

The SRV logo is positioned in the upper right corner of the image. It consists of the letters 'S', 'R', and 'V' in a bold, white, sans-serif font. A small yellow triangle is located at the top right corner of the letter 'V'.

**SRV**

The background of the entire image is a photograph of a modern architectural structure. It features a large, curved wall made of vertical, golden-brown metal slats. The sun is shining through the slats, creating a warm, golden glow. In the background, a tall, lattice-structured tower is visible against a clear sky. The ground in the foreground is a light-colored, paved area.

**TILINPÄÄTÖS 2018**

# Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2018.....	3
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	17
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	18
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	19
IFRS-konsernitilinpäätös 1.1.–31.12.2018.....	20
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma.....	20
Konsernin tase.....	21
Konsernin rahavirtalaskelma.....	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta.....	23
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	24
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 1.1.–31.12.2018.....	54
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	54
Emoyhtiön tase.....	54
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	55
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	56
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	63
Tilintarkastuskertomus.....	64
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys vuosineljänneksittäin (tilintarkastamaton).....	68

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2018. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2018 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta [www.srv.fi](http://www.srv.fi)

# Hallituksen toimintakertomus 2018

## TILIKAUSI 1.1.-31.12.2018 LYHYESTI:

- **Liikevaihto** laski 14 prosenttia 959,7 (1 114,4 1-12/2017) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski kaikissa toiminnoissa ja etenkin asuntoliiketoiminnassa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -10,0 (27,0) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin syyskuussa avautuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. REDIn kustannukset kohosivat vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,1 miljoonaa euroa lisää. Ilman REDIn 40,8 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-joulukuussa ollut 30,8 miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi myös 4 miljoonan euron arvonalennus Kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV Kalusto Oy:n myynnin 14 miljoonan euron myyntivoitto taas pienensi tappiota.
- **Liikevoitto** laski -19,8 (15,3) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -37,3 (4,6) miljoonaa euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,56 (0,05) euroa.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 832,0 (1 547,9) miljoonaa euroa. Vuoden aikana tilaukanta vahvistui 18 prosenttia ja uusia tilauksia kirjattiin 1 133 (771) miljoonan euron edestä. Tilaukannasta on myyty 89 prosenttia.
- **Omavaraisuusaste** oli 28,5 (35,5) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 121,1 (105,0) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi ruplan heikentynyt kurssi. Vastaavasti tunnusluvut paranivat vuonna 2018 taseen keventämiseen liittyvien toimenpiteiden ja positiivisen kassavirran johdosta.
- REDI-hankkeen aiheuttaman nettovelkaantumisasteen nousun vuoksi SRV sopi syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton väliaikaisesta kovenanttitason nostosta vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä, mutta vuoden viimeisellä neljänneksellä sitä ei tarvittu.
- Hallitus ehdottaa, ettei **osinkoa** makseta kuluneelta vuodelta (0,06 euroa vuonna 2017).

## TOIMENPITEET TALOUDELLISEN SUORITUSKYVYN PARANTAMISEKSI

- SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. Yhtiö on tehostanut toimintaansa esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.
- Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi eteni. Toteutetuilla toimenpiteillä tasetta vapautettiin koko vuoden aikana yhteensä yli 90 miljoonan euron edestä. Tämä tehtiin pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa hallittiin myös hankkimalla uusia tontteja ulkopuolisiin tonttirahastoihin. Kalustoliiketoiminta myytiin joulukuussa 21 miljoonalla eurolla. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntiprosessi etenee.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2019

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa).



## KONSERNIN AVAINLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	959,7	1 114,4	-154,7	-13,9
Operatiivinen liikevoitto <sup>3</sup>	-10,0	27,0	-37,0	
Operatiivinen liikevoitto, %	-1,0	2,4		
Liikevoitto <sup>1</sup>	-19,8	15,3	-35,1	
Liikevoitto, %	-2,1	1,4		
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. <sup>2</sup>	-17,5	-10,7	-6,8	
Tulos ennen veroja	-37,3	4,6	-41,9	
Katsauskauden tulos	-31,2	5,8	-37,0	
Katsauskauden tulos, %	-3,3	0,5		
Tulouttamaton tilauskanta	1 832,0	1 547,9	284,1	18,4
Uudet sopimukset	1 133,0	771,4	361,5	46,9
<sup>1</sup> Valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	-9,8	-11,7	1,9	-16,3
<sup>2</sup> Korjojdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-2,2	0,3	-2,5	4

<sup>3</sup> Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -9,8 milj. euroa (-11,7), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 0,6 milj. euroa (-2,5).

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5		
Korollinen nettovelka	282,8	297,6	-14,8	-5,0
Nettovelkaantumisaste, %	121,1	105,0		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,9	3,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	1,6	7,4		
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-4,9	-4,8		
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5	6,5	1,1
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	284,4	276,6	7,8	2,8
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	326,8	327,9	-1,1	-0,3
Oman pääoman tuotto, %	-12,1	2,0		
Tulos per osake, eur	-0,56	0,05	-0,61	
Oma pääoma per osake, eur	3,21	4,03	-0,82	-20,3
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,70	3,60	-1,90	-52,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,5		

## YLEISKATSAUS

## Tammi-joulukuu 2018

Konsernin **liikevaihto** laski 14 prosenttia 959,7 (1 114,4 1-12/2017) miljoonaa euroon. Liikevaihto supistui kaikilla toiminta-alueilla ja etenkin asuntoliiketoiminnassa, jossa tuloutettujen asuntojen määrä oli edellisvuotta pienempi. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 523 (825) kappaletta.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -10,0 (27,0) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat. Merkittävin syy tappiolliseen tulokseen on syyskuussa valmistuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset.

REDIn kustannukset kohosivat vuoden viimeisellä neljänneksellä 11,1 miljoonaa euroa lisää. Ilman REDIn 40,8 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-joulukuussa ollut 30,8 miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi 4 miljoonan euron arvonalennus Kansainvälisessä liiketoiminnassa. Kaluston myynnin 14 miljoonan euron myyntivoitto pienensi tappiota.

Konsernin **liikevoitto** oli Suomen liiketoiminnan ja REDIn kauppakeskuksen korkeiden kustannusten sekä Kansainvälisen liiketoiminnan tappion vetämänä -19,8 (15,3) miljoonaa euroa tappiollinen. Kansainvälisen liiketoiminnan -17,8 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuosisikatsauksessa ruplan kurssin vaihdeltaessa. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöissä rupla-

määräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 832,0 (1 547,9) miljoonaa euroa. Tilauskanta on kasvanut 18 prosenttia vuoden 2017 lopusta. Tilauskannan myyty osuus oli 89 prosenttia (82).

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 1 133 (771) miljoonan euron edestä, joista merkittävimpiä olivat HUSin Siltasairaala Helsingissä, Tampereen Kansi ja Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -37,3 (4,6) miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,56 (0,05) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 28,5 (35,5) prosenttia ja **konsernin nettovelkaantumisaste** 121,1 (105,0) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntyneet nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

SEGMENTTIRAPORTOINTI  
UUDISTUU

SRV:n uusi Rakentamiseen ja Sijoittamiseen ja kautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV raportoi kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen (aiemmin kutsuttu nimellä Kiinteistökehitys). Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Vastaavasti Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluu keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen

## LIIKEVAIHTO

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	950,1	1 096,1	-145,9	-13,3
Kansainvälinen liiketoiminta	8,0	18,0	-9,9	-55,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,5	0,3	1,2	333,3
Konserni yhteensä	959,7	1 114,4	-154,7	-13,9

## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	-14,3	38,6	-52,9	
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,1	-6,7	-1,3	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	-4,8	17,2	
Konserni yhteensä	-10,0	27,0	-37,0	

## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

%	1-12/2018	1-12/2017
Suomen liiketoiminta	-1,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-100,4	-37,4
Konserni yhteensä	-1,0	2,4

## LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	-14,3	38,6	-52,9	
Kansainvälinen liiketoiminta*	-17,8	-18,4	0,6	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	-4,8	17,2	
Konserni yhteensä*	-19,8	15,3	-35,1	
* Valuuttamuutosten vaikutus	-9,8	-11,7	1,9	-16,3

## LIIKEVOITTO

%	1-12/2018	1-12/2017
Suomen liiketoiminta	-1,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-222,2	-102,3
Konserni yhteensä	-2,1	1,4

## TILAUSKANTA

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 816,0	1 526,7	289,3	19,0
Kansainvälinen liiketoiminta	16,0	21,2	-5,3	-24,7
Konserni yhteensä	1 832,0	1 547,9	284,1	18,4
Josta myyty osuus	1 625	1 273	352	27,7
Josta myymätön osuus	207	275	-68	-24,8
Josta myyty osuus, %	89	82		
Josta myymätön osuus, %	11	18		

tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösisjoitusten hallintaan, realisoituihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

SRV ryhtyi antamaan lisätietoa Rakentaminen- ja Sijoittaminen (aiemmin kutsuttu nimellä Kiinteistökehitys) -liiketoimintojen sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta vuoden 2018 osavuositarkastuksissaan. Raportoimme vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksen uuden segmenttijaon mukaisesti ja julkaisimme vertailutiedot arviolta maaliskuussa 2019.

## LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

SRV:n liiketoimintasegmentit vuonna 2018 olivat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kaliorakentaminen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa.

Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostui pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämisestä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista. SRV myi kalustoliiketoiminnan koko osakekannan Ramirent Finland Oy:lle joulukuussa 21 miljoonalla eurolla. SRV kirjasi kaupasta vuoden viimeiselle neljännekselle 14 miljoonan euron myyntivoiton. SRV solmi pitkäaikaisen sopimuksen kalustonvuokrauksesta Ramirentin kanssa. Sopimus ei muuta nykyistä kustannustasoa.

## ARVONLUONTI

SRV:lle on rakennettu sidosryhmähaastatteluiden ja sisäisten työkokousten tulosten pohjalta arvonluontimalli. Mallin alle koottiin eri pääomajajeja ja määriteltiin tuotoksia ja vaikutuksia. SRV luo arvoa paitsi itselleen, myös koko yhteiskunnalle.

Arvonluonnin näkökulmasta SRV:n pääomajajeista korostuvat erityisesti taloudellinen, inhimillinen, aineeton ja sosiaalinen pääoma. Inhimillisen pääoman osalta tärkeinä näyttäytyvät erityisesti erilaisiin asiakkaisiin liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnitteluosaaminen, kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen.

Aineettomassa pääomassa korostuvat SRV Malli, verkostorekisteri, referenssit, brändi, konseptit ja toimintamallit. Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat sidosryhmäsuhteet kaupunkikeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva ja kumppanuudet.

Rakentamisvaiheen lisäksi arvonluontiin vahvasti vaikuttaviksi vaiheiksi SRV:llä on tunnistettu hankkeesta riippuen muun muassa hankekehitys- ja kaavavaihe, kaupallinen konsepti, käyttäjäneuvottelut ja suunnittelu sekä suunnittelun ohjaus. Myös erilaisten intressin yhteensovittaminen, muutosten kustannusvaikutusten hallinta, kumppaneiden valinta ja oppimisen kumuloituminen koetaan erittäin tärkeiksi.

Sidosryhmät kokevat SRV:n vahvuuksina paitsi projektinjohto-osaamisen, taloteknisen osaamisen ja hankekehityksen, myös asiakastarpeen ymmärtämisen, ketteryyden, joustavuuden, luovuuden ja halun olla kehittämässä huippuluokan hankkeita. Kehitysalueina sidosryhmät näkevät erityisesti projektijohtamisen ja teknisen osaamisen ja resurssien pitkäjänteisen kehittämisen.

Arvonluontimallin päivittäminen eteni vuonna 2018 ja työ jatkuu vuonna 2019. Kuva arvonluontimallista löytyy SRV:n vuosikatsauksen sivuilta 20–21.

## SUOMEN LIIKETOIMINTA

### Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomi on nousukautensa huipulla ja talouden kasvun odotetaan monissa ennusteissa hidastuvan vuonna 2019. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 2,3–3,0 prosenttia vuonna 2018 ja ennuste on 1,4–2,4 prosenttia vuodelle 2019. Rakentamisen kasvun arvioidaan olleen 2018 noin 3 prosenttia ja polkevan paikallaan 2019. Rakentamisen kasvun hidastuminen uskotaan tuovan toivottua helpotusta rakennuskustannusten nousuun sekä paikoittaiseen työvoimapulaan.

Uudisrakentamisen peruskäytännöllinen kolmen ajurin ansiosta. Talouskasvu, kaupungistuminen ja matalat korot ylläpitävät rakentamistarpeita. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2018)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016).

### Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaikkiaan jopa 44 000 asunnon rakentaminen, joka on historiallisestikin korkea luku, ja tänä vuonna asuntoaloituksia arvioidaan olevan noin 39 000 kappaletta. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018)

Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan laskevan hieman 2019. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan pysyvän samalla noin 1,5 prosentin tasolla kuin vuonna 2018. Maa- ja vesirakennusinvestointien arvioidaan supistuvan hieman. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset nousivat 2,5 prosenttia marraskuussa verrattuna vuodentakaiseen. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)

## ASUNTORAKENTAMINEN

### Tammi-joulukuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** laski 288,4 (379,9) miljoonaan euroon. Tammi-joulukuussa tuloutui 523 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (825). Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 582,7 (606,4) miljoonaa euroa.

#### Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti oman kehitystyön kautta toteutettavaan asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien

### SUOMEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	950,1	1 096,1	-145,9	-13,3
Toimitilarakentamisen osuus	661,8	716,1	-54,4	-7,6
Asuntorakentamisen osuus	288,4	379,9	-91,5	-24,1
Liikevoitto	-14,3	38,6	-52,9	
Liikevoitto, %	-1,5	3,5		
Tilauskanta <sup>1</sup>	1 816,0	1 526,7	289,3	19,0
Toimitilarakentamisen osuus	1 233,3	920,3	313,0	34,0
Asuntorakentamisen osuus	582,7	606,4	-23,7	-3,9

### ASUNTOTUOTANTO SUOMESSA

Asuntoa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	1 386	1 627	-241
Omaperusteinen tuotanto	480	983	-503
Sijoittajamyynti <sup>2</sup>	906	644	262
Omaperusteinen tuotanto			
Asuntoaloitukset	317	1 018	-701
Valmistuneet	526	782	-256
Tuloutuneet	523	825	-302
Valmiit myymättömät <sup>1</sup>	71	68	3
Rakenteilla yhteensä <sup>1</sup>	2 759	3 254	-495
Urakat <sup>1</sup>	80	504	-424
Neuvottelu-urakat <sup>1</sup>	487	293	194
Sijoittajamynti tuotanto <sup>1,2</sup>	1 329	1 385	-56
Omaperusteinen tuotanto <sup>1</sup>	863	1 072	-209
Myytyt kohteet <sup>1</sup>	559	602	-43
Myymättömät kohteet <sup>1</sup>	304	470	-166
Myytyt kohteet, % <sup>1</sup>	65	56	9
Myymättömät kohteet, % <sup>1</sup>	35	44	-9

<sup>1</sup> Kauden lopussa.

<sup>2</sup> Sijoittajamyynti neuvottelu-urakoina.

### TILAUSKANTA, ASUNTORAKENTAMINEN SUOMESSA

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	213	179	34
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	169	161	8
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	180	241	-60
Valmis, myymätön omaperusteinen	20	25	-6
Asuntorakentaminen yhteensä	583	606	-24

## SUURIMMAT RAKENTEILLA OLEVAT OMAPERUSTEISET ASUNTOHANKKEET SUOMESSA

Projektin nimi	Sijainti	SRV, Valmistumis-		Asunnot, kpl	Myyty, kpl <sup>1</sup>	Myyntissä, kpl <sup>1</sup>
		urakan arvo, milj. euroa	aika (arvio) <sup>1</sup>			
REDIn Majakka	Helsinki	106	03/2019	282	275	7
Piruetti	Espoo	31	01/2019	113	80	33
Neulansilmä	Vantaa	23	01/2020	103	88	65
Aleksinkaarre	Kerava	22	04/2019	80	22	58
Luxus	Turku	14	04/2019	83	62	21
Smokki	Helsinki	13	02/2019	32	17	15
Holvi	Jyväskylä	12	04/2019	43	19	24
Varikonaarre	Vantaa	9	04/2019	46	19	27
Basilika	Kerava	8	04/2019	42	1	41

Projektien arvo yhteensä noin 238 miljoonaa euroa

## SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT ASUNTOHANKKEET SUOMESSA, SIOITTAJAKOhteet JA ASUNTOURAKAT

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste,	Valmistumisaika
			% <sup>1</sup>	(arvio) <sup>1</sup>
Wood City	Helsinki	ATT	90	01/2019
Aleksinkulma ja -puisto	Kerava	Ilmarinen	87	01/2019
Aleksinhuippu	Kerava	LähiTapiola	83	01/2019
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	52	03/2019
Anna Sahlsteninkatu	Espoo	LähiTapiola	17	01/2020
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	15	02/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	17	03/2020
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	6	01/2021

Projektien arvo yhteensä noin 205 miljoonaa euroa

<sup>1</sup> Tilanne 31.12.2018.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehitteisiä asuntohankkeita sekä asuntojen rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 759 (joulukuu 2017: 3 254) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa. Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 863 (joulukuu 2017: 1 072) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa osaltaan tulokseen jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1329 asuntoa (joulukuu 2017: 1 385) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Loka-joulukuussa myytiin sijoittajille omakehitteisistä hankkeista yhteensä 190 asuntoa.

Näiden rakenteilla olevien kohteiden lisäksi SRV on solminut NREP:n kanssa yhteistyösopimuksen Vantaan Tikkurilan keskustaan rakennettavasta noin 400 asuntoa käsittävästä vapaarahoitteisesta vuokra- ja omistusasunto hankkeesta. Ensimmäisen vuokratalon rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2019. Joulukuussa SRV ja NREP allekirjoittivat urakkasopimuksen 194 vuokra-asunnon rakentamisesta. Tämän lisäksi SRV ja NREP rakentavat yhdessä noin 250 omaperusteista asuntoa neljässä eri vaiheessa, ensimmäisen vaiheen asunnot tulevat ennakkomarkkinoitiin keväällä 2019.

#### Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa 2018 valmistui kaikkiaan 526 (782) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 71 (68) kappaletta. Asuntomyynti sujui edelleen hyvin ja vuoden aikana myytiin kaikkiaan omaperusteista 480 asuntoa (983).

#### Tuloutuneet asunnot

Vuoden 2018 tammi-joulukuussa tuloutui 523 (825) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 122 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

#### REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli joulukuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan asuintornin rakentaminen etenee, ja arvioiden mukaan asunnot ovat muuttovalmiita kesä-heinäkuussa 2019.

SRV aloitti REDIn toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin heinäkuussa 2018. Varsinainen aloituspäätös Loiston rakentamisesta tehdään ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppa-alueen REDIn päällä kerroksissa 6–32.

REDIn asunnot tuloutuvat asuintornin valmistamisen jälkeen sitä mukaa, kun asunnot on myyty.

## TOIMITILARAKENTAMINEN

### Tammi-joulukuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto laski 661,8 (716,1) miljoonaan euroon ja tilauskanta vahvistui 34 prosenttia 1 233,3 (920,3) miljoonaan euroon.

Konsernin liikevaihdosta noin 23 prosenttia muodostuu sairaalarakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla useita suuria sairaalaprosjekteja, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tam-



pereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus ja HUS:n Siltasairaala, jonka rakentaminen käynnistyi vuoden 2018 alussa. Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala valmistui huhtikuussa, kaksi kuukautta etujassa. Uusi lastensairaala otettiin käyttöön syyskuussa 2018.

Kauppakeskusrakentaminen on noin 17 prosenttia konsernin liikevaihdosta. REDIn kauppakeskus valmistui aikataulun mukaisesti ja avajaisia vietettiin 20. syyskuuta. Kauppakeskus Karusellin avajaisia vietettiin marraskuun alussa Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskus Ainoa rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä useita allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin 6 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on

lisäänsaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäänsaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmilla kustannuksilla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät. SRV ja Senaatti-Kiinteistöt allekirjoittivat elokuussa allianssisopimuksen uuden Hämeenlinnan naisvankilan rakentamisesta. Hankkeen kokonaisarvo on noin 30 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa tai saneeraa parhaillaan kuutta oppilaitosta, kuten Jämsänkosken Yhtenäiskoulua, Kurittulan koulua Maskussa, Jätkäsaaren peruskoulua ja Lauttasaaren koulua Helsingissä. Kirkkonummen kunta valitsi toukokuussa 2018 SRV:n toteuttamaan noin 40 miljoonan euron arvoista Jokirinteen oppimiskeskusta Kirkkonum-

men Vesitorinmäelle. Hanke toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana ja palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta. Oppimiskeskuksen rakentaminen alkoi maanrakennustöillä syksyllä 2018 ja kokonaisuus valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

Espoon Leppävaarassa aloitetaan Espoon Monikon rakennustyöt vuoden 2019 alussa. Hanke, jonka kokonaisarvo on noin 39 miljoonaa euroa, sisältää vanhan suojellun koulurakennuksen peruskorjauksen ja sen yhteyteen toteutettavan uudisrakennuksen rakentamisen. Kokonaisuudessaan Leppävaaran uusi koulukeskus valmistuu arviolta toukokuussa 2021.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä valmistuivat Aalto-yliopiston käyttöön tulevat tilat Espoon Otaniemessä ja Lappeenrannan yliopiston saneeraus.

### Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten, sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi. Uudisrakennuksen ja remontoitavan alan laajuus on yhteensä 75 000 neliometriä, josta laajennuksen osuus on noin 40 000 neliometriä.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitetaan keväällä 2019, kun hankkeen lopullinen tavoite-kustannus selviää.

### Espoonlahden metroasema

SRV rakentaa Länsimetrolle Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin, hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa. Urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018, rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa keuhällä 2022. Espoonlahden aseman kilpailutus on länsimetron toisen vaiheen asemista viimeisin.

### REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt saatiin päätökseen aikataulun mukaisesti ja kauppakeskus avattiin 20. syyskuuta. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa sitovasti vuokrattu 90 prosenttia laskettuna vuokrattavasta pinta-alasta. Lisäksi lähes kaikista lopuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. Kävijämäärät ovat ensimmäisten kuukausien ajan olleet noin 20 000 kävijää päivässä.

SRV vahvisti kauppakeskusliiketoimintansa Suomessa ja aloitti REDIn kauppakeskuksen johtamisen kesäkuussa. SRV:lla on pitkä ja vahva kokemus kauppakeskusten operoinnista, joka perustuu Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten operointiin. Kauppakeskusoperointi on keskitetty yhteen yksikköön, joka vastaa myös REDIn kauppakeskusoperoinnista.

### Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Topaasi ja Kruunu on toimistotorni, johon rakennetaan 105 asuntoa. Sopimus allekirjoitettiin joulukuussa ja asuntojen esimarkkinoitiin on käynnissä. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet.

### SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT TOIMITILAHANKKEET

Projekti, sijainti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
<b>OMAKEHITTEISET</b>					
Kansi, eteläkansi ja infra <sup>2</sup>	Tampere	1	Infra	52	03/2021
Kansi, monitoimiareena <sup>2</sup>	Tampere	1	Kauppa	7	03/2021
Kansi, areenahotelli <sup>2</sup>	Tampere	1	Kauppa	0	03/2021
Topaasi ja Kruunu <sup>2</sup>	Tampere	1	Kauppa	3	03/2021
<b>TOIMITILAUAKAT</b>					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	55	03/2020
HKI-Vantaan lentoaseman laajennus	Vantaa	250	Kauppa	1	01/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	9	04/2022
TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	88	02/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100+	Kauppa	48	01/2020
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	81	Infra	82	04/2019
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	2	04/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	1	04/2022
Autokeskus Konala	Helsinki	1	Kauppa	75	02/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	1	Julkinen	62	03/2019
Hotelli Marriot	Tampere	1	Kauppa	32	04/2019
Wood City, toimisto	Helsinki	1	Toimisto	12	03/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	1	Julkinen	32	04/2019

Tilanne 31.12.2018.

<sup>1</sup> Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

<sup>2</sup> Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.



Hankkeen toteutuminen varmistui tammi-kuussa 2018 ja työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatus osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2019–2021. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

### Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jossa on toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuvat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuoden 2020 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV ja Supercell allekirjoittivat toukokuussa 2018 lopullisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Rakennustyöt on aloitettu pysäköintitalon louhinta- ja maanrakennustöillä. Projekti on kirjattu SRV:n tilauskantaan toukokuussa, ja lopullista kauppahintaa ei julkisteta. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

### Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomis-

taja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoimahankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

## KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten ope-roinnista Venäjällä. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton. SRV selvittää parhaillaan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

### Toimintaympäristö

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinta laski voimakkaasti viime vuoden lopulla, mutta on jälleen hieman noussut vuoden vaihteen jälkeen. Inflaatio on pysynyt kurissa. Venäjän bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan olleen 1,5 % vuonna 2018 ja 1,6 % vuonna 2019. Ruplan kurssi on kehittynyt vaihtelevasti ja voimakkaat lyhytaikaiset heilahtelut jatkuvat. Keskeisinä ennuste-riskeinä pysyvät öljynhinnan

## KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/2018	1-12/2017	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	8,0	18,0	-9,9	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-12,2	-13,0	0,7	
Josta valuuttavoitot/-tappiot	-10,3	-9,2	-1,2	13,0
Valuuttasuojauskustannukset	0,6	-2,5	3,1	
Operatiivinen liikevoitto	-8,1	-6,7	-1,3	
Operatiivinen liikevoitto, %	-100,4	-37,4		
Liikevoitto <sup>1</sup>	-17,8	-18,4	0,6	
Liikevoitto, %	-222,2	-102,3		
Tilauskanta	16,0	21,2	-5,3	-24,7
<sup>1</sup> Valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoittoon	-9,8	-11,7	1,9	-16,3

## MERKITTÄVIMMÄT VALMISTUNEET KOHTEET

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Vuokrausaste 9/2018, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistösijoitus-yhtiö 55 <sup>1</sup>	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 93 Aiesopimukset ja varaukset 1
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 77 Aiesopimukset ja varaukset 1

<sup>1</sup> Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. Valtiontalouden menojen lisäys voi nostaa ennustejaksolla BKT:n kasvutahtia odotetusta. (Lähde: Suomen pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT)

### Tammi-joulukuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski tammi-joulukuussa 8,0 miljoonaan euroon (18,0). Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on aiemmin muodostunut kauppakeskusten rakentamisesta. Tammi-joulukuun liikevaihdossa näkyvät enää kauppakeskusten viimeistely- ja

sisustustyöt sekä Viipurissa sijaitsevien kerrostalojen asuntomyynti.

Kansainvälisen liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -8,1 (-6,7) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat ope-rointi- ja rahoituskustannukset. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoidaan, mutta kaupakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa. Tulosta rasittivat 4 miljoonan euron arvonalennukset. Arvonalennukset kohdistuivat Virossa sijaitsevaan maa-alueeseen ja Venäjällä tehtyyn kiinteistösijoitukseen.

Kansainvälisen liiketoiminnan liiketappio pieneni -17,8 (-18,4) miljoonaan euroon. Liiketappiota supisti osakkuusyhtiöiden parantunut operatiivinen tulos. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -9,8 (-11,7) miljoonaa euroa, joka muodostuu euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä näiden suojauskustannuksista. Ei-kassavai- kuttaisen kurssieron määrä vaihtelee joka osa- vuosikatsauksessa ruplan kurssin vaihdellussa. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muu- tettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöis- sä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n osuus osak- kuusyritysten tuloksista oli -12,2 (-13,0) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos parani kauppakeskusten vuokrausasteiden nousun myötä sekä vertailukautta vähemmän heikentyneen ruplan kurssin seurauksena.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 16,0 (21,2) miljoonaan euroon, koska uusia pro- jekteja ei ole aloitettu.

## Kauppakeskukset

### Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä kasvoi tammi-joulu- kuussa vertailukauteen nähden noin 5 prosent- tia. Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on yhä täyteen vuokrattu. Ruplamääräinen myynti kas- voi noin 12 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2018 aikana kauppakeskuksen vuokrasopimuksista 27 uu- sittiin ja 14 uutta solmittiin.

SRV kertoi helmikuussa 2018 selvittävän- sä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä. Prosessi etenee suunnitellusti.

Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

### Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurpro- jekti Pietarissa. Okhta Mallin vuokraus on eden- nyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli vuoden lopussa noussut noin 93 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeis- tä oli joulukuun lopussa auki 92 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa noin 40 prosenttia, kävijöitä oli koko vuoden aika- na 8,4 miljoonaa. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

### 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuk- sen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 77 prosenttia, jonka lisäksi aiesopimuksia sekä varauksia oli yhden prosentin verran. Liikkeistä oli vuoden lopussa lopussa auki 69 prosenttia.

### Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkes- kustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonai- suudesta. Etmian vuokrausaste pysytteli alku- vuoden tasolla ollen 61 prosenttia.

SRV:llä on lisäksi noin 6 miljoonan euron ar- voinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTCB-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto neu- vottelee parhaillaan sijoituskohteen myymisestä.

## Rakenteilla olevat kohteet

### Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitse- vaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasun- toja. Kaksi kerrostaloa käsittävän Papulan ensim- mäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tam-

mikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu joulukuun lopussa 70 asuntoa.

## KONSERNIN HANKEKEHITYS

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannatta- vuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuut- ta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunki- seudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

### Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kul- kemaan Ruoholahdesta Lauttasaaressa katta- pooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholah- desta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metro- tunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan lou- hinnasta. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlah- den maanalaista metroasemaa. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

### Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kil- pailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Ki- venlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen val- mistuttua, arviolta vuonna 2019–2020, ja metro- keskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon mennessä.

### Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakenne- taan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kaup- pakeskus Lippulaivan väistötalaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lip- pulaivan siirtyessä.

### Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornita- lohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keila- niemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoi- mainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennai-

TONTTIVARANTO 31.12.2018	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus <sup>1</sup> , 1 000 m <sup>2</sup>	135	344	694	1 172
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus <sup>1</sup> , 1 000 m <sup>2</sup>	74	242	0	316

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

Tonttivarannon m<sup>2</sup>-määrä kasvoi noin 82 000 m<sup>2</sup> (7,5 %) 31.12.2017 verrattuna.

sesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin, joita SRV parhaillaan toteuttaa.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

#### Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunniteltuva Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavaillee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

#### Muut hankkeet

##### Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuoressa sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi

kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

##### Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus, ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa, eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltä. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat teutussopimuksen lokakuussa.

## RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 139,7 miljoonaa euroa (2017: 163,5) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 46,7 milj. euroa ja kassavaroista 93,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 15 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Maaliskuussa SRV teki vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen joulukuussa 2018 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan haltijoille, jonka perusteella 47,4 miljoonaa euroa saatiin lunastettua ennen aikaisesti takaisin. Samanaikaisesti SRV laski liikkeeseen uuden 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on neljä vuotta ja kiinteä vuosikorko 4,875 prosenttia. Laina on listattu Helsingin ja Frankfurtin pörssiin. Uusi laina käytettiin vanhan lainan takaisinmaksamiseen, osin jo maaliskuisen ostarjouksen yhteydessä, ja osin lainan eräpäivänä joulukuussa 2018.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen

perustavana), nettovelkaantumisaste ja koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. REDI-hankkeen aiheuttaman nettovelkaantumisasteen nousun vuoksi SRV sopi syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton nettovelkaantumisaste-kovenanttitason väliaikaisesta nostosta vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä, mutta vuoden viimeisellä neljänneksellä sitä ei tarvittu.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 282,8 (297,6) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 14,8 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 78,3 (56,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 25,5 (-32,5) miljoonaa euroa ja investointien nettoraahavirta -3,1 (-8,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettoraahavirtaa heikensi keskeneräisen tuotannon kasvu ja vastaavasti paransi taseen vapauttamisohjelman keventämistoimenpiteet. Tonttivarannon ja käyttöpääoman muutokset vaikuttivat positiivisesti nettoraahavirtaan.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -17,5 (-10,7) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja

#### RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5	-19,5
Nettovelkaantumisaste, %	121,1	105,0	15,3
Oma pääoma	233,6	283,4	-17,6
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5	1,1
Korollinen nettovelka	282,8	297,6	-5,0
Korollinen velka	375,9	321,1	17,1
josta lyhytaikaista velkaa	91,8	150,3	-38,9
josta pitkäaikaista velkaa	284,1	170,8	66,3
Rahavarat	93,1	23,5	
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	31,5	122,0	-74,2
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	15,2	18,0	-15,8

kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -2,2 miljoonaa euroa negatiiviseksi (0,3). Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 1,2 (1,5) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -3,5 (-2,1) miljoonaa euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi kertaluonteisesti 1,9 miljoonaa euron ennenaikainen joukkovelkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 67,5 (81,9) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruflan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -12,8 miljoonaa euroa (-8,1) johtuen Venäjän ruflan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -3,5 miljoonan euron (-2,1) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruflan muutoksesta johtuvia ei-kassavaihteisia valuuttakurssitappioita -10,3 miljoonaa euroa (-9,2), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioihin vaikutti suojauksesta aiheutunut 0,6 (-2,5) miljoonan euron tulosvaikutus.

## HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Tammi-joulukuussa 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 129 (1 134) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Suomen liiketoiminnassa työskenteli 841 (853) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 138 (156) henkilöä. Konsernitoiminnoissa, SRV Kalusto Oy:ssä ja SRV Ream Oy:ssa työskenteli 78 (99) henkilöä. Vuoden lopussa SRV

Kalusto Oy:n myynnin myötä 33 henkilöä siirtyi Ramirent Finland Oy:n palvelukseen.

### Henkilöstön kehittäminen

Henkilöstötyössä panostettiin vuonna 2018 erityisesti esimiestyön ja johtamisen laadun kehittämiseen. Manager 2020 ja Työmaapäällikkö 2020 -koulutusohjelmat toteutettiin ja niihin osallistui yhteensä 122 ihmistä. Lisäksi käynnistettiin SRV Työsuojelu -koulutus. Myös perehdytysprosessi uudistettiin perusteellisesti. Vuonna 2018 otettiin käyttöön eettiset toimintaohjeet -verkkokoulutus ja järjestettiin eettiset toimintaohjeet -kiertue.

Koulutuspäiviä Suomessa kertyi 3,0 päivää per henkilö (2,7) ja yli 300 ihmistä oli SiteSTEP-koulutusohjelman piirissä. Oppilaitosyhteistyötä tiivistettiin ja SRV:n päivitetty harjoittelijaohjelma käynnistyi joulukuussa. Pitkän tähtäimen tavoite on houkutella SRV:lle sen tarpeiden mukaiset eri osa-alueiden parhaat osaajat.

SRV sijoittui Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailussa jo neljättä kertaa 20 parhaan joukkoon. Tavoitteena on tulevaisuudessa nousta kilpailun kärkikymmenikköön. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti nousi ennätyskseen 84,4 prosenttiin ja kaikki indeksit ylittävät edelleen Suomen normitason, vaikkakin työnantajakuva on laskenut normitasolle.

### Työterveys ja -turvallisuus

SRV:n turvallisuustyön lähtökohtana on aina lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta.

Työturvallisuudessa SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveys- ja turvallisuuspolitiikka. Sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä OHSAS 18001 varmistaa osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta. Työmaiden turvallisuus perustuu riskien ennakointiin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen.

Vuonna 2018 työturvallisuustyön teemoina olivat edelleen turvallisuushavaintojen keräämisen ja analysoinnin kehittäminen, sähköiset ratkaisut, johdon sitouttaminen ja turvallisuustyön tehokas jalkauttaminen. Työturvallisuusjohtamisen koulutusta toteutettiin osana laajempaa Site STEP-koulutusohjelmaa ja kohdennettuna muun muassa työsuojelupäälliköille. SRV Turva-järjestelmää kehitettiin edelleen ja turvallisuushavainnot voi kirjata sinne nyt myös mobiilisti.

Vuosittaiseen sisäiseen TTT-katselmuksiin pohjautuvaan työturvallisuuskilpailuun osallistuivat kaikki työmaat. SRV:n Suomen liiketoiminnalla on edelleen tason 3 luokitus ("Suuntana maailman kärki") Nolla Tapaturmaa -foorumilla (Nollis-foorumi).

Laadukkaalla perehdyttämisellä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamisessa. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Vuonna 2018 SRV:n työmailla Suomessa annettiin henkilöille yhteensä 20 406 kulkuoikeutta, joka tarkoittaa, että henkilöt on perehdytetty työmaiden käytäntöihin ja työturvallisuuteen. Vuonna 2017 käyttöön otettu etäperehdytys yhtenäistää perehdytyskäytäntöjä ja helpottaa työntekijöiden ja työnantajayritysten tietojen keruuta. Vuonna 2018 toteutettiin 10 257 etäperehdytystä.

### Työturvallisuuden taso

Tapaturmataajuus SRV:n työmailla ei kehittynyt 2018 suunnitellulla tavalla. Kahdella työmaalla, Neilikkatie 8:n asuntotyömaalla ja Lapinmäentien purkutyoymaalla saavutettiin kuitenkin aito nolla ta-

paturmaa -tavoite. Tapaturmataajuus nousi SRV:n omien työntekijöiden osalta vuodesta 2017. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli vuonna 2018 10,6 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (5,6) ja urakoitsijoiden työntekijöiden osalta 16,6 kpl/mh (17,6). Turvallisuushavaintojen määrä nousi ilahduttavasti ja niitä kirjattiin 4 760 kappaletta, nousua edelliseen vuoteen oli yli 32 prosenttia.

Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 130 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 19 oli vakavia tapaturmia. Lakisäänteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2018 oli 95 prosenttia. Tavoitteesta jäätettiin niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2018 94,0 prosenttia.

### Yhdenvertaisuus, tasa-arvo ja ihmisoikeudet

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katso-matta. Syrjintä tai häirintä ei ole hyväksyttävää missään olosuhteissa.

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. SRV pyrkii myös edistämään alihankkijoidensa ja muiden yhteistyökumppaneidensa sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen. SRV:n ihmisoikeusvaikutusten kartoitusta ja arviointia jatkettiin vuonna 2018. Arvioinnin yhteydessä haastateltiin SRV:n edustajia ja käytiin läpi kirjallista aineistoa.

### HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmentteittäin	31.12.2018	31.12.2017	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2018, %
Suomen liiketoiminta	841	853	80
Kansainvälinen liiketoiminta	138	156	13
Muut toiminnot	78	99	7
Konserni yhteensä	1 057	1 108	100



Tärkeimmiksi oikeuksiksi, joiden toteutumisesta SRV:n tulee huolehtia, tunnistettiin SRV:n omassa toiminnassa oikeus elämään, oikeus työhön, oikeus terveellisiin ja turvallisiin työoloihin, oikeus lepoon, vapaa-aikaan ja kohtuulliseen työajan rajoittamiseen, ja oikeus yksityisyyteen. Merkittävimmät riskit omassa toiminnassa liittyvät terveellisiin ja turvallisiin työoloihin työmailla.

Käytännön tasolla sitoutumisen pitää näkyä omassa toiminnassa muun muassa tinkimättömänä työturvallisuuden edistämisenä, yhdenvertaisena kohteluna ja nollatoleranssina suhteessa syrjintään ja häirintään. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

Toimitusketjussa, varsinkin kansainvälisessä hankinnassa, olennaiseksi nousevat edellisten lisäksi myös oikeus palkkaukseen, joka suo kohtuullisen toimeentulon, oikeus muodostaa ammattiyhdistyksiä ja liittyä ammattiyhdistykseen sekä lakko-oikeus, lapsien ja nuorten henkilöiden oikeus suojeluun taloudelliselta ja sosiaaliselta hyväksikäytöltä, epäinhimillisen kohtelun ja rangaistuksen kieltä, orjuuden ja pakkotyön kieltä, oikeus vapauteen ja henkilökohtaiseen turvallisuuteen, oikeus yhdistymisen vapauteen sekä lapsen oikeus alaikäisyytensä edellyttämään suojeluun.

Toimitusketjussa ihmisoikeuksien edistäminen on sitä haastavampaa mitä kauempana ketjussa vaikutukset ovat. SRV:n urakkaohjelmassa on muiden asioiden lisäksi määritelty perusvaatimukset liittyen myös ihmisoikeuksiin ja vuonna 2018 saatiin valmiiksi eettiset ohjeet toimittajille. Ohjeiden jalkautus alkaa vuonna 2019. Lisäksi toimittajille on laadittu itsearviointilomake. Toimittajien eettiset toimintaohjeet ja itsearviointi kattavat tärkeimmät ihmisoikeuskysymykset.

#### Toimitusketjun valvonta

SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoitaan ja yhteistyökumppaneitaan vastuullisten työ-

kentelytapojen vakiinnuttamisessa ja tiedottaa heille esimerkiksi työturvallisuuslainsäädännön muutoksista. Uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana hyödynnetään Verkostorekisteriä.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakisääteinen dokumentaatio, työllistävän yrityksen tapaturmavakuutus ja tieto työehtosopimuksesta (TES). Ulkomaalaiset yritykset toimittavat myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti.

SRV:n urakkaohjelma on aina sopimuksen liitteenä, ja sen mukaisesti alihankkija tai urakoitsija sitoutuu noudattamaan myös vastuullisuuteen liittyviä perusvaatimuksia. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan alirakojittajat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan urakkaohjelman vaatimuksia.

## EETTISET TOIMINTAOHJEET

SRV:llä tehtäviä päätöksiä ohjaavat eettiset toimintaohjeet. Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit eettisiin toimintaohjeisiin.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevasta havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2018 neljä (4) ilmoitusta. Osassa yhteydenottoja kysyttiin oikeaa tapaa toimia haastavassa tilanteessa. Ilmoitukset tutkittiin sovittuun prosessiin mukaisesti.

Keväällä ja syksyllä 2018 eettisiä toimintaohjeita ja eettistä kanavaa tehtiin tutuksi yli 30 kohteeseen suuntautuvalla sisäisellä kahvikier-

tueella. Tavoitteena oli saada aikaan keskustelua, kuunnella ihmisiä ja jakaa tietoa eettisistä toimintaohjeista.

#### Lahjonnan ja korruption torjunta

SRV noudattaa kaikessa toiminnassaan lainsäädäntöä ja viranomais määräyksiä ja edellyttää samaa työntekijöiltään, alihankkijoiltaan ja muilta yhteistyökumppaneiltaan. SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa. SRV selvittää alihankkijoiden ja muiden yhteistyökumppaneiden taustat ennen yhteistyön aloittamista.

Eettisten toimintaohjeiden mukaisesti SRV:läiset eivät vastaanota tai anna työssään lahjoja, jotka voisivat vaikuttaa liiketoimintaan liittyvään päätöksentekoon. Liiketoimintaan liittyvän vieraanvaraisuuden pitää olla kohtuullista ja arvotetaan vähäistä. Korruptionvastaisuus on ehdoton edellytys SRV:n toiminnassa, ja alihankkijoilta sekä muilta yhteistyökumppaneilta edellytetään nollatoleranssia korruption suhteen.

SRV on sitoutunut talousrikollisuuden torjuntaan ja kehittää jatkuvasti toimintatapoja ja uusia työvälineitä koko toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseksi. Torjuntatyön tehokkuus perustuu pitkäjänteiseen viranomaisyhteistyöhön ja yrityksen vahvaan panostukseen omien prosessiensa kehittämiseksi. Talousrikollisuuden torjunta on luonnollinen osa rakentamisen kokonaislaatua ja projektinjohtototeutusta.

Työmaaperehdytys ja yhteistyökumppanien yhteiskuntavelvoitteiden ennakkotarkastukset ovat tärkeitä työkaluja harmaan talouden torjumiseksi. Näiden lisäksi käytössä on tilaajavastuulain mukaisen prosessin sähköiseen hallintaan ja SRV:n viranomaisraportointiin kehitetty Verkostorekisteri.

## YMPÄRISTÖ

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti.

Ympäristöpolitiikan mukaisesti SRV:n ympäristötoiminnan päämäärät ovat työmaiden materiaalitehokkuuden ja jätehuollon kehittäminen, työmaiden energiankulutuksen vähentäminen, vähemmän ympäristöä kuormittavien hankkeiden ja rakennusten toteuttaminen sekä yhteistyökumppaneiden kannustaminen kestävämpien toimintatapojen kehittämiseen.

Vuoden 2018 päätavoitteena oli tehostaa ympäristötoiminnan ja ISO 14001 -ympäristöjärjestelmän jalkautusta ja parantaa ymmärrystä tuotannossa muun muassa projektikohtaisten aloituskokousten aktiivisella hyödyntämisellä. Lisäksi tavoitteena oli tunnistaa toiminnan prosesseihin liittyvät ympäristönäkökohdat riskeineen ja mahdollisuuksineen. Nämä tavoitteet saavutettiin. Esimerkiksi ympäristöjärjestelmän kehitystä edistämään perustettiin ympäristöasiantuntijan avuksi ohjausryhmä.

Vuonna 2018 kehitettiin myös omaa osaamista rakennusten hiilijalanjäljen ja elinkaarivaikutusten arvioinnissa. Avuksi hankittiin One Click LCA -ohjelmisto, joka mahdollistaa tiedon siirtämisen suoraan IFC-mallista. Henkilöstön koulutus suunnitelmaan lisättiin Työsuojelupäälliköiden ja ympäristövastaavien vuotuinen koulutus. Lisäksi järjestettiin erillisiä koulutustilaisuuksia tarpeen mukaan, esimerkiksi Kuivaketju10:stä.

#### Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulu-

tuksesta sekä kuljetuksista. Hulevesien ja kaivan- tovesien sekä kemikaalien hallinta on avainase- massa ympäristön pilaantumisen estämiseksi.

SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympä- ristötoiminnalle luovat laadittavat ympäristö- suunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työ- maan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitel- mat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympä- ristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan viikko- palaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa.

Työmaan toiminnan alkaessa pidetään työ- maan turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloitus- palaveri, ja jokaiselle työmaalle nimetään ympä- ristövastaava. SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tie- toa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten.

Ympäristötunnuslukuja seurataan selain- pohjaisella järjestelmällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Ajantasainen tilanne päivitetään järjestelmään kuukausittain, jolloin kvartaaliraportointi linja- johdolle on mahdollista. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja joh- don katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjes- telmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

### Tavoitteet ovat korkealla

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimoi- mi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikute- taan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin, mutta erityisesti suunnittelun tulisi mahdollistaa onnistunut hankinta. Jätteet lajitellaan mahdol- lisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työ- maalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteis- työssä jätehuoltourakoitsijan kanssa.

Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppikohtaisesti asetettujen

ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä. Vertaamalla vuonna 2018 valmistuneiden kohteiden toteutuneita ympä- ristötunnuslukuja tavoitteisiin nähdään, että ta- voitteet ovat ominaisjättemäärän ja lajitteluasteen osalta ovat tiukat. Vaikka tavoitteisiin ei kaikilta osin päästy, pääsi moni kohde ainakin toiseen osatavoitteeseen. Pienetkin haasteet suunnitte- lussa, hankinnassa tai tuotannossa voivat muo- dostua esteeksi, kun tavoite on korkealla.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiatohokkuut- ta pyritään parantamaan muun muassa laitteis- tojen optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykYTEknologian mukaiseksi. Lämpivientien huo- lellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sää- suojauksella voidaan myös vaikuttaa energian- tarpeeseen.

### Lähiympäristölle kerrotaan työmaan vaikutuksista

Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huo- mioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset ai- heutuvat muun muassa melusta, pölystä, tä- rinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Työmaa huolehtii raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunni- telmat ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatau- luista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suo- jeltavat elinympäristöt ja lajit otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

### Uusia ympäristömerkkejä tuttujen rinnalle

Ympäristöluokitusten merkitys tilaajille ja kiinteis- tösisoittajille kasvaa jatkuvasti. Kansainvälisten luokitusten rinnalle on tulossa suomalainen RTS- ympäristöluokitus ja pohjoismainen ympäristö- merkki, jonka tunnus on Joutsenmerkki.

SRV:llä oli vuonna 2018 käynnissä useita ympäristöluokitusta tavoittelevia projekteja. SR-

V:n osakkuusyhtiö Redi kauppakeskus saavutti LEED arvosanan Platina ja Keravan kauppakes- kus Karuselli uudemman LEED V4 -version ar- vosanan Kulta. Autokeskus Konala Helsingissä, Pressi Smart Premises Vantaalla, ja Tampereen Hotelli Marriot tavoittelevat LEED V4 tasoa Kulta. Lauttasaaren koulu ja päiväkotit sekä Lappeen- rannan Teknillisen yliopiston Verso puolestaan BreeAm-luokituksen tasoa VeryGood. Sipoon PT-logistiikkakeskus tavoittelee BreeAm tasoa Excellent.

## MUUTOKSET JOHTORYHMÄSSÄ

Joulukuussa SRV ilmoitti organisaatiomuutok- sesta ja sen yhteydessä uudistavansa johto- ryhmäänsä 1.1.2019 alkaen. Kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava johtaja Veli-Matti Kullas ja henkilöstöjohtaja Pirjo Ahanen jäivät pois johtoryhmästä. Juha Toimela nimitettiin Rakentaminen-liiketoiminnan johtajaksi. Hän jat- kaa varatoimitusjohtajana ja johtoryhmän jäse- nenä. Jarkko Rantala nimitettiin Sijoittaminen- liiketoiminnan johtajaksi ja johtoryhmän jäse- neksi.

SRV:n viestintä- ja markkinointijohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 4.12.2018 al- kaen Maija Karhusaari. Viestintäjohtaja ja joh- toryhmän jäsen Päivi Kauhanen ilmoitti syys- kuussa jättävänsä tehtävänsä pitkäaikaisen sairauden vuoksi. Vt. viestintäjohtajana toimi Johanna Henttonen.

## RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjär- jestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuo- sikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden

2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikerto- muksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suh- danteen muutoksen ja kustannuspaineisiin, suu- riin toimitilahankkeisiin, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaan- tumassa. Tämän arvioidaan johtavan alihankin- nan saatavuuden paranemiseen ja materiaali- ja aliorakointikustannusten hintapaineen hellittämi- seen ja johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemi- seen. Lisäksi tappiollisen REDIn kauppakeskuk- sen poistumisen työkannasta arvioidaan pienen- tävän tulos- ja rahoitusriskiä.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat pal- jon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan positiivisen kassavirran ja taseen kevennysohjelman myötä. SRV altis- tuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikut- tanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 8 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssi heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin miljoona euroa. Ruplan suojausaste vaihte- lee ajankohdasta riippuen.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläis- ten osakkuusyhtiöiden lainoista muuttui alkuvuo- den 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä pieneni si SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspoli- tiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liike- voitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu

## Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvät riskit

Osa-alue	Tärkeimmät tunnistetut riskit	Riskien tunnistaminen ja riskienhallinta
Kaikki osa-alueet		<ul style="list-style-type: none"> <li>Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen</li> <li>Eettinen kanava</li> </ul>
Henkilöstöasiat, oma toiminta: kohteena oma henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työterveys ja -turvallisuus: tapaturmat (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön)</li> <li>Työssä jaksaminen (oikeus riittävään lepoon, vapaa-aikaan ja kohtuulliseen työajan rajoittamiseen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OHSAS 18001 -johtamisjärjestelmä</li> <li>Johdon katselmuksot</li> <li>Ulkoiset auditoinnit</li> <li>Turvataustaryhmä ja turvatiimi</li> <li>Sisäiset auditoinnit</li> <li>Henkilöstökysely</li> </ul>
Sosiaalinen vastuu, oma toiminta: kohteena alihankkijat ja urakoitsijat + aliurakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työterveys ja -turvallisuus: tapaturmat, häirintä (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön)</li> <li>Työehtojen (palkkaus, työaika) laiminlyönti (oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan)</li> <li>Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OHSAS 18001 -johtamisjärjestelmä</li> <li>Urakkaohjelma</li> <li>Hankinnan taustaselvitykset</li> <li>Verkostorekisteri</li> <li>Eettiset toimintaohjeet toimittajille</li> <li>Toimittajien itsearviointi</li> <li>Keskustelut toimittajien kanssa</li> </ul>
Ihmisoikeudet, oma toiminta/aliurakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Katso Henkilöstöasiat ja Sosiaalinen vastuu</li> <li>Yksityisyyden loukkaukset (oikeus yksityisyyteen)</li> <li>Työperäinen syrjintä ja kiskonta, häirintä</li> <li>Työsuhteeseen liittyvät laiminlyönnit (oikeus kohtuulliseen toimeentuloon, ammattiyhdistysoikeudet, oikeus yhdistymisen vapauteen)</li> <li>Lapsi-, pakko- tai orjatyö (lapsi-, pakko ja orjatyön kieltö)</li> <li>Kielletyt käytännöt (epäinhimillisen kohtelun ja rangaistuksen kieltö, oikeus vapauteen ja henkilökohtaiseen turvallisuuteen)</li> <li>Lasten oikeuksien laiminlyönti (lapsen oikeus alaikäisyytensä edellyttämään suojeluun)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urakkaohjelma</li> <li>Hankinnan taustaselvitykset</li> <li>Työmaaohjeistus</li> <li>Keskustelut toimittajien ja alihankkijoiden kanssa</li> <li>Eettiset toimintaohjeet toimittajille</li> <li>Toimittajien itsearviointi</li> </ul>
Lahjonnan ja korruption torjunta, oma toiminta/ aliurakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laiton tai epäasiallinen toiminta</li> <li>Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sisäinen tarkastus</li> <li>Eettiset toimintaohjeet toimittajille</li> <li>Toimittajien itsearviointi</li> </ul>
Ympäristöasiat, oma toiminta/aliurakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ympäristövahingot ja -onnettomuudet</li> <li>Laiton tai epäasiallinen toiminta</li> <li>Ilmatorismit, fyysiset ja sopeutumiseen liittyvät</li> <li>Prosessiriskit, prosessin rajapinnat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISO 14001 -johtamisjärjestelmä</li> <li>Projektiriskienhallinnan prosessi</li> <li>Ympäristösuunnitelma</li> <li>Sisäiset auditoinnit</li> <li>LCA-laskenta</li> <li>Eettiset toimintaohjeet toimittajille</li> <li>Toimittajien itsearviointi</li> </ul>

Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

### Vastuullisuusriskit

Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konsernin laajuisia toimintatapoja. Se vastaa myös henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvien riskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä. Edellä listattuihin aiheisiin liittyviä tunnistettuja riskejä ja toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi on esitetty oheisessa taulukossa.

## HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

### Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Osingon täsmäytyspäivä oli 22.3.2018, ja osinko maksettiin 29.3.2018.

### Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM **Minna Alitalo**, VTM, **eMBA Juhani Elomaa**, DI **Juhani Hintikka**, VT, oikeustieteen tohtori h.c. **Olli-Pekka Kallasvuo**, DI **Ilpo Kokkila** ja DI **Timo Kokkila**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

### Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.

## VALTUUTUS OMIEŃ OSAKKEIDEN HANKKIMISEEN

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa.

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq Helsinki järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 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 6 049 957 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 yritys-kaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjär-

jestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Hallitus päättää kaikesta muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 23.3.2017 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

## SRV YHTIÖT OYJ:N HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN JA VALIOKUNTIEN KOKOONPANOT

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2018. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiansa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Juhani Elomaa ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo.

## OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2018 1,70 euroa (3,60 euroa 31.12.2017, muutos -53 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,12 euroa ja alin 1,66 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,21 euroa. 31.12.2018 osakekannan markkina-arvo oli 101 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsaus-

kauden aikana 6,6 miljoonaa kappaletta ja vaihtarvo oli 17,3 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

## TALOUDELLISET TAVOITTEET

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista.
- Operatiivinen liikevoittomarginaalin tavoite on 8 prosenttia. Tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuottotavoite on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuottotavoite on vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pyritään pitämään yli 35 prosentissa.
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operatiivivaiheesta olevista kauppakesuksista pyritään luopumaan markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääoma-

rakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2019

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2019 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruplan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurimmat hankkeista ovat Tampereen Kansihanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja meneillään olevat sairaalahankkeet.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa).

## VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2018 ovat 170 668 647,19 euroa, joista tilikauden tulos on 3 368 158,40 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2018 jaeta.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Uusi organisaatio astui voimaan 1.1.2019. Muutoksen seurauksena SRV raportoi vuodesta 2019 alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen.

## YHTIÖKOKOUS

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi 19.3.2019. Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä mainitut asiat sekä hallituksen mahdolliset muut esitykset. Hallitus päättää kokouskutsusta ja sen sisältämistä esityksistä myöhemmin.

Espoo 15.2.2019  
Hallitus



## KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Milj. euroa	2018	2017	2016	2015	2014
Liikevaihto	959,7	1 114,4	884,1	719,1	684,4
Operatiivinen liikevoitto <sup>1</sup>	-10,0	27,0	26,3	-	-
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	-1,0	2,4	3,0	-	-
Liikevoitto	-19,8	15,3	27,7	24,4	24,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-2,1	1,4	3,1	3,4	3,6
Tulos ennen veroja	-37,3	4,6	16,4	17,6	18,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,9	0,4	1,8	2,4	2,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-30,1	6,0	13,9	14,0	15,2
Oman pääoman tuotto, %	-12,1	2,0	5,0	5,6	6,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,9	3,1	6,1	5,9	5,4
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, % <sup>1</sup>	1,9	7,4	9,2	-	-
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, % <sup>1</sup>	-4,9	-4,8	0,2	-	-
Omavaraisuusaste, %	28,5	35,5	38,3	42,5	43,0
Tilaukanta <sup>2</sup>	1 832,0	1 547,9	1 758,5	1 583,4	860,4
Uudet sopimukset	1 133,0	771,4	1 013,1	1 393,5	700,3
Henkilöstö keskimäärin	1 129	1 134	1 089	1 008	937
Sijoitettu pääoma	611,0	604,5	596,2	543,0	449,8
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	285,1	276,6	247,0	-	-
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	326,8	327,9	349,2	-	-
Korollinen nettovelka	282,8	297,6	246,3	230,8	206,1
Nettovelkaantumisaste, %	121,1	105,0	83,4	83,3	91,6
Osakekohtainen tulos, euroa <sup>3</sup>	-0,56	0,05	0,15	0,25	0,30
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa <sup>1</sup>	-0,56	0,05	0,15	0,25	0,30
Osakekohtainen oma pääoma, euroa <sup>1</sup>	3,97	4,78	5,00	4,66	5,64
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa <sup>3,4</sup>	3,21	4,03	4,25	3,90	4,51
Osakekohtainen osinko, euroa <sup>3</sup>	0,06	0,10	0,10	0,10	0,07
Osinko tuloksesta, % <sup>3</sup>	neg.	209,9	67,6	40,2	23,5
Efektiiivinen osinkotuotto, % <sup>3</sup>	3,5	2,8	1,8	3,2	2,6
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) <sup>1</sup>	neg.	75,6	36,7	12,5	9,5
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa, euroa	1,70	3,60	5,43	3,10	2,83
Keskikurssi, euroa	2,63	4,60	4,07	2,94	3,81
Alin kurssi, euroa	1,66	3,52	2,60	2,36	2,75
Ylin kurssi, euroa	4,12	5,74	5,58	3,42	4,38
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa <sup>1</sup>	101,3	214,5	322,4	183,9	112,7
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1 000 <sup>1</sup>	6 580	6 362	6 355	11 463	3 613
Osakkeiden vaihdon kehitys, % <sup>1</sup>	11,0	10,7	10,7	26,9	9,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 <sup>1</sup>	59 581	59 540	59 349	42 616	39 771
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 <sup>1</sup>	59 581	59 540	59 576	42 648	39 799
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1 000 <sup>1</sup>	59 581	59 581	59 375	59 325	39 810
Valuuttamuutosten nettovaikutus	-9,8	-11,7	1,3	-	-

<sup>1</sup> Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tietyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty edellä. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV on lisännyt taloudelliseen raportointiin operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin. Operatiivinen liikevoitto -tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin.

IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV on lisännyt tilinpäätökseen rakentamisen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuottoprosentit

SRV:n liiketoiminnat luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta - ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintaa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka johdosta yhtiöstä on perusteltua ryhtyä antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta. Rakentaminen liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen.

Kiinteistökehitys liiketoiminto muodostuu toimitilahankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia valmistumisen jälkeen kun kiinteistö on saavuttanut normaalin käyttöasteen ja tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, jotka tullaan itse kehittämään ja varsinainen tulonodotus tulee kehittämisen kautta, raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Toiminnolle on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Liiketoiminnat yhteensä laskettuna näiden välinen rakentamisen kate-eliminointi huomiodien muodostuu konserni. Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoa. Rakentaminen liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kiertonopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo enemmän ja kauemmaksi aikaa pääomia. Rakentaminen liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kun vastaavasti kiinteistöliiketoiminnassa tuotot tulevat pääosin vasta kun kohde realisoidaan.

<sup>2</sup> Kauden lopussa.

<sup>3</sup> Vertailutieto 2014 on osakeantioikaistu.

<sup>4</sup> Tilikaudella maksettu osinko.

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Velkaantumisasaste, %	=	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
Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
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
Operatiivinen liikevoitto	=		Liikevoitto -/+ osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot -/+ suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

\* Vertailukausien tiedot ovat osakeantioikaistuja.

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2018 ylin noteeraus oli 4,12 euroa ja alin 1,66 euroa. Vuoden 2018 keskiarvo oli 2,63 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 1,70 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 101,3 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 6,6 miljoonaa kappaletta, joka oli 11,0 % osakkeiden painotuksesta keskiarvosta vuonna 2018. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 17,3 miljoonaa euroa.

### Osakkeenomistajat 31.12.2018

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kolpi Investments Oy	11 505 457	19,0
Kokkila Timo	7 617 216	12,6
Kokkila Lauri	6 494 422	10,7
Kokkila Tuomas	6 494 422	10,7
Tiiviste-Group Oy	6 411 821	10,6
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	1 774 685	2,9
Valtion Eläkerahasto	1 170 000	1,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	962 822	1,6
SRV Yhtiöt Oyj	918 599	1,5
OP-Suomi sijoitusrahasto	918 251	1,5
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	716 666	1,2
Nieminen Timo	676 310	1,1
Taalritehdas Mikro Markka sijoitusrahasto	400 000	0,7
Acapes Oy	340 000	0,6
OP-Suomi Pieniyhtiöt	339 858	0,6
Merivirta Jyri	300 000	0,5
Taalritehdas Arvo Markka sijoitusrahasto	300 000	0,5
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	283 896	0,5
Ojala Juha Pekka	259 205	0,4
Tukinvest Oy	225 000	0,4
<b>20 suurinta omistajaa yhteensä</b>	<b>48 108 630</b>	<b>79,5</b>
Hallintarekisteröidyt osakkeet	1 064 094	1,8
Muut osakkeenomistajat	11 326 851	18,7
<b>Osakkeiden lukumäärä yhteensä</b>	<b>60 499 575</b>	<b>100,0</b>

### Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2018 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien (liite 24).

### Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2018 yhteensä 8 696 063 osaketta, joka oli 14,4 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Ilpo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Kolpi Investments Oy:n kautta.

### Osistujakauma 31.12.2018 Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistaja	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	1 275	16,8	70 149	0,1
101-500	3 258	42,9	889 351	1,5
501-1 000	1 214	16,0	979 472	1,6
1 001-5 000	1 456	19,2	3 321 890	5,5
5 001-10 000	212	2,8	1 519 349	2,5
10 001-50 000	133	1,8	2 576 062	4,3
50 001-100 000	12	0,2	866 654	1,4
100 001-500 000	18	0,2	3 960 742	6,5
500 001-	13	0,2	46 315 906	76,6
<b>Yhteensä</b>	<b>7 591</b>	<b>100,0</b>	<b>60 499 575</b>	<b>100,0</b>
joista hallintarekisteröityjä	7	0,1	1 064 094	1,8

### Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	35,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8,2
Julkisyhteisöt	4,7
Kotitaloudet	51,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,1
	<b>100,0</b>

# IFRS konsernitilinpäätös

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2018	2017
Liikevaihto	3	959 667	1 114 388
Liiketoiminnan muut tuotot	4	16 926	2 446
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		34 509	1 866
Aineiden ja palveluiden käyttö		-919 345	-985 632
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-75 482	-77 688
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	16	-13 061	-13 377
Poistot ja arvonalentumiset	6	-5 286	-5 716
Liiketoiminnan muut kulut	5	-17 708	-20 957
Liikevoitto		-19 780	15 329
Rahoitustuotot	9	5 541	5 322
Rahoituskulut	9	-23 036	-16 014
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-17 495	-10 692
Voitto ennen veroja		-37 275	4 638
Tuloverot	10	6 057	1 173
Tilikauden voitto		-31 218	5 811
<b>Jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-30 121	5 987
Määräysvallattomille omistajille		-1 097	-176
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	11	-0,56	0,05
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	11	-0,56	0,05

## LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2018	2017
Tilikauden voitto		-31 218	5 811
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Myytävikissä olevat rahoitusvarat		0	48
Muuntoerot		-2 558	-1 091
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		-10 231	-7 008
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0	-10
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-12 789	-8 061
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-44 007	-2 250
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-42 910	-2 074
Määräysvallattomille omistajille		-1 097	-176



## KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2018	2017
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	13	6 032	11 048
Liikearvot	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	1 562	1 512
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	180 159	190 458
Muut rahoitusvarat	17	18 320	15 991
Saamiset	18	727	945
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	67 270	66 778
Laskennalliset verosaamiset	19	18 555	11 690
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>294 358</b>	<b>300 158</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	20	438 199	418 821
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	116 750	145 091
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	4 596	0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		56	981
Rahavarat	23	93 074	23 475
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>652 675</b>	<b>588 368</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>947 033</b>	<b>888 526</b>

1 000 euroa	Liite	2018	2017
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	24	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	24	142 543	141 506
Arvonmuutosrahasto		0	-1 062
Muuntoerot	24	-12 884	-94
Oman pääoman ehtoinen laina	24	45 000	45 000
Kertyneet voittovarot		58 651	96 605
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>236 372</b>	<b>285 019</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		-2 760	-1 627
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>233 612</b>	<b>283 391</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	19	5 075	5 130
Varaukset	25	10 656	8 760
Korolliset velat	15, 26	284 074	170 769
Muut velat	15, 27	8 972	17 722
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>308 776</b>	<b>202 380</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	15, 27	303 876	244 472
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		54	105
Varaukset	25	8 920	7 839
Korolliset velat	15, 26	91 794	150 338
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>404 645</b>	<b>402 754</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>713 421</b>	<b>605 135</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>947 033</b>	<b>888 526</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1 000 euroa	2018	2017
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Myyntistä saadut maksut	977 407	1 082 903
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	2 081	2 446
Maksut liiketoiminnan kuluista	-937 344	-1 098 558
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	42 144	-13 209
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	83	371
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18 180	-22 110
Maksetut välittömät verot	1 488	2 411
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>25 535</b>	<b>-32 538</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 521	-3 464
Investoinnit sijoituksiin	-1 864	-2 030
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	18 581	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-14 167	-389
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-5 776	-2 635
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	4 644	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-3 102</b>	<b>-8 517</b>

1 000 euroa	2018	2017
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainojen nostot	97 550	16 901
Lainojen takaisinmaksut	-86 672	-28 317
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3 927	-3 927
Yhtiölainojen muutos	22 157	13 978
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	22 000	17 498
Maksetut osingot	-3 610	-5 992
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>47 498</b>	<b>10 141</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>69 931</b>	<b>-30 914</b>
Rahavarat tilikauden alussa	23 475	54 583
Rahavarojen valuuttakurssiero	-332	-194
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>93 073</b>	<b>23 475</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>3 063</b>	<b>141 506</b>	<b>-1 062</b>	<b>-94</b>	<b>45 000</b>	<b>96 605</b>	<b>285 019</b>	<b>-1 627</b>	<b>283 391</b>
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9			1 062			-1 062	0		
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>3 063</b>	<b>141 506</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>	<b>45 000</b>	<b>95 543</b>	<b>285 019</b>	<b>-1 627</b>	<b>283 391</b>
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	-30 121	-30 121	-1 097	-31 218
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
Muuntoerot	0	0	0	-2 558	0	0	-2 558	0	-2 558
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-10 231	0	0	-10 231	0	-10 231
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 789</b>	<b>0</b>	<b>-30 121</b>	<b>-42 910</b>	<b>-1 097</b>	<b>-44 007</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-3 575	-3 575	-35	-3 610
Osakepalkkiojärjestelmä	0	1 037	0	0	0	-47	990	0	990
Omien osakkeiden myynti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 150	-3 150	0	-3 150
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1 037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 772</b>	<b>-5 735</b>	<b>-35</b>	<b>-5 770</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>3 063</b>	<b>142 543</b>	<b>0</b>	<b>-12 884</b>	<b>45 000</b>	<b>58 651</b>	<b>236 372</b>	<b>-2 760</b>	<b>233 612</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>3 063</b>	<b>141 506</b>	<b>-1 101</b>	<b>8 005</b>	<b>45 000</b>	<b>100 591</b>	<b>297 065</b>	<b>-1 793</b>	<b>295 272</b>
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	5 987	5 987	-176	5 811
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
Muuntoerot	0	0	0	-1 091	0	0	-1 091	0	-1 091
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	-7 008	0	0	-7 008	0	-7 008
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	0	0	39	0	0	0	39	0	39
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>-8 099</b>	<b>0</b>	<b>5 987</b>	<b>-2 073</b>	<b>-176</b>	<b>-2 249</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Osingonjako	0	0	0	0	0	-5 958	-5 958	-35	-5 993
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0	-1 006	-1 006	0	-1 006
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	0	-3 150	-3 150	0	-3 150
Muu muutos <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	141	141	377	518
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 973</b>	<b>-9 973</b>	<b>342</b>	<b>-9 631</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>3 063</b>	<b>141 506</b>	<b>-1 062</b>	<b>-94</b>	<b>45 000</b>	<b>96 605</b>	<b>285 019</b>	<b>-1 627</b>	<b>283 391</b>

<sup>1</sup> Muu muutos sisältää hankintamenolaskelman päivityksen.

# 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 kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen omaperusteisista hankkeista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot 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, O2601 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 15.2.2019.

## Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2018 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 käypään arvoon tulosaikatuhteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2018 alkavalla tilikaudella:

- **IFRS 15**

SRV on soveltanut 1.1.2018 alkaen IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia. Standardi korvasi tavaroiden ja palveluiden myyntiä koskevan IAS 18:n ja pitkäaikais-hankkeita koskevan IAS 11:n.

SRV on soveltanut standardia takautuvasti ja oikaissut vuoden 2017 taloudelliset luvut vertailukelpoisiksi. Omakehitteisten ja -perusteisten kohteiden erillisen rahoituskomponentin käsittelytavan muutos aiheutti -1,7 miljoo-nan euron suuruisen liikevaihdon vähennyksen ja rahoituserien korkokulujen pienentymisen.

## OIKAISU VAIKUTTI SEURAAVIIN KESKEISIIN TUNNUSLUKUIHIN:

milj. euroa		2017	2017	Oikaisu
		Julkaistu	Oikaistu	
Liikevaihto	milj. euroa	1 116,1	1 114,4	-1,7
Operatiivinen liikevoitto	milj. euroa	28,7	27,0	-1,7
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,6	2,4	-0,2
Liikevoitto	milj. euroa	17,1	15,3	-1,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,5	1,4	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	milj. euroa	-12,4	-10,7	1,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	3,4	3,1	-0,3
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	%	8,1	7,4	-0,7

Muutoksilla ei ollut vaikutusta avaavaan taaseeseen, vertailukauden tilikauden tulokseen tai rahavirtaan.

Uuden standardin peruseräaatteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle – aiemmin myyntituotot kirjattiin, kun tavaraa tai palvelua koskevat riskit ja edut siirtyivät asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavarain tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehiteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johtamistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan rajata asunnon ostajalle autopaikka tai muutto-

palvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esim. sanktioista tai tavoitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintaa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti, kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

Myös omakehiteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään



arvioidun vuokravastuuelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjaan saaduksi ennakkoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Omakehitteisiin ja -perusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavaraohoitteisissa hankkeissa, joissa saatavaraohoituskustannuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavaraohitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

#### • IFRS 9

SRV on soveltanut 1.1.2018 IFRS 9 alkaen Rahoitusinstrumentit -standardia. Uusi standardi korvasi IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin.

SRV on oikaisut avaavaan taseeseen 1.1.2018 muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset -1,1 miljoonaa euroa. Oikaisu on tehty oman pääoman sisällä arvonmuutosrahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä ja esitetään oman pääoman laskelmassa.

Standardi on muuttanut rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua ja arvostamista, arvonalentumisen määrittämistä sekä suojauskannan periaatteita.

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jaksettettuun hankintamenuon silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoituk-

set ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

1.1.2018 alkaen konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenuon tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

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

Uusi standardi vaikutti konsernin muiden rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Konserni ei sovelta suojauskannaa, joten siihen liittyvillä muutoksilla ei ole ollut vaikutusta.

#### Arvonalentumiset

1.1.2018 alkaen rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Myyntisaamiin tai saamiin asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin liittyy luottotappioriski. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai instituutionaalisia sijoitusyrityksiä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Konsernin johto on arvioinut, ettei ole naisia odotettuja luottotappioita näihin eriin liittyen ole. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

#### • IFRS 2

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 2 'Osakeperusteiset maksut' muutos -standardia. Muutella standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

#### LUOKITTELUUUTOKSET OLIVAT SEURAAVAT 1.1.2018:

1000 euroa	Luokitteluryhmä		Kirjanpito-arvo, 1.1.2018		
	Alkuperäinen IAS 39	Uusi IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	Erotus
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	945	945	-
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	66 778	66 778	-
Muut rahoitusvarat	Myytävisissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	15 991	15 991	-
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	53 447	53 447	-
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaisiin hankkeisiin	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	36 583	36 583	-
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	6	6	-
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	446	446	-
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	0	0	-
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	23 475	23 475	-
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	170 769	170 769	-
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	6 098	6 098	-
Muut pitkäaikaiset velat	Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat/velat	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	17 722	17 722	-
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	150 338	150 338	-
Ostovelat	Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat varat/velat	79 780	79 780	-

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2019 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen. Konsernin johto selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

#### • IFRS 16

Vuokrasopimukset -standardi tulee voimaan 1.1.2019 ja vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienet ja lyhytaikaiset, kirjataan taseeseen. Vuokralle ottajan näkökulmasta standardissa on luovuttu nykyisestä jaottelusta operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimusiin, ja sen mukaan käytännössä kaikista vuokrasopimuksista kirjataan omaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja vuokranmaksuveloitetta koskeva rahoitusvelka.

Yhtiöllä on standardin käyttöönottoprojekti käynnissä ja yhtiö on arvioinut standardin käyttöönoton määrällisiä vaikutuksia. Standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan, mutta sillä on kuitenkin olennainen vaikutus yhtiön taseeseen kasvattaen sitoutunutta pääomaa ja korollista velkaa. Merkittävien vaikutus syntyy tonttivuokrasopimuksista, joiden osalta vuokraveroitukset tilikauden lopussa olivat 169,3 miljoonaa euroa.

Standardilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta yhtiön tulokseen, mutta tuloslaskelman esittämistapa muuttuu siten, että vuokarakulu jakautuu poistoihin ja rahoituskuluihin. Lisäksi standardi vaikuttaa rahoituslaskelman esittämistapaan siten, että vuokramaksut esitetään jatkossa pääsääntöisesti rahoituksen rahavirrassa.

Yhtiö tulee soveltamaan standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoinnissaan. Yhtiö tulee huomioi-

maan raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

#### • IFRIC 23 tulkinta

Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus, voimaantulo 1.1.2019. Tulokannassa selitetään laskennallisten ja kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja -velkojen kirjaamista ja arvostamista, kun verokäsittelyssä on epävarmuutta. Konsernin johto on selvittämässä tulokannan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

### Arvioiden käyttö

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

Ajan kuluessa tuloutettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät

hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

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

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-vuotisvastuuvарауksia 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. Netto-realisoitintarvo 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.

Konsernin olennaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin, erityisesti kauppakeskuksiin, yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa tilinpäätösten yhteydessä sekä silloin, kun on olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Valmiita kiinteistöjä omistavien osakkuus- ja yhteisyritysten arvon arvioinnin perustana on kiinteistöistä laadittu arvostuslaskelma. Merkittävien sijoitusten osalta konserni hankkii tarvittaessa ulkopuoliset kiinteistöarviot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen (yield) sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletuksia.

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

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

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

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

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

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän

käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjaan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteisiksi.

### Osakkuus ja yhteisyritykset

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

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velotteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja veloitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

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

arvoon eikä kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten veloitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tuloksen eristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

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

### Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

#### Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

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

### Konserniyhtiöt

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

### Tapahtumat ja tase-erät

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

### Tuottojen määrittäminen

#### Myyntituotot asiakassopimuksista

Konsernin myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. Konsernin myyntituotot koostuvat eri tyyppisistä asunto- ja toimitilahankkeista sekä muusta myynnistä. Myyntituottojen tulotuskäytäntöä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistusosuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin

ennakoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

### Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta sisältää omaperusteisissa hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehittéisissä hankkeissa tilaukanta voi sisältää tontin ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilaukantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa. Tilaukannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilakohteet. Tilaukannan arvo on hankkeista odotettu tuloutuva liikevaihdon määrä.

### Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

### Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernin ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehitysmenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintape-riaatteiden vaihto-omaisuus kohdassa.

### Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määritellä. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset 40–60 vuotta
- Tuotantokoneet ja -laitteet 3–10 vuotta
- Konttorikalusteet 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta
- Autot ja liikkuva kalusto 5 vuotta
- Muut aineelliset 5–10 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

### Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikuluilla vähennettynä tai käyttöarvo.

### Rahoitusvarat ja -velat

1.1.2018 alkaen konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

- Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenoonsa tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat
- Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintamenoonsa käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

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

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

Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

SRV hallinnoi rahoitusvaroja ja rahoitusvelkoja SRV-konsernin hallituksen päättämän rahoitusstrategian ja -politiikan mukaisesti.

31.12.2017 asti konserni luokitteli 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 tapahtui rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjasi rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tuli instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määritteli luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjattiin selvityspäivänä



ja johdannaiset kirjattiin kaupantekopäivänä. Rahoitusvarat kirjattiin pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvaan erään rahavirtoihin lakkasi olemasta voimassa tai kun konserni oli siirtänyt merkittävältä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjattiin pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite oli täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

### Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaisinstrumentit luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojastransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2018 ja 2017 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IFRS standardien mukaista suojauslaskentaa.

### Käypään arvoon tulosaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosaikutteisesti kirjattaviin oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoa, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumentteja tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Valuuttatermiinien ja -optioiden käypien arvojen muutokset kirjataan kuitenkin tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan ensisijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Rahoitusvarat tai -velat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Muut rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita. Sijoitukset sellaisiin noteeraamattomiin osakkeisiin, joiden käypä arvo ei ole määritettävissä luotettavasti, arvostetaan hankintahintaan. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssiin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kurseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Nämä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset. Muut rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liittyvät riskit ja edut.

Konsernin johto arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että muihin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

### Jaksotettuun hankintamenoa arvostettavat

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

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenoa. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron

menetelmää. Arvonalentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvonalentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

### Arvonalentumiset

1.1.2018 alkaen rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Myyntisaamisiin, saamisiin asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin tai osakuus- ja yhteisyritysten lainasaamisiin liittyy luottotappioriski. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai instituutionaalaisia sijoitusyrityksiä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Konsernin johto on tarkastellut osakuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja kokonaisuutena osakkuusyhtiöisjoitusten kanssa perustuen asiakashankkeiden ulkopuolisiin arvostusraportteihin. Yhtiö arvioi säännöllisesti onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Mikäli katsotaan, että saamisiin liittyvä luottoriski on alhainen tai niiden luottoriski ei ole merkittävästi kohonnut, arvonalentuminen lasketaan perustuen ja arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien todennäköisyydestä, ja arvioituja odotettuja rahavirtoja verrataan sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Konsernin johto on arvioinut, ettei olennaisia odotettuja luottotappioita näihin eriin liittyen ole. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

### Rahavarat

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

### Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman sisältyy vuonna 2016 nostettua hybridilainaa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluessa liikkeeseen laskusta.

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

### Jaksotettuun hankintamenoa arvostetut rahoitusvelat

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

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

## Vuokrasopimukset

### Muut vuokrasopimukset

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

### Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä ”Keskeneräiset työt” sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. SRV on muuttanut tilikauden alusta aktivointikäytäntöä niin, että omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käytäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa. Omaperusteisiin asuntoprojekteihin saadun kohderahoituksen merkitys on tilikaudella kasvanut ja lisäksi näiden lainojen kustannus on tällä hetkellä selvästi konsernin keskikorkoa matalampi, joten uusi käytäntö johtaa yhtiön näkemyksen mukaan oikeampaan korkoaktivointiin. Vertailuvuonna omaperusteisiin asuntoprojekteihin oli lähinnä käytetty konsernin yleisrahoitusta ja vähemmässä määrin kohderahoitusta, ja tästä johtuen aktivointikäytännön tarkennuksella ei yhtiön näkemyksen mukaan olisi olennaista vaikutusta aiempiin tilikausiin.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden

hankintakustannuksista. Hankintamenoon aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohtavan maa-alueen tai tontin arvoa.

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

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

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

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä 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 ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

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

Ulkopuoliselle suoritettujen vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistusosuuden suhteessa.

SRV:n pääosin hallinto- ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen katsotaan olevan aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Näitä menoja voidaan aktivoida jo ennen rakentamisen käynnistämispäätöstä.

### Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisyudessa tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

## Työsuhde-etuedet

### 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 myöntöhetken kurssia käyttäen ja rahoisuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitetävinä.

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

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

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

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

## **Osingot**

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

## 1 SEGMENTTITIEDOT

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-, toimitalo- ja infrarakentaminen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, infra-, logistiikka- ja kalliorakentamista. Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen omaperusteisesta urakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

#### Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Virossa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Lisäksi toimintaan kuuluu kauppakeskusoperointia. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liikekilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista.

**Muut toiminnot ja eliminoinnit -erittelyt** sisältävät konsernin palvelut, kaluston vuokraustoiminnan, sekä konsernin liiketoimintasegmenttien eliminoinnit. Kaluston vuokraustoiminta myytiin konsernin ulkopuolelle 19.12.2018.

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa. 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 2018 konsernilla oli 1 IFRS 8:n määritelmän mukainen merkittävä asiakas Suomen liike-toimintasegmentissä. Vuonna 2017 niitä oli myös yksi. Tämän asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin 12 prosenttia.

2018	Suomen liike- toiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
1 000 euroa				
<b>Liikevaihto</b>				
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	137 731	1 479	0	139 210
Ajan kuluessa tuloutettavat	800 686	4 057	438	805 181
Muu liikevaihto	11 676	2 423	1 176	15 275
Konsernin sisäiset	52	66	-117	0
<b>Yhteensä</b>	<b>950 145</b>	<b>8 026</b>	<b>1 496</b>	<b>959 667</b>
<b>Liikevoittoon sisältyvät:</b>				
Poistot ja arvonalentumiset	-1 424	-2 305	-1 557	-5 286
<b>Liikevoitto</b>	<b>-14 319</b>	<b>-17 831</b>	<b>12 370</b>	<b>-19 780</b>
<b>Segmentin varat</b>				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	112 035	68 124	0	180 159
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>353 076</b>	<b>85 120</b>	<b>4</b>	<b>438 199</b>
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	62 816	82 482	0	145 298
Keskeneräiset työt	261 127	68	0	261 194
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	22 561	2 535	0	25 097
Muu vaihto-omaisuus	6 572	34	4	6 611
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	20 867	50 999	0	71 866
Muut varat	134 202	27 002	95 605	256 809
<b>Yhteensä varat</b>	<b>620 179</b>	<b>231 244</b>	<b>95 609</b>	<b>947 033</b>
<b>Segmentin velat</b>				
<b>Yhteensä velat</b>	<b>410 092</b>	<b>167 022</b>	<b>136 307</b>	<b>713 421</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	323 761	213 035	74 170	610 966
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,8	-7,7		-2,9
<b>Tilaukanta</b>	<b>1 816 024</b>	<b>15 983</b>		<b>1 832 007</b>
Toimitilarakentaminen	1 233 295			
Asuntorakentaminen	582 728			



**2017**

1 000 euroa	Suomen liike- toiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
<b>Liikevaihto</b>				
Tiettyä ajankohtana	209 206	3 233	0	212 439
Ajan kuluessa	877 764	12 422	0	890 186
Muu liikevaihto	9 055	2 256	452	11 763
Konsernin sisäiset	45	62	-107	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 096 070</b>	<b>17 973</b>	<b>345</b>	<b>1 114 388</b>
<b>Liikevoittoon sisältyvät:</b>				
Poistot ja arvonalentumiset	-1 767	-1 702	-2 247	-5 716
<b>Liikevoitto</b>	<b>40 296</b>	<b>-18 394</b>	<b>-4 832</b>	<b>17 070</b>
<b>Segmentin varat</b>				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	98 940	91 518	0	190 458
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>329 399</b>	<b>89 417</b>	<b>5</b>	<b>418 821</b>
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	101 699	84 591	0	186 290
Keskeneräiset työt	195 269	0	0	195 269
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	24 958	4 788	0	29 745
Muu vaihto-omaisuus	7 474	39	5	7 517
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	16 664	50 114	0	66 778
Muut varat	168 348	35 414	8 706	212 468
<b>Yhteensä</b>	<b>613 351</b>	<b>266 464</b>	<b>8 711</b>	<b>888 526</b>
<b>Segmentin velat</b>				
<b>Yhteensä velat</b>	<b>386 935</b>	<b>169 780</b>	<b>48 420</b>	<b>605 135</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b>				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	368 404	241 706	-5 612	604 498
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,9	-6,7		3,4
<b>Tilaukanta</b>				
<b>1 526 684</b>	<b>21 238</b>		<b>1 547 922</b>	
Toimitilarakentaminen	920 272			
Asuntorakentaminen	606 411			

**2 HANKITUT JA MYYDYT LIKETOIMINNOT**

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

**Liiketoimintojen myynnit 2018**

Joulukuussa 2018 SRV myi 100 % omistamansa SRV Kalusto Oy:n koko osakekannan Ramirent Finland Oy:lle. Yhtiön velaton kauppahinta oli 21 miljoonaa euroa. Yhtiön velat huomioon ottaen, maksettu kauppahinta oli 18,9 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kaupasta noin 14 miljoonan euron suuruisen myyntivoiton.

**Myytujen toimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin**

1 000 euroa	SRV Kalusto Oy 2018
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>5 448</b>
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 373
Rahavarat	298
<b>Varat yhteensä</b>	<b>7 119</b>
Laskennalliset verovelat	-118
Rahoitusvelat	-2 333
Ostovelat ja muut velat	-668
<b>Velat yhteensä</b>	<b>-3 119</b>
<b>Nettovarat</b>	<b>4 000</b>
Myyntituloksen oikaisu	9
Myyntihinta	18 879
Myyntiin liittyvät kulut	-926
<b>Liiketoimintojen myyntivoitot (netto)</b>	<b>13 962</b>

**Myytujen toimintojen rahavirtavaikutus**

1 000 euroa	SRV Kalusto Oy 2018
Tilikaudella kirjatut myyntihinnat	18 879
Myytujen toimintojen rahavarat	-298
<b>Myytujen toimintojen rahavirtavaikutus</b>	<b>18 581</b>

**3 MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA**

1 000 euroa	2018	2017
<b>Liikevaihto<sup>1</sup></b>	<b>959 667</b>	<b>1 114 388</b>
<b>Jakautuminen:</b>		
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	139 210	212 439
Ajan kuluessa tuloutettavat	805 181	890 186
Muu liikevaihto	15 275	11 763
<b>Yhteensä</b>	<b>959 667</b>	<b>1 114 388</b>

<sup>1</sup> Liikevaihdon jakauma segmenteittäin raportoidaan liitteessä 1, segmenttiedot.

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tiettyä ajankohtana: Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:

Kiinteähintainen urakka, projektihoito-urakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssi-urakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja kauppakeskusoperointituotot.

1 000 euroa	2018	2017
<b>Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat:</b>		
Konsernin myyntisaamiset ja ostovelat ovat pääosin asiakassopimuksiin perustuvia. Konsernin taseessa on asiakassopimuksiin liittyvää siirtosaamista ja muuta lyhytaikaista		
Asiakassopimuksiin perustuvat, siirtosaamiset	16 037	36 583
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	119 675	81 311

1 000 euroa	2018	2017
<b>Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot</b>		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	81 311	101 809
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	36 583	31 476

#### Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuva ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehiteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johtamistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka tai muuttopalvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esim. sanktioista tai tavoitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintaa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

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

Ajan kuluessa tuloutettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaism-

nosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus taseen erässä "ostovelat ja muut velat". Asiakaslaskutuksessa käytetään maksuerätaulukoita ja on sovittu alalle tyypilliset urakoiden maksuehdot.

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

Omakehiteisiin - ja perusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavaraohitteisissa hankkeissa, joissa saatavaraohituskustannuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavaraohitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 -standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

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

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

1 000 euroa	1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
<b>Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohintaa</b>	52 %	30 %	15 %	3 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	1 665 677	863 089	506 096	252 865
	43 627			

Taulukko kuvastaa myydyin tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevina vuosina.

#### Omaisuuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

Ajan kuluessa tuloutettaviin hankkeisiin voi liittyä myyntipalkkioita. Nämä sopimuksen aikaansaamisesta aiheutuvat kulut aktivoidaan projektikustannuksiin ja jaksotetaan kuluksi sopimuskaudella. Konsernilla ei raportointikaudella eikä vertailukaudella ollut näihin liittyviä omaisuuseriä.

### Tilinpäätöksen laadinnassa käytetyt käytännön apukeinot

Konserni ei ole oikaissut ennen standardin voimaantuloa kokonaan toteutettuja asiakassopimuksia.

Konserni ei esitä vertailuvuoden tietoja jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistetusta transaktioidennasta.

## 4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2018	2017
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	315	136
Vuokratuotot	492	1 083
Tytäryhtiön myyntivoitto	14 868	0
Muut tuotot	1 251	1 227
<b>Yhteensä</b>	<b>16 926</b>	<b>2 446</b>

## 5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2018	2017
Vuokrat	2 992	2 754
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	2 468	2 512
Auto- ja matkustuskulut	1 154	1 095
Edustus- ja markkinointikulut	1 237	1 888
Viestintä- ja IT-kulut	2 763	2 834
Ulkopuoliset palvelut	2 264	1 868
Muut kiinteät kulut	5 392	5 484
Valuuttajohdannaisen käypään arvoon arvostus	-568	2 521
<b>Yhteensä</b>	<b>17 708</b>	<b>20 957</b>

### Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2018	2017
Tilintarkastus	282	287
Todistukset ja lausunnot	80	10
Veroneuvonta	19	6
Muut palvelut	48	77
<b>Yhteensä</b>	<b>429</b>	<b>381</b>

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2018 olivat yhteensä 144 tuhatta euroa (87).

## 6 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2018	2017
<b>Poistot</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	490	520
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	629	628
Koneet ja kalusto	2 428	3 475
Muut aineelliset hyödykkeet	96	92
<b>Arvonalentumiset</b>		
Sijoitusten arvonalentumiset	1 642	1 000
<b>Yhteensä</b>	<b>5 286</b>	<b>5 716</b>

Kansainvälinen liiketoiminta -segmenttiin kohdistuu kahteen kohteeseen tehty arvonalennus 1,6 (1,0) miljoonaa euroa vuonna 2018.

## 7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2018	2017
Palkat ja palkkiot <sup>1</sup>	62 093	62 025
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	11 185	11 349
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	-488	1 243
Muut henkilösivukulut	2 692	3 071
<b>Yhteensä</b>	<b>75 482</b>	<b>77 688</b>

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

Henkilökunta keskimäärin	2018	2017
Suomen liiketoiminta	879	867
Kansainvälinen liiketoiminta	145	170
Muut	106	97
<b>Yhteensä</b>	<b>1 129</b>	<b>1 134</b>

**Osakeperusteiset kannustepalkkiot**

Myöntämisvuosi	2014 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>	2017 <sup>3</sup>	Yhteensä
	Asetetut		Asetetut	
Ansaintaperuste	mittarit	Työsuhde	mittarit	
Alkuperäinen merkintähinta	-	3,14	-	
Osinko -ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.18*	-	2,61	-	
Merkintäaika/toteutus aika	2014-2016	2015-2021	2017-2019	
Kokonais määrä*	588 000	720 000	1 000 000	
<b>Osakepalkkiot 1.1.2017</b>	<b>206 476</b>	<b>432 000</b>	<b>0</b>	<b>638 476</b>
Lisäykset	0	0	946 000	946 000
Käytetyt osakepalkkiot	206 476	0	0	206 476
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	545 434	545 434
<b>Osakepalkkiot 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>432 000</b>	<b>400 566</b>	<b>832 566</b>
<b>Osakepalkkiot 1.1.2018</b>	<b>0</b>	<b>432 000</b>	<b>400 566</b>	<b>832 566</b>
Lisäykset	0	0	34 500	34 500
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	306 066	306 066
<b>Osakepalkkiot 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>432 000</b>	<b>129 000</b>	<b>561 000</b>
IFRS-kustannus 2017, 1 000 euroa**	-380	-83	-779	-1 242
IFRS-kustannus 2018, 1 000 euroa**	247	-37	277	488
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2017	206 476	0	0	206 476
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2018	0	0	0	0

<sup>1</sup> 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 liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 588 000 kappaletta. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 4,00 euroa, riskiton korko 0,86 % ja volatiliiteetti 32 prosenttia. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,5 miljoonaa euroa lisättynä rahana maksettavalla määrällä.

<sup>2</sup> SRV:n hallitus päätti joulukussa 2014 uudesta 1.1.2015 aloittavan toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2015–2022, ja osakepalkkion määrä perustuu yhtiön osakkeen hintakehitykseen. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin, ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: alkuperäinen osakkeen kurssi 3,12 euroa, vertailukurssi 3,1374, riskiton korko 0,37 prosenttia ja volatiliiteetti 25 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,5 miljoonaa euroa.

<sup>3</sup> SRV:n hallitus päätti helmikuussa 2017 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 40 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2017–2019, ja sen palkitsevuus on sidottu yhtiön tulokseen ja liiketoimintokohtaisiin mittareihin. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 1 000 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän alkuperäinen kustannus on laskettu osakkeen kurssilla 5,20 euroa, jolloin järjestelmän IFRS-kustannus on 5,5 miljoonaa euroa lisättynä rahana maksettavalla määrällä. Todellinen kustannus määräytyy siitä miten yhtiö saavuttaa asetetut tavoitteet ja osakurssin vaihtelun mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta.

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 191 tuhatta euroa ja 761 tuhatta euroa (2017).

\* SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 17.12.2015 yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien muutoksista syyskuussa 2015 toteutuneen osakeannin seurauksena. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että osakepalkkiojärjestelmien piirissä olevien järjestelmän perusteella saaman edun arvo pysyy muuttumattomana.

\*\* IFRS kustannus tarkoittaa kustannusta, joka on kirjattu tuloslaskelmaan.



## 8 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

## 9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2018	2017
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	4 098	3 677
Korkotuotot muista saamisista	969	661
Muut rahoitustuotot	471	983
<b>Yhteensä</b>	<b>5 541</b>	<b>5 322</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Kulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista veloista	-13 756	-14 013
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavista varoista ja veloista	-579	1 902
Valuuttakurssitappiot	-3 474	-2 127
Muut rahoituskulut	-5 226	-1 776
<b>Yhteensä</b>	<b>-23 036</b>	<b>-16 014</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-17 495</b>	<b>-10 692</b>

## 10 TULOVEROT

### Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	691	713
Edellisten tilikausien verot	-65	88
Laskennalliset verot	-6 683	-1 974
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 057</b>	<b>-1 173</b>
Efektiivinen veroaste -%	16,2 %	-25,3 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2018 ja 2017) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

### Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2018	2017
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>-37 275</b>	<b>4 638</b>
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-7 455	928
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-25	-7
<b>Verovapaat tulot</b>	<b>-2 987</b>	<b>-69</b>
Aiemmin kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten realisoituminen	0	-1 581
Yritysjärjestelyn seurauksena realisoituvista jaksotuseroista kirjattu laskennallinen verosaaminen	0	-2 771
<b>Vähennyskelvottomat kulut</b>	<b>443</b>	<b>408</b>
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	1 421	-845
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-65	88
<b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>	<b>2 612</b>	<b>2 675</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-6 057</b>	<b>-1 173</b>

### Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

1 000 euroa	2018			2017		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Muut rahoitusvarat	0	0	0	-48	10	-38
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-48</b>	<b>10</b>	<b>-38</b>

### Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2018	2017
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	810	810
<b>Yhteensä</b>	<b>810</b>	<b>810</b>

## 11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-30 121	5 987
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-3 150	-3 150
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-33 271	2 837

1 000 kappaletta	2018	2017
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	59 581	59 540
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	59 581	59 540
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake</b>	<b>-0,56</b>	<b>0,05</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake</b>	<b>-0,56</b>	<b>0,05</b>

## 12 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2018 maksettiin osinkoa 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 3,6 miljoonaa euroa. Vuonna 2017 maksettiin osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 6,0 miljoonaa euroa. 19.3.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan, ettei osinkoa jaeta vuodelta 2018.

## 13 AINEELLISET HYÖDYKKEET

### 2018

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>	271	10 772	36 753	1 075	48 871
Lisäykset	0	0	3 841	1	3 842
Vähennykset	-230	-437	-22 673	-177	-23 516
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	-6	-71	-44	-121
<b>Hankintameno 31.12.</b>	41	10 329	17 851	855	29 076
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	0	-8 713	-28 654	-457	-37 823
Poistot	0	-629	-2 428	-96	-3 153
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	215	17 576	61	17 852
Kurssierot	0	5	65	10	80
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	0	-9 122	-13 441	-482	-23 044
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	41	1 207	4 410	373	6 032

### 2017

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>	271	11 004	34 466	716	46 457
Lisäykset	0	-12	2 974	378	3 340
Vähennykset	0	-214	-644	0	-859
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	-6	-42	-19	-67
<b>Hankintameno 31.12.</b>	271	10 772	36 753	1 075	48 871
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	0	-8 331	-25 801	-372	-34 504
Poistot	0	-628	-3 475	-92	-4 196
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	582	-1	581
Kurssierot	0	246	41	8	295
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	0	-8 713	-28 654	-457	-37 823
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	271	2 059	8 100	618	11 048

SRV-konsernissa ei ole ollut merkittäviä rahoitusleasingosimuksia vuonna 2018 ja 2017.

## 14 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2018

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>	934	1 734	2 922	5 590
Kurssierot	0	0	-3	-3
Lisäykset	0	0	826	826
Vähennykset	0	0	-284	-284
<b>Hankintameno 31.12.</b>	934	1 734	3 461	6 130
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	-527	0	-1 818	-2 344
Poistot	-1	0	-489	-490
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-38	0	0	-38
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	38	38
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	-566	0	-2 269	-2 834
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	369	1 734	1 193	3 295

2017

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>	861	1 734	2 866	5 461
Kurssierot	0	0	-2	-2
Lisäykset	90	0	57	147
Vähennykset	-16	0	0	-16
<b>Hankintameno 31.12.</b>	934	1 734	2 922	5 590
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	-510	0	-1 330	-1 841
Poistot	-2	0	-518	-520
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-31	0	31	0
Alaskirjaukset	16	0	0	16
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>	-527	0	-1 818	-2 344
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	408	1 734	1 104	3 246

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

### Liikearvot

1 000 euroa	2018	2017
Suomen liiketoiminta		
SRV Rakennus Oy	1 734	1 734
<b>Yhteensä</b>	<b>1 734</b>	<b>1 734</b>

### Arvonlennustestaus

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

Joulukuussa 2018 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muututut arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 9,0 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi liikearvoa sisältävässä kassavirtaa tuottavassa yksikössä. Arvonalentumistestausten perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

### Herkkyysanalyysi

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

## 15 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2018

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	727	727	727	18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	67 270	67 270	67 270	21
Muut rahoitusvarat	18 320	0	18 320	18 320	17
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	0	47 295	47 295	47 295	22,28
Saamiset asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin	0	16 037	16 037	16 037	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	6	6	22
Johdannaissopimukset	1 384	0	1 384	1 384	30
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	93 074	93 074	93 074	23
<b>Yhteensä</b>	<b>19 705</b>	<b>224 408</b>	<b>244 113</b>	<b>244 113</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	0	284 074	284 074	279 720	26
Johdannaissopimukset	6 677	0	6 677	6 677	30
Muut pitkäaikaiset velat	0	8 972	8 972	8 972	27
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	0	91 794	91 794	91 794	26
Ostovelat	0	79 503	79 503	79 503	27
<b>Yhteensä</b>	<b>6 677</b>	<b>464 342</b>	<b>471 019</b>	<b>466 665</b>	

## 2017

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	945	0	0	945	945	18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	66 778	0	0	66 778	66 778	21
Muut rahoitusvarat	0	0	15 991	0	15 991	15 991	17
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset	0	53 447	0	0	53 447	53 447	22, 28
Saamiset asiakkailta liittyen asiakashankkeisiin	0	36 583	0	0	36 583	36 583	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	0	0	6	6	22
Johdannaissopimukset	446	0	0	0	446	446	30
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	23 475	0	0	23 475	23 475	23
<b>Yhteensä</b>	<b>446</b>	<b>181 235</b>	<b>15 991</b>	<b>0</b>	<b>197 672</b>	<b>197 672</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat	0	0	0	170 769	170 769	185 078	26
Johdannaissopimukset	6 098	0	0	0	6 098	6 098	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	17 722	17 722	17 722	28
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat	0	0	0	150 338	150 338	151 461	26
Ostovelat	0	0	0	0	79 780	79 780	27
<b>Yhteensä</b>	<b>6 098</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338 828</b>	<b>424 706</b>	<b>440 139</b>	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot pohjautuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.



## 16 OSUUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

### Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2018	2017
Osuudet osakkuusyrityksissä	43 946	60 366
Osuudet yhteisyrityksissä	136 212	130 093
<b>Yhteensä</b>	<b>180 158</b>	<b>190 458</b>

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

### Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2018	2017
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45

### Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

1 000 euroa	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V		REDI	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Rahavarat	0	0	10 483	5 089	4 922	11 768
Muut lyhytaikaiset varat	11 377	12 043	1 652	2 365	11 227	12 507
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	<b>11 377</b>	<b>12 043</b>	<b>12 135</b>	<b>7 455</b>	<b>16 149</b>	<b>24 275</b>
Pitkäaikaiset varat	151 925	180 501	133 441	155 494	485 369	369 813
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	<b>9 520</b>	<b>24 091</b>	<b>7 505</b>	<b>21 325</b>	<b>11 942</b>	<b>1 378</b>
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	0	0	87 516	81 379	252 972	154 432
Pitkäaikaiset velat	117 188	108 724	0	0	0	0
<b>Muut pitkäaikaiset velat</b>	<b>117 188</b>	<b>108 724</b>	<b>87 516</b>	<b>81 379</b>	<b>252 972</b>	<b>154 432</b>
Liikevaihto	0	0	19 389	19 370	6 061	0
Poistot	0	0	-3 104	-3 487	-80	0
Korkotuotot	0	0	2 152	0	120	2
Korkokulut	0	0	-8 793	-5 279	-376	-41
Tuloverot	0	0	781	18	76	263
Tilikauden tulos	-12 964	-14 415	-2 384	-2 783	-1 674	-1 053
Muut laajan tuloksen erät	-6 187	-4 348	-3 763	-2 446	0	0
<b>Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:</b>						
Konsernin omistusosuus, %	45	45	50	50	40	40
Konsernin osuus nettovaroista	16 467	26 878	25 278	30 123	95 209	95 883
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	0	0	853	853
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	31 847	42 258	25 278	30 123	96 062	96 736

### Taloudellinen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2018	2017	2018	2017
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	-2 960	-3 516	-2,401	-1,559
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	12 099	18 108	14,873	3,234

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

### Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2018	2017
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50
KSK REDI Ky (REDI)	Suomi	40	40
KSK Parking I Ky (REDI)	Suomi	40	40

Netherland Pearl Plaza B.V yhteisyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza hankkeeseen. REDI yhteisyritykset sijoittavat Helsingin Kalasatamaan rakennettaviin kauppakeskukseen ja pysäköintilaitokseen.

## 17 MUUT RAHOITUSVARAT

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 28.

1 000 euroa	2018	2017
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1. <sup>1</sup>	15 991	13 913
Lisäykset	2 398	2 060
Vähennykset	-69	-30
Myytävikissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot 2017	0	48
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.<sup>2</sup></b>	<b>18 320</b>	<b>15 991</b>
Pitkäaikaiset	18 320	15 991
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	18 320	15 991

<sup>1</sup> Vertailuvuoden otsikko: "Myytävikissä olevat rahoitusvarat 1.1".

<sup>2</sup> Vertailuvuoden otsikko: "Myytävikissä olevat rahoitusvarat 31.12".

## 18 SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2018	Kirjanpitoarvo 2017
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	727	945
<b>Yhteensä</b>	<b>727</b>	<b>945</b>

## 19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2018	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin tuloksen laajan eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myytyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Liiketoiminnan tappioita	4 707	7 479	0	0	467	0	12 653
Työsuhde-etuudet	36	-18	0	0	0	0	18
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	274	-72	0	0	0	0	203
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	1 244	-500	0	0	0	0	744
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	3 906	-1	0	0	-51	0	3 854
Muut väliaikaiset erot	1 523	-260	0	-22	0	-158	1 083
<b>Yhteensä</b>	<b>11 690</b>	<b>6 628</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>417</b>	<b>-158</b>	<b>18 555</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Vieraan pääoman menot	1 066	-45	0	0	0	0	1 021
Kertyneet poistoerot	0	104	0	0	0	0	104
Muut väliaikaiset erot	4 063	-113	0	0	0	0	3 950
<b>Yhteensä</b>	<b>5 130</b>	<b>-54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 075</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>6 561</b>	<b>6 683</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>417</b>	<b>-158</b>	<b>13 480</b>

2017	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin tuloksen laajan eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myytyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Liiketoiminnan tappioita	4 809	158	0	-260	0	0	4 707
Työsuhde-etuudet	16	20	0	0	0	0	36
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	289	-5	-10	0	0	0	274
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	1 649	-405	0	0	0	0	1 244
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	0	3 906	0	0	0	0	3 906
Muut väliaikaiset erot	2 439	-772	0	-22	0	-121	1 523
<b>Yhteensä</b>	<b>9 202</b>	<b>2 901</b>	<b>-10</b>	<b>-282</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>	<b>11 690</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Vieraan pääoman menot	1 169	-103	0	0	0	0	1 066
Muut väliaikaiset erot	3 032	1 030	0	0	0	1	4 063
<b>Yhteensä</b>	<b>4 202</b>	<b>927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5 130</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>5 000</b>	<b>1 975</b>	<b>-10</b>	<b>-282</b>	<b>0</b>	<b>-123</b>	<b>6 561</b>

Konsernilla oli 31.12.2018 tappioita 6 803 tuhatta euroa (4 663 tuhatta euroa), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

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

## 20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2018	2017
Aineet ja tarvikkeet	27	31
Keskeneräiset työt	261 194	195 269
Maa-alueet ja tonttityöt	145 298	186 290
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	25 097	29 745
Ennakkomaksut	6 095	6 970
Muu vaihto-omaisuus	489	516
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>438 199</b>	<b>418 821</b>

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 4,5 prosenttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1164 tuhatta euroa (1 535 tuhatta euroa).

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on vuonna 2018 ollut 16 155 tuhatta euroa (18 710 tuhatta euroa), rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2018 oli 131 583 tuhatta euroa (99 881 tuhatta euroa) ja vaihto-omaisuuden maa-alueiden kirjanpitoarvo on ollut 15 218 tuhatta euroa.

Tilikaudella 2018 tehtiin arvonalentumisia kansainvälisen liiketoiminnan vaihto-omaisuuden maa-alueisiin 2080 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2017 tehtiin arvonalentumisia valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 157 tuhatta euroa. Tilikaudella ja vertailukaudella ei ole peruuntuneita arvonalennuksia.

## 21 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2018	2017
<b>Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä</b>	<b>50 114</b>	<b>40 896</b>
Lisäykset	13 614	8 365
Vähennykset	-15 746	0
Siirrot lyhytaikaista	0	1 100
Kurssierot	-404	-247
<b>Yhteensä</b>	<b>47 578</b>	<b>50 114</b>
<b>Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä</b>	<b>16 664</b>	<b>15 000</b>
Lisäykset	3 933	1 664
Vähennykset	-905	0
<b>Yhteensä</b>	<b>19 692</b>	<b>16 664</b>
<b>Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>
Lisäykset	4 596	0
Vähennykset	0	0
Siirto pitkäaikaisiin	0	-1 100
<b>Yhteensä</b>	<b>4 596</b>	<b>0</b>

## 22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2018	Kirjanpitoarvo 2017
<b>Myyntisaamiset</b>	<b>47 295</b>	<b>53 447</b>
Lainasaamiset	6	6
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	16 037	36 583
Muut siirtosaamiset	52 004	53 089
Muut saamiset	1 410	1 966
<b>Yhteensä</b>	<b>116 750</b>	<b>145 091</b>
Korolliset saamiset	6	6
Korottomat saamiset	116 744	145 085
<b>Yhteensä</b>	<b>116 750</b>	<b>145 091</b>

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2018 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 50 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 28, kohdassa luottoriski.

## 23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2018	2017
Rahat ja pankkisaamiset	93 074	23 475
<b>Yhteensä</b>	<b>93 074</b>	<b>23 475</b>

## 24 OMA PÄÄOMA

### Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä
<b>1.1.2017</b>	<b>59 374 500</b>
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	206 476
Osakeanti	0
<b>31.12.2017</b>	<b>59 580 976</b>
<b>1.1.2018</b>	<b>59 580 976</b>
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	0
Osakeanti	0
<b>31.12.2018</b>	<b>59 580 976</b>

### Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 59 580 976 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2018. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 20.3.2018 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 prosenttia 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 muun muassa osana yhtiön kannustinjärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 918 599 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat vähennettynä osakeantiin liittyvillä transaktiokustannuksilla sekä SRV Henkilöstö Oyj:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin.

### Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden tilinpäätösten muuntamisessa emoyhtiön toimintavaluutaksi syntyneet muuntoerot.

### Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua hybridilainaa 45,0 miljoonaa euroa. Lainan kuponkikorko on 8,75 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 heikommissa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

### Osingot

Hallitus ei ehdota osinkoa jaettavaksi vuodelta 2018.

## 25 VARAUKSET

2018	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
<b>1.1.</b>	<b>9 908</b>	<b>6 236</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>16 600</b>
Kurssierot	-23	0	-58	0	-81
Varausten lisäykset	5 480	1 291	359	0	7 129
Käytetyt varaukset	-3 750	-99	-222	0	-4 072
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
<b>31.12.</b>	<b>11 614</b>	<b>7 428</b>	<b>534</b>	<b>0</b>	<b>19 576</b>
Pitkäaikaiset	4 922	5 200	534	0	10 656
Lyhytaikaiset	6 692	2 228	0	0	8 920
<b>Yhteensä</b>	<b>11 614</b>	<b>7 428</b>	<b>534</b>	<b>0</b>	<b>19 576</b>
<b>2017</b>					
1 000 euroa					
<b>1.1.</b>	<b>8 313</b>	<b>5 981</b>	<b>341</b>	<b>0</b>	<b>14 635</b>
Kurssierot	0	0	-26	0	-26
Varausten lisäykset	3 688	1 063	456	0	5 207
Käytetyt varaukset	-2 093	-808	-315	0	-3 216
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
<b>31.12.</b>	<b>9 908</b>	<b>6 236</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>16 600</b>
Pitkäaikaiset	4 189	4 366	206	0	8 760
Lyhytaikaiset	5 720	1 871	249	0	7 839
<b>Yhteensä</b>	<b>9 908</b>	<b>6 236</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>16 600</b>

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

## 26 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2018	Käypä arvo 2018	Kirjanpitoarvo 2017	Käypä arvo 2017
<b>Pitkäaikaiset</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	11 316	11 316	15 295	15 295
Joukkovelkakirjalainat	174 067	169 713	99 474	113 783
Yhtiölainat	78 260	78 260	55 999	55 999
Muut korolliset velat	20 431	20 431		
<b>Yhteensä</b>	<b>284 074</b>	<b>279 720</b>	<b>170 769</b>	<b>185 078</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 294	1 294	6 734	6 734
Yritystodistukset	90 500	90 500	68 500	68 500
Joukkovelkakirjalaina	0	0	75 000	76 123
Yhtiölainat	0	0	104	104
<b>Yhteensä</b>	<b>91 794</b>	<b>91 794</b>	<b>150 338</b>	<b>151 461</b>

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

## 27 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2018	Kirjanpitoarvo 2017
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Korjojohdannaisen arvostusvelka	6 677	6 098
Muut velat	2 295	11 624
<b>Yhteensä</b>	<b>8 972</b>	<b>17 722</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Ostovelat	79 503	79 780
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	119 675	81 311
Muut ennakkomaksut	8 965	8 385
Muut lyhytaikaiset velat	45 345	39 711
Siirtovelat	50 388	35 286
<b>Yhteensä</b>	<b>303 876</b>	<b>244 472</b>
<b>Siirtovelat</b>		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	10 719	12 854
Korko- ja muut rahoitusvelat	8 421	5 617
Projektien kustannusjaksotukset	30 061	15 407
Muut siirtovelat	1 187	1 407
<b>Yhteensä</b>	<b>50 388</b>	<b>35 286</b>



## 28 RAHOITUSRISKIEN 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 aina tarvittaessa vastaamaan muuttunutta markkinatilannetta. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoite on pienentää epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset aiheuttavat konsernin tulokselle ja taloudelliselle asemalle.

### Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen (sis. korkojohdannaisten vaikutus) painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 4,0 prosenttia (2017: 3,8 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla vaihtuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteä-

korkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 76 prosenttia. Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj solmi heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteinen pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 6,3 miljoonaa euroa korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -6,8 miljoonaa euroa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin.

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyyshanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat muodostuvat kohdekohtaisista yhtiölainoista sekä konsernin yleisen rahoituksen piiriin kuuluvista vaihtuvakorkoisista lainoista. Vaihtuvakorkoiset rahoitussaamiset muodostuvat osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Herkkyyshanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

### 2018

1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keski- maturiteetti, kk	Korkoherkkyys <sup>1</sup>		2017		
				Korkokulut ja tuotot		Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys euroa	
				-1 %	+1 %		-1 %	+1 %
Vaihtuvakorkoiset velat	-84 984	1,31 %	2,6	0 <sup>3</sup>	-442	-79 965	0 <sup>3</sup>	-581
Johdannaiset	100 000	-0,19% <sup>2</sup>	6,4	-500	500	100 000	-500	500
Saamiset	16 271	3,25 %	3,0	0 <sup>3</sup>	94	15 786	0 <sup>3</sup>	132
<b>Yhteensä</b>	<b>31 287</b>			<b>-500</b>	<b>152</b>		<b>-500</b>	<b>51</b>

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

<sup>2</sup> Korkoherkkyyttä varten on käytetty tilinpäätöshetken markkinaennustetta kolmen ja kahdentoista kuukauden Euribor -koroille per koronmääräytymispäivä.

<sup>3</sup> Vaihtuvakorkoisten velkojen/saatavien markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koron laskulla ei ole vaikutusta maksettavan koron määrään.

## Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin sekä osakkuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävien valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2018 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttaoptio- ja termiinisopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 83 miljoonaa euroa.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariski syntyy ruplapolitiosta niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei ole euro. Toimintavaluutta muuttui vuoden 2016 aikana kaikissa SRV:n Venäjän liiketoiminnan tytäryhtiöissä ja osakkuusyhtiöissä ruplaksi. Muutos johtuu SRV:n Venäjän kauppakeskusten vuokrausliiketoiminnan muuttumisesta enemmistöön ruplapolijaiseksi. Valuuttariskiksi voidaan myös laskea Venäjän projektirahoituksen vakuutena toimivien kohteiden vakuusarvon muutokset, jotka johtuvat ruplan arvon muutoksesta. Projektin vakuusarvon lasku voi johtaa tarpeeseen lisätä kohteeseen lisävakuuksia tai vaihtoehtoisesti neuvotella uudelleen lainan ehtoja ja määrää.

### Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 25,7 miljoonaa euroa (2017: 8,1 milj. euroa) verrattuna edellisen vuoden loppuun. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin negatiivisesti tai positiivisesti noin 8 miljoonaa euroa (2017: 11 milj. euroa). SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen negatiivisesti noin miljoona euroa (2017: -13 milj. euroa) ja 10 prosentin vahvistuminen positiivisesti 2,8 miljoonaa euroa (2017: 13 milj. euroa). Transaktioriskin herkkyydessä on otettu huomioon tilinpäätöshetken suojausten vaikutus.

### Muu kuin euromääräinen sijoitettu pääoma tilinpäätöshetkellä

1 000 euroa	2018	2017
Rupla	200 037	225 129
<b>Yhteensä</b>	<b>200 037</b>	<b>225 129</b>

### Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimiiteillä (22 milj. euroa). Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisien luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Kohdekohtaisia saatavia myydään myös rahoituslaitoksille osana likviditeetin hallintaa. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimiitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 139,7 miljoonaa euroa, josta konsernin pankkisäämistien osuus oli 93,1 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 46,7 miljoonaa euroa. Sitovan maksuvalmiuslimiitin (100 milj. euroa) käyttöön liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 96,7 miljoonaa euroa. SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 79,6 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, velkaantumistaso ja koronmaksukyky. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetti käsittää konsernin heti käytettävissä olevat rahavarat ja talletukset, kommitoidut limiitit ja nostamattomat lainat, joissa maturiteetti ylittää 12 kuukautta sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamaton osuus.

**Rahoitusvelat****2018**

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1</sup>	Maturiteetti				
			2019	2020	2021	2022	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	174 067	210 250	10 531	10 531	110 531	78 656	0
Rahalaitoslainat <sup>2</sup>	12 884	13 521	1 607	5 483	2 421	1 922	2 088
Yhtiölainat <sup>3</sup>	78 260	82 627	858	880	878	946	79 065
Yritystodistukset	90 500	90 500	90 500	0	0	0	0
Muut velat	20 430	20 430	274	0	0	0	20 157
Johdannaisvelat <sup>4</sup>	6 677	6 668	1 619	1 531	1 321	997	1 200
Ostovelat	79 503	79 503	79 503	0	0	0	0
Sijoitussitoutus <sup>5</sup>	67 461	67 461	26 676	16 821	5 177	2 758	16 029
<b>Yhteensä</b>	<b>529 783</b>	<b>570 961</b>	<b>211 568</b>	<b>35 246</b>	<b>120 328</b>	<b>85 281</b>	<b>118 538</b>

**2017**

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1</sup>	Maturiteetti				
			2018	2019	2020	2021	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	174 474	206 250	85 625	6 875	6 875	106 875	0
Rahalaitoslainat <sup>2</sup>	22 029	21 581	5 965	10 380	2 364	846	2 025
Yhtiölainat <sup>3</sup>	56 103	54 190	699	727	939	2 288	49 536
Yritystodistukset	68 500	68 500	68 500	0	0	0	0
Muut velat	0	0	0	0	0	0	0
Johdannaisvelat <sup>4</sup>	6 098	6 098	1 618	1 525	1 163	822	970
Ostovelat	79 780	79 780	79 780	0	0	0	0
Sijoitussitoutus <sup>5</sup>	81 930	81 930	22 839	17 391	17 000	4 500	20 200
<b>Yhteensä</b>	<b>488 914</b>	<b>518 328</b>	<b>265 027</b>	<b>36 898</b>	<b>28 340</b>	<b>115 331</b>	<b>72 732</b>

<sup>1</sup> Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

<sup>2</sup> Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2019.

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

<sup>4</sup> Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia.

<sup>5</sup> Taseen ulkopuolinen sitoutus.

**Rahoitusreservit**

1 000 euroa	31.12.2018	31.12.2017
Sitova maksuvalmiusluotto	9 500	100 000
Sitovat tililuotot	22 000	22 000
Nostamattomat yhtiö- ja rahalaitoslainat	15 151	18 000
Rahat ja pankkisaamiset	93 074	23 475
<b>Yhteensä</b>	<b>139 725</b>	<b>163 475</b>

<sup>1</sup> Sitovan maksuvalmiuslimiitin (100 milj. euroa) käyttöön liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

## Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa.

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. 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.

## Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2018	2017
Erääntymättömät myyntisaamiset	43 266	45 058
1-30 päivää erääntyneet	1 391	5 040
31-60 päivää erääntyneet	1 992	1 155
61-90 päivää erääntyneet	98	546
91-180 päivää erääntyneet	271	1 041
181-360 päivää erääntyneet	16	100
Yli 361 päivää erääntyneet <sup>1</sup>	260	508
<b>Myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>47 295</b>	<b>53 447</b>

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erä.

Yhtiöllä ei ole oleellisia luottotappioita ja näin ollen myyntisaamiset eivät sisällä luottotappiovarauksia.

## Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita ja -terminejä sekä koronvaihtosopimuksia 31.12.2018 sekä vuonna 2017 valuuttaoptiota ja koronvaihtosopimuksia.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>31.12.2018</b>				
Johdannaissaamiset	0	1 384	0	1 384
Johdannaivelat	0	6 677	0	6 677
<b>31.12.2017</b>				
Johdannaissaamiset	0	446	0	446
Johdannaivelat	0	6 098	0	6 098

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat<sup>1</sup>

milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>31.12.2018</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	560	17 759	18 320
<b>31.12.2017</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	500	15 491	15 991

<sup>1</sup> Vertailuvuoden otsikko: "Myytävikissä olevat rahoitusvarat".

Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, jolloin käyvät arvot perustuvat suoraan markkinahintaan.

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu hankintamenuun, välittäjien antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3).

**Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2018**

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2018	15 491
Lisäykset	2 337
Vähennykset	-69
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjatut nettovoitot/tappiot	0
<b>Loppusaldo 31.12.2018</b>	<b>17 759</b>

**Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2017**

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2017	13 400
Lisäykset	2 091
Vähennykset	0
Myytavissä olevien varojen omaan pääomaan kirjatut nettovoitot/tappiot	0
Tulosvaikuttaviksi kirjatut nettovoitot/tappiot	-
<b>Loppusaldo 31.12.2017</b>	<b>15 491</b>

**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 käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 35 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

1 000 euroa	2018	2017
Oma pääoma yhteensä	233 612	283 391
Taseen loppusumma	947 033	888 526
Saadut ennakot	-128 640	-89 696
<b>Yhteensä</b>	<b>818 393</b>	<b>798 831</b>
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>28,5 %</b>	<b>35,5 %</b>

**29 MUUT EHDOLLISET VELAT, VARAT JA VASTUUT****Konserni vuokralleottajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2018	2017
Alle vuoden kuluessa	2 894	2 837
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	7 323	8 495
Yli viiden vuoden kuluessa	5 415	8 141
<b>Yhteensä</b>	<b>15 633</b>	<b>19 473</b>

Konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 126 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoaltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2018	2017
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	82 308	70 014
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Annetut investointisitoumukset	67 461	81 930
Tonttisitoumukset	47 794	41 473
Ehdolliset velat (vuokratontit)	169 274	105 834

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 323,3 miljoonaa euroa (281,7 milj. euroa).

**30 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT**

1 000 euroa	2018		2017	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Johdannaisopimusten käyvät arvot				
Valuuttatermiinit ja -optiot	1 384	0	446	0
Koronvaihtosopimukset	0	6 677	0	6 098
<b>Yhteensä</b>	<b>1 384</b>	<b>6 677</b>	<b>446</b>	<b>6 098</b>

1 000 euroa	2018	2017
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit ja -optiot	83 000	80 000
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
<b>Yhteensä</b>	<b>183 000</b>	<b>180 000</b>



### 31 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset		Yhteensä
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat		
<b>Velat 31.12.2017</b>	<b>170 769</b>	<b>45 000</b>	<b>150 338</b>		<b>366 107</b>
Lainojen nostot	97 550	0	0		97 550
Lainojen maksut	-86 672	0	0		-86 672
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	80 440	0	-80 440		0
Yhtiölainojen muutos	22 261	0	-104		22 157
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	22 000		22 000
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:					
Efektiiivinen korko	8	0	0		8
Muut ei-kassavirta muutokset	-282	0	0		-282
<b>Velat 31.12.2018</b>	<b>284 074</b>	<b>45 000</b>	<b>91 794</b>		<b>420 868</b>

### 32 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
<b>Tytär-yhtiöiden osakkeet</b>			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Ream Oy	Helsinki	100,00	100,00
SRV Investments S.à.r.l	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
SRV Voima Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
000 SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi 000	Moskova	100,00	100,00
000 SRV 360	Pietari	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.

### 33 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2018

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	92 305	42	842	28 913	0
Osakkuusyhtiöt	2 906	0	3 256	52 913	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>95 211</b>	<b>42</b>	<b>4 098</b>	<b>81 826</b>	<b>0</b>

2017

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	150 300	111	613	18 406	0
Osakkuusyhtiöt	10 052	5	3 362	53 106	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>160 352</b>	<b>117</b>	<b>3 975</b>	<b>71 511</b>	<b>0</b>

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

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

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

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

#### Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuksien erittely

1 000 euroa	2018	2017
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 177	2 261
Osakeperusteiset maksut	0	1 030
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	530	553
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	130	114
<b>Yhteensä</b>	<b>2 837</b>	<b>3 958</b>

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,4 ( 24,5 %) mukaisesti.

**Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot**

1 000 euroa	2018	2017
Ojala Juha Pekka, toimitusjohtaja	517	753
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	241	459
<b>Hallituksen jäsenet</b>		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	76	73
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	64	59
Alitalo Minna	52	49
Elomaa Juhani, 23.3.2017 alkaen	51	36
Hintikka Juhani, 23.3.2017 alkaen	51	35
Hiltunen Arto, 23.3.2017 saakka	0	14
Kyhälä Risto, 23.3.2017 saakka	0	14
Kokkila Timo	52	49
<b>Hallituksen jäsenet yhteensä</b>	<b>345</b>	<b>327</b>

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoi sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2018 noin 185 tuhatta euroa (205 tuhatta euroa).

## 34 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Uusi organisaatio astui voimaan 1.1.2019. Muutoksen seurauksena SRV raportoi vuodesta 2019 alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen.

# Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2018	2017
Liikevaihto	1	12 599	11 180
Liiketoiminnan muut tuotot	2	16 379	470
Henkilöstökulut	3	-5 656	-6 664
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 012	-1 060
Muut henkilösivukulut		-236	-244
Poistot ja arvonalentumiset	4	-324	-566
Liiketoiminnan muut kulut	5	-9 422	-10 100
<b>Liiketulos</b>		<b>12 328</b>	<b>-6 983</b>
Rahoitustuotot ja kulut	6	-11 916	-12 050
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>412</b>	<b>-19 034</b>
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset +/-	7	0	24 884
Tuloverot	8	2 956	-1 251
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>3 368</b>	<b>4 600</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9	1 158	781
Aineelliset hyödykkeet	9	607	699
<b>Sijoitukset</b>			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	262 963	262 915
Muut osakkeet ja osuudet	10	2 778	2 644
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>267 506</b>	<b>267 039</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Vaihto-omaisuus		4	5
Pitkäaikaiset saamiset	12	6 153	1 782
Lyhytaikaiset saamiset	12	154 532	214 443
Rahat ja pankkisaamiset		85 059	19 579
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>245 749</b>	<b>235 809</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>513 254</b>	<b>502 847</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	143 751	142 714
Kertyneet voittovarot	14	23 550	22 525
Tilikauden tulos	14	3 368	4 600
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>173 731</b>	<b>172 901</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	16	<b>388</b>	<b>179</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	221 607	145 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	117 529	184 767
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>339 135</b>	<b>329 767</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>513 254</b>	<b>502 847</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2018	2017
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Myyntistä saadut maksut	10 698	10 359
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	949	470
Maksut liiketoiminnan kuluista	-15 506	-16 565
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 859	-5 736
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	9 490	7 500
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-20 661	-26 112
Maksetut välittömät verot	102	2 378
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-14 929</b>	<b>-21 971</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-609	-509
Investoinnit sijoituksiin	175	-935
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	18 879	0
Myönnetyt lainat tytäryhtiöille	-2 089	-10 003
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	2 103	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>18 459</b>	<b>-11 447</b>

1 000 euroa	2018	2017
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainojen nostot	75 307	0
Lainojen takaisinmaksut	-76 348	-1 800
Saadut konserniavustukset	24 884	27 700
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	22 000	17 500
Maksetut osingot	-3 575	-5 958
Konsernitilien muutos	19 683	-27 889
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>61 950</b>	<b>9 553</b>
Rahavarojen lisäys	65 481	-23 865
Rahavarat tilikauden alussa	19 579	43 443
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>85 059</b>	<b>19 579</b>

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

## Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö kotipaikka Espoo, osoite Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo.

## Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2018.

## LAADINTAPERIAATTEET

### Pysyvien vastaavien arvostaminen

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

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

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

## Valuuttamääräisten erien arvostus

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

## Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

## Verot

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

## Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Johdannaisten käypä arvo arvioidaan tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin- ja kuluihin, sekä kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosääntöön ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosääntöön ja -velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskelman rahoituskuluihin maksuhetkellään.

## Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.



## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

## 1 LIIKEVAIHTO

1 000 euroa	2018	2017
Konsernin hallintopalvelut	9 190	9 856
Vuokratuotot	890	893
Muut	2 520	432
<b>Yhteensä</b>	<b>12 599</b>	<b>11 180</b>

## 2 MUUT TUOTOT

	2018	2017
Muut tuotot	16 379	470

Yhtiö myi vuokrausliiketoimintaan kuuluvan tytäryhtiön SRV Kalusto Oy:n Ramirent Finland Oy:lle. Muut erä sisältää myyntivoittoa 16,3 tuhatta euroa.

## 3 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2018	2017
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	68	66

## 4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2018	2017
Muista pitkävaikutteisista menoista	175	212
Rakennuksista ja rakennelmista	10	3
Koneista ja kalustosta	139	351
<b>Yhteensä</b>	<b>324</b>	<b>566</b>

## 5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2018	2017
Vuokrat	1 297	1 214
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	358	1 443
Auto- ja matkustuskulut	453	494
Edustus- ja markkinointikulut	597	1 254
Viestintä- ja IT -kulut	1 015	1 204
Ulkopuoliset palvelut	1 433	1 168
Muut kiinteät kulut	4 269	3 332
<b>Yhteensä</b>	<b>9 422</b>	<b>10 100</b>

## Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2018	2017
Tilintarkastus	62	62
Veroneuvonta	-2	0
Muut palvelut	44	44
<b>Yhteensä</b>	<b>108</b>	<b>106</b>

## 6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2018	2017
<b>Osinkotuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	65	65
<b>Yhteensä</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
<b>Korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	9 831	7 130
Muilta	2 278	580
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	1 846	446
Muut korko- ja rahoitustuotot	73	85
Arvonlennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	358	48
<b>Yhteensä</b>	<b>12 108</b>	<b>7 710</b>
<b>Korkokulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-94	-171
Muilla	-18 164	-16 893
hybridin korot	-3 940	-3 938
korkokulut	-14 224	-12 956
<b>Yhteensä</b>	<b>-18 258</b>	<b>-17 065</b>
<b>Muut rahoituskulut</b>		
Muilla		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-579	1 902
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	-1 279	-2 968
Muut rahoituskulut	-3 973	-1 695
<b>Yhteensä</b>	<b>-5 831</b>	<b>-2 761</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-11 916</b>	<b>-12 050</b>

## 7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

1 000 euroa	2018	2017
Saadut konserniavustukset	0	24 884
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>24 884</b>

## 8 TULOVEROT

1 000 euroa	2018	2017
Laskennallisen veron muutos	2 956	-1 251
<b>Yhteensä</b>	<b>2 956</b>	<b>-1 251</b>

## TASEEN LIITETIEDOT

### 9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet:

2018	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	1 209	1 924
Lisäykset	0	822	822
Vähennykset	0	-270	-270
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>715</b>	<b>1 760</b>	<b>2 476</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-678	-1 143
Poistot	0	-175	-175
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-465</b>	<b>-853</b>	<b>-1 318</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>908</b>	<b>1 158</b>
<b>2017</b>	<b>Aineettomat oikeudet</b>	<b>Muut aineettomat menot</b>	<b>Yhteensä</b>
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	1 154	1 869
Lisäykset	0	55	55
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>715</b>	<b>1 209</b>	<b>1 924</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-466	-931
Poistot	0	-212	-212
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-465</b>	<b>-678</b>	<b>-1 142</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>531</b>	<b>781</b>

## Aineelliset hyödykkeet

2018	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	437	1 844	2 322
Lisäykset	0	0	58	58
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>437</b>	<b>1 901</b>	<b>2 380</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-84	-1 540	-1 624
Poistot	0	-10	-139	-150
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>	<b>-1 679</b>	<b>-1 773</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>343</b>	<b>222</b>	<b>607</b>
2017	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	208	1 619	1 869
Lisäykset	0	229	225	454
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>437</b>	<b>1 844</b>	<b>2 322</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-81	-1 189	-1 270
Poistot	0	-3	-351	-354
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-84</b>	<b>-1 540</b>	<b>-1 624</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>353</b>	<b>304</b>	<b>699</b>

## 10 SIOITUKSET

1 000 euroa	2018	2017
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	262 915	261 965
Lisäykset	2 608	950
Vähennykset	-2 559	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>262 963</b>	<b>262 915</b>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	2 644	2 611
Lisäykset	15	15
Vähennykset	-239	-30
Arvonalentumiset ja arvonalentumisen palautumiset	358	48
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 778</b>	<b>2 644</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>265 741</b>	<b>265 559</b>

## 11 KONSERNIYRITYKSET

	Kotipaikka	2018	2017
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Infra Oy	Kerava	100,0	100,0
SRV Voima Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Investment S.à r.l.	Luxembourg	100,0	100,0
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV Kalusto Oy	Vihti	0,0	100,0
SRV Ream Oy	Helsinki	100,0	0,0

## 12 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2018	2017
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	1 607	0
<b>Muilta</b>		
Lainasaamiset	32	32
Muut saamiset	636	828
Laskennallinen verosaaminen	3 878	922
Muilta yhteensä	4 546	1 782
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>6 153</b>	<b>1 782</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	97	130
Lainasaamiset	14 932	17 071
Muut saamiset	135 472	170 048
Siirtosaamiset	945	25 712
<b>Yhteensä</b>	<b>151 446</b>	<b>212 962</b>
<b>Muilta</b>		
Myyntisaamiset	457	29
Muut saamiset	797	612
Siirtosaamiset	1 832	840
<b>Yhteensä</b>	<b>3 086</b>	<b>1 481</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>154 532</b>	<b>214 443</b>

## 13 SIIRTOSAAMISET

1 000 euroa	2018	2017
Tilinpäätössiirrot	0	24 884
Verot	0	1 024
Korot	1 274	838
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	1 384	446
Muut	119	2 329
<b>Yhteensä</b>	<b>2 777</b>	<b>29 552</b>

## 14 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	2018	2017
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>3 063</b>	<b>3 063</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>3 063</b>	<b>3 063</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>142 714</b>	<b>142 714</b>
Osakepalkkioon liittyvät	1 037	0
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>143 751</b>	<b>142 714</b>
<b>Kertyneet voittovarot 1.1.</b>	<b>27 125</b>	<b>28 483</b>
Osingonjako	-3 575	-5 958
<b>Kertyneet voittovarot 31.12.</b>	<b>23 550</b>	<b>22 525</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>3 368</b>	<b>4 600</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>170 669</b>	<b>169 839</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>173 731</b>	<b>172 901</b>

## 15 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2018	2017
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	143 751	142 714
Tulos edellisiltä tilikausilta	23 550	22 525
Tilikauden tulos	3 368	4 600
<b>Yhteensä</b>	<b>170 669</b>	<b>169 839</b>

## 16 PAKOLLISET VARAUKSET

1 000 euroa	2018	2017
<b>Muut pakolliset varaukset</b>		
Osakepalkkiovaraukset	388	179

## 17 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2018	2017
<b>Ulkopuolisille</b>		
Joukkovelkakirjalaina	175 000	100 000
Oman pääoman ehtoinen laina	45 000	45 000
Muut velat	1 607	0
<b>Yhteensä</b>	<b>221 607</b>	<b>145 000</b>
<b>Pitkäaikaiset lainat yhteensä</b>	<b>221 607</b>	<b>145 000</b>

## 18 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2018	2017
<b>Konserniyhtiöille</b>		
Ostovelat	66	305
Muut velat	5 906	20 799
<b>Yhteensä</b>	<b>5 972</b>	<b>21 104</b>
<b>Ulkopuolisille</b>		
Joukkovelkakirjalainat	0	75 000
Yritystodistukset	90 500	68 500
Eläkelainat	0	1 348
Ostovelat	659	616
Saadut ennakot	0	2
Siirtovelat	19 776	17 663
Muut velat	621	534
<b>Yhteensä</b>	<b>111 557</b>	<b>163 663</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>117 529</b>	<b>184 767</b>

## 19 SIIRTOVELAT

1 000 euroa	2018	2017
Palkat sosiaalikuluneen	1 176	1 645
Korkojohdannaisen arvostusvelka	6 677	6 098
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11 267	8 602
Muut	657	1 318
<b>Yhteensä</b>	<b>19 776</b>	<b>17 663</b>

## 20 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tilikauden aikana yhtiöllä oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttajohdannaissopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 83 miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisia rahoituslainoja. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyvät 1.1.2025 alkavan tilikauden aikana.

### Johdannaissopimukset

1 000 euroa	2018	2017
<b>Koronvaihtosopimukset</b>		
Käypä arvo negatiivinen	6 677	6 098
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
<b>Valuuttajohdannaiset</b>		
Käypä arvo positiivinen	1 384	446
Kohde-etuuden nimellisarvo	83 000	80 000

### Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia:

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 28 Rahoitusriskien hallinta.

## 21 RISKIENHALLINTA

Konsernilla on systemaattinen lähestymistapa riskienhallintaan koskien liiketoimintoja ja prosesseja. Emoyhtiöllä ei erikseen ole riskien hallintaan liittyviä toimintatapoja. Riskienhallintaa on kuvattu konsernin riskienhallintastrategian yhteydessä (konsernin liite 28).

## 22 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2018	2017
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	117	133
Myöhemmin maksettavat	108	97
<b>Yhteensä</b>	<b>225</b>	<b>230</b>
<b>Vuokravastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 293	1 495
Myöhemmin maksettavat	11 654	15 542
<b>Yhteensä</b>	<b>12 947</b>	<b>17 037</b>

## 23 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2018	2017
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	323 298	281 710
Sijoitussitoumukset	26 488	28 591

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosaakeyhtiö SF-nimisen yhtiön Hanhikivi 1 -projektin rahoittamiseksi yhteensä 26 097 tuhatta euroa. Vuoden 2018 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 8 911 tuhatta euroa.

## 24 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

### Johdon työsuhde-etuudet:

1 000 euroa	2018	2017
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	760	1 323
Osakeperusteiset etuudet	0	331
<b>Yhteensä</b>	<b>760</b>	<b>1 654</b>
<b>Palkat ja palkkiot:</b>		
Toimitusjohtaja	517	587
<b>Hallituksen jäsenet:</b>		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	76	73
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	64	59
Alitalo Minna	52	49
Elomaa Juhani, 23.3.2017 alkaen	51	36
Hintikka Juhani, 23.3.2017 alkaen	51	35
Kokkila Timo	52	49
<b>Hallituksen jäsenet, yhteensä</b>	<b>345</b>	<b>327</b>

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

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta. Lisäksi toimitusjohtajalla on vapaaehtoinen lisäeläke, jonka kulu vuonna 2018 oli 78 042 euroa (76 510 euroa).



# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 15. päivänä 2019

Ilpo Kokkila  
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo  
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Juhani Elomaa

Juhani Hintikka

Timo Kokkila

Juha Pekka Ojala  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 21. päivänä 2019

PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä  
KHT

# Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

## TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

Tilinpäätös sisältää:

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

### Lausunnon perustelut

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

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

### Riippumattomuus

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

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

### Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

#### Yhteenveto

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 200 000 euroa.
- Tarkastuksen laajuus: Keskityimme konsernitilinpäätöksen tarkastuksessa emoyhtiöön ja sen suomalaisiin tytäryhtiöihin.
- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus, kate-ennusteet sekä niihin liittyvät saamiset ja velat
- Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus
- Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus

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

#### Olennaisuus

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

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

**Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus**

4 200 000 euroa (edellinen vuosi 4 000 000 euroa)

**Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohte**

Olemme määritelleet konsernitilinpäätöksen olennaisuuden konsernin liikevaihdon, tuloksen ennen veroja ja taseen loppusumman perusteella.

**Perustelut vertailukohteen valinnalle**

Olemme valinneet yllä kuvatun yhdistelmän olennaisuuden määrittämisen perustaksi, koska se kuvastaa näkemyksemme mukaan konsernin liiketoiminnan volyyymiä ja tulokellisuutta sekä konsernin liiketoiminnan sitomia pääomia.

**Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen**

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon SRV Yhtiöt -konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

SRV Yhtiöt -konserni jakaantuu kahteen liiketoiminta-alueeseen: kotimaan liiketoiminta ja kansainvälinen liiketoiminta, joiden lisäksi konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminta raportoidaan muina toimintoina. Koska merkittävä osa toiminnasta on Suomessa, tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä sen suomalaiset tytäryhtiöt.

**Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatissamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

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

**• Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka****Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus, kate-ennusteet sekä niihin liittyvät saamiset ja velat**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 3, 15, 22 ja 27

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään laskemalla kunkin hankkeen kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista.

Valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita, jotka vaikuttavat tilikaudelle kohdistuvaan liikevaihtoon, tuloutettuun katteeseen sekä tiettyjen tase-erien arvostukseen. Arvionvaraisuutta sisältyy erityisesti hankkeiden kate- ja kokonaiskustannusennusteisiin. Arvioita sisältyy myös esimerkiksi hyväksymättömien lisä- ja muutostöiden huomioimiseen sekä

mahdollisiin vuokratuuvuorotteisiin. Virhe yhdessä tai useammassa arviossa voi johtaa merkittävään poikkeamaan tuloutuksessa.

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska liikevaihto on olennainen erä tilinpäätöksessä ja koska valmistusasteen mukaiseen tuloutukseen sisältyy johdon arvioita, jotka vaikuttavat tuloutettavan myynnin määrään ja projektien kannattavuuteen.

**• Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Päivitimme käsityksemme ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutukseen ja ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valikoitujen kontrollien toimivuutta.
- Luimme valikoitujen hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta.
- Testasimme otoksella ajan kuluessa tuloutettujen hankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin.
- Arvioimme yhtiön laatimien ennusteiden luotettavuutta ja tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätökseen sisältyneiden keskeneräisten hankkeiden kate-ennusteita ja kokonaiskustannusennusteita niiden toteumiin.
- Keskustelimme henkilökunnan kanssa merkittävimpien hankkeiden etenemisestä keskittyen erityisesti hankkeiden kustannusennusteisiin liittyviin epävarmuustekijöihin, sekä luimme valikoitujen käynnissä olevien hankkeiden etenemistä käsittelevien palaverien pöytäkirjoja.
- Testasimme niiden taulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja katteen määrä.
- Testasimme konsernin päätöksentekomatriisin noudattamista varmistaaksemme, että uusia hankkeita on käsitelty ja hyväksytty sen mukaisesti.
- Testasimme valikoitujen uusien hankkeiden ensimmäisiä kustannusennusteita varmistaaksemme, että ne perustuvat asianmukaiseen taustadokumentaatioon.

**• Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka****Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 16

Konsernin osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Rakennushankkeen valmistuttua konserni voi omistaa ja operoida näitä sijoituskohteita.

Konserni arvioi sijoituskohteiden, esim. kauppakeskusten, arvoa perustuen niiden tulevien kasvavien nykyarvoon. Nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, vuokrausteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletuksia.

Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset muodostavat merkittävän tase-erän ja niiden arvostukseen liittyy johdon arvioita.

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Johto on hankkinut merkittävimpien osakkuus- ja yhteisyritysten omistamien valmiiden kiinteistöjen osalta ulkopuoliset arviokirjat. Luimme arviokirjat, keskustelimme johdon kanssa arvostusmalleissa käytetyistä merkittävimmistä olettamista sekä varmistimme, että johto on käyttänyt arviokirjojen mukaisia arvostustasoja arvioidessaan sijoituskohteiden kirjanpitoarvon oikeellisuutta.
- Arvioimme yleisesti johdon laatimien osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvon arvioinnissa käytettyjen arvostusmallien soveltuvuutta sekä testasimme otannalla niiden matemaattista oikeellisuutta.
- Edellä mainittujen johdon arvostuslaskelmien osalta vertasimme esimerkiksi nykyarvolaskelmassa käytettyä tuottovaatimusta yleisesti markkinoilta saatavaan informaatioon varmistaaksemme sen asianmukaisen tason.
- Laadimme herkkyyksianalyysjä edellä mainittujen johdon laskelmien keskeisimpien muuttujien osalta. Näitä muuttujia olivat mm. vuokratuotot, vuokrausaste ja tuottovaatimus.

- **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

**Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 20

Vaihto-omaisuus koostuu pääosin keskeneräisten rakennuskohteiden rakennus- ja tonttikustannuksista, kehitteillä olevien tai käynnistämättömien kohteiden maa-alueista ja tonttiyhtiöistä sekä valmiista myymättömistä kohteista.

Vaihto-omaisuus arvostetaan taseessa hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta.

Maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoitun maa-alueen nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa.

Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska se muodostaa merkittävän tase-erän ja sen arvostukseen liittyy johdon arvioita.

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Arvioimme käytettyjen arvostusmallien soveltavuutta sekä testasimme otoksella niiden matemaattista oikeellisuutta.
- Keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden toimenpiteistä.
- Selvitimme erityisesti suurimpien nettorealisointiarvon omaavien rakentamattomien tonttien rakentamissuunnitelmia ja aikatauluja sekä käyttösuunnitelmien muutoksia tilikauden aikana.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta emme ole tunnistaneeet sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta emme ole tunnistaneeet EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisyyden riskejä.

**Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

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

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

**Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidemme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

## MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen.

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

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

Helsingissä 21.2.2019

PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä  
KHT

## KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN (TILINTARKASTAMATON)

### Konsernin avainluvut

milj. euroa	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Liikevaihto	299,8	208,4	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7
Operatiivinen liikevoitto	1,5	-3,1	-3,4	-5,1	14,0	8,4	1,8	2,7
Liikevoitto	0,1	-5,7	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4	-1,8	-3,8	-5,0	0,0
Tulos ennen veroja	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2	9,3	3,3	-15,3	7,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1</sup>	1 832,0	1 678,5	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
Uudet sopimukset	438,0	128,3	282,3	284,4	313,0	162,6	140,5	155,4
Tulos/osake, eur	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19	0,18	0,04	-0,26	0,09
Oma pääoma/osake, eur <sup>1</sup>	3,21	3,32	3,52	3,72	4,03	3,88	3,84	4,32
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1</sup>	1,70	2,50	2,65	2,90	3,60	4,41	4,99	4,40
Omavaraisuusaste, % <sup>1</sup>	28,5	28,0	29,7	32,5	35,5	34,0	33,5	36,4
Korollinen nettovelka <sup>1</sup>	282,8	346,5	355,7	355,4	297,6	338,7	310,3	311,0
Velkaantumisaste, % <sup>1</sup>	121,1	144,2	140,8	134,3	105,0	123,4	114,4	103,4

<sup>1</sup> Kauden lopussa.

### Liikevaihto

milj. euroa	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Suomen liiketoiminta	296,3	206,5	233,5	213,9	336,7	263,2	276,9	219,3
Toimitilarakentamisen osuus	182,4	159,1	165,7	154,5	198,6	173,0	180,1	164,4
Asuntorakentamisen osuus	113,9	47,4	67,8	59,3	138,1	90,2	96,8	54,8
Kansainvälinen liiketoiminta	2,7	1,8	1,8	1,7	2,3	4,2	7,0	4,4
Muut toiminnot	4,8	4,2	4,6	5,8	4,5	4,8	4,4	4,4
Eliminoinnit	-4,0	-4,1	-4,1	-5,7	-4,6	-4,4	-4,5	-4,5
Konserni yhteensä	299,8	208,4	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7

### Liikevoitto

milj. euroa	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Suomen liiketoiminta	-7,2	-1,8	-1,7	-3,7	18,2	9,7	5,7	5,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,0	-3,7	-2,7	-5,4	-5,2	-2,4	-14,0	3,2
Muut toiminnot	13,3	-0,2	-1,1	0,4	-1,8	-0,1	-2,1	-0,8
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	0,1	-5,7	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3

### Liikevoitto

%	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Suomen liiketoiminta	-2,4	-0,9	-0,7	-1,7	5,4	3,7	2,1	2,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-226,8	-200,7	-148,2	-314,6	-222,5	-57,5	-199,6	71,3
Konserni yhteensä	0,0	-2,7	-2,3	-4,1	3,3	2,7	-3,6	3,3



**Tilaukanta**

milj. euroa	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017
Suomen liike toiminta	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3
Toimitilarakentamisen osuus	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2	920,3	850,6	950,0	1 057,7
Asuntorakentamisen osuus	582,7	642,2	592,0	568,7	606,4	663,3	620,7	633,7
Kansainvälinen liike toiminta	16,0	16,9	18,0	19,0	21,2	21,7	23,9	30,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>1 832,0</b>	<b>1 678,5</b>	<b>1 734,6</b>	<b>1 653,0</b>	<b>1 547,9</b>	<b>1 535,7</b>	<b>1 594,6</b>	<b>1 722,0</b>
josta myyty osuus	1 625	1 423	1 493	1 399	1 273	1 251	1 309	1 437
josta myymätön osuus	207	256	241	254	275	284	286	285

**Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa**

milj. euroa	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017
Urakat ja neuvottelu-urakat	213	210	192	150	179	195	166	196
Rakenteilla, myyty tuotanto	169	196	179	185	161	195	180	164
Rakenteilla, myymätön tuotanto	180	220	199	214	241	241	232	243
Valmis, myymätön tuotanto	20	17	22	20	25	34	43	30
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>583</b>	<b>642</b>	<b>592</b>	<b>569</b>	<b>606</b>	<b>663</b>	<b>621</b>	<b>634</b>

**Sijoitettu pääoma**

milj. euroa	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017
Suomen liike toiminta	323,8	372,4	398,5	388,7	368,4	383,2	347,6	342,9
Kansainvälinen liike toiminta	213,0	218,8	227,1	231,2	241,7	239,5	241,4	270,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	74,2	72,8	39,4	30,0	-5,6	12,1	28,0	40,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>611,0</b>	<b>644,0</b>	<b>665,0</b>	<b>650,0</b>	<b>604,5</b>	<b>634,9</b>	<b>617,0</b>	<b>653,0</b>

**Asuntotuotanto Suomessa**

kpl	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Asuntomyynti yhteensä	338	310	541	197	253	543	475	356
Omaperusteinen tuotanto	148	128	75	129	208	249	260	266
Sijoittajamyynni <sup>2</sup>	190	182	466	68	45	294	215	90
Omaperusteinen tuotanto								
Asuntoaloitukset	0	232	42	43	172	248	316	282
Valmistuneet	298	26	141	61	319	200	221	42
Tuloutuneet asunnot	276	45	132	70	362	213	174	76
Valmiit myymättömät	71	49	68	59	68	111	124	77
Rakenteilla yhteensä <sup>1</sup>	2 759	2 927	3 164	3 211	3 254	3 346	3 098	2 894
Urakat <sup>1</sup>	80	80	504	504	504	424	458	586
Neuvottelu-urakat <sup>1</sup>	487	293	293	293	293	363	472	164
Sijoittajamyynni tuotanto <sup>1,2</sup>	1 329	1 393	1 412	1 360	1 385	1 340	997	1 068
Omaperusteinen tuotanto <sup>1</sup>	863	1 161	955	1 054	1 072	1 219	1 171	1 076
josta myydyt <sup>1</sup>	559	687	605	661	602	756	720	634
josta myymättömät <sup>1</sup>	304	474	350	393	470	463	451	442

<sup>1</sup> Kauden lopussa.<sup>2</sup> Sijoittajamyynni, neuvottelu-urakointi.

# Tietoa osakkeenomistajille

## OSAKKEEN PERUSTIEDOT

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan Nasdaq Helsingissä Keskiuurissa yhtiöissä, Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

## TALOUDELLISTEN TIEDOTTEIDEN JULKAISUAJAT VUONNA 2019

Tilinpäätöstiedote 2018: 6.2.2019

Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2019: 25.4.2019

Osavuositarkastus tammi–kesäkuu 2019: 17.7.2019

Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2019: 31.10.2019

Vuosikatsaus 2018 julkaistaan yhtiön internetsivuilla 22.2.2019

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi tiistaina 19.3.2019 kello 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

## HILJAISET JAKSOT

SRV:n hiljainen jakso alkaa aina vähintään 30 kalenteripäivää ennen osavuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista. Hiljainen jakso päättyy tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkaisemiseen.

## SIOJITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

**Talous- ja rahoitusjohtaja**

**Ilkka Pitkänen**

Puhelin: 040 667 0906

Sähköposti: [ilkka.pitkanen@srv.fi](mailto:ilkka.pitkanen@srv.fi)

**Viestintä- ja markkinointijohtaja**

**Maija Karhusaari**

Puhelin: 045 218 3772

Sähköposti: [majja.karhusaari@srv.fi](mailto:majja.karhusaari@srv.fi)

**Viestintäpäällikkö**

**Johanna Ylitalo**

Puhelin: 040 510 8604

Sähköposti: [johanna.ylitalo@srv.fi](mailto:johanna.ylitalo@srv.fi)

## JULKAISUJEN TILAUKSET

SRV:n vuosikatsauksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata SRV:n internetsivuilta [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat) tai sähköpostitse [investor.relations@srv.fi](mailto:investor.relations@srv.fi).