahoitusvarat	16, 18	9 250	10 805
Saamiset	16, 19	928	5 137
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	29 953	23 750
Laskennalliset verosaamiset	20	6 954	7 498
Pitkäaikaiset varat yhteensä		160 845	130 121
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	21	312 765	364 984
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 23	82 587	74 961
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 22	1 100	1 100
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		321	1 843
Rahavarat	24	18 449	89 982
Lyhytaikaiset varat yhteensä		415 221	532 870
VARAT YHTEENSÄ		576 067	662 989
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	25	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	92 267	92 204
Arvonmuutosrahasto	25	-939	0
Muuntoerot	25	-5 317	-19
Muut rahastot		0	0
Oman pääoman ehtoinen laina		45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		90 279	81 326
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		224 353	221 574
Määräysvallattomien omistajien osuus			
Oma pääoma yhteensä		225 164	222 215
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	1 548	2 667
Varaukset	26	6 523	3 965
Korolliset velat	16, 27	147 028	179 067
Muut velat	16, 28	39	1 427
Pitkäaikaiset velat yhteensä		155 137	187 125
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 28	111 514	118 916
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 717	2 314
Varaukset	26	3 974	5 695
Korolliset velat	16, 27	77 563	126 725
Lyhytaikaiset velat yhteensä		195 768	253 649
Velat yhteensä		350 905	440 775
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		576 067	662 989

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2014	2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		15 387	18 318
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	2 049	3 092
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	32	1 205	10 483
Rahoitustuotot ja -kulut	10	6 380	3 605
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot		0	-2
Verot	11	3 158	4 479
Oikaisut yhteensä		12 792	21 657
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos		-773	18 517
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-8 258	47 741
Vaihto-omaisuuden muutos		50 838	33 223
Osto- ja muiden velkojen muutos		-7 103	-30 428
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		34 705	69 053
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-14 664	-13 982
Saadut korot		226	3 307
Maksetut verot		-1 471	-756
Liiketoiminnan nettorahavirta		46 975	97 598
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-2 538	-2 147
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-121	-312
Investoinnit sijoituksiin		-31 126	-42 705
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		128	283
Sijoitusten myynti		0	170
Investointien nettorahavirta		-33 657	-44 711
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot		10 697	86 644
Lainojen takaisinmaksut		-10 207	-75 821
Yhtiölainojen muutos		-15 829	-17 017
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos		-65 403	12 374
Omien osakkeiden hankinta/luovutus		230	0
Maksetut osingot		-4 294	-2 163
Rahoituksen nettorahavirta		-84 806	4 017
Rahavarojen muutos		-71 488	56 903
Rahavarat tilikauden alussa		89 982	33 079
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin		-45	0
Rahavarat tilikauden lopussa		18 449	89 982

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina ²	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2014	3 063	92 204	0	-19	45 000	81 326	221 574	641	222 215
Tilikauden tulos	0	0	0	0		15 217	15 217	170	15 387
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	-5 298	0	0	-5 298	0	-5 298
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	-939	0	0	0	-939	0	-939
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-939	-5 298	0	15 217	8 981	170	9 150
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-4 294	-4 294	0	-4 294
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	1 257	1 257	0	1 257
Omien osakkeiden myynti	0	63	0	0	0	167	230	0	230
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 392	-3 392	0	-3 392
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	63	0	0	0	-6 262	-6 200	0	-6 200
Oma pääoma 31.12.2014	3 063	92 267	-939	-5 317	45 000	90 279	224 353	811	225 164
Oma pääoma 1.1.2013	3 063	92 204	0	-15	45 000	68 507	208 758	3 514	212 273
Tilikauden tulos	0	0	0	0		18 283	18 283	36	18 318
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	0	-4	0	0	-4	0	-4
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	-4	0	18 283	18 279	36	18 315
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-2 130	-2 130	0	-2 130
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	2 020	2 020	0	2 020
Omien osakkeiden myynti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 184	-3 184	0	-3 184
Muu muutos ¹	0	0	0	0	0	-2 170	-2 170	-2 909	-5 079
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	0	-5 464	-5 464	-2 909	-8 373
Oma pääoma 31.12.2013	3 063	92 204	0	-19	45 000	81 326	221 574	641	222 215

¹ Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 2 909 tuhatta euroa.

² Esittämistavan muutoksesta johtuen oman pääoman ehtoisen lainan pääoman määrä esitetään ilman liikkeeseenlaskukuluja.

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; Suomen liiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy. Suomen liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoimintoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoimintoista Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehityksikkö ja konsernihallinnon toiminnot 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 10.2.2015.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2014 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja 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 johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

SRV on muuttanut osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa konsernitaseessa. Yhtiö esittää jatkossa pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset omana eränään pitkäaikaisissa varoissa. Aikaisemmin nämä on esitetty joko vaihto-omaisuutena tai pitkäaikaisina muina rahoitusvaroina riippuen sijoituksen luonteesta. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä olivat 67,8 miljoonaa euroa 31.12.2013 ja 31,5 miljoonaa euroa 31.12.2012. Luokittelun muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen, taseen loppusummaan tai yhtiön tilinpäätöksessä esittämiin tunnuslukuihin. Luokittelumuutos aiheuttaa rahavirtalaskelmassa muutoksen vain liiketoiminnan nettorahavirran ja investointien nettorahavirran välillä. Vertailukausien oikaistut luvut on esitetty 30.12.2014 annetussa tiedotteessa.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet ja niiden kaavat ovat ennallaan, lukuun ottamatta tulos per osake -tunnuslukua. Yhtiö esittää aikaisemmasta poiketen vain yhden tulos per osake -tunnusluvun, jossa emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvaa tulosta oikaistetaan oman pääoman ehtoisen lainan verovaihtokäytöllä oikaistuilla korolla. Vertailukausien tunnuslukuja on oikaistu vastaamaan uutta laadintakäytäntöä. Muutoksella ei yhtiön näkemyksen mukaan ole olennaista vaikutusta tunnuslukuun.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2014 alkaneella tilikaudella:

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös. Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määrävsvallan käsitteen täsmentäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt. Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja velvoitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä. Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta. Uusi standardi laajensi liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä.
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin. Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 -standardin julkaisemisen seurauksena. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa - Netotetut rahoitusvarat ja -velat. IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa. Standardilla ei ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 36 Omaisuuserien arvon alentumisen muutos. Muutos selkiyttää liitetietovaatimuksia koskien omaisuuseriä, joiden kerrytettävissä oleva rahamäärä on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Standardilla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen muutos Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen. Muutoksen mukaan suojauslaskentaa ei tarvitse lopettaa, jos suojaavan sopimuksen vastapuolen vaihtuminen on lain-säädännön pakottama ja sopimuksen ehdot säilyvät muilta osin ennallaan. Standardilla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRIC 21 Julkiset maksut. Tulkinta käsittelee julkisista maksaja-osapuolelle mahdollisesti syntyvän veloitteen kirjanpitokäsittelyä. Tulkinnalla ei ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2016 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen (suluissa voimaantulopäivä). Yhtiö selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- Muutos IFRS 11:een, Yhteisjärjestelyt. (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella annetaan uutta ohjeistusta yhteisyritysosuuden hankinnan kirjanpitokäsittelystä, kun se muodostaa liiketoiminnan. Sijoittajan on tällöin sovellettava samoja periaatteita kuin liiketoimintojen yhdistämiseen. Muutosta sovelletaan sekä alkuperäisen osuuden että saman yhteisyrityksen lisäosuuden hankintaan. Aiemmin hankittua osuutta ei kuitenkaan arvosteta uudelleen, kun lisäosuuden hankinta johtaa yhteisen määrävsvallan syntymiseen.

- Muutos IAS 16:een, Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja muutos IAS 38:aan, Aineettomat hyödykkeet (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella selvennetään, että poistojen laskenta tuottoihin perustuvia menetelmiä käyttäen ei ole asianmukaista, koska tuotot, jotka kertyvät omaisuuserän käyttöä sisältävästä toiminnosta, kuvastavat yleensä muita tekijöitä kuin omaisuuserän ilmentämän taloudellisen hyödyn kuluttamista. Tämä on myös selventänyt, että myyntituottojen ei yleensä katsota olevan asianmukainen perusta määrittäessä aineettoman hyödykkeen ilmentämän taloudellisen hyödyn kuluttamista. Tämä oletus on kumottavissa vain tietyissä tilanteissa. Se voi tapahtua, kun aineeton hyödyke ilmaistaan myyntituottojen määränä tai kun pystytään osoittamaan, että kertyvän tuoton ja taloudellisen hyödyn kuluttamisen välillä on suuri korrelaatio.
- Muutos IFRS 10:een ja IAS 28:aan (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa), Sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välisiä omaisuuserien myyntejä tai niiden antamista. Muutos kohdistuu IFRS 10:n ja IAS 28:n väliseen epäjohdonmukaisuuteen, joka liittyy omaisuuserien myynteihin tai niiden antamiseen panoksena sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä.
- Pääomaosuusmenetelmää koskeva muutos IAS 27:ään, Erillistilinpäätös (1.1.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Muutoksella sallitaan, että yritykset soveltavat erillistilinpäätöksessään pääomaosuusmenetelmää tytär-, yhteis- ja osakkuusyrittysijoituksiin.
- Vuosittaiset standardien parannusehdotukset 2012–2014 -pakettiin (1.7.2016, ei vielä hyväksytty EU:ssa). Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia seuraaviin standardeihin; IFRS 5, Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot, IFRS 7, Rahoitusinstrumentit, tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: muutoksia on kaksi: hoitopalvelusopimukset ja osavuositilinpäätös, IAS 19, Työsuhde-etuudet ja IAS 34, Osavuositilinpäätökset.
- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (1.1.2017, ei vielä hyväksytty EU:ssa), Kyseessä on uusi, yhteen sovitettu tulouttamista koskeva standardi. Se korvaa IAS 11:n ”Pitkäaikaishankkeet”, IAS 18:n ”Tuotot” sekä niihin liittyvät tulkinnat. Myyntituotot kirjataan, kun asiakas saa määräysvallan tavaraan tai palveluun. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. IFRS 15:n perusperiaatteena on, että myyntituotto kirjataan tavalla, joka kuvaa luvattujen tavaroiden tai palvelujen luovuttamista asiakkaalle, ja kirjattava määrä kuvastaa sitä rahamäärää, johon yritys odottaa olevansa oikeutettu kyseisiin tavaroita tai palveluja vastaan. Myyntituotot kirjataan tämän periaatteen mukaisesti seuraavia vaiheita noudattaen:
 - Vaihe 1: tunnistetaan asiakassopimus (tai -sopimukset)
 - Vaihe 2: tunnistetaan sopimukseen sisältyvät suoritevelvoitteet
 - Vaihe 3: määritetään transaktiohintaa
 - Vaihe 4: transaktiohintaa kohdistetaan sopimukseen sisältyville suoritevelvoitteille
 - Vaihe 5: kirjataan myyntituotto, kun (tai sitä mukaa kuin) suoritevelvoite täytetään.
 IFRS 15 sisältää myös johdonmukaiset liitetietovaatimukset, joiden tuloksena tilinpäätöksen käyttäjät saavat kattavat tiedot yrityksen asiakassopimuksista aiheutuvien rahavirtojen luonteesta, määrästä, ajoituksesta ja epävarmuudesta.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (1.1.2018, ei vielä hyväksytty EU:ssa), IFRS 9:n kokonainen versio korvaa suurimman osan IAS 39:ään sisältyvästä ohjeistuksesta. Eri arvostusperusteet on säilytetty, mutta niitä on yksinkertaistettu määräämällä rahoitusvaroilta kolme pääasiallista arvostusryhmää: jaksotettu hankintameno, käypä arvo muiden laajan tuloksen erien kautta ja käypä arvo tulosvaikutteisesti. Luokittelu riippuu yhteisön liiketoimintamallista ja rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteisten rahavirtojen ominaispiirteistä. Osakesijoitukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti, joskin niitä alun perin kirjanpitoon merkittäessä voidaan tehdä peruuttamaton valinta arvonn-

muutosten kirjaamisesta muihin laajan tuloksen eriin. IAS 39:n mukainen toteutuneisiin arvonalentumistappioihin perustuva malli korvautuu uudella odotettuihin tappioihin perustuvalla mallilla. Rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostukseen ei tullut muita muutoksia kuin oman luottoriskin muutosten kirjaaminen muihin laajan tuloksen eriin, kun on kyse käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista veloista. Suojauksen tehokkuutta koskevat vaatimukset helpottuvat, kun vaatimus täsmällisestä tehokkuustestauksesta poistuu. IFRS 9 edellyttää taloudellista suhdetta suojauskohteen ja suojausinstrumentin välillä ja samaa ”suojausastetta” kuin mitä johto tosiasiallisesti käyttää riskienhallinnassa. Dokumentointia vaaditaan edelleen, mutta se poikkeaa IAS 39:n mukaisesta.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvaukusten 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 vuokratuottojen arviointi toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

Takuuvarauksia ja 10-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 kerrytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käyttämättömät verotukseen liittyvät hyvitykset voidaan hyödyntää.

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

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

Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenetelmä. 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 poistoa vaan liikearvoille suoritetaan vuosittain arvonalentumistestaus. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankintakohtaisesti joko käypään arvoon tai määrän, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkitystä määrästä. Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränä konsernin omassa pääomassa.

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

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistussuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistussuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrittäksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteisiksi.

Osakkuus ja yhteisyrittäykset

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyrittäys. Yhteisyrittäys on järjestely, jossa konsernilla

on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni on soveltanut kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 –standardia vuoden 2014 alusta lukien. IFRS 11:n mukaan yhteisjärjestely luokitellaan yhteiseksi toiminnoksi tai yhteisyrittäykseksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrittäyksiä.

Osakkuus- ja yhteisyrittäykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyrittäyksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyrittäysten velvoitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrittäys sijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrittäyksen välillä on eliminoitu konsernin omistussuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrittäyksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa.

Osakkuus- ja yhteisyrittäysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämistävaluutta

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 konsernin esittämistävaluutta.

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 tytäryrittäykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryrittäys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

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

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen

suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

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

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

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot 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 -tonttiyhdytöiden 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 kehitysmenot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta.

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

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

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

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

Liikearvo vastaa sitä osaa 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 rahoitusvarat, 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 merkittäviltä osin rahoitusvaroihin kuu-

luvut riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoon, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaisso- pimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käy- pään arvoonsa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suoja- uksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituk- sen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2014 ja 2013 aikana konsernilla ei ole ollut suojaus- instrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitaroituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankinta- menoon, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin joh- dannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshet- ken käypään arvoonsa. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset kirjataan 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 määritet- tävissä 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 mukaan lukien myyntisaamiset on kir- jattu taseeseen jaksotettuun hankintamenoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetel- mää. Arvonalentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voi- daan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköi- syys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvonalentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytäväissä olevat rahoitusvarat

Myytäväissä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihin- kään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroi- hin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpää- töspäivästä.

Myytäväissä olevat rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita. Sijoitukset sellaisiin noteeraa- mattomiin osakkeisiin, joiden käypä arvo ei ole määritettävissä luotettavasti, arvostetaan hankintahintaan. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli myytävissä oleville rahoitusvaroille ei ole noteerattuja kursseja, konserni sovel- taa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Myytäväissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kir- jataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman erässä Arvonmuutosrahasto, verovaikutus huomioon ottaen. Kertyneet käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteisiksi luokittelun muutoksista johtuvina oikaisuna sil-

loin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Myytäväissä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siir- retty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liitty- vät 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 pankkitalletuk- sista sekä muista lyhytaikaisista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Pankeista saadut tililuotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommissa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumuk- set. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luet- tavia erii parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mah- dollisesta koron maksusta erikseen. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisäl- lytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoi- hin 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 yhtey- dessä, 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 mää- räytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruina erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskikhinnan menetelmällä.

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

Erä "Maa-alueet ja tonttiyhtiöt" koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoan 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 osakepäädöistä sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

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.

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 realisoitavan myymällä, perustuu netto-realisointiarvo arvioiduun markkinahintaan.

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

Ulkopuoliselle suoritettavat vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia tuloja. Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla

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 tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista.

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

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

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 maksuveloitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun 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, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköinen ja veloitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa 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 kokemusperäiseen 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 organisaatorakennetta noudattaen.

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

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöllä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Suomen liiketoiminta

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Suomen liiketoiminnan tuotevalikoimiin kuuluu asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, infra-, logistiikka- ja kalliiorakentamisesta.

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 2014 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukainen merkittävä yksittäinen asiakas. 2013 näitä ei ollut.

2014

1 000 euroa	Suomen liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Muut toiminnot	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	620 799	56 689	6 932	684 420
Toimitilarakentaminen	395 474			
Asuntorakentaminen	232 468			
Liikevaihto, sisäiset	7 073	241	12 559	19 873
Yhteensä	627 872	56 930	19 490	704 293
Liikevoitto	30 026	1 066	-6 168	24 924
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	18 146	133 863	179 170	331 179
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttilyhtiöt	96 033	66 089	0	162 122
Keskeneräiset työt	77 095	2 275	0	79 371
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	58 229	2 755	0	60 984
Muu vaihto-omaisuus	5 970	4 310	7	10 287
Vaihto-omaisuus yhteensä	237 328	75 430	7	312 765
Muut lyhytaikaiset varat	124 495	16 868	173 523	314 886
Yhteensä	379 969	226 160	352 701	958 830
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	71 129	4 106	79 989	155 223
Lyhytaikaiset	169 543	151 547	87 019	408 110
Yhteensä	240 672	155 653	167 008	563 333
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	277 244	202 999		449 756
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,8	1,3		5,4
Tilaukanta	723 200	137 178		860 378
Toimitilarakentaminen	450 060			
Asuntorakentaminen	273 140			

2013

1 000 euroa	Suomen liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Muut toiminnot	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	13 169	104 403	39 663	157 234
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	83 113	68 176	0	151 285
Keskeneräiset työt	87 804	4 335	0	92 139
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	112 886	1 885	0	114 772
Muu vaihto-omaisuus	5 814	960	10	6 788
Vaihto-omaisuus yhteensä	289 617	75 357	10	364 984
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
Tilaukanta	645 753	180 060		825 813
Toimitilarakentaminen	392 775			
Asuntorakentaminen	252 978			

Liikevaihto

1 000 euroa	2014	2013
Segmenttien liikevaihto	684 802	679 447
Liikevaihto, muut	19 490	13 038
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-19 873	-13 089
Yhteensä	684 420	679 396

Liikevoitto

1 000 euroa	2014	2013
Segmenttien liikevoitto	31 093	31 420
Liikevoitto, muut	-6 168	-5 035
Eliminoinnit ja muut oikaisut	0	0
Yhteensä	24 924	26 384

Varat

1 000 euroa	2014	2013
Segmenttien varat	606 129	592 311
Varat, muut	352 701	389 663
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-382 763	-318 983
Yhteensä	576 067	662 991

Velat

1 000 euroa	2014	2013
Segmenttien velat	396 325	525 613
Velat, muut	167 008	207 030
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-212 429	-291 870
Yhteensä	350 904	440 774

Tilaukanta

milj. euroa	2014	2013
Segmenttien tilaukannat	860	826
Yhteensä	860	826

2 Hankitut liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 Myydyt liiketoiminnot

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 Pitkäaikaishankkeet

2014

1 000 euroa			
1 000 euroa	Yhteensä 2014	Toteutuneet menot ja kirjatut voitot	Kirjatut tappiot ja työn edisty- miseen perustuva laskutus
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	541 162		
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	136 643		
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	501 055		
Bruttosaamiset asiakkailta	10 685		
Suomen liiketoiminta	10 685	167 159	156 474
Kansainvälinen liiketoiminta	0	4 279	4 279
Bruttovelat asiakkaille¹	49 223		
Suomen liiketoiminta	47 141	297 352	344 493
Kansainvälinen liiketoiminta	2 082	4 161	6 242

2013

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

¹ Bruttosaamiset asiakkailta esitetään liitteessä 23 Myyntisaamiset ja muut saamiset, rivillä Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta. Bruttovelat asiakkaille esitetään liitteessä 28 Muut velat, rivillä Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut

5 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2014	2013
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	75	35
Vuokratuotot	4 186	3 265
Muut tuotot	630	849
Yhteensä	4 891	4 148

6 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2014	2013
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	16
Vuokrat	1 825	1 428
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 806	1 396
Auto- ja matkustuskulut	935	977
Edustus- ja markkinointi	1 013	1 097
Viestintä ja IT	1 795	1 416
Ulkopuoliset palvelut	1 219	1 051
Muut kiinteät kulut	3 867	4 900
Yhteensä	12 459	12 281

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2014	2013
Tilintarkastus	277	270
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	4	9
Muut palvelut	28	49
Yhteensä	309	327

7 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2014	2013
Poistot		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	131	100
Arvonalennuksen palautus	-1 100	0
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	585	661
Koneet ja kalusto	2 364	2 301
Muut aineelliset hyödykkeet	68	30
Yhteensä	2 049	3 092

8 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2014	2013
Palkat ja palkkiot ¹	50 375	49 842
Eläkekulut – maksupohjainen eläkejärjestely	8 516	8 364
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 723	2 395
Muut henkilösivukulut	2 559	3 042
Yhteensä	63 174	63 644

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

Henkilökunta keskimäärin

	2014	2013
Suomen liikeyrityksistä	658	702
Kansainvälinen liikeyrityksistä	188	160
Muut	91	87
Yhteensä	937	949

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämivuosi	Myöntämivuosi					Yhteensä
	2009 ¹	2011 ²	2012 ³	2014 ⁴	2014 ⁵	
Ansaintaperuste	Työsuhde	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Työsuhde	
Merkintähinta	4,80	6,81	-	-	3,14	
Osinko-oikaistu merkintähinta 31.12.2014	4,80	6,39	-	-	3,14	
Merkintäaika/toteutus aika	2010–2016	2011–2016	2012–2013	2014–2016	2015–2020	
Kokonais määrä	2 000 000	2 000 000	404 000	588 000	600 000	
Osakepalkkiot 1.1.2013	1 600 000	1 657 000	389 000	-	-	3 646 000
Lisäykset	-	-	-	-	-	-
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	-	-	-	-
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	400 000	438 250	17 000	-	-	855 250
Osakepalkkiot 31.12.2013	1 200 000	1 218 750	372 000	-	-	2 790 750
Osakepalkkiot 1.1.2014	1 200 000	1 218 750	372 000	-	-	2 790 750
Lisäykset	-	-	-	553 000	600 000	1 153 000
Käytetyt osakepalkkiot	-	-	104 232	-	-	104 232
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	400 000	447 750	267 768	-	-	1 115 518
Osakepalkkiot 31.12.2014	800 000	771 000	0	553 000	600 000	2 724 000
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet 2013	-	-	-	-	-	-
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet 2014	-	-	104 232	-	-	104 232

¹ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta, 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. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta 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.

² 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 volyympainotettua keskimääräistä, 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 %:ia.

³ 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 tulokseen ja liikeyrityksittäin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 404 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 milj. euroa lisätyn rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black-Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 % ja volatiliiteetti 37 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimitusuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

⁴ SRV:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2014–2016 ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liikeyrityksittäin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 588 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,8 milj. euroa lisätyn rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black-Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 4,00 euroa, riskitön korko 0,86 % ja volatiliiteetti 32 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimitusuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

⁵ SRV:n hallitus päätti joulukuussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2014–2022 ja osakepalkkion määrä perustuu yhtiön osakkeen hintakehitykseen. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,4 milj. euroa. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black-Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374 euroa, riskitön korko 0,37 % ja volatiliiteetti 25 prosenttia.

Osakeperusteisesti maksettaviin liikeyrityksiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 653 tuhatta euroa (2014) ja 686 tuhatta euroa (2013).

9 Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin tutkimus- ja kehittämismenot 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	2014	2013
Rahoitustuotot		
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	0
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	2 426	894
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	383	801
Muut rahoitustuotot	398	913
Yhteensä	3 207	2 608
Rahoituskulut		
Kulut jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista veloista	-6 867	-5 197
Muut rahoituskulut	-1 378	-865
Yhteensä	-8 245	-6 063
Valuuttakurssivoitot/tappiot		
Valuuttakurssivoitot ¹	4 032	4 685
Valuuttakurssitappiot	-5 374	-4 817
Yhteensä	-1 342	-132
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-6 380	-3 587

¹ Valuuttakurssivoitot ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

1 000 euroa	2014			2013		
	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Myytävissä olevat rahoitusvarat	1 174	-235	939	-	-	-
Yhteensä	1 174	-235	939	-	-	-

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2014	2013
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	848	1 043
Yhteensä	848	1 043

11 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2014	2013
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4 139	5 203
Edellisten tilikausien verot	51	128
Muut tilikauden verot	1	0
Laskennalliset verot	-1 033	-851
Yhteensä	3 158	4 479
Efekttiivinen veroaste, %	17,0 %	19,6 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20,0 % vuonna 2014 ja 24,5 % 2013) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2014	2013
Voitto ennen veroja	18 545	22 797
Verot laskettuna Suomen verokannalla (20,0 % 2014 ja 24,5 % 2013)	3 709	5 585
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-3	75
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin ¹	0	658
Verovapaat tulot	-221	-3 723
Vähennyskelvottomat kulut	786	530
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-798	439
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-109	418
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyt yhtiöt	-206	497
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	3 158	4 479

¹ 2013 lukuun vaikuttaa yhtiöverokannan muutos Suomessa 24,5%:sta 20,0 %:iin vuonna 2014.

12 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2014	2013
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	15 217	18 283
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	-3 392	-3 184
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	11 825	15 099
Kpl	2014	2013
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 558	35 495
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl	35 583	35 595
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake¹	0,33	0,43
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake¹	0,33	0,42

¹ Oman pääoman ehtoisen lainan koron laskentatavan muutos vaikuttaa vertailuvuoden lukuihin.

14 Aineelliset hyödykkeet

2014

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 896	25 074	824	37 066
Lisäykset	0	0	2 255	149	2 404
Vähennykset	0	-11	-80	-355	-447
Siirto erien välillä	0	0	15	0	15
Kurssierot	0	-61	-147	-158	-366
Hankintameno 31.12.	272	10 825	27 116	459	38 672
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-6 141	-18 242	-58	-24 441
Poistot	0	-585	-2 364	-68	-3 018
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	13	-1	12
Kurssierot	0	10	103	17	129
Siirto erien välillä	0	0	-19	-1	-18
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 717	-20 507	-112	-27 336
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	4 108	6 609	347	11 335

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
Kurssierot	0	0	0	0	0
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
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

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia vuonna 2014 ja 2013.

13 Osakekohtainen osinko

Vuonna 2014 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,3 milj.euroa. Vuonna 2013 maksettiin osinkoa 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 milj. euroa. 25.3.2015 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 4,3 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

15 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

2014

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	728	1 734	880	3 342
Kurssierot	0	0	-42	-42
Lisäykset	7	0	157	164
Vähennykset	0	0	-26	-26
Hankintameno 31.12.	735	1 734	969	3 438
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-473	0	-368	-841
Kurssierot	10	10	10	29
Poistot	-5	0	-126	-131
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-481	0	-492	-973
Kirjanpitoarvo 31.12.	254	1 734	477	2 465

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

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

Liikearvot

1 000 euroa	2014	2013
Kotimaan liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonlennustestaus

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

SRV:n hallitus on vahvistanut 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 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomoiden.

Tammikuussa 2015 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua.

Keskeiset muuttajat arvonalennustestauksessa ovat liikevoitto-prosentti 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 preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi liikearvoa sisältävässä kassavirtaa tuottavassa yksikössä.

Arvonlennustestauksien perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyyksianalyysi

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

16 Rahoitusvarat ja velat arvostusryhmittäin

2014

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	928	0	0	928	928	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	29 953	0	0	29 953	29 953	22
Muut rahoitusvarat	0	0	9 250	0	9 250	9 250	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	43 683	0	0	43 683	43 683	23, 29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	10 685	0	0	10 685	10 685	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	18	0	0	18	18	23
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	1 100	22
Rahavarat	0	18 449	0	0	18 449	18 449	24
Yhteensä	0	104 817	9 250	0	114 067	114 067	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	147 028	147 028	149 561	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	39	39	39	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	77 563	77 563	77 563	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	31
Ostovelat	0	0	0	0	22 267	22 267	28
Yhteensä	0	0	0	224 629	246 897	249 430	

2013

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytäväissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	5 137	0	0	5 137	5 137	19
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	23 750	0	0	23 750	23 750	22
Muut rahoitusvarat	0	0	10 805	0	10 805	10 805	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	39 551	0	0	39 551	39 551	23, 29
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	1 567	0	0	1 567	1 567	23
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	9	0	0	9	9	23
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	1 100	22
Rahavarat	0	89 982	0	0	89 982	89 982	24
Yhteensä	0	161 097	10 805	0	171 902	171 902	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	179 067	179 067	179 067	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	1 427	1 427	1 427	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	126 725	126 725	126 725	27
Johdannaissopimukset	383	0	0	0	383	383	31
Ostovelat	0	0	0	0	26 220	26 220	28
Yhteensä	383	0	0	307 218	333 822	333 822	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainat. Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättymispäivänä. Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2014	2013
Osuudet osakkuusyrietyksissä	72 824	43 523
Osuudet yhteisyrityksissä	27 136	24 281
Yhteensä	99 960	67 804

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrietyksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2 014	2013
Jupiter Realty 1 B.V.	Hollanti	45	45

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall -hankkeeseen. SRV sijoittaa hankkeeseen myös Russian Invest -osakkuusyhtiösakkuuden kautta.

Tiedot konsernin olennaisesta yhteisyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2 014	2013
Netherland Pearl Plaza B.V.	Hollanti	50	50

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza -hankkeeseen.

Taloudellinen informaatio olennaisesta osakkuus- ja yhteisyrityksessä:

Nimi	Jupiter Realty 1 B.V.		Netherland Pearl Plaza B.V.	
	2014	2013	2014	2013
Rahavarat	-	-	1 731	3 116
Muut lyhytaikaiset varat	90 623	41 069	1 871	5 125
Lyhytaikaiset varat	90 623	41 069	3 602	8 241
Pitkäaikaiset varat	8 574	0	154 732	152 321
Lyhytaikaiset velat	8 523	2 318	15 820	22 365
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	95 000	95 000
Pitkäaikaiset velat	35 814	19 000	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	35 814	19 000	95 000	95 000
Liikevaihto	0	0	20 167	5 311
Poistot	-	-	-40	-3
Korkotuotot	-	-	60	0
Korkokulut	-	-	-5 700	-1 624
Tuloverot	-	-	-1 094	406
Tilikauden tulos	-1 096	-420	4 317	-1 586

Osakkuusyrietyksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:

Konsernin omistusosuus %	45	45	50	50
Konsernin osuus nettovaroista	24 687	8 888	23 757	21 598
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrietyksiin	15 381	15 336	0	0
Osakkuusyrietyksen tase-arvo konsernin taseessa	40 068	24 224	23 757	21 598

Taloudellinen informaation yhteenveto

Nimi	Muut kuin olennaiset osakkuusyrietykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2014	2013	2014	2013
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	-1 077	-1 271	696	268
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	32 756	19 299	3 379	2 683

18 Muut rahoitusvarat

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai 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 vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2014	2013
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	10 805	10 917
Lisäykset	0	155
Vähennykset	-317	-267
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-1 174	0
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	-64	0
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	9 250	10 805
Pitkäaikaiset	9 250	10 805
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	9 250	10 805

¹ Esittämistavan muutoksen yhteydessä luokittelu muuttunut 30.12.2014.

19 Saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2014	2013
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	928	5 137
Yhteensä	928	5 137

20 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

2014

1 000 euroa	Kirjattu tulosla- 1.1. kelmaan		Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin		Kurssiero	31.12.
	1.1.	1.1.	eriin	eriin		
Laskennalliset verosaamiset						
Vahvistetut tappiot	2 683	692	0	0	0	3 375
Työsuhte-etuudet	343	-173	0	0	0	170
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostamisen käypään arvoon	0	8	235	0	0	243
Perustajaurakoinnin jaksotusero	2 650	184	0	0	0	2 834
Muut väliaikaiset erot	1 822	-799	0	-691	0	332
Yhteensä	7 498	-87	235	-691	0	6 954
Laskennalliset verovelat						
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	160	-160	0	0	0	0
Muut väliaikaiset erot	2 507	-960	0	0	0	1 548
Yhteensä	2 667	-1 120	0	0	0	1 548
Laskennalliset verot, netto	4 831	1 033	235	-691	0	5 406

2013

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

Konsernilla oli 31.12.2014 vahvistettuja tappioita 4 576 tuhatta euroa (7 924), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

21 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2014	2013
Aineet ja tarvikkeet	3 380	815
Keskeneräiset työt	79 371	92 139
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	162 122	151 285
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	60 984	114 772
Ennakkomaksut	6 557	5 445
Muu vaihto-omaisuus ¹	350	529
Vaihto-omaisuus yhteensä	312 765	364 984

¹ Muun vaihto-omaisuuden osalta vertailuvuoden tieto on muuttunut 30.12.2014 annetun esittämistapamuutoksen johdosta. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä esitetään pitkäaikaisina varoina (liite 17).

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 468 (1 979) tuhatta euroa.

Käytetty rahoitusmenokerroin oli 2,80 %.

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2014 ollut 52 310 tuhatta euroa (39 192) ja rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2014 ollut 24 423 tuhatta euroa (74 337 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2014 tehtiin arvonalentumisia maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin 188 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 298 tuhatta euroa.

Vertailukaudella 2013 maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 1 059 tuhatta euroa.

22 Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2014	2013
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	23 643	7 902
Lisäykset	6 734	31 288
Vähennykset	-425	-15 440
Yhteensä	29 953	23 750
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	1 100	33 766
Lisäykset	0	1 100
Vähennykset	0	-33 766
Yhteensä	1 100	1 100

23 Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2014	2013
Myyntisaamiset	43 683	39 551
Lainasaamiset	18	9
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	10 685	1 567
Muut siirtosaamiset	24 923	29 735
Muut saamiset	3 277	4 098
Yhteensä	82 587	74 961
Korolliset saamiset	18	9
Korottomat saamiset	82 568	74 952
Yhteensä	82 587	74 961

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Vuonna 2014 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 42 miljoonaa euroa.

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

24 Rahavarat

1 000 euroa	2014	2013
Rahat ja pankkisaamiset	18 449	89 982
Yhteensä	18 449	89 982

25 Oma pääoma

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2013	35 498 195	3 063	92 204
Omien osakkeiden palautuminen	-3 266		0
Omien osakkeiden luovutus	0		0
31.12.2013	35 494 929	3 063	92 204
1.1.2014	35 494 929	3 063	92 204
Omien osakkeiden palautuminen	-6 000		0
Omien osakkeiden luovutus	104 232		63
31.12.2014	35 593 161	3 063	92 267

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 593 161 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2014. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 26.3.2014 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. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

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

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 175 307 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 45,0 miljoonaa euroa. Lainan kuponkikorko on 9,5 prosenttia vuodessa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa per osake.

26 Varaukset

2014

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 660	0	9 660
Varausten lisäykset	3 526	0	3 526
Käytetyt varaukset	-2 688	0	-2 688
31.12.	10 497	0	10 497
Pitkäaikaiset	6 523	0	6 523
Lyhytaikaiset	3 974	0	3 974
Yhteensä	10 497	0	10 497

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

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

10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

27 Korolliset velat

1 000 euroa	Kirjanpito- arvo	Käypä arvo	Kirjanpito- arvo	Käypä arvo
	2014	2014	2013	2013
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	26 607	26 607	42 701	42 701
Joukkovelkakirjalainat	74 850	77 382	75 000	75 000
Yhtiölainat	45 572	45 572	61 366	61 366
Yhteensä	147 028	149 561	179 067	179 067
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	47 873	47 873	31 001	31 001
Yritystodistukset	29 500	29 500	95 500	95 500
Yhtiölainat	190	190	224	224
Yhteensä	77 563	77 563	126 725	126 725

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan lukuun ottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainan käypä arvo pohjautuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus-korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta raportointikauden päättymispäivänä.

28 Muut velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	
	2014	2013
Pitkäaikaiset		
Muut velat	39	1 427
Yhteensä	39	1 427
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	22 267	26 220
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennako- maksut	49 223	50 906
Muut ennakkomaksut	2 801	1 274
Muut lyhytaikaiset velat	18 920	16 668
Siirtovelat	18 303	23 848
Yhteensä	111 514	118 916
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	9 327	9 489
Korko- ja muut rahoitusvelat	252	596
Projektien kustannusjaksotukset	6 510	10 826
Muut siirtovelat	2 214	2 937
Yhteensä	18 303	23 848

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

29 Rahoituriskien hallinta

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

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyistä ja pitkäaikaisista lainoista sekä rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaisia velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painoitettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 2,8 %. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta (sisältää taseen ulkopuoliset pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset) oli tilinpäätöshet-

kellä 40,3 %. Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerpääntä lainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassaolevia koronvaihtosopimuksia. Vuoden 2014 aikana erääntyi 30,0 milj. euron koronvaihtosopimus. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta 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 jäljellä oleva 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 2014 ja 2013. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyshanalyysi sisältää tilinpäätöstageen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat, joissa on koronriski seuraavan 12 kk:n aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Herkkyyshanalyysin rahoitusvelkoihin sisältyy taseen ulkopuoliset pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 36,4 milj. euroa. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut vaihtuvakorkoisia rahoitussaamisia.

1 000 euroa	2014				2013	
	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, EUR
Vaihtuvakorkoiset velat	121 613	1,83 %	2,1	-994	109 043	-875
Saamiset	0	0,00 %	0,0	0	0	0

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. Merkittävin valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2014 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskien tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernipo- litiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiä ja translaatoriskiä. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt

sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariski syntyy ruplapositioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei ole euro. SRV Stroi- ja SRV Development -tytäryhtiöiden toimintavaluutta on vuoden 2014 aikana muutettu ruplaksi.

Konsernin herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Herkkyyshanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiiviset valuuttoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaisuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojaustransaktioiden nettovaikutus. Herkkyyshanalyysissä 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 neutraalivaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10 % valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

1 000 euroa	2014		2013	
	RUB	LVL	RUB	LVL
Transaktioriski ¹	-1 593	0	-1 493	0
Transalaatoriski	22 735	0	0	64
Vaikutus tulokseen				
Euron 10 % vahvistuminen	145	0	136	0
Euron 10 % heikentyminen	-177	0	-166	0
Vaikutus omaan pääomaan²				
Euron 10 % vahvistuminen	-2 067	0	0	-6
Euron 10 % heikentyminen	2 526	0	0	7

¹ Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisään tulevaa valuuttavirtaa.

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

Likviditeetti- ja jälle-rahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälle-rahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (23,3 milj. euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisiin luotoihin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Sitova maksuvalmiusluotto 100 milj. euroa uusittiin joulukuussa 2014 ja uusi maksuvalmiuslimiitti erääntyy tammikuussa 2018. Jälle-rahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettiä velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin

rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 146,1 milj. euroa, josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 18,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 127,7 milj. euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 62 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 49,7 milj. euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat joissa maturiteetti ylittää 12 kk sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

Rahoitusvelat

1 000 euroa	2014		Maturiteetti					2013	
	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu	2015	2016	2017	2018	Myöhemmin	Kirjanpito-arvo	Sopimusvastuu ¹
Joukkovelkakirjalainat	74 850	90 000	3 750	3 750	3 750	78 750	0	75 000	93 750
Rahalaitoslainat ²	74 480	75 313	47 803	11 576	14 263	1 355	317	73 702	74 441
Yhtiölainat ³	45 572	49 636	984	1 027	2 280	2 587	42 759	61 366	81 717
Yritystodistukset	29 500	29 500	29 500	0	0	0	0	95 500	95 500
Muut velat	8	8	8	0	0	0	0	8	8
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0	383	383
Ostovelat	22 267	22 267	22 267	0	0	0	0	26 220	26 220
Sijoituslaitos ⁴	9 642	9 642	9 642	0	0	0	0	13 974	13 974
Yhteensä	256 318	276 366	113 945	16 352	20 294	82 691	43 076	346 153	385 993

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

² Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2015.

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

⁴ Taseen ulkopuolinen velka.

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1 000 euroa	31.12.2014	31.12.2013
Sitova maksuvalmiusluotto	100 000	100 000
Sitovat tililuotot	23 300	22 805
Rahat ja pankkisaamiset	18 449	89 982
Yhteensä	141 749	212 787

Lisäksi konsernilla on yhteensä 4,4 milj. 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 merkittävää 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 pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2014 lopussa asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu yksi asunto. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana. 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 reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. SRV käynnisti vuonna 2013 Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimusten määrä on noin 3,6 milj. euroa (alv 0 %). SRV käynnisti vuonna 2013 Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ttä 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. Tilaaja on maaliskuussa 2014 esittänyt vastakanteen, jossa tilaaja on vaatinut SRV Rakennus Oy:ltä noin 3,9 milj. euroa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 milj. euroa (alv 0 %). SRV:n johto usko, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2014	2013
Erääntymättömät myyntisaamiset	33 639	24 996
1-30 päivää erääntyneet	2 708	3 064
31-60 päivää erääntyneet	42	68
61-90 päivää erääntyneet	2	229
91-180 päivää erääntyneet	1 055	7 827
181-360 päivää erääntyneet	81	840
Yli 361 päivää erääntyneet	6 154	2 528
Myyntisaamiset yhteensä	43 683	39 551

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eräiä. Myyntisaamiset eivät sisällä luottotappiovarauksia.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä ei ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja 31.12.2014 tai 31.12.2013.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2014				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	0,0	0	0,0
31.12.2013				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaivelat	0	0,4	0	0,4

Myytäväissä olevat rahoitusvarat

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2014				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,8	8,5	9,3
31.12.2013				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,9	9,9	10,8

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 tehdystä sijoituksista (taso 3).

Vertailuvuoden tiedot ovat muuttuneet 30.12.2014 tehdyn luokittelumuutoksen vuoksi.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2014

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2014	9,9
Lisäykset	0,0
Vähennykset	0,0
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	-1,2
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	-0,2
Yhteensä	8,5

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2013

milj. euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2013	9,8
Lisäykset	0,1
Vähennykset	0,0
Omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Tulosvaikutteisiksi kirjatut nettovoitot/tappiot	0,0
Yhteensä	9,9

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöään pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa.

Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille, vähemmistölle kuuluvan pääoman ja oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2014	2013
Oma pääoma yhteensä	225 164	222 215
Taseen loppusumma	576 067	662 989
Saadut ennakot	-52 055	-52 217
	524 012	610 772
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	36,4 %

30 Muut vuokrasopimukset ja vastuusitoumukset

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2014	2013
Alle vuoden kuluessa	3 787	1 585
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	9 840	1 246
Yli viiden vuoden kuluessa	12 680	0
Yhteensä	26 307	2 831

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

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

Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 174 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2014	2013
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	79 198	96 186 ¹
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	9 642	13 974
Tonttisitoumukset	185 793	157 810

¹ Laskentatapaa on oikaistu ja siksi vertailuvuoden tieto on muuttunut.

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 271 571 tuhatta euroa (214 314 tuhatta euroa).

31 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2014		2013	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	0	0	383
Yhteensä	0	0	0	383

1 000 euroa	2014	2013
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	30 000
Yhteensä	0	30 000

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

32 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisu

1 000 euroa	2014	2013
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Varausten muutos	837	-309
Käypään arvoon arvostukset	298	7 289
Muut	70	3 539
Yhteensä	1 205	10 519

33 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden 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
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy 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 Ehituse 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.

34 Lähipiiritapahtumat

2014

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0
Yhteisyritykset	774	0	1 037	0
Osakkuusyhtiöt	40 008	-140	2 557	21
Muu lähipiiri	143	0	0	0
Yhteensä	40 925	-140	3 595	21

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

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 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2014	2013
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 770	2 350
Osakeperusteiset maksut	604	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	648	533
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	215	202
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	531	0
Yhteensä	4 768	3 085

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja Eterassa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 23,4 % (22,7 %) mukaisesti. Vuonna 2014 toimitusjohtajan irtisanoutumisen yhteydessä maksettava erokorvaus on kirjattu kuluksi vuoden 2014 tilinpäätökseen, mutta korvaus maksetaan vasta vuonna 2015.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2014	2013
Hienonen Jukka, toimitusjohtaja	761	484
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	284	175
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	69	67
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	58	57
Alitalo Minna	46	45
Hiltunen Arto	45	44
Kokkila Timo	46	45
Kyhälä Risto, 20.3.2013 alkaen	45	33
Hallituksen jäsenet yhteensä	309	289

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2014 noin 224 tuhatta euroa (152 tuhatta euroa).

35 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Konsernilla ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2014	2013
Liikevaihto	13 617	7 707
Liiketoiminnan muut tuotot	235	1 974
Ostot tilikauden aikana	-6 788	-663
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 756	-5 645
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-925	-854
Muut henkilösivukulut	-232	-245
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-298	-252
Liiketoiminnan muut kulut	-6 740	-6 956
Liiketappio	-6 888	-4 934
Rahoitustuotot ja kulut	-6 193	-76
Tappio ennen satunnaisia eriä	-13 081	-5 010
Satunnaiset erät +/-	24 183	6 780
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	11 102	1 770
Tuloverot	-2 138	-421
Tilikauden voitto	8 965	1 349

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	688	634
Aineelliset hyödykkeet	784	794
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	177 285	34 981
Muut osakkeet ja osuudet	2 810	4 218
Pysyvät vastaavat yhteensä	181 567	40 628
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	7	10
Pitkäaikaiset saamiset	1 141	246
Lyhytaikaiset saamiset	162 550	269 574
Rahat ja pankkisaamiset	11 452	80 900
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	175 150	350 730
VASTAAVAA YHTEENSÄ	356 717	391 358
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 267	92 204
Edellisten tilikausien voitto	37 393	39 953
Tilikauden voitto	8 965	1 349
Oma pääoma yhteensä	141 687	136 569
Pakolliset varaukset	1 656	2 281
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	125 034	126 957
Lyhytaikainen vieras pääoma	88 340	125 551
Vieras pääoma yhteensä	213 374	252 508
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	356 717	391 358

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2014	2013
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	8 965	1 349
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	298	252
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1 620	486
Rahoitustuotot ja -kulut	6 193	76
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot (-)/tappiot (+)	0	2
Verot	2 137	421
Oikaisut yhteensä	10 248	1 237
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-559	-2 414
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-49 085	-29 759
Vaihto-omaisuuden muutos	3	-10
Osto- ja muiden velkojen muutos	32 032	8 934
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-17 608	-23 248
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-12 511	-8 218
Saadut korot	5 916	7 109
Saadut osingot	990	65
Maksetut verot	53	1 350
Liiketoiminnan nettorahavirta	-3 948	-20 356
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-197	-190
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-144	-219
Investoinnit sijoituksiin	0	-6 511
Sijoitusten myynti	0	152
Investointien nettorahavirta	-341	-6 768
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	0	75 000
Lainojen takaisinmaksut	-1 923	-6 125
Saadut ja maksetut konserniavustukset	6 800	6 408
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-66 000	11 900
Omien osakkeiden hankinta/myynti	230	0
Maksetut osingot	-4 266	-2 163
Rahoituksen nettorahavirta	-65 159	85 020
Rahavarojen muutos	-69 448	57 896
Rahavarat tilikauden alussa	80 900	23 004
Rahavarat tilikauden lopussa	11 452	80 900

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	2014	2013
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 204	92 204
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	63	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	92 267	92 204
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	39 953	41 934
Edellisen tilikauden voitto	1 349	149
Osingonjako	-4 266	-2 130
Omien osakkeiden hankinta	356	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	37 393	39 953
Tilikauden voitto	8 965	1 349
Oma pääoma 31.12.	141 687	136 569
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 267	92 204
Voittovarot ed. tilikausilta	41 302	42 083
Osingonjako	-4 266	-2 130
Omien osakkeiden myynti/hankinta	356	0
Tilikauden voitto	8 965	1 349
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	138 625	133 506

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espossa helmikuun 10. päivänä 2015

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Arto Hiltunen

Timo Kokkila

Risto Kyhälä

Juha Pekka Ojala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espossa helmikuun 13. päivänä 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Samuli Perälä
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. 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 väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyden ris-

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Samuli Perälä
KHT

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013
Suomen liiketoiminta	176,0	196,5	131,0	124,4	155,8	155,0	128,9	135,0
Toimitilarakentamisen osuus	99,1	144,9	82,5	69,0	89,1	88,1	74,6	67,5
Asuntorakentamisen osuus	76,9	51,7	48,5	55,4	66,8	66,9	54,3	67,5
Kansainvälinen liiketoiminta	17,8	12,6	12,4	14,2	15,7	15,1	50,4	23,5
Muut toiminnot	4,2	5,0	5,4	4,9	3,8	2,9	3,0	3,3
Eliminoinnit	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4
Konserni yhteensä	193,8	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013
Suomen liiketoiminta	10,2	6,2	7,0	6,6	8,0	7,3	2,7	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	1,8	0,2	-0,4	-0,6	-1,7	0,2	12,3	-0,8
Muut toiminnot	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6	-1,7	-0,6	-1,3	-1,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	9,6	6,0	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2014	IFRS 7-9/2014	IFRS 4-6/2014	IFRS 1-3/2014	IFRS 10-12/2013	IFRS 7-9/2013	IFRS 4-6/2013	IFRS 1-3/2013
Suomen liiketoiminta	5,8	3,1	5,4	5,3	5,1	4,7	2,1	2,5
Kansainvälinen liiketoiminta	10,1	1,6	-2,9	-4,0	-10,7	1,1	24,5	-3,6
Konserni yhteensä	5,0	2,9	3,4	3,2	2,7	4,0	7,6	0,8

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2014	IFRS 30.9.2014	IFRS 30.6.2014	IFRS 31.3.2014	IFRS 31.12.2013	IFRS 30.9.2013	IFRS 30.6.2013	IFRS 31.3.2013
Suomen liiketoiminta	723,2	777,8	920,0	721,5	645,8	727,8	771,6	686,9
Toimitilarakentamisen osuus	450,1	505,6	633,1	477,2	392,8	451,1	458,7	389,9
Asuntorakentamisen osuus	273,1	272,3	286,9	244,2	253,0	276,6	312,9	296,9
Kansainvälinen liiketoiminta	137,2	166,2	126,9	158,8	180,1	183,7	187,6	39,8
Konserni yhteensä	860,4	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
josta myyty osuus	728,8	816,7	873,3	698,2	618,0	704,4	746,4	532,5
josta myymätön osuus	131,6	127,4	173,7	182,0	207,9	207,1	212,8	194,2

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 31.12.2014	IFRS 30.9.2014	IFRS 30.6.2014	IFRS 31.3.2014	IFRS 31.12.2013	IFRS 30.9.2013	IFRS 30.6.2013	IFRS 31.3.2013
Liikevaihto	193,8	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4
Liikevoitto	9,6	6,0	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5
Tulos ennen veroja	7,2	5,7	3,4	2,2	3,6	5,2	13,3	0,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹	860,4	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
Uudet sopimukset	108,0	90,3	317,3	184,7	68,3	107,9	384,5	40,0
Tulos/osake, eur	0,13	0,14	0,05	0,01	0,02	0,07	0,35	-0,02
Oma pääoma/osake, eur ¹	5,04	5,13	4,97	4,87	4,97	4,94	4,85	4,48
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹	2,83	3,67	4,13	3,76	4,05	4,41	3,28	3,36
Omavaraisuusaste, % ¹	43,0	38,9	38,4	39,0	36,4	39,3	35,2	34,3
Korollinen nettovelka ¹	206,1	255,1	252,7	225,3	215,8	227,1	245,0	277,7
Velkaantumisaste, % ¹	91,6	111,6	113,4	103,0	97,1	102,8	112,5	135,6

¹ Kauden lopussa.**Sijoitettu pääoma**

milj. euroa	IFRS 31.12.2014	IFRS 30.9.2014	IFRS 30.6.2014	IFRS 31.3.2014	IFRS 31.12.2013	IFRS 30.9.2013	IFRS 30.6.2013	IFRS 31.3.2013
Suomen liiketoiminta	277,2	298,9	303,1	275,3	274,8	286,5	291,2	292,7
Kansainvälinen liiketoiminta	203,0	208,5	192,8	181,7	177,9	171,7	179,0	195,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-30,5	-2,2	-3,6	10,7	75,4	8,7	40,6	10,5
Konserni yhteensä	449,8	505,1	492,3	467,7	528,0	466,9	510,9	498,6

Asuntotuotanto Suomessa

kpl	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013
Asuntomyynti yhteensä	206	102	288	160	117	183	178	223
Omaperusteinen tuotanto	122	65	29	72	29	69	64	135
Sijoittajamyntituotanto ²	84	37	259	88	88	114	114	88
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	197	111	0	22	0	25	142	35
Valmistuneet	63	86	0	100	151	175	109	104
Valmiit myymättömät	183	194	173	198	182	128	89	75
Rakenteilla yhteensä ¹	1 625	1 612	1 638	1 185	1 054	1 398	1 525	1 633
urakat ¹	625	649	649	455	334	550	560	795
sijoittajamynti tuotanto ¹	670	767	818	559	471	448	415	321
omaperusteinen tuotanto ¹	330	196	171	171	249	400	550	517
josta myyty ¹	111	63	63	59	71	139	206	237
josta myymättömät ¹	219	133	108	112	178	261	344	280

¹ Kauden lopussa.² Sijoittajamynti, neuvottelu-urakoina.**Tilaukanta, asuntorakentaminen**

kpl, Suomessa	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013
Urakat ja neuvottelu-urakat	122	146	179	130	122	119	121	120
Rakenteilla myyty tuotanto	28	16	14	13	14	31	52	56
Rakenteilla myymätön tuotanto	59	41	26	27	60	87	117	99
Valmis myymätön tuotanto	65	69	68	74	57	40	24	21
Asuntorakentaminen yhteensä	273	272	287	244	253	277	313	297

Tietoa osakkeenomistajille

Osakkeen perustiedot

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

Taloudellisten tiedotteiden julkaisuajat vuonna 2015

Tilinpäätöstiedote 2014: 11.2.2015
Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2015: 7.5.2015
Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2015: 6.8.2015
Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2015: 5.11.2015

Vuosikertomus 2014: viikko 8/2015 (pdf internetsivuilla)

Varsinainen yhtiökokous, 25.3.2015

Hiljaiset jaksot

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

Sijoittajasuhteiden yhteyshenkilöt

CFO

Ilkka Pitkänen

Puhelin: 040 667 0906

Sähköposti: ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintäjohtaja

Taneli Hassinen

Puhelin: 040 504 3321

Sähköposti: taneli.hassinen@srv.fi

Viestinnän asiantuntija

Katariina Riekkola-Rautiola

Puhelin: 040 661 5055

Sähköposti: katariina.riekkola@srv.fi

Julkaisujen tilaukset

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

