



TILINPÄÄTÖS

SRV

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2020.....	3	■
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	25	
Tunnuslukujen laskentakaavat	26	
Osakkeet ja osakkeenomistajat	28	
IFRS konsernitilinpäätös.....	29	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma.....	29	
Konsernitase	30	
Konsernin rahavirtalaskelma.....	31	
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	32	
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	33	
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	68	
Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase.....	68	
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	69	
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	70	
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä	77	
Tilintarkastuskertomus.....	78	
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain (tilintarkastamaton).....	82	
Tietoa osakkeenomistajille	84	

■ Toimintakertomus

|| Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus 2020

TILIKAUSI 1.1.–31.12.2020 LYHYESTI:

Konsernin **liikevaihto** laski 8,1 prosenttia 975,5 (1 060,9 1–12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,8 (-96,8) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat merkittävän negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12,3 milj. euroa. Myös koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat 96,5 milj. euron arvonalentumiset, 11 milj. euron kateheikennykset ja 7,9 milj. euron muut poikkeukselliset erät.

Konsernin **liikevoitto** oli 1,5 (-93,0) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -4,4 (3,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rakentaminen-liiketoiminnan 27,4 milj. euron liikevoittoon vaikutti työmaiden positiivinen tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan -22,4 milj. euron liikevoittoon vaikuttivat erityisesti arvonneuotokset sekä Venäjän viranomaisten kauppakeskusten toimintaan asettamat rajoitukset ja valuuttakurssien vaikutus.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 153,4 (1 344,2) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 707,1 (487,6) milj. euron edestä, mikä on 45,0 prosenttia enemmän kuin vertailukaudella. Tilauskannan myyty osuus oli 86,4 prosenttia (80,5).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -29,4 (-29,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,7 (4,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -8,2 (4,3) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,9 (-3,7) milj. euroa sekä korkokulut -12,3 (-13,1) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,5 (0,7) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n

korkoja -5,7 (-6,5) milj. euroa, arvonalennuksia -1,5 (-10,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -4,1 (-4,2) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -28,0 (-122,4) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikutteisia kurssitappioita -18,0 milj. euroa (kurssivoittoa 11,9). Lisäksi tulos sisältää yhteensä -13,8 milj. euroa ei-kassavaikutteisia arvonneuotoksia.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,15 (-1,52) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

Yhtiö toteutti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tervehdyttämishjelmansa alla merkittävän määrän tasetta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet paransivat omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. Ruplan kurssimuutos ja arvonneuotokset puolestaan heikensivät omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. **Omavaraisuusaste** oli 22,6 (21,2) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 159,7 (240,3) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 27,8 prosenttia (26,4) ja **nettovelkaantumisaste** 82,1 (151,2). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 28,7 prosenttia. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä, 96,7 milj. euroa. Yhtiön on mahdollista parantaa omavaraisuusasteen tasoa käyttämällä kassavarojaan velkojen lyhentämiseen.

Koronapandemian vaikutuksista huolimatta olemme pystyneet pitämään työmaamme käynnissä pandemian aikana ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Koronapandemia hidasti asuntomyyntiä vuoden toisella vuosineljänneksellä, mutta myynti elpyi loppuvuodesta. Venäjän viranomaisten asettamat rajoitukset kauppakeskusten toimintaan vaikuttivat katsauskauden tulokseen.

Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö julkaisee myös operatiivisen liikevoiton, joka määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituskuluihin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

YLEISKATSAUS

KONSERNIN AVAINLUVUT

(IFRS, milj. eur)	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1
Operatiivinen liikevoitto ¹	5,8	-96,8	102,6	
Operatiivinen liikevoitto, %	0,6	-9,1		
Liikevoitto*	1,5	-93,0	94,5	
Liikevoitto, %	0,2	-8,8		
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ² *	-2,7	-94,3	91,6	
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²	-0,3	-8,9		
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.**	-29,4	-29,3	-0,1	
Tulos ennen veroja	-28,0	-122,4	94,4	
Katsauskauden tulos	-25,1	-103,6	78,5	
Katsauskauden tulos, %	-2,6	-9,8		
Tulouttamaton tilauskanta ³	1 153,4	1 344,2	-190,9	-14,2
Uudet sopimukset	707,1	487,6	219,4	45,0
*valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	-4,4	3,8	-8,1	
** korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-1,9	-3,7	1,9	

¹ Vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruflan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -4,4 milj. euroa (3,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen 5,5 milj. euroa (-3,8).

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

³ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	22,6	21,2		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹	27,8	26,4		
Korollinen nettovelka	289,1	422,0	-133,0	-31,5
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹	152,9	271,9	-119,0	-43,8
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	240,3		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹	82,1	151,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,8	-15,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ¹	-2,0	-17,5		
Sijoitettu pääoma	566,8	625,3	-58,6	-9,4
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ¹	436,0	479,4	-43,4	-9,1
Oman pääoman tuotto, %	-14,1	-50,6		
Tulos per osake, eur ²	-0,15	-1,52	1,37	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur ²	0,65	1,31	-0,66	-50,4
Osakekurssi kauden lopussa, eur ³	0,59	1,36	-0,77	-56,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ²	173,9	72,1		

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

² Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

³ Vertailuluvut ovat osakeantioikaisemattomia.

LIIKEVAIHTO

Milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	970,0	1 057,7	-87,7	-8,3
Sijoittaminen	4,8	5,9	-1,1	-18,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	-2,6	3,3	
Konserni yhteensä	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	27,4	7,0	20,3	288,8
Sijoittaminen	-18,0	-96,3	78,3	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,5	-7,6	4,0	
Konserni yhteensä	5,8	-96,8	102,6	

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

%	1-12/2020	1-12/2019
Rakentaminen	2,8	0,7
Sijoittaminen	-	-
Konserni	0,6	-9,1

LIIKEVOITTO

Milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen*	27,4	7,0	20,3	288,8
Sijoittaminen*	-22,4	-92,5	70,1	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,5	-7,6	4,0	
Konserni yhteensä*	1,5	-93,0	94,5	
*Valuuttamuutosten vaikutus	-4,4	3,8	-8,1	

LIIKEVOITTO

%	1-12/2020	1-12/2019
Rakentaminen	2,8	0,7
Sijoittaminen	-	-
Konserni	0,2	-8,8

SIJOITETTU PÄÄOMA

Milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Rakentaminen	386,8	372,9	13,9	3,7
Sijoittaminen	171,9	245,7	-73,9	-30,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,1	6,7	1,4	20,4
Konserni	566,8	625,3	-58,6	-9,4

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

%	1-12/2020	1-12/2019
Rakentaminen	7,6	3,0
Sijoittaminen	-14,3	-32,6
Konserni	-0,8	-15,2

TERVEHDYTTÄMISOHJELMAN TOIMENPITEET H1/2020

- > 31.10.2019 SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämishojelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite oli varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämishojelmassa keskityttiin organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- > Helmikuussa yhtiö toteutti tervehdyttämishojelmaansa liittyen omistusosuutensa myynnin REDI-hankkeesta kanssasioittajilleen. Lisäksi yhtiö myi viisi kuudesosaa omistusosuuksistaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampellan asuntokohteesta ja kolme neljäsosaa SRV:n omistamista Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta.
- > Osana tervehdyttämishojelmaa yhtiö toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä luottolimiitillä: joista toinen oli 60 milj. euron luottolimiitti ja toinen rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitettu 40 milj. euron suuruinen luottolimiitti. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan, jolloin jäljelle jäi 51 milj. euron nostettu osa tätä luottolimiitin osuutta.
- > Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelyä 23.3.2021 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset.
- > Yhtiö järjesti suunnatun osakeannin toukokuussa hybridijoukkovelkakirjalainojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 milj. euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 milj. euron pääomasta ja kertyneistä koroista vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä vuoden 2016 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 milj. euroa ja vuoden 2019 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 milj. euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71 468 395 osakkeella yhteensä 131 967 970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.
- > Yhtiö järjesti merkintäetuokeusannin kesäkuussa. Merkintäetuokeusannilla yhtiö sai noin 50 milj. euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131 049 371 osakkeella 131 967 970 osakkeesta yhteensä 263 017 341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020.
- > Kesäkuun lopussa yhtiö irtisanoi 9 milj. euron nostamattoman osan 60 milj. euron luottolimiitistä. Jäljellä olevaa luottolimiittiä lyhennetään 11 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 40 milj. euroa tammikuussa 2022.

NÄKYMÄT VUODELLE 2021

SRV Yhtiöt Oy:n uusi strategia ja pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024 tähtäävät pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun. Yhtiön pyrkimyksenä on luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen päätökset turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, arvon ja kannattavuuden – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin.

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2021 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, ajan kuluessa tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruflan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehittyminen. Toistaiseksi koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia, mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2021 tulokseen vaikuttaa lisäksi se, että yhtiö ei ole pystynyt aloittamaan perustajaurakoituja asuntohankkeita tervehdyttämisohjelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa.

SRV tulee muuttamaan operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa. Tämän toimintakertomuksen operatiivinen liikevoitto on raportoitu vanhalla määritelmällä, lukuun ottamatta vuoden 2021 näkymiä:

- Konsernin vuoden 2021 liikevaihdon arvioidaan olevan 900–1 050 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2020: 975,5 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2020 verrattuna ja olevan 16–26 milj. euroa (uuden määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto vuonna 2020: 15,8 milj. euroa).

Uuteen operatiivisen liikevoiton määritelmään on lisätty oikaisu vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien osalta. Uusi määritelmä, jonka mukaan näkymät 2021 on annettu, on seuraava:

Operatiivinen liikevoitto = Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät = Omaisuuserien arvon alentumiset ja niiden palautumiset, poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot ja konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut

OPERATIIVISEN LIIKEVOITON TÄSMÄTYSTYTAULUKKO

IFRS, milj. eur	1-12/2020
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	15,8
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	-4,4
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-12,3
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	2,3
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-9,9
Liikevoitto	1,5

LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

Rakentamisen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asunto-tuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön: 1) Alueyksiköt 2) Asunnot pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat kesken-eräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistö-sijoitusten hallintaan, realisoituihin, uusien yhteissijoitusraken-teiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, viestinnän ja markkinoinnin, tietohallinnon sekä liiketoiminnan kehityksen. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

ARVONLUONTI

Yrityksen johdolle kestävä liiketoiminta tarkoittaa lisäarvon luomista liiketoiminnalle vastuullisuuden kautta. Johdon on luettava toimintaympä-

ristön muutoksia ja varmistettava, että yrityksen tuote- ja palveluportfolio vastaavat tuleviin toimintaympäristön voimakkaisiin muutoksiin ja ovat edelleen kilpailukykyisiä.

Vastuullisuusohjelma

SRV:n tavoitteena on varmistaa, että liiketoiminnan kestävyys ja ympäristönäkökulman huomioon ottamisen lisäksi toimimme sosiaalisesti ja eettisesti kestäväällä tavalla. Sertifioitujen johtamisjärjestelmät ISO9001 (laatu), ISO14001 (ympäristö) ja ISO45001 (työturvallisuus) varmistavat osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta ja luovat uskottavan pohjan vastuullisuustyölle. Vastuullisuusohjelma on osa tätä työtä.

SRV:n vastuullisuusohjelman teemat on rakennettu arvonluonnin ympärille. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusohjelma tukee parhaalla mahdollisella tavalla liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategiaa tavoitteita. Vastuullisuusohjelma käydään läpi ja tavoitteet päivitetään vuoden 2021 aikana uuden strategian suuntaviivojen mukaisiksi.

Tavoitteissa edistyi vuonna 2020 kohtuullisesti. Compliance-ryhmä aloitti toimintansa syksyllä 2020. SDG-analyysi on tehty ja sen tulokset on koottu SRV:n verkkosivuille. Laadun kokonaisvaltainen kehittäminen jatkui ja vuoden aikana otettiin käyttöön muun muassa uudistettu auditoimilomake ja työmaiden HSEQ-aloituskokous.

Turvallisuustyö on jatkunut tiukalla otteella, vaikka korona onkin tuonut paljon lisätyötä ja vaatinut erityistoimenpiteitä työmaalla. Turvallisuustyön resursseja on vahvistettu ja johdon sitoutuminen on hyvällä tasolla. Työtyytyväisyyden laskeva trendi on katkaistu ja saavutimme PeoplePower-luokituksen AA ja ansaitsimme Suomen Innostavimmat Työpaikat -tunnustuksen tutkimusyriety Eezy Spiritin vertailussa.

Ympäristönäkökulma ja muut vastuullisuuden teemat on lisätty toimittajien kyselylomakkeeseen,

jonka toimittajat täyttävät rekisteröitymisen vaiheessa. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn liittyviä keskusteluja toimittajien kanssa on jatkettu epäsuorissa hankinnoissa. Usealle kohteelle on laskettu hiilijalanjälki ja RTS-ympäristöluokitus on otettu käyttöön yhtenä työkaluna. SRV:n ympäristötoiminnalle on asetettu tehokkuustavoite, joka tarkentuu, kun uusi strategia etenee toteutukseen.

MARKKINAT

Koronapandemian toinen aalto hidasti vuoden 2020 lopun talouskasvua, ja Suomen bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan 3,3 prosenttia vuonna 2020. Rokotteiden käyttöönotto kevään aikana parantaa taloudenpitäjien uskoa tulevaisuuteen. Suomen talouden odotetaan toipuvan vuonna 2021 ja BKT:n arvioidaan kääntyvän 2,5 prosentin kasvuun. Pandemian hoito ja tukitoimet pitävät julkiset menot korkealla ja julkisen talouden alijäämä pysyy suurena. (Lähde: VM)

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Vaikka koronapandemiasta johtuneet toimenpiteet rajoittivat taloudellista aktiivisuutta monilla aloilla, rakentamisen aktiivisuus säilyi ennakoitua korkeammalla tasolla vuonna 2020 ja ylsi lähelle edeltävän vuoden tasoa. Laskevat lupamäärät ja kiristytvä rahoitus kuitenkin ennakoivat supistumisen nopeutuvan ja vuonna 2021 rakentaminen kääntyy Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan 4 % laskuun. Rahoituksen kiristytessä rakentaminen painottuu yhä enemmän suuriin kaupunkiin. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Asuntorakentaminen on toistaiseksi selvinnyt ennakoitua paremmin koronapandemian vaikutuksista ja asuntorakentamisen volyyymi pysyy

vuonna 2020 melko korkealla tasolla (noin 35 000 asuntoaloitusta). Asuntotuotannon rahoituksen kiristyminen sekä yleinen epävarmuus vähentävät tuotantoa kuluvana vuonna ja aloitusten määrän odotetaan laskevan 31 000 asuntoon. Alhaiset korot ja kuluttajien asunnonostohalut pitävät kuitenkin kysynnän hyvällä tasolla. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Toimitilarakentamisen hidastuminen painottuu erityisesti suurten kaupunkien ulkopuolelle. Julkisen rakentamisen volyyymi jatkaa laskua 4,9 miljoonaan kuutioon. Julkista rakentamista kannattelee kaupungistuminen ja rakennuskannan sekä väestön ikääntyminen. Liike- ja toimistorakentaminen pysyy historiallisen matalalla tasolla 4,1 miljoonassa kuutiossa ja näkymiä heikentää koronan aiheuttama tilakysynnän epävarmuus. Teollisuuden rakentamisen edeltävän vuoden voimakas pudotus loivenee ja vuonna 2021 aloitukset pysyvät viime vuoden tasolla 8,7 miljoonassa kuutiossa. Suurien suunnitteilla olevien hankkeiden toteutuminen vaikeuttaa ennustamista. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Koronakriisi hiljensi sijoitusmarkkinat vuoden 2020 keväällä. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on kuitenkin vahvistunut ja kiinteistöt ovat kiinnostava sijoitusluokka vakaata tuottoa etsivälle pääomalle. Koronakriisi on vaikuttanut kiinteistösektoreihin eri tavoin. Kriisin seurauksena sijoittajakysyntä on entistä voimakkaammin kohdistunut suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, joiden kysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana myös tulevina vuosina. Myös logistiikka, yhteiskuntakiinteistöt, hyvät toimitot ja päivittäistavarakaupan kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia. Sen sijaan kriisi on heikentänyt kauppakeskuškiinteistöjen näkymiä. Myös hotellikiinteistöjen kiinnostus on tällä hetkellä matala, mutta sektorin odotetaan elpyvän nopeasti. (Lähde: KTI & Newsec)

Venäjän talous kärsi voimakkaasti öljymarkkinoiden sukelluksesta ja koronapandemiasta

vuonna 2020. Erityisesti palvelualat, kuten maajoitus- ja ravitsemustoiminnot, ovat kärsineet koronapandemian rajoitustoimenpiteistä. Venäjän BKT:n ennustetaan supistuneen vuonna 2020 noin 4 prosenttia, mutta kuluvana vuonna kuluttajien ja yritysten luottamuksen odotetaan paranevan koronarokotteen myötä. Vuosille 2021–2022 ennustetaan maltillista 2–3 prosentin kasvua. (Lähde: Bofit & East Office)

RAKENTAMINEN

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen strategian mukaisesti valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä kohteiden asuntomyynnistä ja asumisen palveluista että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

RAKENTAMINEN

Milj. euroa	1-12/2020	1-12/2019	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	970,0	1 057,7	-87,7	-8,3
toimitilarakentamisen osuus	680,7	679,7	1,0	0,1
asuntorakentamisen osuus	289,3	377,9	-88,6	-23,4
Liikevoitto	27,4	7,0	20,3	288,8
Liikevoitto, %	2,8	0,7		
Sijoitettu pääoma ²	386,8	372,9	13,9	3,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % ²	7,6	3,0	4,6	152,9
Tilaukanta ¹	1 153,4	1 344,2	-190,9	-14,2
toimitilarakentamisen osuus	718,2	861,5	-143,3	-16,6
asuntorakentamisen osuus	435,2	482,7	-47,5	-9,8
Konserni yhteensä ¹	1 153	1 344	-191	-14,2
josta myyty osuus	997	1 082	-85	-7,9
josta myymätön osuus	157	263	-106	-40,3
josta myyty osuus, %	86,4	80,5		
josta myymätön osuus, %	13,6	19,5		

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

² Laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista on muutettu ja ne on kokonaisuudessaan kohdistettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Keskeisenä tavoitteena Rakentamisessa on kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta ja tarjota erinomainen asiakaskokemus projekinhallinnan ja tuotannon toteutuksen ammattilaisena. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa.

Rakentamisen tammi-joulukuun liikevaihto laski 970,0 (1 057,7 1-12/2019) milj. euroon. Asuntorakentamisen liikevaihto laski 23,4 prosenttia. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta.

Rakentamisen liikevoitto nousi 27,4 (7,0) milj. euroon. Liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Erityisesti toimitilarakentamisen kannattavuuskehitys oli positiivista. Toisaalta asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden liikevoittoa heikensivät

11 milj. euron kateheikennykset ja 7,9 milj. euron muut poikkeukselliset erät.

Rakentamisen tilaukanta oli 1 153,4 (1 344,2) milj. euroa. Tammi-joulukuun aikana tilaukantaan kirjattiin useita hankkeita, joissa tilaajina ovat vakavaraiset sijoittajat ja julkisyhteisöt. Nämä hankkeet eivät sido SRV:n pääomaa. Yhtiö on edennyt hankevalinnoissaan tervehdytämishjelmassa kertomallaan tavalla. Vaikka tilaukanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilaukannasta on myyty 86,4 (80,5) prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 707,1 (487,6) milj. euron edestä.

Merkittävimmät tilaukantaan kirjatut hankkeet olivat vuoden neljännellä vuosineljänneksellä kouluhanke Helsingissä, kolme vuokra-asuntokohdetta Tampereella, toimisto- ja liiketilakohde Tikkurilassa sekä Kuhankosken vesivoimalaitos. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä tilaukantaan kirjattiin Suojelupoliisin toimitilat, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelusopimus ja 47 asunnon kohde Tampereen Vuokra-asunnoille, toisella vuosineljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaushanke, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoon Jousenkaaren koulu, Kaarinan Hovirinnan koulu, Ojangan bussivarikko Vantaalla, Lumo Onen ja Piispanristin asuintalot Kojamolle ja ensimmäisellä vuosineljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke. Kansallisteatterin peruskorjaushankkeen työt ovat käynnistyneet vaiheittain siten, että 1950-luvulla valmistuneen osan peruskorjaustyöt ovat käynnissä, ja hankkeen rakennusluvan poikkeamis päätöksestä hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen takia 1930-luvulla valmistuneen osan töiden aloitusta on siirretty odottamaan valituskäsitteilyn päätöstä.

Rakentamisen sijoitettu pääoma oli 368,8 (372,9) milj. euroa.

ASUNTORAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen tammi-joulukuun liikevaihto laski 289,3 (377,9 1-12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta. Asuntorakentamisen tilaukanta oli 435,2 (482,7) milj. euroa.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strateginen painopiste on siirtynyt omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehiteisiin asuntokohteisiin kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 127 (2 142) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehittäisiä 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 rakentamiskäsitteilyn ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehittisellä 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.

Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 383 (835) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myy-

dään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Yhtiö on tehnyt aloituspäätökset omaperusteisten asuntokohteiden rakentamisesta Vantaan Louhelaan ja Oulun Toppilaan. Näiden kohteiden osalta RS-myyntivalmiutta ei vielä ole saavutettu, eivätkä ne sisälly tilauskannan määrään. Joulukuussa aloitettiin yksi omaperusteinen asuntokohde Helsingin Pitäjänmäessä 1,5 vuoden tauon jälkeen.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Joulukuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 181 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksis-

sa 6-32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Ensimmäiseen asuintorniin Majakkaan asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 375 asuntoa (1 032) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

Maaliskuussa 2020 SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 197 milj. euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 676 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Näistä neljän koh-

teen, 547 asunnon, rakentaminen on aloitettu. Kolme kohdetta kirjattiin tilauskantaan maaliskuussa ja neljäs huhtikuussa. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Maaliskuussa solmittu sopimus on jatkoa elokuussa 2019 allekirjoitetulle yhteistyösopimukselle, joka sisälsi noin 120 milj. euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisen Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmis-

tui syksyllä 2019 Keravalle. Toisen kohteen, 95 asuntoa, urakkasopimus solmittiin kesäkuussa ja rakentaminen Espoon Matinkylässä alkoi heinäkuussa.

Merkittävimpiä kehitteillä olevia asuntokohteita

Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle, nykyiselle Kojamo Oyj:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä

ASUNTORAKENTAMINEN KONSERNISSA

Asuntoa	1-12/ 2020	1-12/ 2019	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	1 266	937	329
omaperusteinen tuotanto	354	649	-295
sijoittajamynti	912	288	624
Omaperusteinen tuotanto			
asuntoaloitukset	68	780	-712
valmistuneet	520	808	-288
tuloutuneet	515	833	-318
valmiit myymättömät	92	87	5
Rakenteilla yhteensä	2 127	2 142	-15
urakat	0	80	-80
neuvottelu-urakat	369	195	174
sijoittajamynti tuotanto	1 375	1 032	343
omaperusteinen tuotanto	383	835	-452
mydyt kohteet	210	371	-161
myymättömät kohteet	173	464	-291
mydyt kohteet, %	55	44	
myymättömät kohteet, %	45	56	

TILAUSKANTA, ASUNTORAKENTAMINEN

Milj. euroa	12/2020	12/2019	Muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	202	141	60
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	77	79	-2
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	128	232	-104
Valmis, myymätön omaperusteinen	28	30	-2
Asuntorakentaminen yhteensä	435	483	-48

KONSERNIN SUURIMMAT RAKENTEILLA OLEVAT OMAPERUSTEISET ASUNTOHANKKEET SUOMESSA

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan arvo, milj. euroa	Valmistu- misaika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyntissä, kpl*
REDIn Loisto	Helsinki	105	04/2021	249	132	117
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	02/2021	66	64	2
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	02/2022	68	14	54

Projektien arvo yhteensä noin 287 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2020.

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT ASUNTOHANKKEET SUOMESSA, SIOITTAJAKOhteet JA ASUNTOURAKAT

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistu- misaika (arvio)*
Tikkurilan Keskuskortteli	Vantaa	NREP	84	02/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	91	01/2021
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	84	01/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	52	03/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	51	04/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	33	04/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	21	04/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	19	03/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	40	03/2022
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	3	02/2022

Projektien arvo yhteensä noin 287 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2020.

liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan asemakaavan mutta kaava-alueen pysäköintiratkaisuista tehtiin valitus, jonka hallinto-oikeus hylkäsi eikä korkein hallinto-oikeus antanut valituslupaa. Näin ollen asemakaava on nyt kaikilta osin lainvoimainen. Rakennustyöt käynnistyvät tontinluovutusten jälkeen, arviolta vuonna 2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönoton yhteydessä.

Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan 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 kaupakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2022 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Pikulaivan siirtyessä.

Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla yhteensä neljä asuintornia, joista kaksi SRV:lla, sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hanke liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointiin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa 2019 ja puistokannen viimeistelytyöt saatiin valmiiksi vuoden 2019 lopussa.

Osana hankkeen kokonaistoteutusta SRV osti kahden asuintornin tontit yhdessä Hypon kanssa 29.10.2019 Espoon kaupungilta. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2022. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

Vermanniitty ja Säteri Raide-Jokerin reitin varrella

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaratiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Vermanniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa.

Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavan käsittely on käynnissä. Kaupunki kaavalee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle. Asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella 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 kehitetään parhaillaan suunnitelmia hyvinvointi- ja terveyspalveluille ja käydään neuvotteluja vuokralaisten kanssa. Kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan, hoivapalveluiden ja muiden lähipalveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Kohteelle saatiin joulukuussa 2019 asemakaavan poikkeamapäätös, joka mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen sijoittamisen A-torniin.

Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit ja ensimmäinen asuinkerrostalo Lähi-Tapiolalle valmistui elokuussa. Toisen Lähi-Tapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Maaliskuussa käynnistyi Kojamolle rakennettava kolmas asuinkerrostalo. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa valmistui 520 (808) omaperusteista asuntoa. Myyntöomien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, val-

miita asuntoja oli joulukuun lopussa 92 (87) kappaletta, joista Suomessa 92 (76) asuntoa. Kaikki loput Venäjän asunnot myytiin vuoden aikana eikä uusia asuntokohteita ole aloitettu. Asuntokauppa hidastui huhtikuussa koronapandemian rajoitettua tapaamisia ja mm. julkisia asuntonäyttöjä. Touko-kesäkuussa asuntokaupassa oli nähtävissä piristymistä. Kesän ja syksyn aikana ollaan palautettu lähes normaalille tasolle, loppuvuosi sujui hyvin. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 354 omaperusteista asuntoa (649).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 515 (833) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 107,2 milj. 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.

TOIMITILA- JA INFRARAKENTAMINEN

Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi hieman 680,7 (679,7 1–12/2019) milj. euroon ja tilauskanta supistui 16,6 prosenttia 718,2 (861,5) milj. euroon.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloita ja kouluja, sekä maanalaisia tiloja, kuten Espoonlahden metroasemaa. Kohteet toteutetaan pääsääntöisesti joko allianssihankeina tai projektinjohtourakoina. Allianssihankeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat

joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

Siltasairaala

SRV:n merkittävimmän käynnissä olevan sairaalahankkeen HUS:n Siltasairaalan rakennustyöt ovat toteutuneet suunnitellun aikataulun mukaisesti. SRV:n osuus tässä tavoitebudjetilla toteutettavassa yhteistoiminnallisessa projektinjohtourakassa on noin 245 milj. euroa. Työmaalla on käynnissä sisävalmistus- ja talotekniikkatyöt, jotka tavoiteaikataulun mukaisesti valmistuvat kesäkuussa 2022 mahdollistaen sairaalan käyttöönoton 2023.

Siltasaari 10 peruskorjaus ja kiinteistöjen uudistustyö

Kiinteistösijoitusyhtiö Antilooppi Oy:n rakennuttamassa Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliömetriä, ainutlaatuisiksi kokonaisuudeksi. SRV toimii kohteen pääurakoitsijana Antiloopin kanssa solmitun projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2019.

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 ja pysäköintilaitos. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja

ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinaisen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019. Terminaalien laajennusosa on edennyt sisävalmistusvaiheeseen ja ensimmäisenä osakokonaisuutena valmistui kesällä 2020 uusi pysäköintilaitos nykyisen P5-laitoksen viereen. Lisäksi Finavia on päättänyt käynnistää tammikuussa 2021 SRV:n urakkakokonaisuuteen sisältyvät terminaali 2:n muutostyöt vaiheittain etuajassa. Remontissa uudistetaan nykyiset 35 000 m²:n lähtö- ja tuloaulat täysin, ja ne sulautetaan osaksi lentojen porttialuetta ja keskitettyä matkatavara-aulaa.

Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalien rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018 ja etenevät tilaajana toimivan Länsimetron kanssa sovitun aikataulun mukaisesti. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

Tampereen Kansi ja Areena

Helmikuussa SRV myi noin 75 prosentin osuuden omasta omistusosuudestaan Kansi ja Areena -hankkeesta kanssajointajille. Lisäksi kanssajointajat ostivat 5/6 Ranta-Tampella -asuntohankkeesta. Kaupan jälkeen SRV:n omistusosuus hankkeesta on 8,3 prosenttia. SRV:n rooli hankkeen urakoitsijana ei ole muuttunut. Yhtiö tuloutti aiemmin tehdyn, omistusosuutta vastaavan kate-eliminoinnin katsauskauden aikana ja jatkossa rakentamisen kate tuloutuu kokonaisuudessaan hankkeen valmistumisen myötä.

Tampereen ydinkeskustaan rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja

Kruunu muodostavat hybridirakennuksen, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asunnon tornitalo. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä, niistä oli joulukuun lopussa varattu tai myyty 63 prosenttia. Tampereen Kannen Opaali on toisen rakentava moderni 16-kerroksinen tornitalo, johon valmistuu 148 asuinhuoneistoa. Opaalin asuntojen myynti on käynnissä.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa, josta SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2019 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 317 miljoonaa euroa.

Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikortteli Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi HEKAlle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin on valmistunut korttelin toimijoiden yhteinen pysäköintitalo. Asuntotuotannon asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Vuoden viimeisen vuosineljänneksen alussa SRV luovutti Supercellille valmiin toimistorakennuksen ja pysäköintitalon aikataulussaan. SRV:n tavoitteena oli kortteliin suunnitellun hotellin rakentamisen aloittaminen keväällä 2020, mutta koronapandemian johdosta hankkeen sijoittajaneuvottelut jouduttiin pysäyttämään. Tällä hetkellä hotellimarkkinan kehitysnäkymät ovat edelleen epävarmat. Mikäli näkymät paranevat niin hankkeen käynnistäminen on mahdollista nopealla aikataululla vielä vuoden 2021 aikana.

Merkittävimpiä kehitysvaiheissa olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

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 viiväs-

tyi 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. Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 2081 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 pitänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltä. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä hylätty kesäkuussa 2020. Päätöksestä on pyydetty valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT TOIMITILAHANKKEET

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	93	04/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Liike	55	04/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Liike	52	04/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Hybridi	81	03/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	53	03/2021
TOIMITILAURAKAT					
Monikon koulukeskus	Espoo	39	Julkinen	90	02/2021
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	64	03/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	69	03/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Liike	37	03/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Julkinen	67	01/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	25	02/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	9	02/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	5	02/2022
Oulun Torihotelli	Oulu	*	Liike	32	02/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	69	04/2022
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	28	04/2021
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	8	01/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	7	02/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	0	03/2023

Tilanne 31.12.2020.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisarvo on 550 milj. euroa, josta SRV:n tilauskantaan on toistaiseksi kirjattu 317 milj. euroa.

Uudet hankkeet

Merkittävimmät uudet tilauskantaan kirjatut toimitilarakentamisen urakat tammi-joulukuussa olivat vuoden neljännellä neljänneksellä Helsingin kieli- ja aikuislukio ja Spondalle rakennettava toimitila Vantaalla, vuoden kolmannella neljänneksellä Suojelupoliisin toimitilat, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikampuksen suunnittelu-sopimus ja Oulun Tori-hotellin toteutusvaiheen käynnistys, vuoden toisella neljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaustyöt, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Jousenkaaren koulu Espoossa, Hovirinnan koulu Kaarinassa, Ojangan bussivarikko Vantaalla sekä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjausrakka, Senaatille rakennettavat Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat ja Sagaxille Vantaalle rakennettavat Lumijälki 2-lo-gistiikkatilat.

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 pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet 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. Huhtikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021. Rakentamiselle ei ole vielä rakentamislupaa eikä rakentamispäätöstä ole näin ollen vielä tehty.

SIOJITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistö-sijoitusten hallinnointiin ja realisoiteihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppeiden, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittamisen liikevaihto oli tammi-joulukuussa 4,8 (5,9 1-12/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen operatiivinen liikevoitto oli -18,0 (-96,3) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Okhta Mall -kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökateen lisäksi myös poistot, rahoituskulu ja verot. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti merkittävän negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12,3 miljoonaa euroa. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonalennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron

SIOJITTAMINEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1-12/ 2020	1-12/ 2019	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	4,8	5,9	-1,1	-18,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-13,4	2,8	-16,2	
josta valuuttavoitot/-tappiot	-9,9	7,6	-17,5	
Valuuttasuojauskustannukset	5,5	-3,8	9,4	
Operatiivinen liikevoitto	-18,0	-96,3	78,3	
Liikevoitto*	-22,4	-92,5	70,1	
Sijoitettu pääoma	171,9	245,7	-73,9	-30,1
Sijoitetun pääoman tuotto %	-14,3	-32,6	18,3	
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	-4,4	3,8	-8,1	

positiivinen vaikutus vuoden 2020 operatiiviseen liikevoittoon. Kauppakeskus REDIn lisäkauppahintasaatavan arvoa alennettiin neljännellä vuosineljänneksellä 13,0 miljoonaa euroa perustuen päivitettyyn kassavirtapohjaiseen ennusteeseen. Lisäksi operatiiviseen liikevoittoon kirjattiin noin 5,4 miljoonan euron alaskirjaus koskien SRV:n omistusta kauppakeskus Okhta Mallissa sekä 0,8 miljoonan euron alaskirjaus Porvoon Ratsumestarin katu 6 -liikekiinteistön osalta. Lisäksi yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahastosijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen. Myös koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti.

Venäläisen tytäryhtiön osalta vuoden toisella vuosineljänneksellä kirjattu 3,1 milj. euron kuluvaraus purettiin, kun kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuin kumosi ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset. Syyskuun valuuttakurssilla varauksen purkamisen vaikutus oli 2,7 milj. euroa, joten euromääräistä tulosta jäi katsauskaudella rasi-tamaan 0,4 milj. euron kulu. Kantaja valitti kolmanteen oikeusasteeseen ja käsittelyä ei vielä tilinpäätöshetkellä ollut aloitettu. Helmikuussa 2021 kolmas oikeusaste kuitenkin hylkäsi kantajan valituksen. Kantajalla on vielä oikeus valittaa korkeimpaan oikeusasteeseen. Kanne liittyi so-

pimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa alkanut koronapandemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokraisten toimintamahdollisuuksia. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta maaliskuussa, mikä heikensi kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä kauppakeskukset aukesivat vaihteittain, mikä näkyi kävijämäärien ja myynnin kasvussa elokuussa. Loka-joulukuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan. Vuokratuottojen laskulla on lyhyellä aikavälillä vaikutuksia kauppakeskusten likviditeettiin ja lainanhoitokykyyn. SRV on yhdessä kauppakeskusten yhteissijoittajien ja pankkien kanssa sopinut järjestelyt, joilla turvattiin kaupakeskusten rahoitus viranomaisten asettamien rajoitusten ajaksi.

Venäjällä on kaupunkikohtaisia eroja koronapandemiasta johtuvissa rajoituksissa. Pietarissa valtaosa SRV:n operoimien kauppakeskusten vuokralaisista sulki viranomaismääräysten mukaisesti ovensa 28.3. ja vain välttämättömimmät liikkeet, mm. apteekit ja ruokakaupat pysyivät auki. Liikkeet saatiin jälleen pääosin

auki heinä–elokuussa. Moskovassa puolestaan kauppakeskukset sulki ovensa noin viikkoa aikaisemmin kuin Pietarissa ja siellä vuokralaisen toiminta palautui lähemmäksi normaalitilaa aiemmin kuin Pietarissa, kun rajoituksia alettiin asteittain purkaa.

Sijoittamisen liikevoitto oli -22,4 (-92,5) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -4,4 (3,8) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Sijoitettu pääoma oli 171,9 (245,7 12/2019) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistusosuuden myynti ja vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjattu lisäkauppahintasaamisen arvomuutos sekä omistusosuuden pieneneminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Lisäksi Pearl Plazasta vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tehty noin 7 miljoonan euron pääoman palautus pienensi sijoitettua pääomaa. Toisaalta vuoden viimeisellä neljänneksellä tehty luokittelumuutos kasvatti noin 7 miljoonalla eurolla sijoitettua pääomaa verrattuna vuoden takaiseen. Sijoitettua pääomaa alensi kahteen kohteeseen tehdyt alaskirjaukset ja kasvatti Okhta Mallin pysäköintitaloon ja Voimaosakeyhtiö SF:ään tehdyt sijoitukset. Lisäksi sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikkeneminen. Sijoitettua pääomaa alensi liikevoittoon sisältyvä nettokurssivaikutus -4,4, milj. euroa ja rahoituskulujen valuuttakurssitappio -8,2 milj. euroa. Muuntoerojen vaikutus sijoitettuun pääomaan oli yhteensä -18,6 milj. euroa. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 73,8 milj. euroa vuoden alkuun verrattuna.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -14,3 prosenttia (-32,6). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

SRV on osainvestoijana kolmessa kauppakeskusprojektissa 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. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä alkanut koronapandemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisen toimintamahdollisuuksia. Tällä on väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin. Kuten katsauksen riskiosiossa on mainittu, saattaa Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Kauppakeskukset

REDI, Helsinki

Yhtiö myi noin 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonaa euron lisäkauppahintasaamisen. Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjaa lisäkauppahintasaamiseen arvomuutoksen, millä on noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 operatiiviseen liikevoittoon.

SRV REAM Oy:n liiketoiminta, joka vastasi kauppakeskus REDIn operoinnista, myytiin 25. kesäkuuta 2020 CBRE Finlandille. Henkilöstö, yhteensä 8 henkilöä, siirtyi kaupan myötä 1.9.2020 CBRE Finlandin palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä. Kaupalla oli hyvin vähäinen vaikutus yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

SIJOITETTU PÄÄOMA

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Okhta Mall, kauppakeskus	67,1	88,6
Pearl Plaza, kauppakeskus	17,3	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	9,0	25,8
4Daily, kauppakeskus	5,6	7,0
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	0	24,6
Tontit ja muut omistukset	72,9	74,4
Yhteensä	171,9	245,7

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista. Sijoitettu pääoma sisältää myös myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi–joulukuussa laskivat 29 prosenttia vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronapandemiasta. Ruplamääräinen myynti laski 23,0 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo–syyskuussa elpyminen oli voimakasta ja elpyminen erityisesti myynnissä jatkui loka–joulukuussa, jolloin päästiin jo lähes vuoden takaisin myyntilukuihin.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidettiin todennäköisenä.

Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronapandemia hidastutti neuvottelua, ja pandemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Kohteen luokittelu palautettiin

osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä. SRV jatkaa strategiansa mukaisesti kohteen kehittämistä tarkoituksenaan myydä omistuksensa markkinatilanteen niin salliessa.

Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösihtousyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 95,8 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuussa auki noin 91 prosenttia. Myynti laski tammi–joulukuussa 22 prosenttia, ja kävijämäärät laskivat 35 prosenttia, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronapandemiasta. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo–syyskuussa elpyminen oli voimakasta ja elpyminen erityisesti myynnissä jatkui vuoden loppua kohti, jolloin päästiin jo lähes vuoden takaisin myyntilukuihin.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen on käynnissä ja valmistuu 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Rakentamisen arvo

on noin 20 milj. euroa. SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen vapauttaa Okhta Cityn tontin jatkokehittämiseksi.

4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 86 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuussa auki 73 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 2 prosenttia ja myynti kasvoi 31 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Vuoden kolmannella neljänneksellä alkanut elpyminen jatkui voimakkaana loppuvuoden ajan.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II -tontit 4Dailyn vieressä. Tontit mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. SRV:lla on sopimus kansainvälisen

urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira II -tontin osan myynnistä. Decathlonin myymälärakennuksen rakentaminen on aloitettu. Urakan arvo kirjattiin SRV:n tilauskantaan joulukuussa.

Muut kohteet

7.2.2020 SRV myi kanssasijoittajilleen viisi kuudesosaa Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampella -asuntohankeesta ja kolme neljäsosaa omistamistaan Tampereen Kansi ja Areena hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansi ja Areena -hankeesta.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydin keskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tulee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön. Konkurssimenettelyllä ei tule olemaan tulosaikutusta SRV:lle.

Tulevaisuudessa kehitettäväksi tarkoitettuja tonttiosuuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Okhta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II -tontit Mytishchissa ja 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

MERKITTÄVIMMÄT VALMIIT SIJOITUSKOHTEET 31.12.2020

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2020, %	Tavoiteltu myyntiajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100	2021-
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55*	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 95,8	2021-
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 86	2022-

* 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.

** Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

TONTTIVARANTO 31.12.2020	Toimitilarakentaminen	Asuntorakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	131	274	522	927
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	61	201	0	262

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa 2020 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin korvaamisesta kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella limiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 milj. euron suuruinen osa 60 miljoonan euron luottolimiitistä lopetetaan ja jäljelle jäi 51 miljoonan euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan 31.12.2020 jäljellä olevaa 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä lyhennetään joulukuussa 2021 11 miljoonaa euroa ja tammikuussa 2022 40 miljoonaa euroa. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli joulukuun lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa.

Osana tervehdyttämishjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita taseasemaa, rahoitettavuutta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa kahden maksuvalmiuslimiitin maksuaikataulun muutokset, sekä sopi niiden sopimukseen sisältyvästä minimikäytökattetasojen puolittamisesta varoimenpiteenä koronapandemian mahdollisesti aiheuttamiin kateheikennyksiin.

Toukokuussa yhtiö järjesti suunnatun osakeannin yhtiön kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjan haltijoille. Osakeannissa noin 75 milj. euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 milj. euron pääomasta ja kertyneistä koroista vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä vuoden 2016 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 milj. euroa ja vuoden 2019 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 milj. euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71 468 395 osakkeella yhteensä 131 967 970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.

Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisen menettelynä 23.3.2021 eräännyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 eräännyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2022 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.9.2023.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintätuotetuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131 049 371 osakkeella 131 967 970 osakkeesta yhteensä 263 017 341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020. Maaliskuun 30. nostettua 9 milj. euron pääomalainaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Yllämainituista järjestelyistä sekä kassavirran positiivisesta kehityksestä johtuen yhtiön taseasema ja likviditeetti paranivat merkittävästi. Toisaalta sijoituksiin ja REDIn lisäkauppahintasaatavaan tehdyt arvonalennukset heikensivät tase-asemaa ja tunnuslukuja, mutta eivät vaikuttaneet kassavirtaan ja likviditeettiin. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 116,8 milj. euroa (40,0/12/2019) koostuen nostamattomista projektilainoista 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 96,7 milj. euroa. Joulukuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 27,8 prosenttia (26,4 1-12/2019) ja nettovelkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 82,1 prosenttia. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 28,7 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloitus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä

ja yhtiön on mahdollista hallita omavaraisuusasteen tasoa velkojaan lyhentämällä.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökattteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty tilinpäätöksen liitteessä 29.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määrittyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloitusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusastekovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täytyivät 31.12.2020.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 289,1 (422,0) milj. euroa. Korollinen nettovelka aleni vertailukauteen verrattuna 132,9 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 152,9 laskien 119,0 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 40,7 (50,4) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 46,3 (-10,7) milj. euroa ja investointien rahavirta 26,6 (-5,9) milj. euroa. Liiketoiminnan kassavirtaan vaikutti positiivisesti sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääomaa vapauttava vaikutus sekä loppuvuonna luovutetut omaperusteiset asunnot ja negatiivisesti uusien tonttien hankinnat. Myös verottajan kanssa sovitulla arvonlisäveron maksujärjestelyillä oli positiivinen vaikutus, kun taas saatavarahoituksen merkittävä vähentyminen

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	22,6	21,2	6,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹	27,8	26,4	5,3
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	240,3	-33,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹	82,1	151,2	-45,7
Oma pääoma	181,0	175,6	3,1
Sijoitettu pääoma	566,8	625,3	-9,4
Korollinen nettovelka	289,1	422,0	-31,5
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹	152,9	271,9	-43,8
Korollinen velka	385,8	449,7	-14,2
josta lyhytaikaista velkaa	17,4	25,6	-32,2
josta pitkäaikaista velkaa	368,4	424,1	-13,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹	249,7	299,6	-16,7
Rahavarat	96,7	27,7	248,9
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	0,0	10,0	-100,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	20,0	2,3	771,5

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

vaikutti kassavirtaan negatiivisesti. Investointien kassavirtaan vaikuttivat positiivisesti RE-DIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit. Osakeantien kulujen jälkeinen kassavirtavaikutus katsauskaudella oli 46,4 milj. euroa mukaan lukien osakkeiksi konvertoitu 9 milj. euron pääomalaina.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -29,4 (-29,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,7 (4,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytäri- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kursieroja -8,2 (4,3) milj. euroa, korkojohdannaisen maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,9 (-3,7) milj. euroa sekä korkokulut -12,3 (-13,1) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,5 (0,7) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -5,7 (-6,5) milj. euroa, arvonlennuksia -1,5 (-10,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -4,1 (-4,2) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 26,4 (51,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytäri- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruflan kurssivaihtelulle. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -18,6 milj. euroa (11,5) johtuen Venäjän ruflan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -8,2 (4,3) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruflan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -9,8 milj. euroa (7,6), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruflan kurssin heikentymisestä. Kurssitappiota pienensi ruflan suojauksesta aiheutunut 5,5 (-3,8) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan

oli -31,1 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään tilinpäätöksen liitteessä 29.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Tammi-joulukuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 991 (1 080 1-12/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 810 (867) henkilöä ja Sijoittamisessa 124 (139) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 56 (74) henkilöä.

Toisen vuosineljänneksen aikana käynnistyi useita uusia työmaita ja yhtiö toteutti rekrytointikampanjan, jonka myötä palkattiin lisää henkilöitä erityisesti työmaajohdon tehtäviin. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä rekrytointikampanjaa jatkettiin ja henkilöstöä palkattiin eri asiantuntijaroleihin sekä työmaan johtotehtäviin.

SRV saavutti huhtikuussa Työterveyslaitoksen Nolla tapaturmaa -foorumien vuosittaisessa tasoluokituksessa ensimmäistä kertaa korkeimman sijan, I - Maailman kärjessä. Valtakunnallisessa työturvallisuuden tasoluokituksessa korkeimmalle tasolle pääsi yhteensä 29 yritystä, joista SRV ainoana rakennusalan yrityksenä. Yhtiön tavoitteena on nolla tapaturmaa jokaisella työmaalla.

Koulutukset ja sisäinen viestintä

Koronapandemian vaikutukset tuntuivat SRV:lläkin koulutusten ja henkilöstötapahtumien vähenemisenä vuonna 2020. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 1,0 päivää per henkilö (2,1). Osallistujamäärältään pieniä sisäisiä koulutuksia pystyttiin pitämään lähiopetuksena, mutta muuten koulutukset ja tapahtumat toteutettiin erilaisia etäoppimisen ratkaisuja hyödyntäen. Elokuussa julkaistiin kolme uutta SRV Mallin verkkokurssia aiheinaan projektin taloudellisuuden ohjaus, aikataulujohtaminen ja ympäristötoiminta. Verkkokurssien opiskelu ei ole mukana laskennallisessa koulutuspäivien määrässä.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020, %
Rakentaminen	768	836	82
Sijoittaminen	114	132	12
Muut toiminnot	50	76	5
Konserni yhteensä	932	1 044	100

Kaikille esimiehille järjestettiin joulukuussa vuoden 2021 puolelle jatkuva kaksiosainen etävalmennus tiimien kehittämiseen sekä hyvinvoinnin ja jaksamisen tukemiseen liittyen. SRV Trainee-ohjelma jatkui ja sen puitteissa SRV:llä työskenteli kesällä 2020 kaikkiaan noin 80 rakennusalan opiskelijaa. Vuoden lopussa käynnistettiin mittava henkilöstön hyvinvointia tukeva kampanja yhdessä Firstbeat Technologies Oy:n kanssa. Yhteistyö käsittää hyvinvointiwebinareja ja Firstbeat Life 3kk mittauksen koko SRV:n henkilöstölle tarjottuna.

SRV:n sisäisen viestinnän aiheita vuonna 2020 olivat vuoden alkupuolella tervehdyttämishohjelma ja loppupuolella muutosprojekti ja niihin liittyen tulonsääläisen tarratumisen kulttuuri. Keväästä alkaen sisäistä viestintää hallitsi koronapandemia. Muuttuviin tilanteisiin luotiin ja jaettiin ohjeistuksia ja lomakepohjia, panostettiin henkilön jaksamisen tukemiseen ja ennen kaikkea turvallisen työskentelyn varmistamiseen. Yhteistä arkea piristettiin erilaisilla virtuaalitapahtumilla.

Suorituksen johtaminen ja tulonsääläisen kulttuurin kehittäminen ovat avaintemoja vuodelle 2021. Työnantajamielikuvan kehittäminen ja toimet alan houkuttelevuuden lisäämiseksi takaavat puolestaan kilpailukyvyyn pitkällä tähtäimellä.

Työterveys ja -turvallisuus

SRV:n turvallisuusyhtiön 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 ja sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä ISO 45001.

Vuonna 2020 SRV:n työmaille Suomessa myönnettiin 27 697 yksittäiselle henkilölle yhteensä 40 348 (30 438) kulkuoikeutta. SRV:n etäperehdytysjärjestelmän kautta toteutettiin yli 20 000 etäperehdytystä. Vuoden 2020 aikana etäperehdytysmateriaali päivitettiin uuteen versioon ja tehtiin 79 (39) johdon turvallisuuskatselmusta eri työmaille.

Vuonna 2020 työturvallisuusyhtiön teemoina olivat turvallisuuskulttuurin ja turvataustaryhmän toiminnan kehittäminen, työkalujen ja toimintaohjeiden päivitykset ja edelleen kehittäminen, ISO 45001 järjestelmän mukaiset sisäiset auditoinnit ja perehdytysmateriaalin päivitykset. TTT-katselmuksissa (työterveys- ja turvallisuuskatselmuksissa) erityisteemoina olivat työn riskien arviointien (TRA) laadinta sekä sisällöllinen laatu. Lisäksi auditoinneissa tarkasteltiin turvallisuussuunnitelmia sekä SRV Turvalla tehtyjen turvallisuushavaintojen määriä.

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Yhtiö on sitoutunut tavoitteiden mukaisiin käytäntöihin omassa toiminnassaan.

Työturvallisuuden taso

Tapaturmataajuus oli vuonna 2020 SRV:n työmaille paremmalla tasolla kuin edellisenä vuonna. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 4,8 kpl/mh (miljoonaa

työtuntia) (8,9). Urakoitsijoiden työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 17,9 kpl/mh (16,6) eli suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2019. Turvallisuushavaintojen tekemisen kulttuuri on vakiintunut SRV:llä. Turvallisuushavaintoja kirjattiin vuodelle 2020 yhteensä 17 178 kappaletta (17 765) SRV:n havainnointitaajuus vuonna 2020 oli 2 445 turvallisuushavaintoa per miljoonaa tehtyä työtuntia (toimialan keskiarvo on noin tuhat turvallisuushavaintoa per miljoonaa tehtyä työtuntia).

Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 123 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 10 oli vakavia tapaturmia (+30 päivää poissaoloa). Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2020 oli 96,0 prosenttia. Tavoitteesta jäätin niukasti, TR-mittauksen keskiarvo oli vuonna 2020 95,97 prosenttia. Tavoitteellinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2021 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti nolla tapaturmaa -tavoitetta.

Vuoden 2021 tärkeimmät turvallisuustavoitteet liittyvät johdon sitoutumisen edelleen vahvistamiseen, tapaturmatutkinnan laadun parantamiseen, turvallisuuden johtamisen kehittämiseen ja tilannekuvan kirkastamiseen sekä harmaan talouden torjuntaan liittyen vastuulliseen hankintaan ja toiminnan läpinäkyvyyden parantamiseen.

Yhdenvertaisuus, tasa-arvo ja ihmisoikeudet

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. Ihmisoikeuksien toteutumista edistetään parhaiten esimerkin ja toimitusketjun valvonnan avulla. Yrityksen ihmisoikeusvaikutukset ja -riskit riippuvat keskeisesti yrityksen toimialasta ja tuotteista. SRV:n ja koko rakennustoimialan näkökulmasta merkittäviä ovat oikeus elämään ja oikeus terveyteen.

Muihin aloihin verrattuna rakentaminen on keskimääräistä korkeamman riskin työtä, mikä aiheuttaa uhkaa työntekijöiden hengelle ja terve-

ydelle. Lähialueen asukkaiden oikeus henkeen ja terveyteen pitää varmistaa muun muassa pölyn- ja melunhallinnan sekä työmaaliikenteen osalta. Myös tuotevastuu asiakkaiden suuntaan on osa ihmisoikeuksien toteutumisen varmistamista.

Myös orjatyön ja pakkotyön kieltö kuuluvat perustavanlaatuisiin ihmisoikeuksiin. Työperäiseen hyväksikäyttöön voi törmätä Suomessakin.

Henkilökohtaisen turvallisuuden suoja suoja ihmisiä fyysiseen tai henkiseen turvallisuuteen liittyviä uhkia vastaan. Esimerkiksi kiusaaminen ja häirintä (ml. seksuaalinen häirintä/ahdistelu) työpaikalla tai vähemmistöihin kuuluvien työntekijöiden uhkailu tai häirintä vaarantavat henkilökohtaisen turvallisuuden.

Oikeus oikeudenmukaisiin ja suotuisiin työoloihin koskee asianmukaisia työehtoja ja olosuhteita työpaikalla. Riskinä saattavat olla henkeä tai turvallisuutta uhkaavat työolot tai se, että työntekijälle ei makseta asianmukaista palkkaa.

Tasavertaisuutta ja syrjimättömyyttä koskevat periaatteet läpileikkaavat kaikkia ihmisoikeusnormeja. Periaatteet edellyttävät, että ihmisoikeudet taataan ihmisille ilman heidän henkilökohtaisiin ominaisuuksiinsa (ml. sukupuoli, etninen tausta, uskonto jne.) perustuvaa syrjintää. Esimerkkejä periaatteisiin vaikuttavista tilanteista ovat muun muassa syrjintä rekrytointissa, palkkauksessa ja työssä etenemismahdollisuuksissa tai asiakaspalvelussa.

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielihyökköeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimintaan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katsomatta. Syrjintä tai häirintä ei ole hyväksyttävää missään olosuhteissa. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

SRV:llä ihmisoikeusvaikutusten arviointia on tehty vuodesta 2018 lähtien. Arvioinnin yhteydessä on käyty läpi ihmisoikeusnormeja norme-

ja osin yhdistellen ja listattu esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmisoikeusvaikutuksista. Vuonna 2020 tärkeimpien ihmisoikeuksien listausta on tarkennettu. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn liittyviä keskusteluja henkilöstövuokrauskumppanien kanssa on jatkettu ja palaute keskusteluista on ollut rakentavaa. SRV:n ihmisoikeustyötä on esitelty ulkopuolisille sidosryhmille muun muassa HEUNI:n ja Keskuskauppakamarin järjestämissä seminaareissa. Tammikuussa 2021 julkaistussa SIHTI-hankkeen arvioinnissa SRV:n taso oli selvästi keskiarvon yläpuolella. SIHTI-hankkeessa tutkittiin, miten suomalaisyritysten ihmisoikeusvastuut toteutuvat suhteessa odotuksiin, jotka on annettu YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevissa ohjaavissa periaatteissa.

Vuoden 2021 tavoitteena on arvioida oman henkilöstön ja kaikkien työmailla työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään, sekä toimitusketjun osalta kartoittaa edelleen suorien ostojen ihmisoikeuksien toteutumiseen liittyviä riskejä joidenkin merkittävien kategorioiden osalta.

Toimitusketjun valvonta

SRV:n on varmistettava, että sen aliurakoitsijat ja toimittajat täyttävät nämä vaatimukset eivätkä aiheuta kasvanutta riskiä projektille tai hankkeelle. Toimittajan tai aliurakoitsijan sitoutuminen varmistetaan sopimusteitse muun muassa urakkaohjelman avulla.

SRV:n eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille täydentävät Urakkaohjelman vaatimuksia. Toimittajayhteistyön parantaminen, osaamisen kehittäminen ja ymmärryksen lisääminen hankinnan roolista vastuullisen toiminnan mahdollistajana ovat kaikki tärkeitä tavoitteita. Vuonna 2020 saatiin valmiiksi toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuusteemoihin liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Toisin sanoen yrityksiä pyydetään täyttämään tiedot jo siinä vaiheessa, kun he ilmoittautuvat SRV:n kumppaneiksi.

Tietoja käytetään hyödyksi toimittajia arvioidessa ja niiden perusteella voidaan pyytää täydentävää informaatiota esimerkiksi siinä vaiheessa, kun yritystä ollaan valitsemassa SRV:n kumppaniksi tai kilpailutuksen yhteydessä. Työ jatkuu vuonna 2021 ja tavoitteena on viedä vastuullisuusteemat osaksi toimittajan polkua toimittajan ilmoittautumisesta lähtien aina tehdyn työn/urakan jälkiarviointiin asti.

Vuoden 2020 aikana toimitusketjussa keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseen ja tavattiin SRV:n vuosikumppaneina toimivia henkilöstövuokrausyrityksiä. Tapaamisissa käytiin läpi kumppaneiden kehitystoimenpiteitä ja sen hetkistä tilannetta liittyen pääosin ulkomaalaisten työntekijöiden ja haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien haasteisiin. Työtä jatketaan osana normaalia kumppaninyhteistyötä ja kysymyksiin saatuja vastauksia hyödynnetään myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta keväällä 2021.

Pidemmän aikavälin tavoitteena on parantaa jatkuvasti ja todennetusti vastuullisuuden tasoa kumppaniverkostossa ja ottaa sopimuskumppaniriskin hallinta vastuullisuudenkin osaksi normaalia prosessia. Tämä tukee myös tavoitetta vastuullisen toiminnan tietoisuuden lisäämisestä kumppaniverkostossa.

EETTISET TOIMINTAOHJEET

Eettinen toiminta perustuu avoimuuteen

SRV:n arvot, vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle on hyvä rakentaa jatkossakin. Eettiset toimintaohjeet luovat kestävä perustan kaikelle tekemiselle. 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 koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2020 kolme ilmoitusta. Kolme ilmoitusta tuli muiden kanavien kautta. Lisäksi eettiseen kanavaan tuli joitakin turvallisuushavaintoja, jotka käsiteltiin SRV Turvassa. Kaikki ilmoitukset tutkittiin sovittuun prosessiin mukaisesti.

Vuonna 2020 SRV:lle perustettiin Compliance-ryhmä tehostamaan vaatimusten mukaisuuden toteutumista. Ryhmän tavoitteena on lisätä SRV-konsernin sisällä compliance-asioiden tuntemusta ja painoarvoa sekä parantaa tiedonkulkua ja koordinoitua em. asioissa eri yksiköiden välillä. Lisäksi tarkoitus on lisätä olemassa olevan compliance-ohjeistuksen tuntemusta ja noudattamista sekä kartoittaa uusien ohjeiden ja koulutuksen tarvetta. Ryhmä voi lisäksi käydä lävitse tietoon tulleita väärinkäytöksiä sekä sisäisen tarkastuksen havaintoja ja kehittää compliance-toimintoja niiden pohjalta.

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 arvotaan vähäistä. Korruptionvastaisuus on ehdoton edellytys SRV:n toiminnassa, ja alihankkijoilta sekä muilta yhteistyökumppaneilta edellytetään nollatoleranssia korruption suhteen.

Harmaan talouden torjunta

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 prosessiansa 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.

Harmaan talouden torjuntapäivällä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöitä toimimaan oikein. Vuonna 2020 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden aliurakoitsijoiden tilaajavastuuvuotteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen.

Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat edelleen leimaamattomat henkilöt, puutteet henkilötunnisteen käytössä sekä perehdytystarvojen käytössä. Leimausastetta parannetaan muun muassa työmaa-alueiden paremmalla aitaamisella, pyöröporttien käytöllä ja verkostorekisterin kulkulupien tehokkaamman hallinnalla.

Aliurakoitsijoiden tilaajavastuuasioissa on saavutettu hyvä taso. Viranomaisten vuonna 2020 SRV:n työmaille tekemissä työsuojelu-, ulkomaalais- ja tilaajavastuutarkastuksissa ei annettu väliaikaisia käyttökieltoja tai muita sanktioita.

Vuonna 2020 saatiin valmiiksi toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuusteemoihin liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Varsinkin toimittajan tuntemiseen liittyvät tiedot tehostavat harmaan talouden torjuntaa entisestään.

Kaikkien uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana Verkostorekisteriä. Verkostorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti palvelemaan käytännön työstä ja viranomaisten vaatimuksista ja toiveista nousevia tarpeita. Vuonna 2020 on edelleen kehitetty verkostorekisteriä muun muassa sähköisen tuntikortin osalta sekä tehty integraatioita Power BI -järjestelmiin, jotka helpottavat turvallisuuden tilannekuvan raportointia.

YMPÄRISTÖ

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmiensä kasvaneena kiinnostuksena ympäristöasioihin. SRV vastaa näihin tarpeisiin sitoutumalla lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja sen jatkuvaan parantamiseen ISO 14001 ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden mukaisesti.

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

Ympäristövaikutukset

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, lähiympäristöhaitoista, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hule- ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta ovat avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämisessä. SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat laadittavat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat suunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa.

Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

Ympäristötavoitteet

Työmaan toiminnan alkaessa pidetään HSEQ-aloituspalaveri ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövastaava. SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten. Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestelmällä, johon jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätaavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin. Erityisesti hyvällä suunnittelulla voidaan mahdollistaa onnistuneet hankinnat. Jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa, mikä edesauttaa työmaan jätteiden syntyperäisen lajittelun suunnittelua ja toteutusta. Vuodesta 2016 lähtien uudet projektit ovat olleet rakennustyyppikohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiatehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykYTEknologian mukaiseksi, sekä tietysti valitsemalla tilanteeseen sopiva lämmitysmenetelmä. Läpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojauksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen. Energiankulutusta seurataan jokaisessa projektissa. Ympäristöpoikkeamia seurataan paitsi säännöllisillä TR-kierroksilla, myös havaintotyökalulla, jossa tutkitaan paitsi työtapaturmat, myös ympäristövahingot.

Jätetavoitteet olivat vuoden 2020 osalta seuraavat: hyötykäyttöaste 92 %, lajitteluaste 45–70 % ja ominaisjättemäärät 2,5–14 kg/rm³ kohteen tyyppistä riippuen. SRV:n toimintaa kokonaisuutena tarkasteltaessa jätetavoitteet saavutettiin vuonna 2020, vaikka joissakin kohteissa osa tavoitteista jäi vielä saavuttamatta. Jätetunnuslukujen osalta osassa kohteissa on vielä jonkin verran vaihtelua, minkä odotetaan vähentyvän tulevaisuudessa toiminnan laadun kehittyessä. Projektien ominaisuuksien kirjo on tuki laaja ja jätehuollon palveluissa on alueellisia eroja. Tärkeää onkin käydä johdon katselmuksissa läpi syyt onnistumisten ja haasteiden takana ja op-

pia niistä. Tavoitteissa edistymistä ovat edesauttaneet kumppanimme ja koko ketju, joka raaka-ainetta hyödyntää.

Suuria vahinkoja ei vuonna 2020 tapahtunut. Yleisimmät poikkeamat liittyvät öljy- ja polttoainevuotoihin, jotka useimmiten johtuivat aliurakoitsijoiden työkoneista. Näiden johdosta on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä, sekä kehoitettava myös aliurakoitsijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Muuttuvat ilmasto-olosuhteet vaikuttavat myös rakentamiseen, esimerkiksi sadannan lisääntyminen ja leutojen talvien yleistyminen. Myrskytuulten aiheuttamia vahinkoja raportoitii myös vuonna 2020.

Vuoden 2020 tavoite ilmatoriskien laajemmasta analysoinnista ja niiden tarkemmasta raportoinnista siirtyy vuodelle 2021. Lisäksi vuonna 2021 päivitetään pitkän aikavälin ympäristötavoitteet linjaan uuden vahvasti kestävyyyteen nojaavan strategian kanssa.

MUUTOKSET JOHTORYHMÄSSÄ

Konsernin johtoryhmän kokoonpanossa ja vastualueissa tapahtui muutoksia 3.12.2020, jolloin Henri Sulankivi nimitettiin johtoryhmään vastualueenaan Alue-toiminta. Samassa yhteydessä Juha Toimelan vastuualueeksi muuttui Toimitilat, pääkaupunkiseutu (aiemmin Toimitilat, Alue-toiminta ja Infra) ja Kimmo Kurjen vastuualueeksi määritettiin Sisäiset palvelut ja Infra (aiemmin Sisäiset palvelut). Konsernin johtoryhmä uudistui edelleen 1.1.2021 alkaen, jolloin Jarkko Rantala siirtyi aiemman vastualueensa lisäksi yhtiön talous- ja rahoitusjohtajaksi. Miia Eloranta nimitettiin yhtiön viestintä- ja markkinointijohtajaksi 4.1.2021 alkaen ja Kristiina Sotka henkilöstöjohtajaksi 1.2.2021 alkaen.

SRV:n johtoryhmän kokoonpano on seuraava:

- Saku Sipola, toimitusjohtaja
- Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, strateginen hankekehitys
- Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja (1.1.2021 alkaen)
- Kim Jolkkonen, johtaja, Asunnot pääkaupunkiseutu
- Henri Sulankivi, johtaja, Alueyksiköt (3.12.2020 alkaen)
- Jussi Tuisku, johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta
- Miia Eloranta, viestintä- ja markkinointijohtaja (4.1.2021 alkaen)
- Kristiina Sotka, henkilöstöjohtaja (1.2.2021 alkaen)
- Johanna Metsä-Tokila, lakiasiaintoimintajohtaja
- Antti Nummi, johtaja, Liiketoiminnan kehitys
- Kimmo Kurki, johtaja, Sisäiset palvelut ja infra
- Jouni Forsman, johtaja, Toimitilat pääkaupunkiseutu (15.3.2021 alkaen)

Maija Karhusaari jäi pois konsernin palveluksesta ja johtoryhmästä 4.1.2021, Ilkka Pitkänen jäi pois konsernin palveluksesta 31.1.2021 ja johtoryhmästä 31.12.2020, ja Juha Toimela jäi pois konsernin palveluksesta ja johtoryhmästä 1.3.2021.

Muutoksilla ei ole vaikutusta raportointiin.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön rahoitusriskeistä ja rahoitusriskien hallinnasta on annettu tilinpäätöksen liitetiedossa 29. Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti koronapandemiaan, suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tulos-

kehitykseen, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruflan kurssiin sekä keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

SRV:n tuotteiden ja palvelujen kysyntää voivat heikentää negatiiviset muutokset muun muassa yleisessä talouskehityksessä, SRV:n ja sen asiakkaiden liiketoimintaympäristössä, rahoitusmarkkinoiden toimivuudessa sekä poliittisessa toimintaympäristössä. Toimitila-asiakkaiden toimintaedellytysten huononeminen, yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja ostovoiman heikkeneminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuottovaatimusten kasvu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallinnon investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Tämän hetken keskeisin riski on koronapandemian vaikutus SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta koko yleisen talouden kehitykseen. Henkilöiden mahdolliset sairastumiset ja karanteenit sekä eri valtioiden asettamat rajoitteet vaikuttavat negatiivisesti eri osapuolten liiketoiminnan toteutusmahdollisuuksiin heikentämällä tai estämällä toiminnan henkilöresurssien ja materiaalin saatavuutta. Tilanteen synnyttämä epävarmuus heikentää myös yritysten ja yksityishenkilöiden luottamusta ja näkymiä tulevaisuuteen, mikä vähentää investointeja ja kulutusta sekä kääntää talouden kehityksen joksin aikaa negatiiviseksi.

Monissa maissa rajoituksia alettiin purkaa alkukesällä 2020, mutta niitä jouduttiin taas kiristämään loppuvuoden aikana pandemiatilanteen kääntymistä huonompaan suuntaan. Tilanteen vakavuuteen vaikuttaa merkittävästi mahdollinen

pandemian pitkittyminen edelleen. Keskeisessä asemassa on virusta vastaan käynnistettyjen rokotusten aikataulu ja tehokkuus. Pandemiasta huolimatta rakentamisen aktiviteetti säilyi Suomessa vuonna 2020 ennakoitua korkeammalla tasolla, mutta RT:n arvioiden mukaan rakentaminen tulee vähenemään noin 4 % vuonna 2021. Toistaiseksi koronapandemian aiheuttamat ongelmat SRV:n rakentamiseen Suomessa ovat olleet melko vähäiset. Koronapandemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Pidemmällä aikavälillä muuttoliike SRV:n päätoiminta-alueelle Suomen keskeisiin kasvukeskuksiin jatkuu ja luo hyvän pohjan toiminnalle tilanteen normalisoituessa. Mainittuja riskejä on käsitelty tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiö toteutti alkuvuoden 2020 aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämisohjelmaa lukuisia toimenpiteitä kuten omaisuuden myyntejä, rahoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia. Näiden seurauksena yhtiön tase- ja rahoitusasema sekä likviditeetti parantuivat merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus on kuitenkin edelleen haasteellista.

Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisiin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yhtiön vuonna 2020 tilauskantaan kirjaamien uusien tilauksien toteuttaminen, lukuun ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaadi yhtiöltä rahoitusta. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus

varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä, kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille sekä ennen hankkeen aloitusta erikseen neuvoteltavilla kohdekohtaisilla lainoilla. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen limiittien puitteissa.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian pitkittymisen vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin ovat vähemmistöosuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnin aloittamisesta tai sen ajankohdasta on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. SRV ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Mikäli taas muut osakkaat osakassopimuksen sallissa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimiä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen myyntineuvottelut päättyivät katsauskaudella tuloksettomina. SRV aikoo edelleen strategiansa mukaan luopua kauppakeskuksesta, mutta luopumisen ajankohdasta ei voi tarkkaan ennakoita.

SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektin hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Huh-

tikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021. Sijoituksen tasearvo on 10,7 milj. euroa, joka vastaa SRV:n hankkeeseen sijoitettavaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikutusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -6,3 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -4,9 milj. euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euomääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, on osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euroa korvaukset, jotka kirjattiin täysimääräisesti kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuin kumosi ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset. Syyskuun valuuttakurssilla varauksen purkamisen vaikutus oli 2,7 milj. euroa, joten euomääräistä tuloista jäi katsauskaudella rasittamaan 0,4 milj. euron kulu. Kantaja valittiin kolmanteen oikeusasteeseen ja käsiteltyä ei vielä tilinpäätöshetkellä ollut aloitettu. Helmikuussa 2021 kolmas oikeusaste kuitenkin hylkäsi kantajan valituksen. Kantajalla on vielä oikeus valittaa korkeimpaan oikeusasteeseen. Kanne liittyi sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella ope-

ratiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siten, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Yhtiö raportoi myös tiettyjä tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja palveluineen on kriittinen menestystekijä SRV:n liiketoiminnalle ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajurakointikohteita sekä kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Keskeisenä haasteena on saada eri taloussykeissä ja markkinatilanteissa toteutukseen kulloinkin sopiva portfolio toimivia hankkeita.

Yrityksessä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Erityisen alttiina vaihteluille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäaikaiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällä hetkellä omien kehityshankkeiden osalta pyritään hakemaan enemmän yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavia hankkeita ja urakoinnissa kustannusjoustavia toteutusmuotoja, jotka eivät vaadi rahoitusta yhtiön puolesta. Yritys saattaa menettää markkinoita myös uusille tai kasvaville kilpailijoille tai liiketoimintamalleille. Näitä riskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen.

Toiminnan riskit liittyvät myös osaavan henkilökunnan sitouttamiseen, ammattitaitoisen työvoiman hankkimiseen ja yhteistyöverkoston ylläpitämiseen. Yrityksessä työskentelevien henkilöiden terveydestä ja turvallisuudesta pidetään huolta toimivilla terveyspalveluilla sekä systemaattisella ohjeistuksella ja valvontatoimenpiteillä. Henkilökunnalle tarjotaan lisäksi jatkuvasti mahdollisuuksia koulutukseen ja kehittämiseen sekä yhteisöl-

liseen toimintaan. Tehokas ja sitoutunut toiminta yrityksen tavoitteiden eteen vähentää myös erilaisten riskien toteutumisen todennäköisyyttä.

Myös projektien suunnittelun ja toteutuksen sekä yhteistyökumppaniverkoston hallinnan onnistumiseen sisältyy muun muassa eri toimintojen laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen ja ympäristöön liittyviä riskejä. Yrityksellä on toimintoja ohjaavaan omaan toimintajärjestelmään sisältyneenä käytössä myös sertifoidut ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- ja työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät sekä hankintojen toteutukseen hankintajärjestelmä ja oma verkostorekisteri. Projektitoimintaa kehitetään aktiivisesti ja keskeisinä näkökulmina kustannusten, laadun ja asiakaspalvelun lisäksi ovat digitalisaation hyödyntäminen ja vastuullisuus.

Vastuullisuusriskit

Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin työtapaturmiin, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, toimitusketjun työoloihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, ilmatoris-keihin, sijoittajien vaatimuksiin vastaamiseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Korona on tuonut uusia riskejä liittyen paitsi fyysiseen uhaan, myös työssä jaksamiseen ja työssä viihtymiseen. Riskit ovat erilaisia työmaatoiminnoissa ja toimistotyössä.

Ilmastonmuutoksen fyysiset vaikutukset kuten sään ääri-ilmiöt saattavat vaikeuttaa rakentamista ja kiinteistöjen ylläpitoa. Lisäksi ilmastovaikutuksia arvioidaan etenevässä määrin myös rahoituspäätöksissä. Ilmatoriskien tuominen osaksi rahoituskustannuksia on tehokas keino saada yritykset toimimaan ympäristön hyväksi. Vihreä taksonomia on osa EU:n kestäväen rahoituksen toimintasuunnitelmaa ja se tarjoaa rahoituslalle työkaluja sijoituskohteiden vastuullisuuden arvioimiseen.

Työperäistä hyväksikäyttöä on paljastunut toimitusketjuissa viime vuosina myös Suomessa. Työvoiman liikkuvuuden ja monimutkaisten

toimitusketjujen takia on tärkeää, että kaikki osapuolet ovat tietoisia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Yritykset vaikuttavat ihmisoikeuksiin jatkuvasti, alihankkijoidensa, yhteistyökumppaneidensa, asiakkaidensa ja muiden sidosryhmiensä kautta.

SRV:n johto ja riskienhallintaorganisaatio vastaavat vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa. Työtä riskien hallitsemiseksi ja niiden vähentämiseksi tehdään jatkuvasti sekä omassa toiminnassa että alihankkijaverkostossa.

SRV:n eettiset toimintaohjeet omalle henkilöstölle ja toimittajille luovat pohjan vaatimusten mukaiselle toiminnalle. SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty vastuullisuuden perusvaatimukset kumppaneille, alihankkijoille ja aliurakoitsijoille. Esimerkiksi aliurakoitsijoiden ketjuttaminen on rajattu kahteen portaaseen. Sertifoidut johtamisjärjestelmät luovat toiminnalle tiukat puitteet ja vaativat jatkuvaa parantamista ja kehittämistä, myös riskien hallinnassa. Riskienhallintaa tehostaa myös syksyllä 2020 perustettu SRV:n sisäinen compliance-ryhmä.

Helmikuussa 2021 julkaistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastonmuutoksen torjunnassa ja sopeutumisessa muuttuvaan toimintaympäristöön. SRV käynnistää kärkiohjelman, joka tuo elinkaarivii-sauden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä rakennuspaikkojen valinnasta alkaen aina ylläpitoon ja palveluihin saakka.

Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset ja liike-toimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kar-toitetaan strategian myötä entistä kattavammin. Vuonna 2021 jatketaan edelleen ihmisoikeusvai-kutusten arviointia ja sen pohjalta toteutetaan käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa.

Edellä listattuihin aiheisiin liittyviä tunnistettu- ja riskejä ja toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi on esitetty oheisessa taulukossa.

Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ilmasto- ja 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"> Eettiset toimintaohjeet Eettiset toimintaohjeet toimittajille Eettinen kanava Sisäinen tarkastus Compliance-ryhmä Urakkaohjelma
Henkilöstöasiat, sosiaalinen vastuu ja ihmisoikeudet	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat Työssä jaksaminen Työehtojen tai työsuhteen oikeuksien laiminlyönti Työperäinen syrjintä ja häirintä Työperäinen hyväksikäyttö toimitusketjussa Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti Lähialueen asukkaiden turvallisuus ja terveys Tuotevastuu asiakkaiden suuntaan 	<ul style="list-style-type: none"> ISO 4500 -työturvallisuuden johtamisjärjestelmä ISO 9001 -laatujärjestelmä Auditoinnit ja johdon katselmuks Johdon turvallisuuskatselmuks Ulkoiset auditoinnit Sisäiset ristiinauditoinnit Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset TTT-katselmuks Turvataustaryhmät TURVA-järjestelmä Turvavartit Turvallisuushavainnot TR-mittaukset Henkilöstökysely Verkostorekisteri Toimintaprosessi ja -ohjeet häirintä- tai syrjintätilanteille Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä Toimittajayhteistyö Asiakaspalautteen kerääminen ja käsittely
Ympäristöasiat	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristövahingot ja -onnettomuudet Fyysiset ilmatorismit 	<ul style="list-style-type: none"> ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä Ulkoiset auditoinnit Projektiriskienhallinnan prosessi Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta Ympäristösuunnitelma Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset Työmaaohjeistus Sisäiset auditoinnit
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	<ul style="list-style-type: none"> Lakisääteiset vaatimukset ja sääntelyn lisääntyminen Asiakkaiden, sijoittajien ja rahoittajien vaatimukset liiketoiminnalle 	<ul style="list-style-type: none"> Energia- ja elinkaari palvelut Hiilijalanjälki, Elinkaarilaskenta RTS-ympäristöluokitustyoäkalu ESG-raportoinnin kehittäminen Uuden strategian mukaiset ratkaisut ja konseptit
Lahjonnan ja korruption torjunta	<ul style="list-style-type: none"> Laiton tai epäasiallinen toiminta Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti 	<ul style="list-style-type: none"> Compliance-koulutukset Toimittajarekisteriin kerättävät tiedot Harmaan talouden torjuntapäivä Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä Verkostorekisteri Hankinnan taustaselvitykset

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin torstaina 26.3.2020. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja toimielinten palkitsemispolitiikan sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2019.

Osingonjako

Yhtiökokous päätti, että hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiö ei jaa 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudeksi KTM Minna Alitalo, VT, oikeustieteen tohtori h.c. Olli-Pekka Kallasvu, DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyny sekä uusina jäseninä DI Hannu Leinonen ja TkL Heikki Leppänen. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten palkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 5 000 euroa kuukaudessa, hallituksen varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa ja hallituksen jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa sekä lisäksi 700 euron kokouskohtaisen palkkion hallituksen ja valiokuntien kokouksista. Lisäksi hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT. Tilintarkastajan

palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyyn laskun mukaan.

Yhtiöjärjestyksen muutokset

Hallitus päätti, että yhtiöjärjestyksen 4 § muutetaan kuulumaan seuraavasti:

4 § Hallitukseen kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

Yhtiökokous valitsee samaksi ajaksi hallituksen puheenjohtajan.

Rahoitusjärjestely ja siihen liittyvät osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous päätti suunniteltuun rahoitusjärjestelyyn liittyvistä osakeantivaltuuksista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

Valtuutus suunnattuun osakeantiin

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavat osakkeet ovat uusia osakkeita. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 100 000 000 osaketta.

Valtuutuksen nojalla osakkeita annettaisiin suunnatulla osakeannilla eli osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman hybridijoukkovelkakirjan (ISIN-tunnus FI4000198114) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman hybridijoukkovelkakirjan (ISIN-tunnus FI4000384185) haltijoille. Merkinnät maksettaisiin kuitaamalla hybridijoukkovelkakirjoja niiden pääoman nimellisarvoa ja kertyneitä korkoja vastaan. Suunnattu osakeanti edellyttää aina yhtiön kannalta painavaa taloudellista syytä.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.9.2020 asti.

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuu-

tukset uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoa muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuuksia.

Valtuutus merkintäetuoikeusantiin

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavat osakkeet ovat uusia osakkeita. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 500 000 000 osaketta.

Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Osakkeenomistajien merkitsemättä jättämät osakkeet voidaan kuitenkin tarjota toissijaisesti toisten osakkeenomistajien tai muiden henkilöiden merkittäviksi. Hallitus on oikeutettu päättämään, kenelle merkitsemättä jääneitä osakkeita tarjotaan. Merkintähinta maksettaisiin käteisellä.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.9.2020 asti.

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuutukset uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoa muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuuksia.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 5 000 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että

valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Osakkeita voidaan hankkia osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. 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 kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistajajärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja se kumoaa yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.3.2019 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus voi päättää uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 12 000 000

osaketta. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaisuuteen.

Uusia osakkeita voidaan antaa, yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovuttaa ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamia osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi, ei kuitenkaan yhtiökokouksien kohdassa 17 ("Suunniteltu rahoitusjärjestely ja siihen liittyvien osakeantivaltuutusten hyväksyminen") tarkoitettuun rahoitusjärjestelyyn.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuutukset päättää osakeantista tai optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoaa muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuutuksia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustaminen

Yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunta koostuu neljästä (4) jäsenestä, joista yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Yhtiön kulloinkin hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan neljäntenä jäsenenä.

Oikeus jäsenen nimeämiseen on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän yhtiön osakasluettelon perusteella suurin seuraavaa varsinaista yhtiökokousta edeltävän kalenterivuoden elokuun 31. päivänä.

Mikäli osakkeenomistaja, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietystä omistusmuutoksista (liputusvelvollisuus), esittää varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna viimeistään elokuun 30. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, lasketaan tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset yhteen ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää oikeuttaan jäsenen nimeämiseen, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle osakkeenomistajalle.

Yhtiökokous vahvisti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen, joka on saatavilla SRV Yhtiöt Oy:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous.

SRV YHTIÖT OYJ:N HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN JA VALIOKUNTIEN KOKOONPANOT

SRV Yhtiöt Oy:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2020. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiansa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyry ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Heikki Leppänen.

MUUTOKSIA TOIMITUSJOHTAJAN MONIVUOTISESSA KANNUSTINJÄRJESTELMÄSSÄ

SRV Yhtiöt Oy:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuoikeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oy:n osakkeen arvonnousuun.

Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyympipainotettua keskikurssia Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.–30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.

Osakepalkkiojärjestelmää kuvataan liitetiedossa 7.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oy:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 263 017 341 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Ennen touko- ja kesäkuussa järjestettyjä kahden osakeantia rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä oli 60 499 575.

Toukokuussa järjestetyssä suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 71 468 395 SRV:n uutta osaketta, joiden merkintähinta oli 1,05 euroa osakkeelta. Merkinnot maksettiin kuittaamalla SRV:n liikkeeseen laskemia hybridijoukkovelkakirjoja ja niille 30.4.2020 mennessä kertyneitä korkoja. Uudet osakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 19.5.2020. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä pörssilistalla 20.5.2020.

Kesäkuussa järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa merkittiin yhteensä 131 049 371 uutta osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli 0,38 euroa osakkeelta. Osakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 18.6.2020. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä pörssilistalla 22.6.2020. Uusien osakkeiden rekisteröinnin seurauksena SRV:n liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä on 263 017 341.

6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67 950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019. Luovutuksen jälkeen SRV Yhtiöt Oy:llä on hallussaan 850 649 omaa osakettaan, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2020 0,59 euroa (1,00 euroa

31.12.2019, muutos -41,0 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,10 euroa ja alin 0,45 euroa. Edellisvuoden lopun ja katsauskauden ylin ja alin noteeraus ovat osakeantioikaisuja. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,65 euroa. 31.12.2020 osakekannan markkina-arvo oli 154,7 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 45,5 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 28,8 miljoonaa euroa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2021 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024:

- Operatiivinen liikevoitto 6 % jakson loppuun mennessä.
- Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta 40–60 % jakson loppuun mennessä.
- Yhtiön alentaessa asteittain velkaisuuttaan SRV ennakoi osinkopolitiikan mukaisesti maksavansa osinkoa aikaisintaan tilikaudelta 1.1. – 31.12.2023. Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Taloudellisten tavoitteiden operatiivinen liikevoitto on määriteltävä päivitetyn operatiivisen liikevoiton mukaan (katso kohta Näkymät vuodelle 2021).

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2020 ovat 262 165 834,13 euroa, joista tilikauden tulos on -11 924 838,45 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2020 jaeta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- SRV julkaisi 4.2.2021 uuden strategian ja pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024.
- SRV nimitti 14.1.2021 Jouni Forsmanin pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisesta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.
- SRV tarkensi 13.1.2021 vuoden 2020 operatiivisen liikevoiton arviotaan perustuen Sijoittaminen-segmentin tiettyjen tase-erien arvostusten muutoksiin.

YHTIÖKOKOUS

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 29.3.2021 klo 16.00. Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä mainitut asiat sekä hallituksen mahdolliset muut esitykset. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Espoo 2.3.2021

Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2020	2019	2018	2017	2016
Liikevaihto	milj. euroa	975,5	1 060,9	959,7	1 114,4	884,1
Operatiivinen liikevoitto ¹	milj. euroa	5,8	-96,8	-10,0	27,0	26,3
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,6	-9,1	-1,0	2,4	3,0
Liikevoitto	milj. euroa	1,5	-93,0	-19,8	15,3	27,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,2	-8,8	-2,1	1,4	3,1
Liikevoitto, ilman IFRS16 ¹	milj. euroa	-2,7	-94,3	-19,8	15,3	27,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ¹	%	-0,3	-8,8	-2,1	1,4	3,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-28,0	-122,4	-37,3	4,6	16,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	-2,9	-11,5	-3,9	0,4	1,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-22,8	-104,4	-30,1	6,0	13,9
Oman pääoman tuotto, %	%	-14,1	-50,6	-12,1	2,0	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	-0,8	-15,2	-2,9	3,1	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ¹	%	-2,0	-17,5	-2,9	3,1	6,1
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	566,8	625,3	611,0	604,5	596,2
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹	milj. euroa	436,0	479,4	611,0	604,5	596,2
Omavaraisuusaste, %	%	22,6	21,2	28,5	35,5	38,3
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹	%	27,8	26,4	28,5	35,5	38,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	289,1	422,0	282,8	297,6	246,3
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹	milj. euroa	152,9	271,9	282,8	297,6	246,3
Nettovelkaantumisaste, %	%	159,7	240,3	121,1	105,0	83,4
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹	%	82,1	151,2	121,1	105,0	83,4
Tilaukanta ^{2,3}	milj. euroa	1 153,4	1 344,2	1 816,0	1 547,9	1 758,5
Uudet sopimukset	milj. euroa	707,1	487,6	1 133,0	771,4	1 013,1
Henkilöstö keskimäärin		991	1 080	1 129	1 134	1 089
Osakekohtainen tulos ⁴	euroa	-0,15	-1,52	-0,46	0,04	0,12
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ⁴	euroa	-0,15	-1,52	-0,46	0,04	0,12
Osakekohtainen oma pääoma ⁴	euroa	0,71	2,46	3,28	3,95	4,13
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ⁴	euroa	0,65	1,31	2,65	3,33	3,51
Osakekohtainen osinko ⁴	%	0,00	0,00	0,06	0,10	0,10
Osinko tuloksesta, % ⁴	%	neg.	neg.	neg.	254,1	81,9
Efektiiivinen osinkotuotto, % ⁴	%	0,0	0,0	3,5	2,8	1,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ⁴	%	neg.	neg.	neg.	91,5	44,5
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	0,59	1,36	1,70	3,60	5,43
Keskikurssi	euroa	0,60	1,36	2,63	4,60	4,07
Alin kurssi	euroa	0,45	1,25	1,66	3,52	2,60
Ylin kurssi	euroa	1,10	2,19	4,12	5,74	5,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁴	milj. euroa	154,7	98,1	122,7	259,7	390,4
Osakkeiden vaihdon kehitys ⁴	1 000	45 524	14 412	6 580	6 362	6 355
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁴	%	26,2	20,0	9,1	8,8	8,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ⁴	1 000	173 891	72 149	72 149	72 099	71 868
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ⁴	1 000	173 925	72 149	72 149	72 099	72 143
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ⁴	1 000	262 167	72 149	72 149	72 149	71 899
Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	-4,4	3,8	-9,8	-11,7	1,3

¹ Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi tilinpäätöksessä operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoittotunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV raportoi tilinpäätöksessä tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

² Kauden lopussa

³ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

⁴ Vertailuvuosien tiedot ovat osakeantioikaistuja.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS 16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Osinko tuloksesta, %*	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %*	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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 katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=		Liikevoitto +/- osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten Nasdaq Helsinki -pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi pörssin päälisalla 15.6.2007. Vuoden 2020 ylin noteeraus oli 1,10 euroa ja alin 0,45 euroa. Vuoden 2020 keskikurssi oli 0,60 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 0,59 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 154,7 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 45,5 miljoonaa kappaletta, joka oli 26,2 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2020. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 28,8 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat 31.12.2020

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
PONTOS CAPITAL AS	47 306 787	18
KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN	33 295 636	12,7
KOLPI INVESTMENTS OY	23 776 663	9
OP-HENKIVAKUUTUS OY	18 683 268	7,1
PÖHJOLA VAKUUTUS OY	15 896 954	6
HAVU CAPITAL OY	15 741 398	6
TIIVISTE-GROUP OY	13 373 642	5,1
LAREALE INVESTMENTS OY	6 926 660	2,6
TUNGELIN INVESTMENTS OY	6 926 660	2,6
KOKKILA LAURI TAPANI	6 494 422	2,5
KOKKILA TUOMAS TAPANI	6 494 422	2,5
VALTION ELÄKERAHASTO	2 340 000	0,9
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	1 754 385	0,7
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA	1 433 332	0,5
TELIAN ELÄKESÄÄTIÖ	1 059 796	0,4
SUOMEN MERIMIES-UNIONI SMU RY	1 051 118	0,4
SEFLO AB	989 920	0,4
AKSIDENSSI OY	917 206	0,3
SRV YHTIÖT OYJ	850 649	0,3
DREAM BROKER OY	777 777	0,3
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	206 090 695	78,3
Hallintarekisteröidyt osakkeet	3 948 937	1,5
Muut osakkeenomistajat	52 977 709	20,1
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	263 017 341	100,0

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 26.3.2020 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien (liite 25).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2020 yhteensä 16 854 372 osaketta, joka oli 6,4 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Timo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Havu Capital Oy:n kautta.

Omistusjakauma 31.12.2020

Omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistaja	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	1 274	11,5	67 716	0,0
101-500	3 017	27,1	874 268	0,3
501-1 000	1 874	16,9	1 508 257	0,6
1 001-5 000	3 312	29,8	8 269 763	3,1
5 001-10 000	836	7,5	6 355 114	2,4
10 001-50 000	639	5,7	13 836 297	5,3
50 001-100 000	70	0,6	5 087 300	1,9
100 001-500 000	66	0,6	13 997 486	5,3
500 001-	28	0,3	213 021 140	81,0
Yhteensä	11 116	100,0	263 017 341	100,0
joista hallintarekisteröityjä	9		3 948 937	1,5

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	31,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	15,4
Julkisyhteisöt	14,5
Kotitaloudet	19,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1,0
Ulkomaiset osakkeenomistajat	18,5
Yhteensä	100,0

IFRS konsernitilinpäätös

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2020	2019
Liikevaihto	3	975 534	1 060 949
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2 166	627
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-828	-79 800
Aineiden ja palveluiden käyttö ¹		-868 172	-897 233
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-69 427	-73 063
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista	16	-13 562	2 784
Poistot	6	-7 387	-8 705
Arvonlaskennat	6	-11 487	-81 339
Liiketoiminnan muut kulut ¹	5	-10 874	-13 421
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ²	5	5 506	-3 847
Liikevoitto		1 468	-93 047
Rahoitustuotot	9	3 710	8 441
Rahoituskulut	9	-33 136	-37 745
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-29 426	-29 304
Tulos ennen veroja		-27 958	-122 351
Tuloverot	10	2 851	18 743
Tilikauden tulos		-25 107	-103 608
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-22 807	-104 355
Määräysvallattomille omistajille		-2 301	747
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	11	-0,15	-1,52
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	11	-0,15	-1,52

¹ Yhtiö on tarkentanut rivien välistä esittämistapaa.

² Yhtiö on 1.1.2020 alkaen erottanut omalle rivilleen valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ja vertailuvuoden 2019 esittämistapaa on muutettu sitä vastaamaan.

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2020	2019
Tilikauden tulos		-25 107	-103 608
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-3 260	2 389
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	-15 060	9 148
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-18 320	11 537
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		-18 569	11 498
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		249	39
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-43 427	-92 071
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-41 375	-92 857
Määräysvallattomille omistajille		-2 052	786

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2020	2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	3 755	5 456
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät ¹	13	10 699	12 005
Liiketoiminta	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	1 210	1 510
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	48 144	59 530
Muut rahoitusvarat	15, 17	22 220	11 858
Saamiset	15, 18	9 389	15 857
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	44 281	43 995
Laskennalliset verosaamiset	19	41 585	36 391
Pitkäaikaiset varat yhteensä		183 017	188 336
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	355 262	376 121
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät ¹	20	118 752	132 904
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	143 534	118 673
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	1 601	62
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5	184
Rahavarat	23	96 748	27 728
Myyttävänä olevat omaisuuserät	24	-	69 326
Lyhytaikaiset varat yhteensä		715 901	724 998
VARAT YHTEENSÄ		898 918	913 334

1 000 euroa	Liite	2020	2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	264 680	142 543
Muuntoerot	25	-19 953	-1 385
Oman pääoman ehtoinen laina	25	15 360	82 900
Kertyneet voittovarot		-78 183	-49 522
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		184 967	177 598
Määräysvallattomien omistajien osuus		-4 016	-2 009
Oma pääoma yhteensä		180 951	175 589
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	2 352	2 439
Varaukset	26	12 384	10 907
Korolliset velat ilman vuokratvelkoja	15, 27	234 857	276 453
Korolliset vuokratvelat ¹	27	133 588	147 672
Muut velat	15, 28	20 817	20 858
Pitkäaikaiset velat yhteensä		403 998	458 329
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	284 463	244 306
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		713	668
Varaukset	26	11 430	8 828
Korolliset velat ilman vuokratvelkoja	15, 27	14 796	23 160
Korolliset vuokratvelat ¹	27	2 566	2 454
Lyhytaikaiset velat yhteensä		313 968	279 415
Velat yhteensä		717 966	737 745
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		898 918	913 334

¹ Rivit liittyvät IFRS 16 -standardiin.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut	953 556	1 061 778
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	3 331	627
Maksut liiketoiminnan kuluista	-888 665	-1 043 614
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	68 222	18 790
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	7 637	325
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-29 560	-29 300
Maksetut ja saadut välittömät verot	38	-542
Liiketoiminnan rahavirta	46 337	-10 727
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-819	-1 957
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	834	0
Investoinnit sijoituksiin	-4 586	0
Sijoitusten luovutustulot	11 030	5 500
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-7 396	-15 971
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	28 004	987
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-2 742	-5 970
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	2 500	26 524
Myönnetyt lainat muille	-177	-15 746
Lainojen takaisinmaksut muilta	0	684
Investointien rahavirta	26 648	-5 948
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	72 985	-16 675

1 000 euroa	2020	2019
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	40 798	-
Osakeannin kulut	-3 378	-
Lainojen nostot	9 000	64 978
Lainojen takaisinmaksut	-17 352	-41 735
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	58 400
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	-20 500
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0	-1 136
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-427	-4 240
Yhtiölainojen muutos	-9 705	-27 843
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18 500	-73 294
Maksetut osingot	-70	0
Lainojen maksut, vuokratvelat	-2 609	-3 854
Rahoituksen rahavirta	-2 243	-49 224
Rahavarojen muutos	70 742	-65 899
Rahavarat tilikauden alussa	27 728	93 074
Rahavarojen valuuttakurssiero	-1 724	554
Rahavarat tilikauden lopussa	96 748	27 728

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Sijoitetun vapaan oman pääoman Osakepääoma	rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2020	3 063	142 543	-1 385	82 900	-49 522	177 598	-2 009	175 589
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-22 807	-22 807	-2 301	-25 107
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	-	-	-3 508	-	-	-3 508	249	-3 260
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-	-	-15 060	-	-	-15 060	-	-15 060
Muut rahoitusvarat	-	-	-	-	-	-	-	-
Laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-18 569	-	-	-18 569	249	-18 320
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-18 569	-	-22 807	-41 375	-2 051	-43 427
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-70	-70
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	489	489	-	489
Merkintäetu oikeusanti	-	49 799	-	-	-	49 799	-	49 799
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	-	14 017	-	-12 700	-1 053	264	-	264
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	-	61 025	-	-54 840	-4 948	1 237	-	1 237
Osakeantoihin liittyvät kust. ilman veroja	-	-2 703	-	-	-	-2 703	-	-2 703
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	-	-	-	-	-342	-342	-	-342
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	114	114
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	122 138	-	-67 540	-5 854	48 744	44	48 788
Oma pääoma 31.12.2020	3 063	264 680	-19 953	15 360	-78 183	184 967	-4 016	180 951
Oma pääoma 1.1.2019	3 063	142 543	-12 884	45 000	58 651	236 372	-2 760	233 612
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-104 355	-104 355	747	-103 608
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	-	-	2 350	-	-	2 350	39	2 389
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-	-	9 148	-	-	9 148	-	9 148
Muut rahoitusvarat	-	-	-	-	-	-	-	-
Laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	11 498	-	-	11 498	39	11 537
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	11 498	-	-104 355	-92 857	786	-92 071
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-35	-35
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	63	63	-	63
Omien osakkeiden myynti	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinnat	-	-	-	-	-	-	-	-
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osakeantiin liittyvä transaktiokustannusten vero	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman ehtoinen laina, 2016	-	-	-	-20 500	-3 393	-23 893	-	-23 893
Oman pääoman ehtoinen laina, 2019	-	-	-	58 400	-485	57 915	-	57 915
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	37 900	-3 815	34 085	-35	34 050
Oma pääoma 31.12.2019	3 063	142 543	-1 385	82 900	-49 522	177 598	-2 009	175 589

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoi- ta, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä.

Konsernistrategian mukaisesti liiketoimin- ta on organisoitu kahteen liiketoiminta-aluee- seen; Rakentaminen ja Sijoittaminen. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy ja SRV Russia Oy.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asun- totuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jot- ka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja han- kintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat kes- keneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulo- nodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiai- kaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-seg- mentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin, realisoituihin ja uusien yhteissi- joitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kon- sernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoi-

mintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön. Laskennalliset verosaamiset ja verovelat on ko- konaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka ko- tipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konserni- tilinpäätöksen 2.3.2021.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadit- tu 31.12.2020 voimassa olevien kansainvä- listen tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoite- taan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuk- sessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksyt- tyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutok- sia on sovellettu 1.1.2020 alkavalla tilikaudella:

IASB on tehnyt IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

IASB on tehnyt IAS 1:een Tilinpäätöksen esittämi- nen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaat- teet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja vir- heet - standardeihin muutoksia, joiden mukaan kaikkialla IFRS-standardeissa ja Taloudellisen raportoinnin käsitteellisessä viitekehityksessä käytetään yhdenmukaista olennaisuuden mää- ritelmää, selvennetään milloin informaatio on olennaista ja sisällytetään IAS 1:een ohjeistusta epäolennaisesta informaatiosta. Konserni on huomioinut olennaisuuden määritelmän kon- sernitilinpäätöstä laadittaessa.

Liiketoiminnan määritelmä – muutokset IFRS 3:een

Liiketoiminnan uudistetun määritelmän mukaan hankintaan täytyy sisältyä panos ja tosiasialli- nen prosessi, jotka yhdessä myötävaikuttavat merkittävästi kykyyn saada aikaan tuotoksia. "Tuotoksen" määritelmää muutetaan siten, että painotetaan tavaroiden ja palvelujen tuottamis- ta asiakkaille sekä sijoitustuottojen ja muiden tuottojen kerryttämistä, eikä se sisällä pienem- pien kustannusten ja muun taloudellisen hyö- dyn muodossa saatavaa tuottoa. Muutosten seurauksena todennäköisesti aiempaa useam- pia hankintoja käsitellään varojen hankintana. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kon- sernitilinpäätökseen.

Uudistettu taloudellisen raportoinnin käsitteellinen viitekehys

Muutokset IFRS-standardien käsitteelliseen vii- tekehukseen. Keskeiset muutokset ovat seura- vat: painotetaan, että taloudellisen raportoinnin tavoitteena on tuottaa informaatiota, joka auttaa käyttäjiä arvioimaan, kuinka johto on hoitanut yhteisön taloudellisia voimavaroja, palautetaan varovaisuus puolueettomuuden osatekijäksi, määritellään raportoiva yhteisö, joka voi olla ju- ridinen yksikkö tai sen osa, päivitetään varojen ja velkojen määritelmät, poistetaan todennäköi- syyteen perustuva kirjaamiskynnys ja lisätään taseesta pois kirjaamista koskevaa ohjeistusta, lisätään ohjeistusta erilaisista arvostusperus- teista, ja todetaan, että voitto tai tappio on en- sisijainen taloudellisen tuloksen mittari ja että muihin laajan tuloksen eriin kirjatut tuotot ja kulut pitäisi periaatteessa siirtää tulosvaikutteisiksi silloin, kun se lisää tilinpäätöksen merkitykselli- syyttä tai parantaa todenmukaista esittämistä. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kon- sernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 -standardiin, IAS 39 -standardiin ja IFRS 7 -standardiin

Muutokset koskevat standardeihin sisältyviä suojauslaskennan vaatimuksia helpottaakseen pankkien välisen koron uudistukseen (IBOR) liit- tyvän epävarmuuden seurauksia suojaussuhtei- siin, joihin IBOR-korkojen uudistumiseen liittyvä epävarmuus vaikuttaa suoraan. Muutos lisää myös liitetietovaatimuksia niistä suojaussuh- teista, joihin IBOR-korkojen uudistus vaikuttaa.

Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2021 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen. Konsernin johto selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

Korkokantojen vertailuarvojen (IBOR) uudistus ja sen vaikutukset tilinpäätösraportointiin – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 -standardeihin – Toinen vaihe

IASB on muuttanut IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 -standardeja, jotta yhtiöiden olisi helpompaa huomioida IBOR-uudistuksen aiheuttamat muutokset tilinpäätösraportoinnissa. Muutokset kattavat seuraavat osa-alueet:

- Miten käsitellään sopimusperusteisten rahavirtojen perusteissa IBOR-uudistuksesta suoraan aiheutuvat muutokset
- Tietty helpotukset suojauslaskentaan, jotta suojauslaskenta ei epäonnistuisi pelkästään IBOR-uudistuksen takia
- Liitetietovaatimuksia IBOR-uudistuksen käytöstä ja vaikutuksista on lisätty.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

Koronavirusepidemian kehittymistä ja mahdollisia vaikutuksia taloudelliseen raportointiin arvioidaan SRV:ssä jatkuvasti.

Yhtiö toteutti alkuvuoden aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämishjelmaa lukuisia toimenpiteitä, kuten omaisuuden myyntiä, rahoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia.

SRV on hyödyntänyt tiettyjä koronavirusepidemian takia käyttöön otettuja elvytystoimia. Olennaisimpina näistä ovat arvonnäköaverojen sekä pakollisten työnantajamaksujen maksujärjestelyt, joiden osalta yhtiö täydentää las-

kentaperiaatettaan. Normaaliin liiketoimintaan liittyvät ostovelat ja muut velat, joihin liittyy maksun viivästyessä tai maksujärjestelytilanteessa koronmaksuvelvollisuus, luokitellaan korottomiksi veloiksi myös sen jälkeen kun niille kertyy korkoa. Tilikauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 47,4 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa taseisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5 % korkoa.

Alla on kuvattu koronavirusepidemiasta aiheutuvia mahdollisia riskejä, joilla voisi toteutuessaan olla vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtoihin. Koronavirusepidemian mahdollisia muita riskejä SRV:n liiketoimintaan on kuvattu hallituksen toimintakertomuksen kohdassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi.

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

Koronavirusepidemian vaikutuksia (mukaan lukien vaikutuksien ajoittuminen, kesto ja laajuus) niin globaaliin talouteen, SRV:n toimintamaiden talouteen, SRV:n liiketoimintaan sekä SRV:n alihankkijoihin ja asiakkaisiin on vaikea ennustaa, erityisesti koska pandemiatilanne ja siitä seuraavat julkisen vallan toimenpiteet muuttuvat nopeasti.

Epidemiolla ja siihen liittyvillä rajoituksilla on vaikutusta niin yhtiön alihankkijoihin kuin työntekijöihin. Alihankkijoihin liittyvät vaikutukset voivat johtaa materiaalien hintojen nousuun, materiaalitöimitysten logistiikkaan liittyvien häiriöiden ja ongelmien kasvuun ja yhdessä SRV:n henkilöstön liikkuvuuteen liittyvien rajoitusten tai sairauspoissaolojen kanssa ne voivat johtaa viivästyksiin tai keskeytyksiin työmailla, jotka puolestaan voivat vaikuttaa negatiivisesti projekteista tuloutettavan liikevaihdon määrään ja

ajankohtaan sekä projektikatteisiin ja SRV:n toiminnan kannattavuuteen.

Epidemia tai pandemia voi vaikuttaa merkittävästi SRV:n asiakkaiden taloudelliseen tilanteeseen ja rahoitukseen, mikä voi aiheuttaa kehityshankkeiden siirtymisen, työmaiden väliaikaisia pysähtymisiä, jo sovittujen tilausten peruuntumisia tai aloituksen lykkäämisiä. Asiakkaiden taloudellisen tilanteen heikentyminen voi johtaa myös SRV:n luottotappioiden kasvuun myyntisaamisten arvon alentuessa.

Koronavirukseen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille myönnetty vuokranalennukset ovat johtaneet ja voivat johtaa pienempiin tuottoihin SRV:n Venäjällä operoimissa kauppakeskuksissa. Näillä voi olla vaikutusta Venäjällä kauppakeskuksia omistavien SRV:n osakkuusyhtiöosuusien tai osakkuusyhtiöiltä olevien lainasaamisten arvoon. Odotettua pienemmät vuokratuotot voivat vaikuttaa myös Kauppakeskus REDIn myynnistä mahdollisesti saatavan lisäkauppahinnan määrään. Lisäkauppahintasaatavan arvoa alennettiin neljännellä vuosineljänneksellä 13,0 miljoonaa euroa perustuen Kauppakeskus REDIn päivitettyyn kassavirtapohjaiseen ennusteeseen.

Epidemiolla voi olla vaikutusta SRV:n toteuttamien hankkeiden ja palvelujen, kuten toimitilojen ja asuntojen kysyntään. Kysynnän vähentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SRV:n tulevaan liikevaihtoon, kassavirtaan, likviditeettiin ja esimerkiksi siihen, miten SRV täyttää rahoitussopimustensa kovenanttitasot. Epidemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja käyttöpääomarahoitukseen saatavuuteen. Pitkittyessään pandemian vaikutukset voivat aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen ja laskennallisten verosaamisten arvon alenemista. Lisäksi pandemian eteneminen Venäjällä voi vaikuttaa ruplan kurssiin sekä sitä myötä SRV:n Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvostukseen.

Johdon harkinta ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja -velkojen kirjauksissa sekä myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisessa.

Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen, koska SRV:n johdon harkinnan mukaan toiminnan jatkuvuuteen ei liity olennaista epävarmuutta. Konsernin toiminnan tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavat erityisesti yllä kuvattujen koronaviruksen aiheuttamien riskien lisäksi mm. konsernin tuloskehitys, pääomaa sitovien hankkeiden rahoituksen saatavuus, likviditeetin riittävyys sekä Venäjän tilanteen ja ruplan kurssin kehittyminen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevasta liikevaihdosta, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta, osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten ja lainasaamisten odotettavissa olevista rahavirroista sekä käyttöpääomatarpeista.

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 koko-

naismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusasetta 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 saattaa liittyä muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioitun vuokravastuuvelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakkoja. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

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

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

kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

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 olettamia.

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

SRV on arvioinut koronavirusepidemian aiheuttamien riskien vaikutuksia tilinpäätöksen tuloslaskelmaan ja taseeseen. Erityisesti yhtiö on arvioinut, aiheuttaako tilanne viitteitä omaisuusserien arvonalentumisesta tai tarvetta päivittää varauksia tai muita kirjanpidollisia arvioita.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuusarvoksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidettiin todennäköisenä.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronavirusepidemia hidastutti neuvotteluja, ja epidemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonalennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron positiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon sekä yhdisteltiin takautuvasti osuutensa yhteisyrityksen tilikauden 2020 tuloksesta.

Lisäksi liikevoittoon kirjattiin noin 5,4 miljoonan euron alaskirjaus koskien SRV:n omistusta kauppakeskus Okhta Mallissa sekä 0,8 miljoonan euron alaskirjaus Porvoon Ratsumestarinkatu 6 -liikekiinteistön osalta. Lisäksi yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahasijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen.

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 määri-

tettäessä 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 mahdollisten määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarain käyvää arvosta, kirjataan liikearvoksi. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarain 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 määrävallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toi-

mii 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 osakeomistukseen, joka tuottaa 20–50 % äänivallasta.

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

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

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

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi kuukausien keskipäiväkursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. 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 kurssia. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset monetaariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitus- tuottoihin tai kuluihin.

Tuottojen määrittäminen

Myyntituotot asiakassopimuksista

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

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistusosuuden verran. Eliminointi kirjataan li-

kevaihdon 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. Tilaukanta 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 projektiläpöilyä liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Standardin mukaisesti kaikki vuokrasopimukset, paitsi standardin mahdollistamien erityisten helpotusten piiriin kuuluvat vuokrasopimukset, on kirjattu taseeseen. Kaikista vuokrasopimuksista on kirjattu taseen varoihin käyttöoikeusomaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja velkoihin vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Tuloslaskelmassa vuokrakulu on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Rahoituslaskelmassa vuokranmaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erässä 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erässä 'lainojen maksut vuokravelat'.

Konsernin vuokraustoiminta ja sen kirjanpitoikäisyys

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV-konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Maanvuokrasopimusten lisäksi muita merkittäviä vuokrasopimuksia ovat esimerkiksi yhtiön kiinteitä toimipisteitä koskevat vuokrasopimukset erityisesti Suomessa ja Venäjällä sekä työmaakalustoa ja autoja koskevat vuokrasopimukset. Toimistoja koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä alkuvaiheen osalta määräaikaisiksi. Määräaikaisuuden kesto on yleensä 5 vuodesta 10 vuoteen, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6-12 kuukauden irtisanomisajalla. Työmaakalustoa koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä toistaiseksi voimassaoleviksi ilman erityistä irtisanomisajaa. Kalusto on vuokralla tyypillisesti 1 kuukaudesta

12 kuukauteen. Autoja koskevat sopimukset laaditaan määräaikaisiksi ja niiden kesto on yleensä 24 kuukautta.

Yhtiö huomioi raportoinnissaan standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta sekä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, joiden molemminpuolinen irtisanomisajaksi on korkeintaan 12 kuukautta.

Merkittävimmät lyhytaikaisiksi katsottavat vuokrasopimukset koostuvat lähinnä työmaakalustosta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin sisältyy lähinnä IT-laitteita ja pieniä toimistokalusteita. Lisäksi joitakin vähäisiä vuokrasopimuksia kuten leasing-autoja ja IT-laitteita käsitellään ryhmänä ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi vuokrasopimuksiin, joissa on vuokrasopimuksen jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määrittäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään. Vuokrasopimuksen katkaisemiseen voi myös liittyä rangaistusmaksuja. Tällaiset rangaistusmaksut huomioidaan vuokrasopimusvelan määrässä, mikäli vuokra-ajassa on huomioitu, että konserni käyttää tämän option.

Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti

määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralleottajan lisäluoton korkoa. IFRS 16 -standardin mukaan vuokralleottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralleottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Maanvuokrasopimukset muodostavat yli 90 prosenttia SRV-konsernin käyttöoikeusomaisuuseristä ja niiden diskonttokorkona käytetään aina sopimuksen sisäistä korkoa. Muiden sopimusten osalta käytetään ensisijaisesti sopimuksen sisäistä korkokantaa ja toissijaisesti lisäluoton korkoa. Lisäluoton korko on arvio siitä, mitä yhtiö joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Yhtiön käyttämä lisäluoton korko päättyneellä tilikaudella oli 5 prosenttia.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralleottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralleottajalle vuokra-ajan päätymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralleottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusajanaan.

Konserni on altistunut indeksiin tai hintaan perustuvien muuttuvien vuokrien mahdollisille korotuksille, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelassa ennen kuin ne toteutuvat. Kun indeksiin tai hintaan perustuvat vuokrien muutokset toteutuvat, vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen ja sitä oikaistaan käyttöoikeusomaisuuserää vastaan.

Maksettavat vuokrat kohdistetaan pääomaan ja rahoitusmenoon. Rahoitusmeno kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-aikana siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti on jokaisella kaudella sama.

Laatimisperiaate tontinvuokrasopimusten osalta

SRV-konserni esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska myös itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Taseen velkapuolella esitettävän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa.

Laatimisperiaate toimitilavuokrasopimusten osalta

SRV-konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuvelvoitetta koskevan rahoitusvelan veloissa. Merkittävimmät toimitilavuokrasopimukset SRV-konsernissa ovat yhtiön pääkonttorin vuokrasopimus sekä aluekonttorit Suomessa ja Venäjällä.

Laatimisperiaate työmaakaluston vuokrasopimusten osalta

Työmaakohteiden kalustonvuokrasopimukset tehdään lähes poikkeuksetta toistaiseksi voimassa oleviksi vuokrasopimuksiksi, jotka oi-

keuttavat yhtiön päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemaan ajankohtana. Työmaakalusto vuokrataan työmaalle yleensä jotakin erityistä työvaihetta varten, jolloin vuokraus jää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrausien ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi työmaakohteiden kalustovuokrasopimuksiin sovelletaan pääsääntöisesti IFRS16 -standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helppotusta. Mikäli vuokrakalustoa koskeva vuokrasopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

Laatimisperiaate toimistokaluston vuokrasopimusten osalta

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

Laatimisperiaate leasing-autojen osalta

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

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määrittellä. 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).

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

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

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

Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaavat olemassa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän toiselle osapuolelle ja olennainen osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity veloitte on täytetty, kuotto tai sen voimassaolo on lakannut.

Rahoitusvarat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Muut rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiotu luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, jos niiden maturiteetti on alle 12 kuukautta tai jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta suorittaa niitä vähintään 12 kuukautta raportointikauden päättymisen jälkeen. Muuten ne luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaisoppimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannaisoppimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositi

katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojastransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikauden 2020 ja 2019 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IFRS -standardien mukaista suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin johdannaissojimus tehdään, ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo.

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

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, ja ne arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kursseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen

erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia sekä lainasaamisia osakkuusyhtiöiltä.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintameno. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Arvonalentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppaja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuut. Kansainvälisten toimitilahankkeiden osalta tehdään tarkempia taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Edellä mainitusta liiketoimintamallista ja asiakasprofillista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita, eikä olennaisia luottotappioita odoteta myöskään syntyvän tilinpäätöshetkellä taseessa olevien erien osalta.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

1. Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia

rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiö-sijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alku-peräisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä. Konsernin johto on arvioinut, että tilinpäätöspäivänä taseessa olevat lainasaamiset sisältyvät pääasiassa vaiheeseen 1, eikä niihin liity olennaisia odotettuja luottotappioita. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

2. Mikäli arvostusraporttien perusteella havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi tai kolme, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaamisia.

3. Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Rahavarat

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynnin katsotaan olevan erittäin

todennäköinen. Ne arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

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

Pitkäaikaisista omaisuuseristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvistä veloista johtuvien korojen ja muiden kulujen kirjaamista jatketaan.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät esitetään taseessa erillään muista varoista. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat esitetään taseessa erillään muista veloista.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikomassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei kuitenkaan ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron mene-

telmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Asiakashankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottamien ulkopuolisten rahalaitoslainojen eli yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna SRV:n konsernitaseessa aina lainan eräpäivään saakka.

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa.

Erä "Maa-alueet ja tonttiyhtiöt" koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintameno aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohottavan maa-alueen tai tontin arvoa.

Erä "Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet" koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

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

Erä "Muu vaihto-omaisuus" koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepää-

omista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

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

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoitulla 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 hallinnoimien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen katsotaan olevan aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Näitä menoja voidaan aktivoida jo ennen rakentamisen käynnistämispäätöstä.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä tilikausissa 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 lähimenneisyydessä tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Työsuhde-etuudet

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 suoritettavat 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 rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

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

Jos osasta 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

Segmenttitiedot 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:

Rakentaminen

Vuoden 2019 alusta toiminut Rakentaminen käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen työllistää noin 800 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

Sijoittaminen

Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamiseen kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen liiketoimintaa.

Muut toiminnot ja eliminoinnit -erittelyt

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön. Laskennalliset verosaamiset ja verovelat on kokonaisuudessaan kohdenettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön.

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.

Tiilikaudella 2020 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukaista merkittävä asiakas Rakentaminen liiketoimintasegmentissä. Vuonna 2019 niitä oli kaksi. Suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin 11 prosenttia.

2020	Raken- taminen	Sijoitta- minen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
1 000 euroa				
Liikevaihto				
Tietyt ajankohtana tuloutettavat	107 238	0	0	107 238
Ajan kuluessa tuloutettavat	851 456	3 149	0	854 606
Muu liikevaihto	11 329	1 637	724	13 690
Yhteensä	970 024	4 787	724	975 534
Liikevaihto, ulkoiset	969 317	4 722	1 495	975 534
Liikevaihto, sisäiset	706	65	-771	0
Yhteensä	970 024	4 787	724	975 534
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 405	-11 896	-477	-13 778
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-3 859	-92	-1 146	-5 097
Liikevoitto	27 895	-22 382	-3 545	1 468
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2 360	45 784	0	48 144
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	299 848	56 347	-933	355 262
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	92 185	53 669	0	145 854
Keskeneräiset työt	181 502	0	-886	180 616
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	22 085	2 672	0	24 757
Muu vaihto-omaisuus	4 076	5	-48	4 034
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	1 601	44 281	0	45 882
Käyttöoikeusomaisuuserät	119 236	1 057	9 157	129 450
Muut varat	264 904	31 121	24 157	320 181
Yhteensä varat	687 949	178 589	32 381	898 919
Segmentin velat, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	393 158	160 232	28 422	581 812
Segmentin velat, käyttöoikeusomaisuuserät	125 462	1 104	9 588	136 154
Yhteensä velat	518 621	161 336	38 010	717 966
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	386 796	171 875	8 088	566 759
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,6	-14,3		-0,8
Tilaukanta¹	1 153 364	-	-	1 153 364
Toimitilarakentaminen	718 165			
Asuntorakentaminen	435 198			

2019

1 000 euroa	Rakentami- nen	Sijoittami- nen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto				
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	214 614	0	0	214 614
Ajan kuluessa tuloutettavat	831 889	3 995	0	835 885
Muu liikevaihto	11 174	1 875	-2 599	10 450
Yhteensä	1 057 677	5 871	-2 599	1 060 949
Liikevaihto, ulkoiset	1 056 648	5 679	-1 378	1 060 949
Liikevaihto, sisäiset	1 029	192	-1 221	0
Yhteensä	1 057 677	5 871	-2 599	1 060 949
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 683	-81 964	-359	-84 006
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-4 801	-119	-1 118	-6 038
Liikevoitto	7 047	-92 511	-7 583	-93 047
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	1 380	58 151	0	59 530
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	312 216	64 264	-360	376 121
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	85 826	60 989	269	147 084
Keskeneräiset työt	190 750	0	-580	190 170
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30 508	3 267	0	33 775
Muu vaihto-omaisuus	5 132	8	-48	5 091
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	160	43 897	0	44 057
Käyttöoikeusomaisuuserät	133 331	1 358	11 264	145 953
Muut varat	175 128	84 528	28 018	287 673
Yhteensä varat	622 214	252 198	38 922	913 334
Segmentin velat, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	364 593	153 141	69 885	587 619
Segmentin velat, käyttöoikeusomaisuuserät	138 295	1 389	10 441	150 125
Yhteensä velat	502 888	154 531	80 326	737 745
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	372 868	245 744	6 717	625 328
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,0	-32,6		-15,2
Tilaukanta¹	1 344 219	0	0	1 344 219
Toimitilarakentaminen	861 491			
Asuntorakentaminen	482 729			

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään. Sijoitettu pääoma ja tilaukanta ovat tilintarkastamattomia.

2 HANKITUT JA MYDYT LIIKETOIMINNOT

Yhtiö on myynyt SRV REAM Oy:n liiketoiminnan, joka vastasi kauppakeskus REDIn operoinnista. Myynti tapahtui 25. kesäkuuta 2020 CBRE Finlandille. Henkilöstö, yhteensä 8 henkilöä, siirtyi kaupan myötä 1.9.2020 CBRE Finlandin palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä. Kaupalla oli hyvin vähäinen vaikutus yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen. Tilikaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja. Vertailukaudella ei hankittu tai myyty liiketoimintoja.

3 MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

1 000 euroa	2020	2019
Liikevaihto¹	975 534	1 060 949
Jakautuminen:		
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	107 238	214 614
Ajan kuluessa tuloutettavat	854 606	835 885
Muu liikevaihto	13 690	10 450
Yhteensä	975 534	1 060 949

¹ Liikevaihdon jakauma segmenteittäin raportoidaan liitteessä 1, segmenttitiedot.

Suraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tiettyinä ajankohtana:
Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Suraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:
Kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja kauppakeskusoperointituotot

1 000 euroa	2020	2019
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat:		
Konsernin myyntisaamiset ja ostovelat ovat pääosin asiakassopimuksiin perustuvia. Konsernin taseessa on asiakassopimuksiin liittyvää siirtosaamista ja muuta lyhytaikaista ennakkomaksua.		
Asiakassopimuksiin perustuvat, siirtosaamiset	13 011	12 545
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	86 014	74 116

1 000 euroa	2020	2019
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	74 116	119 675
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	12 545	16 037

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuvat ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvas-
tuurakentaminen), allianssiurakka, kiinteähintainen urakka, elinkaariurakka, omakehitteinen asunto-
hanke, omakehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehitteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti so-
vittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johta-
mistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtä-
viä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään
yhtenä suoritevelvoitteena.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka tai muuttopalvelu. Täl-
löin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovute-
taan 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 ta-
voitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen
raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintaa on perustunut todennäköisim-
pään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa
ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattu-
jen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

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

Ajan kuluessa tuloutettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashank-
keiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lop-
putulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilin-
päätöspäivään 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 kokonaistu-
lot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Jos asiakashankkeesta syntyneet me-
not ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus
taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset" Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirja-
tut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus taseen erässä "ostove-
lat ja muut velat". Asiakaslaskutuksessa käytetään maksuerätaulukoita ja on sovittu alalle tyypilliset
urakoiden maksuehdot.

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

Omakehitteisiin ja -perusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä ra-
hoituskomponentti voi syntyä saatavaraohoitteisissa hankkeissa, joissa saatavaraohituskustannuksia
ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavaraohitus- sekä omaperusteisissa urakointiko-
hteissa 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 rahoit-
tuserien korkotuottojen oikaisuksi.

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

Omakehitteisten hankkeiden tontti tuloutetaan ajan kuluessa. Tontin tulouttamisen ajankohta ar-
vioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

1 000 euroa

Asiakassopimusten jäljellä oleville suorite- velvoitteille kohdistettu transaktiohintaa	1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
	71,9 %	22,6 %	5,6 %	0,0 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkä- aikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	984 986	708 075	222 142	54 769
	0			

Taulukko kuvastaa Rakentamisen liiketoiminnan myydyin tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevina vuosina.

Omaisuuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

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

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2020	2019
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	612	84
Vuokratuotot	932	529
Muut tuotot	622	14
Yhteensä	2 166	627

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2020	2019
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	53	0
Vuokrat	665	889
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 382	2 163
Auto- ja matkustuskulut	660	1 035
Edustus- ja markkinointikulut	432	1 053
Viestintä- ja IT-kulut	2 864	3 182
Ulkopuoliset palvelut	2 632	3 369
Muut kiinteät kulut	2 186	1 731
Yhteensä liiketoiminnan muut kulut	10 874	13 421
Valuuttajohdannaisen tuotot ja kulut	-5 506	3 847
Yhteensä	5 368	17 268

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2020	2019
Tilintarkastus	434	443
Todistukset ja lausunnot	2	31
Veroneuvonta	0	16
Muut palvelut	269	917
Yhteensä	705	1 407

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt -konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2020 olivat yhteensä 271 tuhatta euroa (964).

6 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2020	2019
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	421	576
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	428	615
Koneet ja kalusto	1 329	1 391
Muut aineelliset hyödykkeet	113	84
	2 291	2 666
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	2 899	3 761
Rakennukset ja rakennelmat	1 438	1 428
Koneet ja kalusto	760	849
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
	5 097	6 038
Poistot yhteensä	7 387	8 705
Arvonalentumiset¹	11 487	81 339

¹ Vuoden 2020 arvonalentumiset sisältävät yhteisyrityssijoituksen Pearl Plaza -kauppakeskuksen vuoden 2019 arvonalennuksen palautuksen 6,9 miljoonaa euroa, kauppakeskus Okhta Mall -osakkuusyhtiösijoituksen arvonalennuksen 5,4 miljoonaa euroa, 0,8 miljoonan euron alakirjauksen Porvoon Ratsumestarinkatu 6 -liikekiinteistön sijoitukseen sekä pitkäaikaisissa saamisissa olevan REDIn lisäkauppahintasaatavan arvonalennuksen 13,0 miljoonaa euroa. Vuoden 2019 arvonalentumiset sisälsivät myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin tehdyn arvonalentumiskirjauksen 78,4 miljoonaa euroa (liitetieto 24).

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2020	2019
Palkat ja palkkiot ¹	57 956	60 972
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely	8 613	10 315
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	489	-98
Muut henkilösivukulut	2 369	1 874
Yhteensä	69 427	73 063

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

Henkilökunta keskimäärin	2020	2019
Rakentaminen	810	867
Sijoittaminen	124	139
Muut toiminnot ja eliminoinnit	56	74
Yhteensä	991	1 080

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2014	2017 ¹	2019 ²	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Asetetut mittarit	Työsuhde	
Alkuperäinen merkintähinta	3,14	-	1,62	
Osinko- ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.20	2,61	-	0,55	
Merkintäaika/toteutusaika	2015-2021	2017-2019	2021-2026	
Kokonais määrä	720 000	1 000 000	1 000 000	
Osakepalkkiot 1.1.2019	432 000	129 000	0	561 000
Lisäykset	0	0	600 000	600 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	432 000	16 350	0	448 350
Osakepalkkiot 31.12.2019	0	112 650	600 000	712 650
Osakepalkkiot 1.1.2020	0	112 650	600 000	712 650
Lisäykset	0	0	400 000	400 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	67 950	0	67 950
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	44 700	0	44 700
Osakepalkkiot 31.12.2020	0	0	1 000 000	1 000 000
IFRS-kustannus 2019, 1 000 euroa*	0	140	-42	98
IFRS-kustannus 2020, 1 000 euroa*		-332	-157	-489
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2019	0	0	0	0
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2020	0	67 950	0	67 950

¹ 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 osakekurssin vaihtelun mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhteet päättyvät sitouttamajakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. 6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67 950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019.

² SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinojelmasta vuosille 2019-2026. Järjestelmän perusteella Saku Sipilalle on annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 1,62 euroa osakkeelta. Järjestelmän puitteissa voidaan antaa uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan hankittuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden hankkimisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää kolmessa kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.3.2021 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.9.2022 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää 200 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2019-2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljoonaa euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipilan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksvoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuoikeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Muutosten johdosta Sipilalla on käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyympipainotettua keskimurssia Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.-30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.

* 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 kohdassa vaihto-omaisuus.

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2020	2019
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	1 863	2 670
Korkotuotot muista saamisista	1 572	997
Valuuttakurssivoitot	0	4 346
Muut rahoitustuotot	275	429
Yhteensä	3 710	8 441
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-13 383	-13 082
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista varoista ja veloista	-178	-2 122
Valuuttakurssitappiot	-8 159	0
Muut rahoituskulut ¹	-5 728	-16 025
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-5 688	-6 517
Yhteensä	-33 136	-37 745
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-29 426	-29 304

¹ Muut rahoituskulut -rivi sisältää osakkuus- ja yhteisyritysten rahoitussamisten arvonalennuksia 1,5 (10,8) milj. euroa.

10 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	668	346
Edellisten tilikausien verot	-1	178
Muut tilikauden verot	0	51
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuserät	-298	-1 043
Laskennalliset verot	-3 220	-18 276
Yhteensä	-2 851	-18 743
Efektiivinen veroaste -%	10,2 %	15,3 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2020 ja 2019) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2020	2019
Voitto ennen veroja	-27 958	-122 351
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-5 592	-24 470
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-9	-31
Verovapaat tulot	-93	-647
Aiemmin kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten realisoituminen	-	-277
Vähennyskeltottomat kulut	-282	0
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	444	7 062
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-1	178
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	2 682	-557
Muut erät	0	0
Verot tuloslaskelmassa	-2 851	-18 743

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2020	2019
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	405	279
Osakeantikulujen vero-oikaisu	676	-
Yhteensä	1 080	279

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2020	2019 ¹
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-22 807	-104 355
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-3 732	-5 666
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-26 539	-110 022
1 000 kappaletta	2020	2019
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	173 891	72 149
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	173 925	72 149
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	-0,15	-1,52
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	-0,15	-1,52

¹ Vertailuvuoden tiedot ovat osakeantioikaistuja.

12 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2020 ja 2019 ei ole maksettu osinkoa. 29.3.2021 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan, ettei osinkoa jaeta vuodelta 2020.

13 AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2020

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 321	18 811	999	30 172
Lisäykset	0	0	720	29	749
Vähennykset	0	-313	-575	-77	-965
Siirto erien välillä	0	277	16	0	293
Kurssierot	0	-11	-134	-58	-203
Hankintameno 31.12.	41	10 274	18 838	893	30 046
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-9 729	-14 487	-497	-24 714
Poistot	0	-428	-1 329	-113	-1 870
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	47	231	33	311
Siirto erien välillä	0	0	-15	0	-15
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 109	-15 600	-578	-26 289
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	164	3 237	313	3 755

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2020

1 000 euroa	Maa- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja laitteet	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	11 502	2 782	0	14 283
Lisäykset	0	493	558	0	1 051
Vähennykset	0	-81	-131	0	-212
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	-24	-12	0	-36
Hankintameno 31.12.	0	11 890	3 197	0	15 087
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-1 429	-849	0	-2 278
Poistot	0	-1 438	-760	0	-2 198
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	65	0	0	65
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	16	7	0	23
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-2 786	-1 603	0	-4 388
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	9 105	1 594	0	10 699

Aineelliset hyödykkeet 2019

1 000 euroa	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 315	17 458	779	28 593
Lisäykset	0	0	1 580	191	1 771
Vähennykset	0	0	-297	0	-297
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	6	70	30	105
Hankintameno 31.12.	41	10 321	18 811	999	30 172
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-9 107	-13 048	-405	-22 560
Poistot	0	-615	-1 391	-84	-2 091
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	6	0	6
Kurssierot	0	-7	-64	-9	-80
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-9 729	-14 487	-497	-24 714
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	592	4 323	502	5 456

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2019

1 000 euroa	Maa- alueet	Rakennukset ja raken- nelmat	Koneet ja laitteet	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	11 502	2 782	0	14 283
Lisäykset	0	11 502	2 990	0	14 492
Vähennykset	0	0	-209	0	-209
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	11 502	2 782	0	14 283
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	0	0	0	0
Poistot	0	-1 428	-849	0	-2 277
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kurssierot yhteensä	0	-1	0	0	-1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-1 429	-849	0	-2 278
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	10 073	1 933	0	12 005

14 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2020

1 000 euroa	Aineettomat		Muut	Yhteensä
	oikeudet	Liikearvo	aineettomat hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	911	1 734	3 904	6 549
Kurssierot	0	0	-3	-3
Lisäykset	13	0	293	306
Vähennykset	-17	0	-9	-26
Siirrot	0	0	-91	-91
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 094	6 735
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-581	0	-2 724	-3 304
Poistot	-1	0	-420	-421
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-34	0	0	-34
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	-32	-32
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-615	0	-3 176	-3 791
Kirjanpitoarvo 31.12.	292	1 734	918	2 944

2019

1 000 euroa	Aineettomat		Muut	Yhteensä
	oikeudet	Liikearvo	aineettomat hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.	934	1 734	3 461	6 130
Kurssierot	0	0	1	1
Lisäykset	0	0	1 191	1 191
Vähennykset	-23	0	-750	-773
Hankintameno 31.12.	911	1 734	3 904	6 549
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-566	0	-2 269	-2 834
Poistot	-1	0	-575	-576
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-14	0	159	145
Alaskirjaukset	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	-39	-39
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-581	0	-2 724	-3 304
Kirjanpitoarvo 31.12.	330	1 734	1 180	3 244

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmentille:

Liikearvot 1 000 euroa	2020	2019
Rakentaminen	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonlennustestaus

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

Joulukuussa 2020 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttajat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 10,0 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. Arvonlennustestausten perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyyshanalyysi

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

15 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2020

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	8 889	8 889	8 889	18
Pitkäaikaiset saamiset	500	0	500	500	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	44 281	44 281	44 281	21
Muut rahoitusvarat	22 220	0	22 220	22 220	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	56 199	56 199	56 199	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	15 824	15 824	15 824	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	1 601	1 601	1 601	21
Rahavarat	0	96 748	96 748	96 748	23
Yhteensä	22 720	223 542	246 262	246 262	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	234 857	234 857	207 438	27
Johdannaissopimukset	8 977	0	8 977	8 977	28,31
Muut pitkäaikaiset velat	0	11 840	11 840	11 840	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	14 796	14 796	14 796	27
Ostovelat	0	59 640	59 640	59 640	28
Yhteensä	8 977	321 134	330 111	302 692	

2019

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	15 857	15 857	15 857	18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	43 995	43 995	43 995	21
Muut rahoitusvarat	11 858	0	11 858	11 858	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	46 923	46 923	46 923	22, 29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	38	38	38	22
Johdannaisopimukset	-402	0	-402	-402	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	62	62	62	21
Rahavarat	0	27 728	27 728	27 728	23
Yhteensä	11 456	134 603	146 059	146 059	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	276 453	276 453	262 977	27
Johdannaisopimukset	8 799	0	8 799	8 799	31
Muut pitkäaikaiset velat	0	12 059	12 059	12 059	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	23 160	23 160	23 160	27
Ostovelat	0	81 101	81 101	81 101	28
Yhteensä	8 799	392 774	401 573	388 097	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuun ottamatta 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	2020	2019
Osuudet osakkuusyrityksissä	30 154	53 136
Osuudet yhteisyrityksissä	17 990	6 395
Yhteensä	48 144	59 530

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2020	2019 ¹
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45

Osakkuusyhtiö sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Okhta Mall -hankkeeseen. SRV sijoittaa hankkeeseen myös Russian Invest osakkuusyhtiöosakkuuden kautta. SRV saa hankkeen tuotoista vähintään omistusosuuttaan vastaavan osuuden. Hankkeen lopulliseen tuontajakoon liittyy ehtoja, joiden perusteella SRV on oikeutettu sijoitusosuuttaan suurempaan osuuteen voitosta tuoton ylittäessä ennakkoon sovitun tason.

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

1 000 euroa	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V	
	2020	2019	2020	2019
Rahavarat	-	-	3 252	-
Muut lyhytaikaiset varat	18 145	13 722	1 028	-
Lyhytaikaiset varat	18 145	13 722	4 281	-
Pitkäaikaiset varat	137 401	175 104	110 777	-
Lyhytaikaiset velat	23 729	8 295	25 334	-
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	55 036	-
Pitkäaikaiset velat	108 603	127 179	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	108 603	127 179	55 036	-
Liikevaihto	0	0	13 735	-
Poistot	-	-	-2 797	-
Korkotuotot	-	-	1 831	-
Korkokulut	-	-	-8 245	-
Tuloverot	-	-	1 351	-
Tilikauden tulos	-18 942	2 096	-4 138	-
Muut laajan tuloksen erät	-15 193	8 937	-11 888	-
Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:				
Konsernin omistusosuus, %	45	45	50	-
Konsernin osuus nettovaroista	10 446	24 008	17 344	-
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-
Välillisen osuuden tuloksen kumulatiivinen yhdistely	-14 086	-3 650	-	-
Osakkuus- ja yhteisyritysten tase-arvo konsernin taseessa	11 741	35 738	17 344	-

¹ Netherland Pearl Plaza B.V ja REDI sekä KSK Parking I Ky -yhteisyrityssijoitukset oli luokiteltu 31.12.2019 tilinpäätöksessä myytävänä olevaksi omaisuuseräksi.

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

Nimi	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
		2020	2019 ¹
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50
KSK REDI Ky (REDI)	Suomi	-	40
KSK Parking I Ky (REDI)	Suomi	-	40

Netherland Pearl Plaza B.V yhteisyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza hankkeeseen. REDI yhteisyritykset sijoittavat Helsingin Kalasatamaan rakennettaviin kauppakeskukseen ja pysäköintilaitokseen. REDIn omistusosuus myytiin tasearvoonsa tilikauden 2020 aikana.

Taloudellisen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyhtykset		Muut kuin olennaiset yhteisyhtykset	
	2020	2019	2020	2019
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta ²	-2 815	30	-154	992
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	18 413	17 397	646	6 395

Osuus osakkuus- ja yhteisyhtyksen tuloksista

	2020	2019
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	-8 524	943
Olennainen yhteisyhty Netherland Pearl Plaza B.V ²	-2 069	3 348
Myytäväksi luokiteltu yhteisyhty REDI	-	-2 529
Muut kuin olennaiset osakkuusyhtykset	-2 815	30
Muut kuin olennaiset yhteisyhtykset	-154	992
Yhteensä	-13 562	2 784

Muut laajan tuloksen erät

	2020	2019
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	-6 837	4 022
Olennainen yhteisyhty Netherland Pearl Plaza B.V ²	-5 944	3 647
Muut kuin olennaiset osakkuusyhtykset	-2 279	1 676
Muut kuin olennaiset yhteisyhtykset	-	-196
Yhteensä	-15 060	9 148

² Vertailuvuoden luku sisältää myytäväksi luokiteltujen omaisuuserien tuloksen yhdistelyn.

17 MUUT RAHOITUSVARAT JA PITKÄAIKAISET SAAMISET

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2020	2019
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	11 858	18 320
Lisäykset	24 113	61
Käyvän arvon muutokset	-13 000	
Vähennykset	-250	-6 523
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	22 720	11 858
Pitkäaikaiset	22 720	11 858
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	22 220	11 858
Pitkäaikaiset saamiset	500	

18 PITKÄAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2020	Kirjanpitoarvo 2019
Pitkäaikaiset saamiset		
Rakennusprojektiin liittyvä lainasaaminen	0	11 817
Pitkäaikainen saaminen	500	-
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	8 889	4 039
Yhteensä	9 389	15 857

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2020	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myydyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	33 891	2 024	0	0	0	0	35 915
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	202	-51	0	0	0	0	151
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	363	697	0	0	0	0	1 060
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 133	-83	0	0	0	0	1 049
Muut väliaikaiset erot	-241	455	0	2 261	0	-407	2 069
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 043	298	0	0	0	0	1 341
Yhteensä	36 391	3 340	0	2 261	0	-407	41 585
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	1 018	-21	0	0	0	0	997
Kertyneet poistoerot	111	-17	0	0	0	0	94
Muut väliaikaiset erot	1 310	-141	0	0	0	92	1 261
Yhteensä	2 439	-179	0	0	0	92	2 352
Laskennalliset verot, netto	33 952	3 519	0	2 261	0	-498	39 233

2019	1.1.	Kirjattu tulos- laskel- maan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Oste- tut ja myydyt liiketo- minnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	12 653	21 238	0	0	0	0	33 891
Työsuhde-etuudet	18	-18	0	0	0	0	0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	202	0	0	0	0	0	202
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	744	-381	0	0	0	0	363
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	3 854	-2 721	0	0	0	0	1 133
Muut väliaikaiset erot	1 083	-2 478	0	926	0	227	-241
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	0	1 043	0	0	0	0	1 043
Yhteensä	18 555	16 682	0	926	0	227	36 391
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	1 021	-3	0	0	0	0	1 018
Kertyneet poistoerot	104	7	0	0	0	0	111
Muut väliaikaiset erot	3 950	-2 640	0	0	0	0	1 310
Yhteensä	5 075	-2 636	0	0	0	0	2 439
Laskennalliset verot, netto	13 480	19 318	0	926	0	227	33 952

Konsernilla oli 31.12.2020 tappioita 20 608 tuhatta euroa (15 421 tuhatta euroa), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuseristä on kirjattu laskennallista verosaamista 1 341 tuhatta euroa (1 043 tuhatta euroa).

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

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2020	2019
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	355 262	376 121
Aineet ja tarvikkeet	104	134
Keskeneräiset työt	180 616	190 170
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	145 854	147 084
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	24 757	33 775
Ennakkomaksut	985	4 065
Muu vaihto-omaisuus	2 944	893
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	118 752	132 904
Vaihto-omaisuus yhteensä	474 013	509 025

Omaperusteisten asuntojen osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 5,0 prosenttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 465 tuhannella eurolla (681 tuhatta euroa).

Velkojen vakuutena olevan valmiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2020 oli 21 145 tuhatta euroa (15 772 tuhatta euroa), rakenteilla olevan vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2020 oli 94 252 tuhatta euroa (93 151 tuhatta euroa) ja vaihto-omaisuuden maa-alueiden kirjanpitoarvo vuonna 2020 oli 21 263 tuhatta euroa (34 867 tuhatta euroa).

Tilikaudella 2020 tehtiin arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeeseen 808 tuhatta euroa. Vertailukaudella 2019 tehtiin arvonalentumisia vaihto-omaisuuden maa-alueisiin 13 935 tuhatta euroa ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin 1 000 tuhatta euroa. Tilikaudella ja vertailukaudella ei ole peruuntuneita arvonalennuksia.

21 LAINASAAMISET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2020	2019
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	43 835	47 578
Lisäykset	3 949	4 585
Vähennykset	-348	-7 573
Arvonalentuminen, taso 3	-1 500	0
Kurssierot	-1 655	-755
Yhteensä	44 281	43 835
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	160	19 692
Lisäykset	0	150
Vähennykset	-160	-19 682
Yhteensä	0	160
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	62	4 596
Lisäykset	1 601	0
Vähennykset	-62	-4 535
Yhteensä	1 601	62

22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2020	Kirjanpitoarvo 2019
Myyntisaamiset	56 199	46 923
Lainasaamiset	11 824	38
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	13 011	12 545
Muut siirtosaamiset	56 831	56 917
Muut saamiset	5 670	2 250
Yhteensä	143 534	118 673
Korolliset saamiset	11 824	38
Korottomat saamiset	131 710	118 634
Yhteensä	143 534	118 673

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2020 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 52 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2020	2019
Rahat ja pankkisaamiset	96 748	27 728
Yhteensä	96 748	27 728

24 MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT OMAISUUSERÄT

1 000 euroa	2020	2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		
REDI -kauppakeskus	-	22 032
Pearl Plaza -kauppakeskus	-	25 322
Tampereen Kansi ja areena -sijoitus	-	19 472
Laina- ja rahoitussuamiset	-	2 500
Yhteensä	-	69 326

Vuonna 2019 myytäväksi luokitellut Redin ja Tampereen Kansi ja areena -hankkeen omistusosuudet ja lainasaaminen myytiin tasearvoonsa tilikauden 2020 aikana. SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin vuonna 2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidettiin todennäköisenä. Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronavirusepidemia hidastutti neuvotteluja, ja epidemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonalennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron positiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon sekä yhdisteli takautuvasti osuutensa yhteisyrityksen tilikauden 2020 tuloksesta.

25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2019	59 580 976
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	0
Osakeanti	0
31.12.2019	59 580 976
1.1.2020	59 580 976
Omien osakkeiden palautuminen	0
Omien osakkeiden luovutus	67 950
Suunnattu osakeanti	71 468 395
Merkintäoikeus osakeanti	131 049 371
31.12.2020	262 166 692

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 262 166 692 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2020. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 263 017 341.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 850 649 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Toukokuussa 2020 yhtiö järjesti suunnatun osakeannin kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 miljoonaa euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä 2016 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä 11,8 miljoonaa euroa ja 2019 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on 3,6 miljoonaa euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71 468 395 osakkeella yhteensä 131 967 970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.

Kesäkuussa 2020 yhtiö järjesti merkintäoikeusannin, jossa SRV sai noin 50 miljoonan euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131 049 371 osakkeella 131 967 970 osakkeesta yhteensä 263 017 341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020. 30.3.2020 nostettua 9 miljoonan euron pääomalainaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Yhtiö on kirjannut osakeanneissa tulleet 124,8 miljoonan euron varat sijoitettuun vapaan pääoman rahastoon vähennettynä osakeantien järjestelyyn liittyvillä 3,4 miljoonan euron kustannuksilla sekä 0,7 miljoonan euron kustannusten vero-oikaisulla.

Muuntoerot

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Suunnatun osakeannin hybridilainojen konvertoinnin jälkeen omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 11,8 miljoonaa euroa (24,5 miljoonaa euroa). Lainan kuponkikorko on 13,572 prosenttia vuodessa. Suunnatun osakeannin hybridilainojen konvertoinnin jälkeen omaan pääomaan sisältyy vuonna 2019 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 3,6 miljoonaa euroa (58,4 miljoonaa euroa). Lainan kuponkikorko on 12,00 prosenttia vuodessa.

Oman pääoman ehtoisella lainalla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

Hallitus ei ehdota osinkoa jaettavaksi vuodelta 2020.

26 VARAUKSET

2020	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	11 538	7 664	533	0	19 735
Kurssierot	0		-53	0	-53
Varausten lisäykset	7 577	1 770	349	0	9 696
Käytetyt varaukset	-4 499	-248	-518	0	-5 265
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	-300	0	-300
31.12.	14 617	9 186	11	0	23 814
Pitkäaikaiset	5 943	6 430	11	0	12 384
Lyhytaikaiset	8 674	2 756	0	0	11 430
Yhteensä	14 617	9 186	11	0	23 814

2019	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuu- varaus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1 000 euroa					
1.1.	11 614	7 428	534	0	19 576
Kurssierot	7		32	0	39
Varausten lisäykset	4 020	414	110	0	4 544
Käytetyt varaukset	-4 049	-178	-143	0	-4 370
Käyttämättömien varausten peruutukset	-54	0	0	0	-54
31.12.	11 538	7 664	533	0	19 735
Pitkäaikaiset	5 009	5 365	533	0	10 907
Lyhytaikaiset	6 529	2 299	0	0	8 828
Yhteensä	11 538	7 664	533	0	19 735

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

27 KOROLLISET VELAT

Korolliset velat, ilman vuokratvelkoja

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2020	Käypä arvo 2020	Kirjanpitoarvo 2019	Käypä arvo 2019
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	41 896	41 896	69 392	69 392
Joukkovelkakirjalainat	135 625	108 206	136 526	123 051
Yhtiölainat	40 681	40 681	50 379	50 379
Muut korolliset velat	16 655	16 655	20 157	20 157
Yhteensä	234 857	207 438	276 453	262 977
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	14 765	14 765	4 622	4 622
Yritystodistukset	0	0	18 500	18 500
Joukkovelkakirjalaina	0	0	0	0
Yhtiölainat	31	31	38	38
Yhteensä	14 796	14 796	23 160	23 160

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

Korolliset velat, vuokra-velat

2020 1 000 euroa	Rakennukset ja		Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
	Maa-alueet	rakennelmat			
Pitkäaikainen	124 258	8 373	957	0	133 588
Lyhytaikainen	719	1 156	691	0	2 566
Yhteensä	124 977	9 529	1 648	0	136 154

Korolliset velat, vuokra-velat

2019 1 000 euroa	Rakennukset ja		Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
	Maa-alueet	rakennelmat			
Pitkäaikainen	137 352	9 199	1 121	0	147 672
Lyhytaikainen	511	1 105	837	0	2 454
Yhteensä	137 863	10 304	1 958	0	150 125

Konserni on edellä esitettyjen vuokra-velkojen lisäksi sitoutunut tekemään vuokrasopimuksen Keilaniemen kahden tontin osalta, kun Espoon kaupunki luovuttaa tonttien hallinnon uusille ostajille. Hallinnon luovutus tapahtuu sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin osalta vuonna 2022 ja toisen tontin osalta vuonna 2023. Kun hallinto luovutetaan, kirjataan tontteja koskeva vuokra-velka konsernin taseeseen IFRS16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu siten, että tonttien yhteenlaskettu vuokratuotto on vuonna 2021 noin 0,4 miljoonaa euroa, vuosina 2022–2023 noin 0,7 miljoonaa euroa, vuosina 2024–2025 noin 1,4 miljoonaa euroa ja vuodesta 2026 alkaen noin 1,9 miljoonaa euroa vuodessa.

28 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2020	Kirjanpitoarvo 2019
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	8 977	8 799
Muut velat	11 840	12 059
Yhteensä	20 817	20 858
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	59 640	81 101
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	86 014	74 116
Muut ennakkomaksut	11 525	11 775
Muut lyhytaikaiset velat	79 221	33 289
Siirtovelat	48 063	44 024
Yhteensä	284 463	244 306
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulovelat	12 278	12 180
Korko- ja muut rahoitusvelat	3 198	7 090
Projektien kustannusjaksotukset	31 147	22 163
Muut siirtovelat	1 439	2 590
Yhteensä	48 063	44 024

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, valuuttakurssi-, likvideetti- 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. Konsernin rahoitus jakautuu yleisrahoitukseen ja kohdekohtaiseen rahoitukseen. Kohdekohtainen rahoitus on rakennusaikaista rahoitusta, joka 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 5,3 prosenttia (2019: 4,6 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 59 prosenttia (2019: 56 prosenttia). Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj on solminut heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 4,5 miljoonaa euroa (2019: 5,9 miljoonaa euroa) korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -4,7 miljoonaa euroa (2019: -6,4 miljoonaa euroa). Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Yhtiö ei pidä korkotason laskua tässä markkinatilanteessa todennäköisenä.

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 rahoitus-saamiset muodostuvat osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Herkkyyshanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin sekä osakkuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävin valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2020 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. Valuuttariskin hallintaan voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttaoptiosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 10 miljoonaa euroa (2019: 50 miljoonaa euroa).

2020

	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keski-maturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹		2019		
				Korkokulut ja tuotot		Korkopositio	Korkoherkkyys euroa	
1 000 euroa				-1 %	+1 %		-1 %	+1 %
Vaihtuvakorkoiset velat	-95 260	3,24 %	1,6	0 ³	-364	-122 342	0 ³	-627
Johdannaiset	100 000	-0,52 % ²	3,4	-729	729	100 000	-729	729
Johdannaisten käyvän arvon muutos	100 000			-4 707	4 481	100 000	-6 352	5 924
Saamiset								
Yhteensä				-5 436	4 846		-7 081	6 026

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

² Korkoherkkyyttä varten on käytetty tilinpäätöshetken markkinaennustetta kolmen ja kahdeksantoista kuukauden Euribor-koroille per koronmääräytymispäivä.

³ Vaihtuvakorkoisten velkojen/saatavien markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koron laskulla ei ole vaikutusta maksettavan koron määrään, koska sopimusten mukaan viitekorko on vähintään 0 %.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. 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 herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Translaatoriskiä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 68,4 miljoonaa euroa (2019: 107,3 miljoonaa euroa). Transaktioriskejä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 58,9 miljoonaa euroa (2019: 80,2 miljoonaa euroa). Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio oli tilinpäätöshetkellä 10 miljoonaa euroa (2019: 50 miljoonaa euroa). Valuuttasuojapositio koostui lyhytaikaisesta valuuttaoptiosta. Positiot on esitetty alla olevassa taulukossa. Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa kokonaisuudessaan -32,2 miljoonaa euroa (2019: 20 miljoonaa euroa) verrattuna edellisen vuoden loppuun, koostuen -18,6 miljoonaa euroa (2019: 11,5 miljoonaa euroa) translaatoriskeistä aiheutuvista muutoksista, -18,0 miljoonaa (2019: 11,9 miljoonaa euroa) euroa transaktioriskeistä aiheutuvista muutoksista, 5,5 miljoonaa euron (2019: -3,8 miljoonaa euroa) vaikutus valuuttasuojauksesta ja -1,1 miljoonaa euroa (2019: 0,4 miljoonaa euroa) valuuttasuojauksen verovaikutuksesta.

Ruplamääräinen valuuttapositio

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	13,5	25,6
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	54,8	81,7
Yhteensä	68,4	107,3
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	19,5	22,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	39,4	57,7
Yhteensä	58,9	80,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	127,2	187,5
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	10,0	50,0

Translaatoriskin osalta ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin negatiivisesti tai positiivisesti noin 6,3 miljoonaa euroa (2019: 10 miljoonaa euroa). SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien venäläisten osakkuusyhtiöiden ja tytäryhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin heikentyminen tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen negatiivisesti noin 4,6 euroa (2019: 5,6 miljoonaa euroa) ja 10 prosentin vahvistuminen positiivisesti 4,9 miljoonaa euroa (2019: 5,2 miljoonaa euroa). Transaktioriskin herkkyydessä on otettu huomioon tilinpäätöshetken suojausten vaikutus.

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. Konsernin johto seuraa rahoituksen riittävyyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkäntähtäimen likviditeetti suunnittelulla ja -seurannalla. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla.

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektikohtaiset lainat ja sitova maksuvalmiusluotto sekä joukkovelkakirjalainat. Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Konserni aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa. Saatavat siirretään riskeineen ja etuineen, eikä niihin liity takaisinostoveltoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy factoring-rahoitukselle ominainen riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamia ei voida enää myydä.

Maturiteettijakauman osoittamaa maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteetti velkojen kassavirtaa vastaavana. Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa 2020 yhdessä syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella limiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki syndikaatti pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 milj. euron suuruinen osa 60 miljoonan euron luottolimiitistä lopetetaan ja jäljelle jäi 51 miljoonan euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan 31.12.2020 jäljellä olevaa 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä lyhennetään joulukuussa 2021 11 miljoonaa euroa ja tammikuussa 2022 40 miljoonaa euroa. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli joulukuun lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Yhtiö ei laskenut liikkeelle uusia yritystodistuksia 2020 aikana.

Toukokuun 2020 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelyä 23.3.2021 erääntyvän 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2022 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.9.2023.

Joukkovelkakirja lainojen koronmaksukykykovenantista johtuen SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimittien, TyEI -takaisinlainauksen, uusien joukkovelkakirjalainojen ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä voi olla nostettuna 137 MEUR, jos koronmaksukyky kovenantitesti ei täyty. Tilinpäätöshetkellä edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 51 miljoonaa euroa. Koronmaksukykykovenantti on kuvattu tarkemmin alla.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina tilikaudella ovat omavaraisuusaste (myös ajan yli tuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimikassa, minimikäyttökate ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Minimikassa käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta

konsernin nettoraahoituskuluihin. Rahoitussopimusten kovenanttiasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiineräännäytämisehoja.

Kovenanteista tilikaudella raportoitiiin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja minimikäyttökate. Minimikassa raportoidaan jokaisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Koronmaksukykykovenanti testataan vain mahdollisen uuden velkaraahoituksen nostohetkellä eikä se estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Säännöllisesti raportoitavien kovenanttien rikkoutuessa velkojalla on oikeus vaatia velkojen välitöntä takaisinmaksua. Kovenantit sekä niiden tasot tilinpäätöshetkellä on esitetty Pääoman hallinta -osiossa myöhemmin tässä liitteessä.

Alla olevassa maturiteettijakaumassa on esitetty konsernin rahoitusvelkojen sopimusperusteiset maksut tilinpäätöshetkellä. Maksut sisältävät koron maksut sekä pääoman takaisinmaksut. Maturi-

teettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisten hybridilainojen tulevia arvioituja maksuja. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 116,7 miljoonaa euroa (2019: 40 miljoonaa euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 20,0 miljoonaa euroa ja rahavaroista 96,7 miljoonaa euroa. SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden jäljellä olevat kauppahintasaatavat olivat tilinpäätöshetkellä 24 milj. euroa (2019: 35,8 miljoonaa euroa) ja nostamattoman omaperusteisen kohderahoituksen määrä oli 38,6 miljoonaa euroa (2019: 70,3 miljoonaa euroa). SRV arvioi, että omaperusteisten kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 29,1 miljoonaa euroa (2019: 96,8 miljoonaa euroa). Rahoituksen lähteet on kuvattu taulukon muodossa maturiteettitaulukon alla.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2020

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2021	2022	2023	2024	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	135 625	156 823	7 915	68 960	79 949	0	0
Rahalaitoslainat	56 661	60 134	17 270	42 864	0	0	0
Yhtiölainat ²	40 712	48 527	628	614	1 104	2 155	44 027
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	16 655	16 655	0	0	0	0	16 655
Muut korottomat velat	11 840	11 840	0	2 553	5 363	0	3 924
Johdannaisvelat	8 977	8 618	1 768	1 768	1 768	1 768	1 544
Ostovelat	59 640	59 640	59 640	0	0	0	0
Yhteensä	330 111	362 238	87 221	116 760	88 184	3 923	66 150

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

2020

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2021	2022	2023	2024	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	136 154	341 110	9 388	9 094	8 534	8 469	305 626

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2019

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2020	2021	2022	2023	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	136 526	156 603	7 925	70 021	78 656	0	0
Rahalaitoslainat	74 014	77 760	7 081	68 655	2 024	0	0
Yhtiölainat ²	50 417	59 840	901	3 883	1 089	1 877	52 090
Yritystodistukset	18 500	18 500	18 500	0	0	0	0
Muut velat	20 156	20 234	78	0	0	0	20 157
Muut korottomat velat	12 059	12 059	0	2 553	0	5 363	4 143
Johdannaisvelat	9 201	9 201	2 113	1 674	1 562	1 450	2 403
Ostovelat	81 101	81 101	81 101	0	0	0	0
Yhteensä	401 975	435 299	117 700	146 786	83 331	8 690	78 792

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

2019

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2020	2021	2022	2023	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	150 125	380 849	10 093	10 164	9 257	9 253	342 081

¹ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

² Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2020	31.12.2019
Sitova maksuvalmiusluotto ¹	0	10 000
Nostamattomat projektilainat	20 031	2 298
Rahat ja pankkisaamiset	96 748	27 728
Yhteensä	116 778	40 026

¹ Sitovan maksuvalmiuslimitin (100 milj. euroa) käyttöön liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Luottoriski

Myyntisaamisiin, siirtosaamisiin pitkäaikaishankkeista asiakkailta sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Luottoriskiä hallinnoidaan luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyistä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottotietorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilanhankkeiden osalta tehdään tarkempia asiakkaiden taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Asunnonostajilta ei tarkisteta maksukykytietoja, mutta omistusoikeus asuntoon siirretään asiakkaalle vasta, kun kauppasumma on kokonaisuudessaan maksettu. Keskeneräisistä asunnoista tehdyissä kaupoissa ostajalla on asuntokauppalaan mukainen mah-

dollisuus purkaa kauppa ennen asunnon luovutusta, mutta peruuttamisesta joutuu maksamaan vahingonkorvausta. Vastaavasti rakennusliike saa purkaa kaupan, jos ostaja jättää sovitut maksumuutokset tekemättä.

Talletukset ja johdannaiset

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

Myyntisaamiset ja asiakashankkeisiin perustuvat siirtosaamiset

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat asiakashankkeisiin perustuvia siirtosaamisia ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty

luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vasta-uolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa.

Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. Edellisessä kappaleessa kerrotusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita, eikä olennaisia luottotappioita odoteta myöskään syntyvän tilinpäätöshetkellä taseessa olevien erien osalta. Vertailukauden lopussa erääntyneinä olevista 18,2 miljoonasta eurosta ei realisoitunut olennaisia luottotappioita 2020.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennuslalla 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. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapauksen tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 -mukaisissa tulotuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioida erää, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2020	2019
Erääntymättömät myyntisaamiset	47 114	28 689
1-30 päivää erääntyneet	5 173	2 904
31-60 päivää erääntyneet	394	448
61-90 päivää erääntyneet	411	762
91-180 päivää erääntyneet	724	4 234
181-360 päivää erääntyneet	2 288	7 041
Yli 361 päivää erääntyneet	94	2 845
Myyntisaamiset yhteensä	56 199	46 923

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erää.

Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä on tarkasteltu kutakin erikseen ja koska olennaisia luottotappioita ei oleteta syntyvän, ei luottotappiovarausta ole kirjattu.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

1. Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä. Konsernin johto on arvioinut, että tilinpäätöspäivänä taseessa olevat lainasaamiset sisältyvät pääasiassa vaiheeseen 1, eikä niihin liity olennaisia odotettuja luottotappioita. Konsernin johto arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.
2. Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioitua tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaamisia.
3. Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme. Vuoden 2020 alussa vaiheessa 3 oli lainoja yhteensä 7,0 milj. euroa, lainoista kirjattiin 1,5 miljoonan euron arvonalentumistappio ja vuoden 2020 lopussa lainoja tasolla 3 oli 5,6 milj.euroa.

Pitkä- ja lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2020				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	38 661	0	5 620	44 281
Lyhytaikaiset lainasaamiset	1 601	0	0	1 601
31.12.2019				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	36 989	0	7 006	43 995
Lyhytaikaiset lainasaamiset	62	0	0	62

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia 31.12.2020.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0	1	0	1
Johdannaisvelat	0	8 977	0	8 977
31.12.2019				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	9 201	0	9 201

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	606	21 614	22 219
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	500	500
31.12.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	583	11 275	11 858

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintameno, mikäli tämä on paras arvio käyvistä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF -osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (10,7 milj. euroa 12 2020) ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen (8,8 milj. euroa 12 2020) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin. Taso 3 sisältää myös REDIn lisäkauppahintasaamisen 0,5 milj. euroa. Yhtiö myi noin 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonan euron lisäkauppahintasaamisen. Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjaa lisäkauppahintasaamiseen arvomuutoksen, millä on noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2020

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet sekä pitkäaikaiset saamiset
Alkusaldo 1.1.2020	11 275
Lisäykset	24 089
Vähennykset	-250
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	-13 000
Loppusaldo 31.12.2020	22 114

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2019

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2019	17 759
Lisäykset	0
Vähennykset	-6 484
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	0
Loppusaldo 31.12.2019	11 275

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 Oy: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 ja nettovelkaantumisasteella, jotka ovat myös pääasiallisten lainojen raportoitavia taloudellisia kovenantteja. Pitkällä tähtäimellä pääomarakennetta ohjataan nettovelkaisuuden kautta ja konsernin taloudellinen tavoite on laskea nettovelkaantumisastetta 40–60 prosenttiin strategijakson loppuun mennessä. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

Toukokuussa yhtiö järjesti suunnatun osakeannin yhtiön kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 miljoonaa euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä 2016 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 miljoonaa euroa ja 2019 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 miljoonaa euroa.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintätuoikeusannin, jossa SRV sai noin 50 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131 049 371 osakkeella 131 967 970 osakkeesta yhteensä 263 017 341 osakkeeseen. 30. maaliskuuta nostettu 9 miljoonan euron pääomalainaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Konsernin lainoihin sisältyy kovenantteja, jotka on kuvattu yllä kohdassa "Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta". Kovenantit lasketaan kunkin lainasopimuksen ehtojen mukaisesti, ja ne perustuvat joko FAS- tai IFRS-lukuihin. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tilikauden päättyessä käytössä olleen maksuvalmiusluoton ja joukkovelkakirjojen pääasialliset raportoitavat kovenantit tilikaudella 2020 sekä niiden tasot 31.12.2020 ja 31.12.2019. Kaikkien lainasopimusten kovenantitasot täyttyivät 31.12.2020.

Luottosopimusten kovenantit	Kovenantiarvo	31.12.2020	31.12.2019
Osatuloutettu omavaraisuusaste, maksuvalmiusluotto % ¹	> 28 %	28,7 %	27,2 % ²
Osatuloutettu omavaraisuusaste, joukkovelkakirjalainat %	> 26 %	28,7 %	27,2 %
Minimikassa ⁴	>10 meur kauden lopussa, >5 meur muut ajankohdat	71,3	-
Velkaantumisaste % ¹	≤ 140 %	82,1 %	151,2 % ²
Minimikäyttökate ^{3,4}	Vaihtelee 2,5–10 meur välillä riippuen testausajankohdasta	33,9	-

¹ Lainasopimusten ehtojen mukaisesti ilman IFRS16 vaikutusta.

² Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun 2019 lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata (standstill).

³ Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta.

⁴ Uusi maksuvalmiusluoton kovenantti tullut voimaan 2020, vertailutietoa ei saatavilla.

30 MUUT EHDOLLISET VELAT, VARAT JA VASTUUT

1 000 euroa	2020	2019
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	44 260	61 641
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	26 412	51 683
Tonttisitoumukset	33 365	47 250

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 284,4 miljoonaa euroa (308,4 milj. euroa).

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot

1 000 euroa	2020	2019
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-29 808	-27 721
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-43	-50
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-962	-1 046
Yhteensä	-30 814	-28 817

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

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2020	2019
Yhteensä	-9 767	-11 037

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

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEKÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2020		2019	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Johdannaissopimusten käyvät arvot ¹				
Valuuttatermiinit ja -optiot	1	0	0	402
Koronvaihtosopimukset	0	8 977	0	8 799
Yhteensä	1	8 977	0	9 201

1 000 euroa	2020	2019
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit ja -optiot	10 000	50 000
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	110 000	150 000

¹ Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia.

32 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset		Yhteensä
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat		
Velat 31.12.2018	284 074	45 000	91 794		420 868
Lainojen nostot	64 978	0	0		64 978
Lainojen maksut	-40 441	0	-1 294		-41 735
Siirto lyhyt-/pitkäaikaisiin	-4 622	0	4 622		0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	147 672	0	2 454		150 125
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	58 400	0		58 400
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	-20 500	0		-20 500
Yhtiölainojen muutos	-27 881	0	38		-27 843
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	-72 000		-72 000
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:					
Muut ei-kassavirta muutokset	345	0	0		345
Velat 31.12.2019	424 124	82 900	25 614		532 638
Lainojen nostot	9 000	0	0		9 000
Lainojen maksut	-17 352	0	0		-17 352
Siirto lyhyt-/pitkäaikaisiin	-10 143	0	10 143		0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	-14 083	0	112		-13 971
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0		0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0		0
Yhtiölainojen muutos	-9 698	0	-7		-9 705
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	-18 500		-18 500
Muut korolliset velat	-3 502	0	0		-3 502
Muutos veloissa, joihin ei liity kassavirtaa:					
Efektiivinen korko	0	0	0		0
Muut ei-kassavirta muutokset	-9 901	-67 540	0		-77 441
Velat 31.12.2020	368 445	15 360	17 362		401 167

33 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Ream Oy	Helsinki	100,00	100,00
SRV Asumisen Palvelut Oy	Espoo	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

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

34 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2020

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0	3 188
Yhteisyritykset	6 994	23	0	2 544	7	0
Osakkuusyhtiöt	14 811	3	2 529	54 561	1	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0	42 097
Yhteensä	21 805	25	2 529	57 105	7	45 285

¹ Rahoitustapahtumat liittyvät osakeanteihin, joihin lähipiiriin kuuluvat tahot osallistuivat konvertoitujen hybridilainojensa ja merkintäoikeuksiensa puitteissa.

2019

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	66 809	49	539	9 834	0
Osakkuusyhtiöt	3 853	0	2 508	55 969	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	70 663	49	3 047	65 802	0

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

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

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on luettu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut on konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2020	2019
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 783	1 974
Osakeperusteiset maksut	25	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	631	488
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	41	118
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	390
Yhteensä	3 479	2 971

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 22,7 (24,7 %) mukaisesti. Vuonna 2019 toimitusjohtajan irtisanoutumisen yhteydessä maksettava erokorvaus on kirjattu kuluksi vuoden 2019 tilinpäätökseen, mutta korvaus maksettiin vasta vuonna 2020.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2020	2019
Sipola Saku, toimitusjohtaja, alkaen 1.9.2019	645	145
Ojala Juha Pekka, toimitusjohtaja, asti 31.8.2019 ¹	-	463
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	200	203
Hallituksen jäsenet		
Yli-Kyyny Tomi, puheenjohtaja alkaen 26.3.2020	86	43
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja 26.3.2020 asti	31	80
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	77	68
Alitalo Minna	68	57
Leinonen Hannu	38	-
Kokkila Timo	68	56
Leppänen Heikki	40	-
Hintikka Juhani, 26.3.2020 saakka	24	57
Elomaa Juhani, 19.3.2019 saakka	-	15
Hallituksen jäsenet yhteensä	432	375

¹ Toimitusjohtajan työvelvoite päättyi 31.8.2019 ja työsuhde päättyi 31.12.2019

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2020 noin 191 000 euroa (165 000 euroa).

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2020	2019
Liikevaihto	1	9 562	11 383
Liiketoiminnan muut tuotot	2	479	-16
Ostot tilikauden aikana		0	-18
Henkilöstökulut	3	-6 418	-7 478
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-815	-1 253
Muut henkilösivukulut		-173	-194
Poistot ja arvonalentumiset	4	-485	-366
Liiketoiminnan muut kulut	5	-7 481	-8 448
Liiketulos		-5 330	-6 391
Rahoitustuotot ja kulut	6	-9 734	-20 274
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-15 064	-26 664
Tilinpäätössiirrot	7		
Tuloverot	8	3 139	5 246
Tilikauden tulos		-11 925	-21 419

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	1 134	1 398
Aineelliset hyödykkeet	9	525	513
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	299 279	295 857
Muut osakkeet ja osuudet	10	2 453	2 660
Pysyvät vastaavat yhteensä		303 391	300 427
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		4	4
Pitkäaikaiset saamiset	12	15 813	12 748
Lyhytaikaiset saamiset	12	181 329	169 716
Rahat ja pankkisaamiset		63 630	18 061
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		260 777	200 530
VASTAAVAA YHTEENSÄ		564 168	500 956
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	268 592	143 751
Kertyneet voittovarot	14	5 499	26 918
Tilikauden tulos	14	-11 925	-21 419
Oma pääoma yhteensä		265 228	152 313
Pakolliset varaukset	16	0	300
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	193 892	257 149
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	105 047	91 195
Vieras pääoma yhteensä		298 939	348 344
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		564 168	500 956

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myyntistä saadut maksut	8 816	11 076
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	831	891
Maksut liiketoiminnan kuluista	-17 563	-18 128
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-7 916	-6 161
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	13 737	10 855
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-21 487	-23 981
Liiketoiminnan rahavirta	-15 665	-19 288
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-234	-512
Investoinnit sijoituksiin	-422	0
Sijoitusten luovutustulot	474	5 500
Myönnettyt lainat tytäryhtiöille	-1 892	-1 233
Myönnettyt lainat muille	-4 000	0
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	537	0
Saadut osingot investoinneista	130	0
Investointien rahavirta	-5 407	3 756

1 000 euroa	2020	2019
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	40 799	0
Lainojen nostot	0	143 080
Lainojen takaisinmaksut	-9 000	-82 904
Pääomalainan nostot	9 000	0
Pääomalainan korot	-225	0
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18 500	-72 000
Konsernitilien muutos	44 567	-39 642
Rahoituksen rahavirta	66 641	-51 466
Rahavarojen lisäys	45 568	-66 998
Rahavarat tilikauden alussa	18 061	85 059
Rahavarat tilikauden lopussa	63 630	18 061

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on 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.–31.12.2020.

LAADINTAPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvät vastaavat on arvostettu alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Alkuperäinen hankintamenu 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 hankintamenuon tai alempanaan arvonalentumisella oikaistuun arvoon, jos sijoitusten todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi hankintamenua 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 siirtosaamiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosaamiin 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	2020	2019
Konsernin hallintopalvelut	8 368	10 302
Vuokratuotot	827	907
Muut	367	174
Yhteensä	9 562	11 383

2 MUUT TUOTOT

	2020	2019
Muut tuotot	479	-16

3 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2020	2019
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	63	81

4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2020	2019
Muista pitkävaikutteisista menoista	382	261
Rakennuksista	10	10
Koneista ja kalustosta	93	95
Yhteensä	485	366

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2020	2019
Vuokrat	1 247	1 285
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	366	553
Auto- ja matkustuskulut	246	445
Edustus- ja markkinointikulut	307	632
Viestintä- ja IT-kulut	1 433	1 421
Ulkopuoliset palvelut	1 844	2 414
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	143	250
Muut kiinteät kulut	1 895	1 698
Yhteensä	7 481	8 448

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2020	2019
Tilintarkastus	302	167
Todistukset ja lausunnot	0	31
Veroneuvonta	0	16
Muut palvelut	227	917
Yhteensä	529	1 131

6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2020	2019
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	130	65
Yhteensä	130	65
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	6 346	9 054
Muilta	76	73
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	403	0
Tuotot johdannaisopimuksista	6 758	0
Yhteensä	13 583	9 128
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-138	-223
Muille	-16 907	-19 185
Yhteensä	-17 045	-19 407
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-178	-2 122
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	0	-1 787
Kulut johdannaisopimuksista	0	-1 303
Maksetut suojauskustannukset	-1 655	-758
Arvonalennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-963
Muut rahoituskulut	-4 568	-3 127
Yhteensä	-6 401	-10 059
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 734	-20 274

7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Yhtiöllä ei ollut tilinpäätössiirtoihin kirjattavia tapahtumia tilikaudella eikä vertailukaudella.

8 TULOVEROT

1 000 euroa	2020	2019
Laskennallisen veron muutos	3 139	5 246
Yhteensä	3 139	5 246

TASEEN LIITETIEDOT

9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet:

2020	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	2 261	2 976
Lisäykset	0	209	209
Vähennykset	0	-91	-91
Hankintameno 31.12.	715	2 379	3 095
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-1 113	-1 579
Poistot	0	-382	-382
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-1 495	-1 960
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	884	1 134

2019	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
1 000 euroa			
Hankintameno 1.1.	715	1 760	2 476
Lisäykset	0	1 185	1 185
Hankintameno 31.12.	715	2 261	2 976
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-853	-1 318
Poistot	0	-261	-261
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-465	-1 113	-1 579
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 148	1 398

Aineelliset hyödykkeet

2020	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	437	1 914	2 392
Lisäykset	0	0	115	115
Hankintameno 31.12.	41	437	2 029	2 507
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-105	-1 774	-1 879
Poistot	0	-10	-93	-103
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-115	-1 867	-1 982
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	322	162	525

2019	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
1 000 euroa				
Hankintameno 1.1.	41	437	1 901	2 380
Lisäykset	0	0	12	12
Hankintameno 31.12.	41	437	1 914	2 392
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-94	-1 679	-1 773
Poistot	0	-10	-95	-106
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-105	-1 774	-1 879
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	332	139	513

10 SIJOITUKSET

1 000 euroa	2020	2019
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	295 857	262 963
Lisäykset	3 423	39 460
Vähennykset	0	-6 567
Hankintameno 31.12.	299 279	295 857
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	2 660	2 778
Lisäykset	15	15
Vähennykset	-222	-134
Hankintameno 31.12.	2 453	2 660
Sijoitukset yhteensä	301 732	298 516

11 TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	2020	2019
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 Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV Ream Oy	Helsinki	100,0	100,0

12 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2020	2019
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	1 640	1 640
Korkosaamiset	159	51
Muilta		
Muut saamiset	1 751	1 933
Laskennallinen verosaaminen	12 263	9 124
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	14 014	11 057
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	15 813	12 748
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	3	141
Lainasaamiset	12 265	10 741
Muut saamiset	163 779	157 168
Siirtosaamiset	0	899
Yhteensä	176 047	168 949
Muilta		
Myyntisaamiset	69	6
Muut saamiset	5 198	683
Lainasaamiset	0	32
Siirtosaamiset	15	46
Yhteensä	5 282	767
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	181 328	169 716

13 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2020	2019
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	1	0
Korot	0	899
Muut	14	46
Yhteensä	15	945

14 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	143 751	143 751
Osakeanti	124 841	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	268 592	143 751
Kertyneet voittovarot 1.1.	5 499	26 918
Siirto erien välillä	289	0
Omien osakkeiden luovutus	-289	0
Tulos edellisiltä tilikausilta	5 499	26 918
Tilikauden tulos	-11 925	-21 419
Oma pääoma 31.12.	265 228	152 313

15 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2020	2019
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	268 592	143 751
Tulos edellisiltä tilikausilta	5 499	26 918
Tilikauden tulos	-11 925	-21 419
Yhteensä	262 166	149 250

16 VARAUKSET

1 000 euroa	2020	2019
Pakolliset varaukset		
SRV Kalusto Oy:n myyntiin liittyvät kulut	0	300

17 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2020	2019
Muilta		
Hybridilaina	15 360	58 400
Rahalaitoslainat	40 000	60 000
Joukkovelkakirjalaina	137 096	137 096
Muut velat	1 256	1 473
Yhteensä	193 712	256 969
Konserniyhtiöille		
Muut velat	180	180
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	193 892	257 149

18 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2020	2019
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	0	29
Muut velat	76 661	23 198
Yhteensä	76 661	23 227
Muilta		
Hybridilaina	0	24 500
Rahalaitoslainat	11 000	0
Yritystodistukset	0	18 500
Ostovelat	326	583
Siirtovelat	16 544	23 827
Muut velat	517	558
Yhteensä	28 387	67 968
Lyhytaikaiset velat yhteensä	105 047	91 195

19 SIIRTOVELAT

1 000 euroa	2020	2019
Palkat sosiaalikuluneen	1 952	2 176
Valuuttajohdannaisen arvostusvelka	0	402
Korkojohdannaisen arvostusvelka	8 977	8 799
Korkokulut ja muut rahoituskulut	5 603	12 410
Muut	11	40
Yhteensä	16 542	23 827

20 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tilikauden aikana yhtiöllä oli valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttajohdannaissopimuksia, joiden pääoma oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 10 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	2020	2019
Koronvaihtosopimukset		
Käypä arvo negatiivinen	8 977	8 799
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
Valuuttajohdannaiset		
Käypä arvo positiivinen	1	0
Käypä arvo negatiivinen	0	402
Kohde-etuuden nimellisarvo	10 000	50 000

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29 Rahoitusriskienhallinta.

21 RISKIENHALLINTA

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

22 LEASING- JA VUOKRASOPIMUKSET

1 000 euroa	2020	2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	120	183
Myöhemmin maksettavat	72	173
Yhteensä	192	355
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 348	1 319
Myöhemmin maksettavat	9 671	10 471
Yhteensä	11 019	11 790

23 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2020	2019
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	284 432	308 352
Sijoitussitoumukset	24 294	26 098

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosakeyhtiö SF -nimisen yhtiön Hanhikivi 1 -projektin rahoittamiseksi yhteensä 24 294 tuhatta euroa. Vuoden 2020 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 10 714,6 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	2020	2019
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1 170	735
Yhteensä	1 170	735

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:

Toimitusjohtaja, Saku Sipola, alkaen 1.9.2019	645	145
Toimitusjohtaja, Juha-Pekka Ojala, 31.8.2019 saakka	0	463
Toimitusjohtajan sijainen, Timo Nieminen	200	203

Hallituksen jäsenten palkkiot:

Yli-Kyyry Tomi, puheenjohtaja alkaen 26.3.2020	86	43
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja 26.3.2020 saakka	31	80
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja	77	68
Alitalo Minna	68	57
Leinonen Hannu	38	0
Kokkila Timo	68	56
Leppänen Heikki	40	0
Hintikka Juhani, 26.3.2020 saakka	24	57
Elomaa Juhani, 19.3.2019 saakka	0	15
Yhteensä	432	375

Aikaisemman toimitusjohtajan (Juha-Pekka Ojala) työvelvoite päättyi 31.8.2019 ja työsuhde päättyi 31.12.2019, vuonna 2019 maksetun erokorvauksen suuruus oli 518 808 euroa.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2020 noin 191 000 euroa (165 000 euroa).

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuoikeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun.

Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyympainotettua keskimuotoa Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.-30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 2. päivänä 2021

Tomi Yli-Kyyry
puheenjohtaja

Olli-Pekka Kallasvuo
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo

Timo Kokkila

Heikki Leppänen

Hannu Leinonen

Saku Sipola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 4. päivänä 2021

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 tilinpäätösstandardien (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.–31.12.2020. 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.

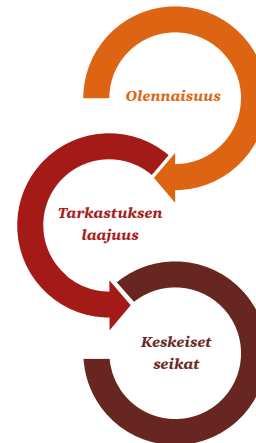
Riippumattomuus

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: 4 500 000 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
- Toiminnan rahoitus

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 virheellisyyttä. 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
4 500 000 euroa (edellinen vuosi 4 500 000 euroa)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde
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: rakentaminen ja sijoittaminen, joiden lisäksi konsernin palvelut 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 laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

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

• 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 28

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 taseerien arvostukseen. Arvionvaraisuutta sisältyy erityisesti hankkeiden kate- ja kokonaiskustannusennusteisiin. Arvioita sisältyy myös esimerkiksi hyväksymättömien lisä- ja muutostöiden huomioimiseen sekä mahdollisiin vuokravastuuvelvoitteisiin. 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 tuloukseen 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.

• Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 16 ja 24

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 taseerän 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 yhteisyritys-sijoitusten 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.

- **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.

- **Toiminnan rahoitus**

Viitaten tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoon 29

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektikohtaiset lainat, joukkovelkakirjalainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja.

Yhtiö toteutti tilikauden aikana useita rahoitusjärjestelyjä. Rahoitusjärjestelyillä korvattiin entinen maksuvalmiusluotto sekä pidennettiin joukkovelkakirjojen maksuaikaa ja muutettiin tiettyjä muita näiden lainojen ehtoja. Lisäksi yhtiö toteutti suunnatun osakeannin hybridijoukkovelkakirjalainojen haltijoille sekä merkintätuoikeusannin osakkeenomistajille.

Toiminnan rahoitusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta merkittävänä seikkana, koska toteutetuilla rahoitusjärjestelyillä on ollut merkittävä vaikutus yhtiön taserakenteeseen ja taloudelliseen asemaan.

- **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa:**

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Keskustelimme johdon kanssa toteutetuista rahoitusjärjestelyistä ja kävimme läpi rahoitusjärjestelyihin liittyviä sopimuksia sekä arvioimme niiden kirjanpidollista käsittelyä
- Arvioimme yhtiön johdon laatimia kovenanttilaskelmia

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön 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 lausuntonne. 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, suunnitteleamme 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 väärinkäyttöön 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 esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja 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 koituva 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 4.3.2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN (TILINTARKASTAMATON)

SRV Konserni

milj. euroa	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019
Liikevaihto	292,5	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto	-8,0	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6
Tulos ennen veroja	-14,5	-7,0	0,2	-6,6	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
Uudet sopimukset	140,7	154,4	213,7	198,2	142,9	123,3	71,7	149,7
Tulos/osake, eur	-0,05	-0,01	0,02	-0,11	-1,18	-0,18	-0,15	-0,02
Oma pääoma/osake, eur	0,65	0,69	0,75	1,03	1,31	2,45	2,60	2,71
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,59	0,53	0,48	0,94	1,36	1,44	1,62	1,70
Omavaraisuusaste, %	22,6	23,8	25,3	20,4	21,2	27,2	28,5	24,4
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ²	27,8	29,6	30,6	25,8	26,4	33,3	35,1	29,7
Korollinen nettovelka	289,1	341,7	307,4	400,4	422,0	513,2	480,2	490,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²	152,9	194,9	177,0	254,1	271,9	339,7	306,6	317,3
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	177,4	148,5	260,2	240,3	199,1	178,9	205,8
Nettovelkaantumisaste, % Ilman IFRS16 ²	82,1	98,4	83,5	160,2	151,2	131,4	114,0	132,7

Liikevaihto

milj. euroa	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019
Rakentaminen	292,0	209,1	264,1	204,9	403,1	226,0	206,7	221,9
toimitilarakentamisen osuus	186,7	157,8	182,2	154,0	200,5	171,2	163,1	144,9
asuntorakentamisen osuus	105,3	51,3	81,9	50,8	202,6	54,7	43,6	77,0
Sijoittaminen	0,9	1,1	1,2	1,6	1,7	1,4	1,5	1,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,3	-0,3	-0,2	1,6	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6
Konserni yhteensä	292,5	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6

Liikevoitto

milj. euroa	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019
Rakentaminen	8,7	5,2	7,4	6,2	3,6	-3,4	2,0	4,8
Sijoittaminen	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4	-87,5	-3,1	-1,9	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	0,3	-2,4	-0,2	-2,9	0,2	-3,2	-1,6
Konserni yhteensä	-8,0	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3

Liikevoitto

%	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019
Rakentaminen	3,0	2,5	2,8	3,0	0,9	-1,5	1,0	2,2
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni yhteensä	-2,8	0,8	1,2	2,2	-21,5	-2,8	-1,5	1,5

¹ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

² Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Tilaukanta

milj. euroa	31.12.20	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Toimitilarakentamisen osuus	718,2	825,8	837,9	858,4	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4
Asuntorakentamisen osuus	435,2	454,5	494,6	503,1	482,7	653,8	600,4	624,1
Konserni yhteensä¹	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
josta myyty osuus	997	1 113	1 142	1 153	1 082	1 311	1 402	1 496
josta myymätön osuus	157	168	191	208	263	281	265	286

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

milj. euroa	31.12.20	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Urakat ja neuvottelu-urakat	202	187	210	191	141	191	168	181
Rakenteilla, myyty tuotanto	77	100	94	104	79	182	167	157
Rakenteilla, myymätön tuotanto	128	147	162	183	232	261	244	253
Valmis, myymätön tuotanto	28	21	28	25	30	21	22	33
Asuntorakentaminen yhteensä	435	455	495	503	483	654	600	624

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	31.12.20	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Rakentaminen liiketoiminta	386,8	417,4	391,9	403,0	372,9	462,6	448,1	385,0
Sijoittaminen liiketoiminta	171,9	181,1	193,7	193,1	245,7	331,5	330,3	353,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,1	6,4	28,0	-2,3	6,7	1,0	-4,6	53,4
Konserni yhteensä	566,8	605,0	613,6	593,7	625,3	795,1	773,8	791,9

Asuntotuotanto konserni yht.

kpl	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019
Asuntomyynti yhteensä	327	130	445	364	269	326	139	203
Omaperusteinen tuotanto	104	83	59	108	207	166	73	203
Sijoittajamyynni	223	47	386	256	62	160	66	0
Omaperusteinen tuotanto								
asuntoaloitukset	68	0	0	0	65	283	8	424
valmistuneet	282	96	142	0	539	85	0	184
tuloutuneet asunnot	235	127	128	25	532	98	42	161
valmiit myymättömät	92	45	76	60	87	84	97	139
Rakenteilla yhteensä	2 127	2 076	2 316	2 168	2 142	2 773	2 388	2 549
urakat	0	80	80	80	80	80	80	80
neuvottelu-urakat	369	247	247	247	195	195	195	195
sijoittajamyynny tuotanto	1 375	1 152	1 296	1 006	1 032	1 189	1 002	1 171
omaperusteinen tuotanto	383	597	693	835	835	1 309	1 111	1 103
josta myydyt	210	341	385	454	371	700	632	600
josta myymättömät	173	256	308	381	464	609	479	503

Tietoa osakkeenomistajille

OSAKKEEN PERUSTIEDOT

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

TALOUDELLISTEN TIEDOTTEIDEN JULKAISUAJAT VUONNA 2021

Vuoden 2020 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 4.2.2021 klo 8.30.
 Vuoden 2020 vuosikertomus (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistaan perjantaina 5.3.2021.
 Vuoden 2021 tammi-maaliskuun osavuosikatsaus julkaistaan torstaina 29.4.2021 klo 8.30.
 Vuoden 2021 tammi-kesäkuun puolivuositiedote julkaistaan keskiviikkona 21.7.2021 klo 8.30.
 Vuoden 2021 tammi-syyskuun osavuosikatsaus julkaistaan torstaina 28.10.2021 klo 8.30.
 SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 29.3.2021 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

HILJAISET JAKSOT

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

SIOJITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

Talous- ja rahoitusjohtaja
Jarkko Rantala
 p. 040 674 1949
 jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Miia Eloranta
 p. 050 441 4221
 miia.eloranta@srv.fi

Viestintäpäällikkö
Johanna Ylitalo
 Puhelin: 040 510 8604
 johanna.ylitalo@srv.fi

JULKAISUJEN TILAUKSET

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

