



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

SRV

Sisällysluettelo

Vuosi 2021 lyhyesti	3
Hallituksen toimintakertomus 2021	4
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut.....	26
Tunnuslukujen laskentakaavat	27
Osakkeet ja osakkeenomistajat	29
IFRS konsernitilinpäätös	30
Konsernin tuloslaskelma	30
Laaja tuloslaskelma	30
Konsernitase	31
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	32
Konsernin rahavirtalaskelma.....	34
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	35
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	71
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	71
Emoyhtiön tase	71
Emoyhtiön rahoituslaskelma	72
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	73
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, Tilinpäätösmerkintä.....	80
Tilintarkastuskertomus	81
Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain	85
Tietoa osakkeenomistajille	88

- Toimintakertomus
- || Tilinpäätös

Vuosi 2021 lyhyesti

932,6
milj. euroa

Liikevaihto

47,5 %

Nettovelkaantumisasaste,
ilman IFRS 16:n vaikutusta

872,3
milj. euroa

Tulouttamaton tilauskanta

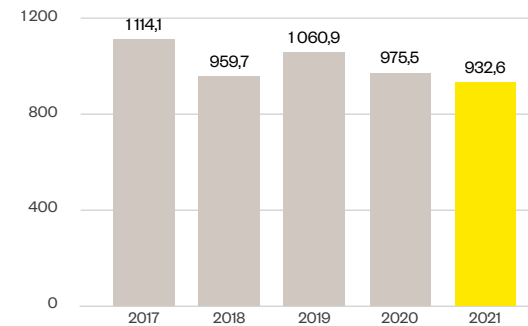
5,3
milj. euroa

Operatiivinen liikevoitto

76,2
milj. euroa

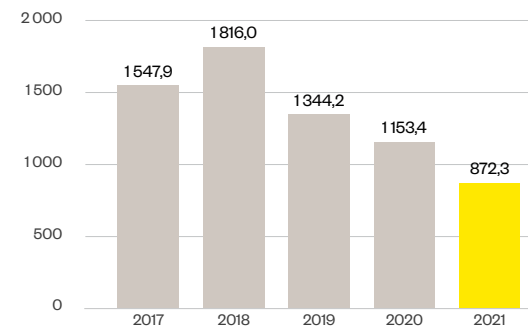
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta

Liikevaihto (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2020: -4,4 %

Tulouttamaton tilauskanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2020: -24,4 %

¹ Kauden lopussa.

**NETTOVELKAANTUMISASTE
TAVOITTEESEEN,
KASSAVIRTA
VAHVA JA HYVÄ
PROJEKTIN
TULOSKEHITYS
TAMPEREEN
AREENAA LUKUUN
OTTAMATTA**

Hallituksen toimintakertomus 2021

TILIKAUSI 1.1.–31.12.2021 LYHYESTI

- › **Liikevaihto** laski 4,4 prosenttia 932,6 (975,5 1–12/2020) milj. euroon.
- › **Operatiivinen liikevoitto** oli 5,3 (15,8) milj. euroa.
- › **Liikevoitto** oli -1,7 (1,5) milj. euroa.
- › **Tulos ennen veroja** oli -20,3 (-28,0) milj. euroa.
- › **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 76,2 (73,0) milj. euroa.
- › **Omavaraisuusaste** oli 27,4 (22,6) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 103,0 (159,7) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 32,8 (27,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 47,5 (82,1) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia.
- › **Tilaukanta** oli kauden lopussa 872,3 (1 153,4) milj. euroa. Tammi–joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 588,6 (707,1) milj. euron edestä. Tilaukannan myyty osuus oli 91,5 (86,4) prosenttia.
- › **Tulos per osake** oli -0,08 (-0,15) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2022 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmu-
kaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilaukannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehityminen. Vuoden 2022 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja sijoittajille myydyistä omakehitteistä hankkeista. Oma-
perusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdesta jää vielä vuonna 2022 verrattain pieneksi.

Koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat edelleen epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Materiaalikustannusten ja materiaalien saatavuustilanne aiheuttavat epävarmuutta SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kehittymiseen. Geopoliittiset jännitteet vaikuttavat Venäjän talouden yleiseen kehitykseen ja ruplan kurssikehitykseen, joilla voi olla merkittävä vaikutus SRV:n tuloksetukseen ja omaisuuserien arvostukseen.

- Konsernin vuoden 2022 liikevaihdon arvioidaan olevan 800–950 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2021: 932,6 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna (operatiivinen liikevoitto vuonna 2021: 5,3 milj. euroa).

KONSERNIN AVAINLUVUT

IFRS, milj. eur	1–12/ 2021	1–12/ 2020	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	932,6	975,5	-43,0	-4,4
Rakentaminen	930,1	970,0	-39,9	-4,1
Sijoittaminen	6,8	4,8	2,0	42,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,4	0,7	-5,1	
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,3	15,8	-10,5	-66,5
Rakentaminen	14,1	25,1	-10,9	-43,7
Sijoittaminen	-4,6	-5,7	1,2	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,3	-3,5	-0,7	
Operatiivinen liikevoitto, %	0,6	1,6		
Liikevoitto	-1,7	1,5	-3,2	
Rakentaminen	14,1	27,4	-13,3	-48,5
Sijoittaminen	-11,6	-22,4	10,8	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,3	-3,5	-0,7	
Liikevoitto, %	-0,2	0,2		
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-18,6	-29,4	10,8	
Tulos ennen veroja	-20,3	-28,0	7,6	
Katsauskauden tulos	-19,9	-25,1	5,2	
Katsauskauden tulos, %	-2,1	-2,6		
Tulouttamatonta tilaukanta ²⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4
Uudet sopimukset	588,6	707,1	-118,4	-16,7

¹⁾ Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy ”Tiedotteen keskeiset tunnusluvut”-taulukon alapuolelta.

²⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

IFRS, milj. euroa	1–12/ 2021	1–12/ 2020	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	27,4	22,6		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	32,8	27,8		
Korollinen nettovelka	170,0	289,1	-119,1	-41,2
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	81,0	152,9	-72,0	-47,1
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	159,7		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	47,5	82,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,6	-0,8		
Sijoitettu pääoma	403,0	566,8	-163,7	-28,9
Rakentaminen	195,8	386,8	-191,0	-49,4
Sijoittaminen	167,3	171,9	-4,6	-2,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,0	8,1	31,9	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	319,4	436,0	-116,5	-26,7
Oman pääoman tuotto, %	-11,5	-14,1		
Tulos per osake, eur	-0,08	-0,15	0,07	-46,2
Kurssi kauden lopussa	0,53	0,59	-0,06	-10,2
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²⁾	262,2	173,9		

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

²⁾ Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

TAMMI-JOULUKUU 2021

› Konsernin **liikevaihto** laski 4,4 prosenttia 932,6 (975,5 1–12/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyyymista. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Kalasataman toinen asuntotorni Loisto valmistui ja tuloutui vaikuttaen merkittävästi asuntorakentamisen liikevaihdon kasvuun.

› Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,3 (15,8) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 14,1 (25,1) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -4,6 (-5,7) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton laskuun vaikutti merkittävästi vuoden viimeisellä neljänneellä valmistuneen Tampereen Areenan rakennusurakasta aiheutunut noin -20 milj. euron tulosvaikutus. Lisäksi toimitilaurakoinnin pienentynyt volyyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Omaperusteisen asuntotuotannon suhteelliseen kannattavuushetkeykseen vaikutti heikentävästi matalakatteisen Kalasataman Loiston tuloutuminen. Omakehittaisen asuntourakoinnin tuloskehitys oli positiivista. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivisen liiketapion pienentymiseen vaikutti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia.

› Konsernin **liikevoitto** oli -1,7 (1,5) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynnistä aiheutuneet vähemmistöosuus- ja muuntoerokirjaukset -2,9 milj. euroa, venäläisiin tontteihin tehdyt arvonalennukset -5,1 milj. euroa ja REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvonmuutos -0,5 milj. euroa. Kirjauksen jälkeen tällä saatavalla ei enää ole arvoa yhtiön

taseessa. Positiivisesti liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 1,5 (-4,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

› **Rahoitustuotot ja -kulut** olivat -18,6 (-29,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,0 (3,3) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 1,6 (-9,9) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset 1,3 (-1,7) milj. euroa sekä korkokulut -11,0 (-13,9) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,5 (0,5) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -5,2 (-5,7) milj. euroa, osakkuusyhtiöiden lainasaamisten arvonalentumisia -6,1 (-1,5) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -3,0 (-2,2) milj. euroa.

› Konsernin **tulos ennen veroja** oli -20,3 (-28,0) milj. euroa. Tähän sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssivoittoja 3,5 (-18,1) milj. euroa ja valuuttasuojauksen kustannuksia ja tuottoja -0,1 (5,5) milj. euroa.

› **Liiketoiminnan rahavirta** oli 68,9 (46,3) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 7,2 (26,6) milj. euroa. Kalasataman Loiston valmistumisen ja luovuttamisen vaikutus liiketoiminnan rahavirtaan oli huomattava. Tonttimyyntit ja valmiiden asuntojen myynti vaikuttivat myös liiketoiminnan rahavirtaan positiivisesti. Rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjes-

telyn lyhennykset ja hyvän likviditeettitilanteen johdosta alle 5 milj. euroon alennettu myytyjen saatavien määrä. Vuoden 2020 päättyessä myytyjen saatavien määrä oli noin 10 milj. euroa. Investointien rahavirtaan vaikutti positiivisesti toisella vuosineljänneksellä takaisinmaksettu lainasaaminen. Investointien rahavirtaan vaikuttivat vertailukaudella positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena-hankkeen omistuksien myynnit.

› **Omavaraisuusaste** oli 27,4 (22,6) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 103,0 (159,7) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 32,8 (27,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 47,5 (82,1) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia.

› Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 872,3 (1 153,4) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 588,6 (707,1) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia omakehitteisiä asuntohankkeita olivat 257 asunnon rakentaminen DWS:lle, 388 asunnon rakentaminen Kojamolle Helsingin Lapinmäentielle ja Pasilaan, Vantaan Louhelaan ja Pyhtäänkorventielle sekä 153 asunnon rakentaminen ammattiliitoille Tampereelle. Omaperusteisia asuntokohteita aloitettiin vuoden aikana neljä; Ouluun, Vantaalle, Tampereelle ja Kaarina. Merkittäviä uusia toimitilahankkeita olivat laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin rakentaminen RMC:lle Rauman telakka-alueelle, 800 oppilaan koulurakennuksen rakentaminen Kangasalle, Kulttuurikasarmien peruskorjaus Helsinkiin, tapahtumakeskus Satama Areenan rakentaminen Kotkaan, Woodspinin kuitutehtaan rakentaminen Jyväskylään sekä omakehitteiset

toimitilahankkeet Pressin B-talo ja maalämmöllä lämmitettävä varasto- ja logistiikkarakennus Lietoon. Tilauskannan myyty osuus oli 91,5 (86,4) prosenttia.

› Huhtikuussa yhtiö valittiin rakentamaan allianssimallilla Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiiri. Hankkeen kehitysvaiheen töistä kirjattiin tilauskantaan noin 14 milj. euroa. Pääosa hankkeen töistä tullaan kirjaamaan tilauskantaan vaiheittain vuosien 2022–2028 aikana. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 milj. euroa. Tämän lisäksi SRV Infra Oy ja Destia Oy valittiin joulukuussa Laakson yhteissairaalan infratöiden alaurakka-allianssin toteuttajiksi. Kehitys- ja toteutusvaiheen sisältävä alaurakka-allianssi on arvoltaan 180 milj. euroa, minkä jakautuminen osapuolten kesken tarkentuu kehitysvaiheen aikana. SRV Infra vastaa maanlaisista infratöistä ja Destian vastuulla ovat pääosin maanpäälliset infratyöt. Infratöiden eri vaiheista tullaan allekirjoittamaan erilliset sopimukset ja ne kirjataan tilauskantaan vaiheittain.

› Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,08 (-0,15) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

› **Koronapandemian** aikana yhtiö on pystynyt pitämään työmaansa käynnissä ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Asuntokauppa on käynyt koronapandemiasta huolimatta hyvin. Myynnit kauppakeskuksissa ovat niin ikään kehittyneet positiivisesti ja ylittäneet vuoden 2019 tason. Kävijämäärät ovat kuitenkin olleet alhaisempia kuin ennen pandemiaa.

47,5 %

nettovelkaantumisaste
(ilman IFRS 16 vaikutusta)

ARVONLUONTI

Yrityksen johdolle kestävä liiketoiminta tarkoittaa lisäarvon luomista liiketoiminnalle vastuullisuuden kautta. Johdon on luettava toimintaympäristön muutoksia ja varmistettava, että yrityksen tuote- ja palveluportfolio vastaavat tuleviin toimintaympäristön voimakkaisiin muutoksiin ja ovat edelleen kilpailukykyisiä.

Asiakaskokemuksen johtamista alettiin vuonna 2021 viedä entistä johdonmukaisempaan suuntaan. SRV määrittä uuteen strategiaansa pohjautuvan asiakaslupauksen ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. Lupaus rakentuu kahdesta elementistä: mitä tarjoamme asiakkaillemme elinkaariviisaista rakentamisen konsepteista ja miten toimimme heidän kanssaan. Haluamme kiinnittää enemmän huomiota asiakkaiden ja muiden sidosryhmiemme kuuntelemiseen. Sen teemme kysymällä. Uskomme, että kestävästi ja kuunnellen tehty rakentaminen voi parantaa ihmisten elämää ja ympäristöä. Sidosryhmien ja asiakkaiden mielipiteet kestävästä rakentamisesta vaikuttivat SRV:n toimintaan jo vuonna 2021, sillä vuoden lopussa tehtiin päätös muuttaa kaikki SRV:n työmaat päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien.

Vastuullisuusohjelma

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

SRV:n vastuullisuusohjelman teemat on rakennettu arvionluonnon ympärille. Näin varmistetaan, että vastuullisuusohjelma tukee liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategisia tavoitteita. Vastuullisuuden teemoina ovat johtaminen sekä arvon tuottaminen asiakkaille, henkilöstölle, kumppaneille, yhteiskunnalle, ympäristölle ja sijoittajille. Vastuullisuusohjelman tavoitteet on päivitetty strategian mukaisiksi vuoden 2021 aikana.

Vastuullisuustyössä edistytään hyvin. Esimerkiksi loppuvuoden 2021 päätös nettopäästöttömistä työmaista kuvaa kunnianhimoista ja tavoitteellista työtämme. Vuonna 2020 aloittanut Compliance-työryhmä on ollut aktiivinen, ja SDG-tavoitteet tuotiin konkreettiseksi osaksi operatiivista toimintaa. Työmaaturvallisuuden, laadun ja ympäristötyön kehittäminen ja monitorointi jatkui. Uutena kehityskohteena oli hyvistä käytännöistä oppiminen ja niiden jakaminen organisaation sisällä. Taksonomian mukaiset kriteerit tuodaan vuoden 2022 aikana hankesuunnitteluun ja suunnittelun ohjaukseen. Lisäksi HSEQ-aloituskokoukseen tuodaan uutena EU-taksoniakriteeristö osana kokonaisuutta.

Työturvallisuustyö jatkui edellisvuosien malliin hyvin, ja resursseja vahvistetaan vuoden 2022 alusta. Korona on kasvattanut työturvallisuudesta vastuullisten työtaakkaa ja aiheuttanut muutoksia käytännöissä nopeillakin varoitusajoina.

Ympäristönäkökulma ja vastuullisuus on entistä tiiviimmin integroitu myös toimittajaketjuun, ja tätä työtä jatketaan tulevina vuosina. RTS-ympäristöluokitus on päätetty tehdä kaikkiin omaperusteisiin asuntokohteisiin. Elinkaariviisaissa kohteissa lasketaan hiilijalanjälki, ja myös hiilikädenjäljen käyttöönnottoa kehitetään. Elinkaariviisautta kehitettiin edelleen ja sen ominaisuuksia ollaan integroimassa

osaksi SRV:n suunnitteluohjetta ja ratkaisuja. Energia- ja elinkaaripalvelujen määrä jatkaa kasvuaan. Lisää kohteista, joissa on käytössä ympäristöluokitus, on kerrottu Arvoa ympäristölle osiossa.

Ilmatoriskit arvioitiin TCFD:n mukaisesti ensimmäistä kertaa vuonna 2021. Samalla analysoitiin ilmastomuutoksen tuomat uudet mahdollisuudet. TCFD:n mukainen analyysi on esitetty Riskit-osiossa. Ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien työstöä jatketaan ja syvennetään osana normaalia riskien analyysiä myös tulevina vuosina.

MARKKINAT

Suomen talous on palautunut ripeästi koronavirukseen aikaansaamasta taantumasta, vaikka omikronmuutoksen leviäminen herättää huolta. Vuonna 2021 Suomen talous kasvoi arviolta 3,5 % ja vuodelle 2022 ennustetaan 2,6 % kasvua. Talous on toipunut erityisesti yksityisen kulutuksen johdolla. Kysynnän elpymisen ja globaalien tarjontaketjujen pullonkaulat ovat nostaneet hintoja ja inflaatio kiihtyy vuonna 2022. Kuluvan vuoden jälkeen BKT:n kasvun odotetaan hidastuvan talouden rakenteellisten haasteiden takia. Merkittävimmät heikomman kehityksen riskit liittyvät globaalien tarjontahäiriöiden pitkittymiseen ja pandemian arvaamattomuuteen. (Lähde: Suomen Pankki)

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muutto-liike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakentaminen on kääntynyt kasvuun Suomen talouden vetämänä. Rakentamisen volyymi kasvoi vuonna 2021 arvioiden mukaan prosenttien ja kuluvana vuonna kasvun ennakoitaan kiihtyvän kahteen prosenttiin. Rakentamisen kova kustannuskehitys ja mate-

riaalien saatavuusongelmat haastavat rakentamista yhä 2022. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Asuntotuotanto kääntyi reippaaseen kasvuun vuonna 2021 ja vuonna aloitettiin arviolta 44 000 asunnon rakennustyöt. Asuntoaloitusten tason odotetaan säilyvän korkealla tasolla myös vuonna 2022. Vilkaan asuntorakentamisen taustalla on kysyntään nähden vähäinen asuntojen tarjonta, kuluttajien korkealla pysyvät asuntojen ostoaiheet ja matala korkotaso. Myös toimitilarakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2021 varasto- ja teollisuusrakentamisen vetämänä. Kuluvana vuonna toimitilarakentamisen ennustetaan jatkavan kasvua, kun teollisuus- ja varastorakentamisen lisäksi hidastunut julkinen rakentaminen kääntyy kasvuun ja toimistojen aloitukset pirstyivät. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistökauppojen volyymi pysyi korkealla tasolla vuonna 2021. Sijoittajien kiinnostus on kohdistunut vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja logistiikkaan. Lisäksi toimistokiinteistöjen kiinnostus on kasvanut, kun taas liikekiinteistöjen kiinnostavuus pysyttelee matalalla. Ulkomaalaiset sijoittajat sekä kotimaiset että kansainväliset rahastot kasvattavat jatkuvasti markkinaosuuttaan suomalaisten institutionaalisten sijoittajien rinnalla. (Lähde: KTI/Newsec)

Venäjän talous toipui ripeästi koronapandemian aiheuttamasta taantumasta viime vuoden aikana. Tulevina vuosina talouskasvu kuitenkin hidastuu, Venäjän BKT:n odotetaan kasvavan vuonna 2022 2–3 % ja vuonna 2023 vain 1–2 %. Kotimaisen kysynnän vauhdikas elpymisen on kiihdyttänyt hintojen nousua. Pandemiatilanne, kiihtyvä inflaatio sekä geopolitiittisten jännitteiden kiristyminen lisäävät epävarmuutta ja voivat vaikuttaa talouskehitykseen. (Lähde: Suomen pankki/Bofit)

RAPORTOITAVAT LIKETOIMINNAT

Rakentaminen-liiketoiminta 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, 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 keskenkäiset 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 kiinteistösijoitusten hallinnointiin, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden 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.

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 asuntomyyntistä ja asumisen palveluista, että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

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

Tammi–joulukuu 2021

Rakentamisen tammi–joulukuun **liikevaihto** laski 930,1 (970,0 1–12/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyymista. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Kalasataman toinen asuntotorni Loisto tuloutui ja vaikutti merkittävästi asuntorakentamisen liikevaihdon kasvuun.

Rakentamisen **liikevoitto** laski 14,1 (27,4) milj. euroon. Liikevoiton laskuun vaikutti merkittävästi Tampereen Areenan rakennusurakasta aiheutunut noin 20 milj. euron negatiivinen tulosvaikutus. Lisäksi toimitilaurakoinnin pienentynyt volyymi vaikutti liikevoittoon laskevasti. Omaperusteisen asuntotuotannon suhteelliseen kannattavuuskehitykseen vaikutti heikentävästi matalakatteisen Kalasataman Loiston tuloutuminen. Omakehitteisen asuntourakoinnin tuloskehitys sen sijaan oli positiivista.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 872,3 (1 153,4) milj. euroa. Tilaukannasta on myyty 91,5 (86,4) prosent-

RAKENTAMINEN LIKETOIMINTA

Milj. euroa	1–12/ 2021	1–12/ 2020	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	930,1	970,0	-39,9	-4,1
toimitilarakentamisen osuus	581,4	680,7	-99,3	-14,6
asuntorakentamisen osuus	348,8	289,3	59,5	20,5
Liikevoitto	14,1	27,4	-13,3	-48,5
Liikevoitto, %	1,5	2,8		
Sijoitettu pääoma	195,8	386,8	-191,0	-49,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	7,6	-2,5	-33,0
Tilaukanta ¹⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4
toimitilarakentamisen osuus	508,3	718,2	-209,9	-29,2
asuntorakentamisen osuus	364,0	435,2	-71,2	-16,4
Konserni yhteensä ¹⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4
josta myyty osuus, kpl	798,2	996,6	-198,4	-19,9
josta myymätön osuus, kpl	74,0	156,7	-82,7	-52,8
josta myyty osuus, %	91,5	86,4		
josta myymätön osuus, %	8,5	13,6		

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

tia. Tammi–joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 588,6 (707,1) milj. eurolla.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 195,8 (368,8) milj. euroa. Sijoitetun pääoman lasku johtui pääosin Loiston tuloutumisesta.

ASUNTORAKENTAMINEN

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Venäjällä ei

ole rakenteilla olevia asuntoja ja aikaisempien Venäjän kohteiden kaikki asunnot on myyty.

Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hank-

ASUNTO-
RAKEN-
TAMISEN
LIIKE-
VAIHTO
KASVOI

keet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Tammi–joulukuu 2021

Asuntorakentamisen tammi–joulukuun **liikevaihto** nousi 348,8 (289,3) milj. euroon, johtuen omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden kasvaneesta volyymista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 453 (515) kappaletta. Kalasataman Loisto valmistui ja tuloutui katsauskaudella, valtaosin vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 364,0 (435,2) milj. euroa. Katsauskauden aikana käynnistettiin neljän uuden omaperusteisen asuntokohteen rakentaminen.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 085 (2 127) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 210 (383) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 195 (68) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua, siltä osin, kun ne ovat myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 648 asuntoa (1 375) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Toinen asuintorni Loisto valmistui aikataulussaan syyskuun lopussa ja muutot alkoivat syyskuun puolella. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se saavutti harjakorkeuden maaliskuussa

2021. Joulukuussa SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljän tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakentaminen aloitetaan ja hanke kirjataan tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Kaitaalla, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä sekä Helsingin Lapinmäentiellä ja Jätkäsaaren Bunkkerissa.

Valmistuneet asunnot

Tammi–joulukuussa valmistui 368 asuntoa (520 kpl 1–12/2020). Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 9 (92) kappaletta. Asuntokauppa kävi koronapandemiasta huolimatta hyvin. Tammi–joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 409 omaperusteista asuntoa (354).

Tuloutuneet asunnot

Tammi–joulukuussa tuloutui 453 (515) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 161,3 milj. euroa.

ASUNTORAKENTAMINEN KONSERNISSA

Asuntoa	1–12/ 2021	1–12/ 2020	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	1 313	1 266	47
omaperusteinen tuotanto	409	354	55
sijoittajamyynni	904	912	-8
Omaperusteinen tuotanto			
asuntoaloitukset	195	68	127
valmistuneet	368	520	-152
tuloutuneet	453	515	-62
valmiit myymättömät	9	92	-83
Rakenteilla yhteensä	2 085	2 127	-42
urakat	0	0	0
neuvottelu-urakat	227	369	-142
sijoittajamyynni tuotanto	1 648	1 375	273
omaperusteiset kohteet	210	383	-173
josta myydyt	166	210	-44
josta myymättömät	44	173	-129
josta myydyt, %	79,0	55	
josta myymättömät, %	21,0	45	

TILAUSKANTA, ASUNTORAKENTAMINEN

Milj. euroa	12/2021	12/2020	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	251,1	201,5	49,6	24,6 %
Rakenteilla, myydyt	38,8	77,0	-38,2	-49,6 %
Rakenteilla, myymätön	71,2	128,4	-57,2	-44,6 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	2,8	28,3	-25,4	-90,0 %
Asuntorakentaminen yhteensä	364,0	435,2	-71,2	-16,4 %

KONSERNIN SUURIMMAT RAKENTEILLA OLEVAT OMAPERUSTEISET ASUNTOHANKKEET SUOMESSA

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan arvo, milj. euroa	Valmistu- misaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	59	9
Kalevan Divaani	Tampere	14	Q3/2022	71	71	0
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	18	24
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q2/2022	29	18	11

Projektien arvo yhteensä noin 49 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2021

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT ASUNTOHANKKEET SUOMESSA, SIOITTAJAKOhteet JA ASUNTOURAKAT

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	68	Q2/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	76	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	79	Q3/2022
Haltiantie 12	Vantaa	Kojamo	33	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	66	Q4/2022
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	26	Q4/2022
Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	20	Q4/2022
Saunakukka	Espoo	DWS	10	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	11	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	24	Q1/2023
Helsingin Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	13	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	17	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	5	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	9	Q4/2023

Projektien arvo yhteensä noin 330 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2021

TOIMITILA- JA INFRARAKENTAMINEN

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Allianssihankkeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos hankkeelle asetetut tavoitteet saavutetaan. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankkeita vastaava lisäansaintamahdollisuus. Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan erillistä palvelumaksua vastaan. Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta, ja jossa SRV kantaa rakentamisen ja vuokraamisen riskin.

Tammi–joulukuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 581,4 (680,7 1–12/2020) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 508,3 (718,2) milj. euroon.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat projektinjohtourakkana toteutettavat HUS:n Siltasairaala Helsingissä ja Espoonlahden metroasema. Allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n laajennus- ja muutoshanke on edennyt viimeiseen vaiheeseensa.

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Kulttuurikasarmin peruskorjausta Helsinkiin, tapahtumakeskus Satama Areenaa Kotkaan, Woodspinin kuitutehdasta Jyväskylään, monitoimihallia Rauma

Marine Constructionille, Vantaankosken Pressin B-taloa Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Lamminkylän koulukeskusta Kangasalle, Matinkylän lukiota Espoossa, Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, sekä toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena toteutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Kansallisteatterin peruskorjausurakoita.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan- ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista pääkaupunkiseudulla ovat Kalasataman Horisontti toimistotorni, Lapinmäentien Pohjo-la-talona tunnettu A-torni, Wood City -puukortteli, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Kivenlahden metrokeskus sekä Jätkäsaaren Bunkkeri, josta on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maa-merkki monipuolisine liikuntatiloineen, uimahalli ja noin 300 asuntoa.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi–joulukuussa valmistuivat Tampereen Areena, Areenahotelli, Areenan yhteyteen rakennetut Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu, Siltasaari 10:n peruskorjaus ja uudistustyö, Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n laajennus, suomalais-venäläinen koulu Helsingissä, Monikon koulu-keskus Espoossa, logistiikkakeskus Lumijälki Vantaalla, Metropolian kampuksen peruskorjaus Helsingissä ja Hämeentie 135 Helsingissä.

SUURIMMAT KÄYNNISSÄ OLEVAT TOIMITILAHANKKEET

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. euroa	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmis- tumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Warasto Finland Lieto	Lieto	*	Liike	5	Q1/2023
Vantaan Pressi, B-vaihe	Vantaa	*	Liike	18	Q1/2023
TOIMITILAURAKAT					
Espoonlahden metroasema	Espoo	52	Julkinen	98	Q1/2022
STUK toimitilat	Vantaa	47	Julkinen	83	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	66	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	54	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	55	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	254	Julkinen	93	Q2/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	47	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	35	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	27	Julkinen	1	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	22	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	28	Julkinen	14	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	38	Julkinen	1	Q4/2023

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SIJOITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistö-sijoitusten hallinnointiin ja realisoointeihin, 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 pidemmällä aikavälillä.

Tammi–joulukuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi–joulukuussa 6,8 (4,8) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kaupakeskusoperoinnin liikevaihdosta ja Decathlon-projektin myyntituottojen tuloutuksesta. SRV:n

SIJOITTAMINEN LIIKETOIMINTA

Milj. euroa	1–12/ 2021	1–12/ 2020	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	6,8	4,8	2,0	42,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,5	-13,4	13,9	
Valuuttasuojauskustannukset	-0,1	5,5	-5,6	-102,2
Operatiivinen liikevoitto	-4,6	-5,7	1,2	
Liikevoitto	-11,6	-22,4	10,8	
Sijoitettu pääoma	167,3	171,9	-4,6	-2,7
Sijoitetun pääoman tuotto %	-8,1	-14,3	6,3	

SIJOITETTU PÄÄOMA

Milj. euroa	31.12.2021	31.12.2020
Okhta Mall, kauppakeskus	69,3	67,1
Pearl Plaza, kauppakeskus	20,0	17,3
Tampereen Kansi ja Areena	10,1	9,0
4Daily, kauppakeskus	0,0	5,6
Tontit ja muut omistukset	67,8	72,9
Yhteensä	167,3	171,9

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

toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyritys-hankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -4,6 (-5,7) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Ohkta Mall kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökatteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -11,6 (-22,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynnistä aiheutuneet

vähemmistöosuus- ja muuntoerokirjaukset -2,9 milj. euroa, venäläisiin tontteihin tehdyt arvonalennukset -5,1 milj. euroa ja REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvonmuutos-0,5 milj. euroa. Kirjauksen jälkeen tällä saatavalla ei enää ole arvoa yhtiön taseessa. Toisaalta liikevoittoon vaikutti positiivisesti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 1,5 (-4,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta ruplaksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

Sijoitettu pääoma oli 167,3 (171,9 12/2020) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa laski kauppakeskus 4Dailyn vuoden viimeisellä neljänneksellä tehty 6,2 milj. euron alaskirjaus, venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynti 1,7 milj. eurolla sekä venäläisiin tonttiyhtiöihin kohdistuneet arvonalennukset 5,1 milj. euroa. Sijoitettua pääomaa kasvatti katsauskaudella Voimaosakeyhtiö SF:ään tehty 2,6 milj. euron sijoitus, Tampereen Areenahotelliin tehty 1,1 milj. euron sijoitus sekä ruplan kurssin vahvistuminen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -8,1 (-14,3) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

Koronapandemiasta huolimatta kauppakeskusten liiketoiminta elpyi vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tammi-maaliskuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan. Vuoden toisen vuosineljänneksen loppupuolella rajoituksia jouduttiin jälleen tiukentamaan pahentuneen koronatilanteen johdosta. Vuoden kolmannella ja neljännellä neljänneksellä rajoitukset olivat edelleen voimassa. Rajoituksista huolimatta kauppakeskusten myynnit kasvoivat.

Kauppakeskukset

SRV on osainvestoijana kolmessa kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja ope-roinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Markkinatilanne ja alueen kehitys vaikuttavat merkittävästi siihen, milloin kauppakeskus saavuttaa vakiintuneen vuokratuottotason. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi on mahdol-

lista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Vertailukautena käytetään vuotta 2019, sillä tammi-joulukuussa vuonna 2020 kaikki Venäjän kauppakeskukset olivat useita viikkoja lähes kokonaan suljettuna koronapandemian johdosta.

PEARL PLAZA, PIETARI

SRV omistaa Pearl Plazasta 50 prosenttia. Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät laskivat tammi-joulukuussa 12 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna, eli aikaan, jolloin koronapandemian vaikutuksia ei vielä ollut. Ruplamääräinen myynti kasvoi 9 prosenttia verrattuna vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan.

Vuoden kolmannella neljänneksellä SRV:n ja kiinalaisen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd:n omistama yhteisyritys allekirjoitti aiesopimuksen Pearl Plaza kauppakeskuksen myynnistä. Myyntineuvotteluja jatkettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

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 -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 95,5 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuussa auki noin 92 prosenttia. Myynti nousi tammi-joulukuussa 9 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärät laskivat tammi-joulukuussa 23 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakennustyöt valmistuivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Rakennus otettiin käyttöön lokakuun 2021 aikana.

MERKITTÄVIMMÄT VALMIIT SIOJITUSKOHTEET 31.12.2021

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2021, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Brutto-pinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55*	Elokuu 2016	Brutto-pinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 95,5
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Brutto-pinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 92,6

*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.

TONTTIVARANTO

31.12.2021	Toimitila-rakentaminen	Asunto-rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	106	215	183	504
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹ , 1 000 m ²	61	193	0	255

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

4DAILY, MOSKOVA

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 92,6 prosenttia.

Liikkeistä oli joulukuussa auki 88 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 27 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynti kasvoi 106 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

**PANDEMIA
VAIKUTTI
KAUPPA-
KESKUSTEN
TOIMINTAAN**

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat olleet pitkään riittämättömällä tasolla. Kauppakeskus on kehittynyt positiiviseen suuntaan, mutta vaatinut toimiakseen omistajien lisäpääomistusta. Kehityksen nopeus on ollut riittämätöntä ja keskuksen suurin osakas on ilmaissut haluttomuutensa jatkaa lisäpääomittamista. Kauppakeskuksen tulevaisuus on epävarma. SRV on tämän johdosta päätenyt kirjaamaan alas koko omistuksensa ja saataviensa arvon, yhteensä 6,6 milj. euroa. Alaskirjauksesta kohdistuu vuoden 2021 operatiiviseen liikevoittoon 0,5 milj. euroa ja rahoituskuluihin 6,1 milj. euroa.

Muut kohteet

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 prosenttia ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeen muista osista 8,33 prosenttia.

Tulevaisuudessa kehitettäväksi tarkoitettuja tonttiosuusia Venäjällä ovat Okhta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa ja Mira-II -tontti 4Dailyn vieressä Mytishchissä. SRV rakensi kansainväliselle urheilukauppajätti Decathlonille myymälärakennuksen ja myi osan Mira-II -tontista. Decathlonin myymälärakennus valmistui vuoden kolmannella neljänneksellä ja myymälän avajaisia vietettiin syyskuussa.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II-toimistokokonaisuudesta. Toimistokokonaisuuden omistavan yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tulee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön.

SRV myi joulukuussa koko 51 prosentin omistuksensa venäläisestä Eurograd-tonttiyhtiöstä.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 pro-

sentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 32,8 prosenttia (27,8 12/2020) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 47,5 prosenttia (82,1 12/2020). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti parantavasti maksuvalmiuslimiitin ja joukkovelkakirjalainojen lyhennykset.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 170,0 (289,1 12/2020) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 119,1 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 81,0 (152,9) milj. euroa, joka laskenut 72,0 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 18,1 (40,7) milj. euroa.

Yhtiö sopi huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakenushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Milj. euroa	1–12/2021	1–12/2020	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	27,4	22,6	21,1
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹	32,8	27,8	18,0
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	159,7	-35,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹	47,5	82,1	-42,1
Oma pääoma	165,1	181,0	-8,8
Sijoitettu pääoma	403,0	566,8	-28,9
Korollinen nettovelka	170,0	289,1	-41,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹	81,0	152,9	-47,1
Korollinen velka	238,0	385,8	-38,3
josta lyhytaikaista velkaa ²	22,5	17,4	29,4
josta pitkäaikaista velkaa	215,5	368,4	-41,5
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹	149,0	249,7	-40,3
Rahavarat	68,0	96,7	-29,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	30,0	0,0	
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	2,1	20,0	-89,6

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

² Lyhytaikaiseen velkaan sisältyy 10,0 milj. euroa maksuvalmiusluottoa, joka on jatkettavissa huhtikuulle 2023 kovenanttiehtojen täytyessä.

huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Katsauskaudella yhtiö lyhensi nykyistä maksuvalmiuslimiittään yhteensä 30 miljoonan euron takaisinmaksuilla. Yhtiön 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 miljoonaa euroa nostettuna ja 30 miljoonaa euroa nostamatta. Yhtiön 40 miljoonan euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiön 63 miljoonan euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron

vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 67,4 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 37,4 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 67,4 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

72,0
milj. euroa vähemmän
korollista nettovelkaa

SRV lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennaaikaisella osittaisella takaisinmaksulla touko-kuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa ja syys-kuussa 2021 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteen-laskettua nimellisarvoa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 100,1 miljoonaa euroa (116,8 12/2020) koostuen nostamattomista projektilainoista 2,1 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiusliimitistä 30 milj. euroa ja rahavaroista 68,0 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta 76,2 (73 1–12/2020) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -105,4 (-2,2) milj. eu-roa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina ko-venantteina ovat omavaraisuusaste, nettovel-kaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Ko-ronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökat-teen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoitusku-luihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Joukkovelkakirja-lainojen koronmaksukykykovenantti rajoittaa yhtiön lisävelkaantumista, mikäli koronmaksukovenantti ei täyty ja SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjel-man, maksuvalmiusluoton, tililiimitien, TyEl -takai-sinlainauksen, ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä uuden velannoston seuraukse-na ylittäisi 100 milj. euroa. Joulukuun lopussa edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 25,4 milj. eu-roa. Rahoitussopimusten olennaiset kovanantit on esitetty osavuosikatsauksen liitteessä 11.

Rahoitussopimusten kovananttiasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimas-

saolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perus-tajaurakointikohteiden osatuloitusperiaatteen mu-kainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusas-te-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinte-iisiin laskentatapoihin.

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun alussa maksu-valmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskenta-tavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka. Muutoksella eliminoidaan Tampereen areenaurakan ja ulkomaisten omaisuuserien myynneistä aiheutuvi-en tappioiden vaikutus kovenanttilaskennassa. Sovi-tun laskentatapamuutoksen myötä minimikäyttökatekovenantti täyttyi 31.12.2021. Myös kaikki muut lainasopimusten kovanantit täyttyivät 31.12.2021.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopus-sa 21,1 (26,4 12/2020) milj. euroa. Sijoitussitoumuk-set koostuvat sitoumuksesta Fennovoiman Hanhi-kivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena-hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyh-tiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaih-teluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 1,8 milj. euroa (-18,3 1–12/2020) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kir-jattujen 1,9 (-8,2) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhti-öiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 1,6 milj. euroa (-9,9), jotka johtuvat pääosin va-luuttamääräisten lainojen muuntamisesta ruplik-si ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kurssivoittoa pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -0,1 (5,5)

HENKILÖSTÖ SEGMENTEITTÄIN KAUDEN LOPUSSA

	1–12/2021	1–12/2020	Osuus konsernin henkilöstöstä, %
Rakentaminen	801	768	84,8
Sijoittaminen	83	114	8,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	60	50	6,4
Konserni yhteensä	944	932	100,0

milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli 5,4 milj. euroa. Valuutariskipositio esitetään osavuosikatsauksen liitteestä 12.

HENKILÖSTÖ, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET

Tammi–joulukuussa 2021 SRV:llä työskenteli keski-määrin 958 (991 1–12/2020) henkilöä. Rakentami-nessa työskenteli keskimäärin 803 (810) henkilöä ja Sijoittamisessa 100 (124) henkilöä. Konsernitoimin-noissa työskenteli 55 (56) henkilöä. SRV:läisistä nai-sia on 20,6 prosenttia ja miehiä 79,4 prosenttia.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiö jatkoi rekrytointia erityisesti työmaajohdon tehtäviin. Vuo-den kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiössä aloitti 50 uutta henkilöä niin johto-, asiantuntija-kuin työmaatehtävissä. Vuoden viimeisellä neljän-neksellä aktiivinen rekrytointi jatkui, yhtiössä aloitti 49 uutta henkilöä niin johto-, asiantuntija- kuin työ-maatehtävissä.

Koulutukset ja sisäinen viestintä

Henkilöstön hyvinvointi koostuu fyysisestä ja psyko-sosiaalisesta hyvinvoinnista. SRV:llä työhyvinvointia ja työnkuormittavuutta sekä työssä viihtymistä mitataan joka toinen vuosi laajalla henkilöstökyselyllä ja nel-

jännesvuosittaisilla kevyillä työvirepulsitutkimuksilla. Pulsitutkimusta pilotoitiin syksyllä 2021, ja se osoitti SRV:n työvireen olevan erinomainen poikkeusoloista huolimatta. Tutkimuksessa kartoitetaan työntekijän hyvinvoinnin lisäksi muun muassa strategian etene-mistä, palautteenantoa ja työn merkityksellisyyttä.

Koronapandemian vaikutukset tuntuivat SRV:llä koulutusten ja henkilöstötapahtumien vähenemi-senä vuonna 2021. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 1,0 päivää per henkilö (0,6). Osallistujamäärältään pieniä, sisäisiä koulutuksia pystyttiin pitämään lä-hiopetuksena, mutta muuten koulutukset ja tapah-tumat toteutettiin erilaisia etäoppimisen ratkaisuja hyödyntäen. Elokuussa julkaistiin kolme uutta SRV Mallin verkkokurssia aiheinaan projektin taloudel-lisuuden ohjaus, aikataulujohtaminen ja ympäris-tötoiminta. Verkkokurssien opiskelu ei ole mukana laskennallisessa koulutuspäivien määrässä.

Kaikille esimiehille järjestettiin joulukuussa vuo-den 2022 puolelle jatkuva kaksiosainen etävalmen-nus tiimien kehittämiseen sekä hyvinvoinnin ja jak-samisen tukemiseen. SRV Trainee-ohjelma jatkui, ja siinä työskenteli kesällä 2021 noin 80 rakennusalan opiskelijaa.

Vuoden 2020 lopussa käynnistettiin mittava hen-kilöstön hyvinvointia tukeva kampanja yhdessä Firs-beat Technologies Oy:n kanssa. Yhteistyö sisältää

hyvinvointi-webinaareja ja Firstbeat Life 3 kk -mitauksen koko henkilöstölle. SRV:n ja Olympiakomitean kolmivuotisen yhteistyön myötä henkilöstölle tarjottiin liikunnallista sisältöä ja tietoa siitä, miten liikuntaa voi lisätä. Tästä esimerkki oli kaikille SRV:läisille marraskuussa tarjottu luento, jossa annettiin vinkkejä aktiivisen elämäntavan ylläpitoon kiireisessä arjessa.

SRV:n sisäisen viestinnän kulmakiviä vuonna 2021 olivat uudistetun strategian 2021–2024, muutosprojektien sekä elinkaarivisiisan todellisuuden ja asiakaslupauksen esitleminen monipuolisesti ja kattavasti. Koronapandemia on näkynyt sisäisessä viestinnässä koko vuoden. Erityisesti koronarokotuksista ja hyvistä terveysturvallisuutta ylläpitävistä käytännöistä on viestitty tehostetusti työmaiden toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi. Myös uusien SRV:läisten esitleminen ja toivottaminen tervetulleeksi taloon sekä yhteisten onnistumisten jakaminen ovat olleet tärkeä osa sisäistä viestintää.

Vuoden 2021 tavoitteena oli kehittää edelleen henkilöstön koulutuksen tavoitettavuutta ja kattavuutta, rakentaa tasa-arvoista työyhteisöä ja kasvattaa alan houkuttelevuutta yhdessä muiden toimijoiden, kuten RT:n kanssa. Koulutukset on suunniteltu useamman vuoden mittaisiksi opinto-ohjelmakokonaisuuksiksi.

Työterveys ja -turvallisuus

SRV:n turvallisuustyön lähtökohtana on aina lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta. Työturvallisuudessa SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveys- ja turvallisuuspolitiikka ja sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä ISO 45001.

Vuonna 2021 SRV myönsi työmailleen Suomessa 25 301 (27 697) henkilölle yhteensä 37 572 (40 348) kulkuoikeutta. Etäperehdytysjärjestelmällä tehtiin yli 23 500 (yli 20 000) työmaaperehdytystä. Vuoden 2021 aikana tarkastettiin työmaakohtaisten etäperehdytysaineistojen laadullinen sisältö.

Vuonna 2021 työturvallisuustyön teemoina olivat turvallisuuden raportoinnin ja tilannekuvan parantaminen sekä työterveys- ja työturvallisuustyön kehittäminen osana SRV:n ISO 45001 -johtamisjärjestelmää sekä HSEQ-toimintaa. Turvallisuusauditoinneissa (TTT-katselmukset) keskityttiin erityisesti ulkomaisen työvoiman työskentelyoikeuden varmistukseen sekä erilaisten turvallisuussuunnitelmien asianmukaisuuteen.

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

Työturvallisuuden taso

Tapaturmataajuus oli vuonna 2021 SRV:n työmailla merkittävästi paremmalla tasolla kuin edellisenä vuonna, 12,2 (17,9). Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 89 (123) sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 9 (10) oli vakavia tapaturmia (+30 päivää sairauspoissaoloa). Suurin tapaturmien vakavuusasteryhmä oli 4–29 sairauspoissaolopäivää. Vammat kohdistuivat pääosin alaraajoihin tai sormiin. Kuolemaan johtaneita työtapaturmia ei sattunut ollenkaan.

Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen, TR-mittauksen, osalta tavoite vuodelle 2021 oli 96 prosenttia. TR- ja MVR-mittauksia tehtiin työmailla 2 273 kappaletta. Mittausten keskiarvo oli 96,3 prosenttia, joten

tavoite saavutettiin. Päämäärähakuinen ja kunnanhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2022 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti nollan tapaturman tavoitetta. Turvallisuushavaintojen määrä taittui. Vuoden 2022 keskeiseksi tavoitteeksi asetetaan havaintojen parempi laatu. Turvallisuushavaintojen tekemisen kulttuuri on kuitenkin vakiintunut SRV:llä hyvälle tasolle. Turvallisuushavaintoja kirjattiin vuodelle 2021 yhteensä 14 471 (17 272) kappaletta. SRV:n havainnointitaajuus oli 1 984 (2 445) turvallisuushavaintoa miljoonaa työtuntia kohti.

Yhdenvertaisuus, tasa-arvo ja ihmisoikeudet

Ihmisoikeusvaikutusten arviointia on SRV:llä tehty vuodesta 2018 lähtien. Arvioinnin yhteydessä käydään läpi ihmisoikeusnormeja niitä osin yhdistellen ja listataan esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmisoikeusvaikutuksista. SRV:lle oikeudenmukainen ja tasa-arvoinen työympäristö on tärkeä. SRV:n yleisperehdytyksessä on osio, joka käsittelee yhdenvertaisuuslain toteutumisen mukaista toimintaa. Lisäksi SRV pyrkii edistämään organisaationsa diversiteettiä nostamalla tasa-arvoa korostavia esimerkkejä viestinnässä ja sisäisissä koulutuksissa. SRV:n henkilöstöstä 21 % on naisia, ja johtoryhmässä naisten osuus on 25 %. SRV aloittaa vuonna 2022 yhteistyön rakennusalan diversiteettiä edistävien verkostojen, esimerkiksi RIL:n naisverkoston, kanssa.

Vuonna 2021 SRV vastasi Finnwatchin kattavaan kyselyyn ulkomaisen työvoiman käytöstä rakennusallalla.

Ihmisoikeuksia koskevat kysymykset vietiin hankintatoimen kanssa yhteistyössä osaksi uuden toimittajan täyttämää verkkolomaketta ja lomaketta täydennettiin

yhteistyökumppanin tuntemiseen ja vastuullisuuteen liittyvien muiden kysymysten osalta. Työ jatkuu vuonna 2022, ja tavoitteena on saada ihmisoikeuskysymykset ja työperäistä hyväksikäyttöä koskevat teemat osaksi toimittajan polkua ilmoittautumisesta lähtien aina tehdyn työn/urakan jälkiarviointiin asti. Tavoite koskee myös muita vastuullisuusteemoja.

SRV:n työmailla kaikki syrjintään ja häirintään liittyvät asiat ovat vaivattomasti ohjattavissa SRV:n eettiseen kanavaan www.srv.fi/eettinen-kanava/. Eettinen kanava on käytössä työmaiden lisäksi koko SRV:ssä. Vuonna 2021 kanavalle tuli 12 ilmoitusta. Häirintää ja syrjiviä koskevia ilmoituksia tehtiin kahdeksan eettisen kanavan kautta ja neljä turvallisuushavainnointijärjestelmän kautta. Vuoden 2022 keskeinen tavoite on kasvattaa entisestään työmailla työskentelevien yritysten ja työntekijöiden tavoitettavuutta.

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 tärkeitä tavoitteita.

SRV:n toimittajarekisterissä on yhteensä yli 17 000 toimittajaa. Vuonna 2021 aktiivisia toimittajia oli noin 3 500. Toimittaja-auditoinnit aloitettiin SRV:llä vuonna 2019, jolloin niitä tehtiin 111 ja koronavuonna 2020 yhteensä 22. Vuoden 2021 jälki-

**TYÖVIRE
ERIN-
OMAINEN
POIKKEUS-
OLOISTA
HUOLI-
MATTAA**

puoliskon auditoinnit käynnistettiin etäyhteyksin. Toimittaja-auditoinnit sisälsivät asiakokonaisuuksia, kuten laadunhallinnasta (ISO 9001) esimerkiksi projektikohtaiset suunnitelmat, tuotannon suunnittelun ja dokumentoinnin hallinnan, sekä ympäristön (ISO 14001) ja työterveys- ja työturvallisuuden (ISO 45001).

Ympäristöasioista kysyttiin muun muassa jätteiden seurannan, ympäristöraportoinnin sekä jätteiden vähentämisen toimenpiteistä. Lisäksi auditoinnissa oli kysymyksiä muun muassa työturvallisuudesta, kuten esimerkiksi henkilösuojaimien käytöstä työhön liittyvien riskien arvioinnista sekä päihdepolitiikasta.

Lokakuussa 2021 hankintatoimi otti käyttöön uuden, päivitetyn kysymyspatteriston toimittajarekisteriin ilmoittautumiseen. Sen jälkeen 66 toimittajalle on annettu vastuullisuusarvio.

Vuonna 2022 kaikille toimittajille SRV:n rekisterissä lähetetään päivityspyyntö tietojen täydentämiseksi, ja samalla kaikille toimittajille annetaan kunkin toiminnan vastuullisuuteen perustuva arvio. Toimittajien ja urakoitsijoiden verkoston hallinnan kehittäminen on hankintatoimen keskeinen tavoite vuonna 2022. Keskeisten suoritutumismittarien yhteenvedoilla on tarkoitus kehittää hankintatoimen työtä esimerkiksi urakoitsijavalinnoissa.

Olemme osana vastuullisuusjohtamista jo pitkään kehittäneet toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on tunnistettu yhdeksi tärkeäksi teemaksi. Edellytämme jatkossa Suomen myöntämää työntekoon oikeuttavaa oleskelulupaa kaikilta yhtiön työmailla työskenteleviltä kolmansien maiden kansalaisilta.

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 jatkosakin. 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. Vuonna 2021 eettiselle kanavalle tuli 12 ilmoitusta. Häirintää ja syrjiviä koskevia ilmoituksia tehtiin kahdeksan eettisen kanavan kautta ja neljä turvallisuushavainnointijärjestelmän kautta. Vuoden 2022 keskeinen tavoite on kasvattaa entisestään työmailla työskentelevien yritysten ja työntekijöiden tavoitettavuutta.

SRV Compliance –ryhmän lisää compliance-asioiden tuntemusta ja painoarvoa sekä parantaa tiedonkulkua ja koordinoitua em. asioissa eri yksiköiden välillä. Lisäksi ryhmä lisää 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 viranomaismääräyksiä 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 arvoltaan 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 prosessiensa kehittämiseksi. Talousrikollisuuden torjunta on luonnollinen osa rakentamisen kokonaislaatua ja projektinjohtototeutusta.

Työmaaperehdytys ja yhteistyökumppanien yhteiskuntavelvoitteiden ennakkotarkastukset ovat tärkeitä työkaluja harmaan talouden torjumiseksi. Näiden lisäksi käytössä on tilaajavastuulain mukaisen prosessin sähköiseen hallintaan ja SRV:n viranomaisraportointiin kehitetty Verkstorekisteri. Harmaan talouden torjuntapäivällä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöstöä toimimaan oikein. Vuonna 2021 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää.

Yhteistyökumppanin sitoutuminen SRV:n eettisiin ohjeisiin on urakkasopimuksen solmimisen edel-

lytys. Eettiset ohjeet edellyttävät SRV:n yhteistyökumppaneilta työntekijöiden yhdenvertaista kohtelua, syrjinnän ja häirinnän kieltä, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä turvallista työympäristöä. Yhteistyökumppanien edellytetään varmistavan, että niiden omat aliurakoitsijat/hankkijat noudattavat ohjeita. Ohjeiden vastaiset käytännöt urakkaketjussa voivat johtaa urakkasopimuksen purkamiseen.

Kaikkien uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana Verkstorekisteriä. Verkstorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen. Verkstorekisteriä kehitetään jatkuvasti, lokakuussa 2021 hankintatoimi otti käyttöön uuden, päivitetyn uusi kysymyspatteriston toimittajarekisteriin ilmoittautumiseen. Sen jälkeen 66 toimittajalle on annettu vastuullisuusarvio.

SRV:n urakkaketjut on rajattu kahteen portaaseen (SRV/pääurakoitsija – sopimuskumppani – aliurakoitsija). Kaikkien urakkaketjun toimijoiden tilaajavastuulain noudattaminen tarkastetaan paitsi sopimushetkellä myös kolmen kuukauden väliajoin. SRV käyttää tilaajavastuulain vaatimusten täyttämiseksi Vastuu Groupin Luotettava kumppani ja Valvoja-palveluita.

Olemme osana vastuullisuusjohtamista jo pitkään kehittäneet toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on tunnistettu yhdeksi tärkeäksi teemaksi. Edellytämme jatkossa Suomen myöntämää työntekoon oikeuttavaa oleskelulupaa kaikilta yhtiön työmailla työskenteleviltä kolmansien maiden kansalaisilta.

YMPÄRISTÖ

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmien 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, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hule- ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi. SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakka-neuvottelussa sekä työmaan viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa.

Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset aiheu-

tuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelystä ja ekosysteemin muutoksesta. Viranomaisia ja lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit sekä luonnon monimuotoisuus 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.

Materiaalihokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. 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 rakennustyyppi-kohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä.

Jätevirroista merkittävimmät ovat betoni ja puu. Betoni hyödynnetään lähes täysin luonnon kiviainesta korvaavana betonimurskeena. Puusta osa poltetaan energiaksi, osa käytetään kuituraaka-aineena esimerkiksi levyjen valmistuksessa. Täysin kierrätettäviä jätelajeita ovat myös esimerkiksi metallit, kipsi ja pahvi.

SRV:n oman toiminnan energiasta suurin osa käytetään työmailla lämmitykseen. Lämmitysmuodon valinta on usein riippuvainen kohteen ominaisuuksista. Kulutamme sähköä, kaukolämpöä ja polttoaineita. Koneissa käytettävien polttonesteiden osalta SRV Infra siirtyi osittain biodieselin käyttöön jo 2021, ensi vuoden tavoite on käyttää kalustossamme pelkästään biopolttoaineita. Lisäksi SRV teki päätöksen, että vuoden 2022 alusta lähtien SRV:n työmaat ovat oman energianhankinnan osalta päästöttömiä. Tämä tarkoittaa, että sähkömme on osin uusiutuvaa, osin päästötöntä ydinsähköä, ja käytämme mahdollisuuksien mukaan vähäpäästöisempiä vaihtoehtoja myös muista energiamuodoista. Jäljelle jääneet päästöt kompensoidaan.

Yksi merkittävimmistä rakennustoiminnan vaikutuksista on jätteiden muodostuminen. Jättemäärän vähentämiseen ja jätteen lajitteluun työmaalla on panostettu jo pitkään. Rakennusjätteen hyötykäyttöastetavoite 92 % täyttyy selkeästi kaikilla työmaila, vaikka jätehuollon palveluissa on alueellisia eroja ja projektien olosuhteiden kirjo on laaja. Hyötykäyttö sisältää sekä materiaalina kierrätyksen, että energiana hyödyntämisen.

Suuria ympäristövahinkoja ei vuonna 2021 tapahtunut, kaikki raportoidut poikkeamat olivat riskitasoltaan pieniä. Yleisimmät poikkeamat liittyvät öljy- ja polttoainevuotoihin, jotka useimmiten johtuivat aliurakoitsijoiden työkoneista. Vuodot imeytettiin imeytysaineeseen, jonka jätehuoltourakoitsija toimitti

luvan omaavalle toimijalle käsiteltäväksi. Vuotojen takia on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä sekä kehoitettava myös aliurakoitsijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Kaikkiaan ympäristöpoikkeamia raportitiin vuoden aikana 26 kpl, joista 15 öljyvuttoa.

Vuoden 2021 tehtiin analyysi ilmastoriskeistä ja sitä laajennetaan vuonna 2022.

EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmän mukaan annettavat tiedot

Euroopan Unioni (EU) on luonut Euroopan vihreän kehityksen ohjelman (Green Deal) edistämään hiili-neutraalisuuden tavoitetta. Osana tätä ohjelmaa EU on julkaissut kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmän, taksonomian, jonka avulla tietyt taloudelliset toiminnot voidaan tunnistaa kestäviksi. EU taksonomia on kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä, joka määrittelee, mitkä toiminnot katsotaan ympäristön kannalta kestäviksi. EU:n muiden kuin taloudellisten tietojen raportointidirektiivin (Non-Financial Reporting Directive, NFRD) mukaisesti taksonomia raportointi koskee 13 toimialasektoria. Rakennusalan pörssiyrityksenä sekä yli 500 henkilöä työllistävänä yrityksenä SRV kuuluu raportoinnin piiriin.

SRV:n liiketoiminta on pääasiallisesti rakentamisesta, joka on taksonomian luokittelujärjestelmän piirissä (7 Rakennus- ja kiinteistöalan toiminta). Vuonna 2021 SRV:n rakentamisen liikevaihdosta on asuntojen uudisrakentamista oli 37 %, toimitilojen uudisrakentamista 56 % ja toimitilojen korjausrakentamista 7 %.

SRV:lla taksonomiakelpoiset taloudelliset toiminnot tunnistettiin yhdessä vastuullisuusasiantunti-

joiden sekä liiketoiminnan taloudellisen toiminnan asiantuntijoiden yhteistyössä. Työssä tarkasteltiin taksonomia-asetuksen mukaiset taloudelliset toiminnot ja verrattiin niitä SRV:n eri liiketoiminta-alueiden taloudellisiin toimintoihin. Työn tuloksena määritettiin relevantit SRV:n taksonomiakelpoiset taloudelliset toiminnot viiteen ryhmään, jotka ovat: Uudisrakentaminen (Taksonomian mukainen taloudellinen toiminto 7.1), Saneeraus (7.2), Infrarakentaminen (6.13-6.17), Elinkaari- ja energiapalvelut (7.3-7.6) sekä omien tai leasing-kiinteistöjen hallinta ja vuokraus (7.7). Valtaosa edellä mainituista toiminnoista kohdistuvat ilmastonmuutoksen hillintään.

Taksonomia-asetuksen vaatimusten mukaisesti raportoimme liikevaihdon, pääomamenot (capex) ja taksonomiamääritelmän mukaiset toimintamenot (opex) vuoden 2021 raportointijaksolle. Vuoden 2021 osalta raportoimme yllä mainittujen tunnuslukujen osalta taksonomiakelpoiset osuudet, mutta emme taksonomian mukaisia osuuksia. Taksonomian mukainen osuus liikevaihdosta, pääomamenoista ja toimintamenoista raportoidaan vuoden 2022 osalta.

LIKEVAIHTO

SRV:n taksonomiakelpoinen liikevaihto on verrattu konsernin kokonaisliikevaihtoon, jotka molemmat on laskettu konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti. Tarkemmin tuloutuskäytännöistä voi lukea SRV:n konsernitilinpäätöksen liitetiedoista. Liikevaihdon taksonomiakelpoisuutta arvioitaessa SRV on jakanut liikevaihtonsa projektitasolla ja luokitellut ne edellä mainittuihin taksonomiakelpoisiin taloudellisiin toimintoihin niin, että yksi projekti voi kuulua vain yhteen taloudellisen toiminnon ryhmään. Taksonomiakelpoinen osuus on saatu laskemalla yhteen taksonomiakelpoisten taloudellisten toimintojen lii-

kevaihto. Osatekijöiden kaksinkertainen huomioon ottaminen on liikevaihdon osalta estetty niin, että konsernin sisäistä liikevaihtoa ei ole huomioitu.

PÄÄOMAMENOT (CAPEX)

Taksonomiakelpoisten pääomamenojen osuutta on verrattu konsernin kokonaispääomamenoihin. Molemmat on laskettu konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti. Pääomamenot koostuvat aineellisten sekä aineettomien hyödykkeiden sekä käyttöoikeusomaisuuserien lisäyksistä kuluneen tilikauden aikana. Luokituskelpoisuutta arvioitaessa pääomamenoerät on jaoteltu erillisyyhtiön sekä kyseisen pääomaerän tyypin perusteella. Vuonna 2021 konsernin pääomamenot koostuivat koneinvestoinneista, energijärjestelmistä sekä IT-projektien järjestelmäaktivoinneista, joista kaksi ensimmäisenä mainittua katsottiin taksonomiakelpoisiksi. IT-järjestelmien aktivoidut kustannukset eivät palvele mitään yksittäistä liiketoimintaa erityisesti, vaan ne ovat lähinnä yleishallinnollisia järjestelmiä. Lisätietoja tilikauden aikana tehdystä pääomamenoista (Lisäykset) löytyy konsernitilinpäätöksen liitetiedoista 13 ja 14.

TOIMINTAMENOT (OPEX)

Taksonomiakelpoisten toimintamenojen osuutta on verrattu konsernin kokonaistoimintamenoihin. Molemmat on laskettu taksonomia-asetuksen määritelmän mukaisesti. Taksonomiaraportoinnissa tarkoitetut toimintamenot on määriteltävä tunnistamalla konsernin aineellisiin sekä aineettomiin hyödykkeisiin ja käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat kulut ja tuotekehityskustannukset, joita ei ole aktivoitu. Käytännössä nämä kustannukset koostuvat maarakennuskoneiden huolto- ja korjauskustan-

YHTEENVETO RAPORTOITAVISTA TUNNUSLUVUISTA JA NIIDEN TAKSONOMIAKELPOISUUDESTA

31.12.2021		Taksonomiakelpoinen	Ei-taksonomiakelpoinen
Meur	Yhteensä	osuus %	osuus %
Liikevaihto*	932,6	99,2 %	0,8 %
Pääomamenot**	2,6	57,2 %	42,8 %
Toimintamenot	0,7	100,0 %	0,0 %

*Liikevaihdon perusteena koko konsernin liikevaihto.

**Pääomamenojen perusteena koko konsernin aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden lisäykset. (Liitetieto 13 ja 14)

nuksista. Taksonomiakelpoisiksi on määriteltävä ne kustannukset, jotka palvelevat taksonomiakelpoista liiketoimintaa. Toimintamenojen määritelmä taksonomia-asetuksessa poikkeaa olennaisesti toimintamenojen yleisestä määritelmästä ja vain hyvin pieni osuus SRV:n toimintamenoista on taksonomia-asetuksessa määriteltäviä toimintamenoja.

YHTEENVETO RAPORTOITAVISTA TUNNUSLUVUISTA JA NIIDEN TAKSONOMIAKELPOISUUDESTA

Vuoden 2021 osalta valtaosa SRV:n liikevaihdosta on taksonomiakelpoista. Taksonomiakelpoisten pääomamenojen osuus kaikista pääomamenoista oli yli 50 %. Taksonomiamääritelmän mukaisesti lasketut toimintamenot ovat melko pienet. Nämä kaikki määritelmän mukaiset käyttökulut olivat taksonomiakelpoisia.

MUUTOKSET JOHTORYHMÄSSÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n palveluksesta ja johtoryhmästä jäi pois 31.1.2022 mennessä Antti Nummi, kaupallinen johtaja.

SRV Yhtiöt Oyj:n palvelukseen ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 18.8.2021 tekniikan tohtori Miimu Airaksinen. Miimu Airaksinen aloitti kehitysjoh-

tajana ja johtoryhmän jäsenenä 2.9.2021. SRV Yhtiöt Oyj:n johtoryhmän jäsen Antti Nummi nimitettiin kaupalliseksi johtajaksi 2.9.2021 alkaen.

SRV Yhtiöt Oyj:n palveluksessa ja johtoryhmän jäsenenä aloittivat lakiasiaintoimintajohtaja Anu Tuomola 2.8.2021, Asunnot pääkaupunkiseutu-yksikön johtaja Jorma Seppä 2.8.2021, Toimitilat pääkaupunkiseutu-yksikön johtaja Jouni Forsman 16.2.2021, viestintä- ja markkinointijohtaja Miia Eloranta 4.1.2021 ja henkilöstöjohtaja Kristiina Sotka 1.2.2021.

Yhtiön palveluksesta ja johtoryhmästä jäivät pois lakiasiaintoimintajohtaja Johanna Metsä-Tokila 31.7.2021, pääkaupunkiseudun asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Kim Jolkkonen 8.6.2021, viestintä- ja markkinointijohtaja Maija Karhusaari 4.1.2021, talous- ja rahoitusjohtaja Ilkka Pitkänen 31.1.2021 ja varatoimitusjohtaja, johtaja toimitilat, pk-seutu Juha Toimela 1.3.2021.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

RAPORTOIMME TAKSONOMIAKELPOISET OSUUDET

Riskienhallinnan keskeisenä tavoitteena on tunnistaa yrityksen toiminnan kannalta merkittävimmät riskitekijät sekä varmistaa yrityksen strategian ja tavoitteiden toteutuminen. Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin, koronapandemian kehittymiseen sekä keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

Strategiset riskit

MARKKINARISKIT

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, väestönkasvun ja muuttoliikkeen hidastuminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuotovaatimusten nousu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallinnon investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Yhtiössä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään sekä ennakoimaan että reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin.

Markkinoihin liittyvien riskien vähentämiseksi yrityksessä on vahvistettu toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien, asiakastarpeiden ja asiakkaiden jatkuvaan tunnistamiseen sekä asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen. Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin sekä siirtää toimitilasektorin painopistettä enemmän yksityisiin omakehitteisiin hankkeisiin ja asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille. Liiketoiminnan osalta keskeisenä toimenpiteenä on käynnissä myös elinkaariviisaan rakentamisen kehittäminen.

RESURSSIRISKIT

Merkittävänä koko yrityksen toimintaan vaikuttavana riskinä on tunnistettu mahdollinen pula hyvistä ammattitaitoisista resursseista sekä avainhenkilöiden ja osaamisen menettäminen kilpailijoille. Työvoimapula haittaa tällä hetkellä rakennusalaan ja kilpailu ammattitaitoisista henkilöistä on jatkuvasti käynnissä. Niukka resurssitilanne voi vaikeuttaa suunnitelmien mukaista hankkeiden toteuttamista sekä kasvattaa projektien kustannuksia.

Resurssitilanteen hallitsemiseksi SRV:ssä pidetään huolta henkilökunnan kilpailukykyisistä olosuhteista ja palkitsemisesta. Hyvä johtaminen ja yrityskulttuuri nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. SRV:n toimintatavan määrittely, esimiesvalmennukset, mentorointi ja 360-arvioinnit ovat esimerkkejä kulttuurin kehittämisestä. Henkilöstön terveyttä pidetään yllä systemaattisella terveystilanteen seurannalla sekä toimivilla terveyspalveluilla. Turvallisuusasiat on nostettu jatkuvaksi käsiteltäväksi aiheeksi yrityksen keskeisissä kokouksissa. Henkilöstölle tarjotaan myös suunnitelmallista koulutusta sekä mahdollisuuksia kehittymiseen ja yhteisölliseen toimintaan. Rekrytointiprosessi ja -järjestelmä uudistet-

tiin 2021 aikana ja vuonna 2022 lanseerataan uusi perehdytysprosessi sujuvan aloituksen varmistamiseksi. Vuonna 2022 panostetaan edelleen esimiestyöhön sekä suorituksen johtamiseen uudistamalla sekä tuloskeskusteluprosessi että lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä koko henkilöstölle. Näiden toimenpiteiden lisäksi työnantajamielikuvan kehittäminen ja tiivis oppilaitosyhteistyö ovat työkaluja tulevaisuuden resurssien turvaamiseksi, minkä parissa tehdään myös systemaattista työtä vuonna 2022.

MAINERISKIT

Julkisuudessa käsiteltävät aiheelliset tai aiheettomat koko alaan tai yrityksiin kohdistuvat negatiiviset asiat voivat vaikuttaa heikentävästi yrityksen maineeseen tai sidosryhmien luottamukseen. Tällaisia negatiivisia tapahtumia voivat olla muun muassa vakava tapaturma tai onnettomuus, harmaa talous, epäeettinen toiminta tai merkittävät laatuongelmat.

SRV:ssä pyritään estämään negatiivisia tapahtumia yrityksen eri osa-alueiden ohjeistuksilla, toimintajärjestelmillä ja toiminnan valvonnalla sekä muilla riskienhallintatoimenpiteillä. Mahdollisiin ongelmatilanteisiin reagoidaan sekä liiketoiminnan että viestinnän osalta nopeasti. Omasta toiminnasta annetaan eri sidosryhmille aktiivisesti avointa informaatiota. Lisäksi SRV kehittää jatkuvasti sisäisen ja ulkoisen viestinnän toimivuutta sekä pitää yllä keskeisten vastuuhenkilöiden viestintävalmiuksia.

Talouden riskit

RAHOITUS- JA LUOTTORISKIT

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen.

Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen takausten saatavuus on parantunut yhtiön vuosina 2020 ja 2021 toteuttamien tervehdyttämistointenpiteiden seurauksena, mutta omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta.

Yhtiön rahoitusreservit muodostuvat kassavarojen ja nostettavissa olevien yhtiölainojen lisäksi nostettavissa olevasta maksuvalmiusluotosta. Negatiiviset muutokset yhtiön tuloskehityksessä voivat vaikuttaa maksuvalmiusluoton kovenanttien täytymiseen ja sen myötä luoton käytettävyyteen ja yhtiön rahoitusreserveihin. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttitilanteen kehittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yhtiön vuonna 2021 tilauskantaan kirjaamien uusien tilauksien toteuttaminen, lukuun ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaa- di 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.

Yhtiön toiminnan luonteeseen kuuluu projektien ja myytilaskujen verrattain suuri yksikkökoko. Siten yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua luottoriskejä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan luottoriskejä arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, vakuusjärjestelyillä, maksuerätaulukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Historiallisesti luottotappioiden määrä on ollut hyvin pieni.

Erääseen Suomessa rakenteilla olevaan toimitilaurakkaan kuitenkin liittyy kasvanut myyntisaamisten luottotappioriski. Tilaajan maksuvaikeuksista johtuen SRV:llä oli joulukuun lopussa noin 14,8 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia. Saamisia turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. SRV käy parhaillaan neuvotteluja tilaajan kanssa maksuliikenteen hoitamisesta.

RAPORTOINTIRISKIT

Yrityksen taloudellisen raportoinnin lähtökohtana ovat projektien ennusteet, jotka ovat arvioita hankkeiden lopputuloksesta. Ennusteiden oikeellisuus on luotettavan raportoinnin ja tulevaisuuden suunnittelun edellytys.

Raportointiriskien hallitsemiseksi SRV:n projekteissa noudatetaan yrityksessä määritettyjä laskenta- ja ennustamisperiaatteita sekä valvonta- ja raportointikäytäntöjä. Erityisesti kiinnitetään huomioita aikataulu- ja kustannusjohtamiseen sekä ennusteiden laatimiseen ja analysoimiseen. Riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arvottaminen sekä näihin liittyvät tarvittavat toimenpiteet ovat olleet erityisenä painopistealueena.

Operatiiviset riskit

PROJEKTIHALLINTARISKIT

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja palveluineen on kriittinen menestystekijä yrityksen liiketoiminnalle ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajaurakointikohteita sekä kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Projektien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät resurssiriskien lisäksi muun muassa asiakkaiden ja viranomaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, kohteiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen, aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden markkinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen hallintaa parantavien järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen. Yrityksellä on toimintoja ohjaavaan omaan toimintajärjestelmään sisältyneenä käytössä myös sertifioidut ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- ja työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät. Projektinhallintaa kehitetään aktiivisesti ja keskeisinä lähtökohtina riskienhallinnan, kustannusten, laadun, turvallisuuden ja asiakaspalvelun lisäksi ovat digitalisaation hyödyntäminen ja vastuullisuus. Tällä hetkellä SRV:ssä on käynnissä useita toiminnan kehitysprojekteja, kuten muun muassa markkinoinnin ja myynnin CRM-järjestelmän ominaisuuksien hyötykäytön laajentaminen, hankekehitysvaiheen arviointikriteerien, päätöksentekopisteiden ja riskienhallintatarkastelujen yhtenäistäminen, työnjohtajan uuden käsikirjan

käyttöönotto sekä asuntotuotannon takuutyöprosessin parantaminen palautejärjestelmineen.

ALIHANKINTARISKIT

Hankkeiden toteutuksen yhteistyökumppaniverkoston hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Mahdollisen suorituksen epäonnistumisen lisäksi keskeinen urakoitsija tai materiaalitoimittaja voi mennä projektin aikana myös konkurssiin tai muutoin toimintakyvyttömäksi. Lisäksi resurssien sekä tuotteiden saatavuusongelmat voivat aiheuttaa lisäkustannuksia ja viivästyttää hankkeita.

Alihankkijariskin hallitsemiseksi projekteissa toimivien keskeisten yritysten taustat, tekniset osaamiset ja taloudelliset kantokyvyt tarkistetaan ja vaihteittaiset työsuunnitelmat laaditaan ennen töiden aloitusta. Työsuunnitelmien toteutumisen lisäksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla verkostorekisterillä.

SOPIMUSRISKIT

Puutteelliset tai epäselvät sopimusehdot ja puutteellinen sopimusten hallinta voivat johtaa epäselvyyksiin osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä riitaisuuksiin, jotka heikentävät hankkeiden kannattavuutta. Erityisesti hankkeiden aikana toteutettavat lisä- ja muutostyöt tavoite- ja kattohintaissa urakamuodossa ovat riskialttiita erilaisille tulkinnoille.

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja.

Lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista sekä sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella ja tarvittavalla koulutuksella. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti.

SUURTEN JA VAATIVIEN HANKKEIDEN RISKIT

Rakennushankkeet sisältävät erilaisia riskejä hankkeiden kehittämis-, rakentamis- ja käyttövaiheissa ja ympäröivät tilanteet kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Erityisen alttiina projekteissa tapahtuville muutoksille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäkestoiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällaisia hankkeita SRV:llä ovat muun muassa Tampereen Kannen sekä Kalasataman ja Keilaniemen tornihankkeet.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskeihin pyritään varautumaan kussakin eri vaiheessa tekemällä huolelliset riskianalyysit sekä noudattamalla yrityksessä määritettyjä hankeprosesseja ja toimintajärjestelmää. Merkittävät riskialttiit hankkeet ovat yrityksen johdon erityisvalvonnassa. Tällä hetkellä riskienhallinnan kehittämiseksi täsmennetään sekä kriittisten hankkeiden kriteerejä että tarvittavia erityistoimenpiteitä hankkeiden tehostettuun ohjaukseen.

Muut riskit

PANDEMIARISKIT

Koronapandemia voi kiristyessään vaikuttaa edelleen SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan laajempien vaikutusten kautta yleisen talouden kehitykseen. Monissa maissa rajoituksia purettiin alkusyksyn 2021 aikana, mutta pandemia-tilanne kääntyi loppusyksyllä merkittävästi huonompaan suuntaan. Tilanteen kehittymiseen vaikuttavat

keskeisesti rajoitustoimenpiteet uusien virusaaltojen ja -muunnosten leviämisen estämiseksi sekä rokotusten kattavuus ja tehokkuus.

Pandemiasta huolimatta ongelmat Suomen rakentamisessa olivat vähäisiä vuonna 2021 ja aktiviteetti säilyi korkealla tasolla. Koronapandemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti.

VENÄJÄN MAARISKIT

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Liiketoiminnan ja vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat Venäjällä muun muassa geopolittisen tilanteen ja talouden kehittyminen, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa. Venäjän tilanteen epävarmuus sekä koronapandemian pitkittyminen aiheuttavat epävarmuutta myös Venäjän kauppakeskusten kehitykselle ja myyntiajankohdille. 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 myyntiajankohdist. Mikäli muut osakkaat osakassopimuksen salliessa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimihetkeä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen

alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

Kauppakeskussijoitusten lisäksi SRV:llä on Venäjällä omistuksessaan myös kehitettäviä tontteja. Venäjän talouden riskit ja epävarmuustekijät voivat, vastaavasti kuin kauppakeskussijoituksiin, vaikuttaa myös tonttiomistusten arvoon ja niille kehitettävien hankkeiden aikatauluun ja taloudelliseen lopputulokseen.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioda valuuttasuojauksen vaikutusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -7,0 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -3,1 miljoonaa euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioda. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Tilinpäätöspäivän jälkeen Venäjä aloitti sotilaalliset toimet Ukrainassa. Koska tapahtuma on vielä hyvin tuore, sen vaikutuksia SRV:n liiketoimintaan on vaikea arvioida.

KYBER- JA TIETOTURVARISKIT

Tietojärjestelmien toimivuus ja tietoturva ovat keskeisessä asemassa yrityksen liiketoiminnassa. Lisääntynyt kyberrikollisuuden uhka, henkilöstön väärinkäytökset sekä myös järjestelmien vaihdot ja uudistamiset ovat riskitekijöitä, joista voi aiheutua sekä toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittaa että merkittäviä taloudellisia menetyksiä.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria kasvatetaan ylläpitämällä ja informoimalla

la yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturvauhkista varoittaminen erikseen.

Vuonna 2021 SRV päätti osallistumisestaan Huoltovarmuusorganisaation Digipoolin TIETO22-kyberturvallisuusharjoitukseen, joka järjestetään vuonna 2022.

HANHIKIVI 1-YDINVOIMALAPROJEKTIIN LIITTYVÄT RISKIT

SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta Hanhikivi 1-ydinvoimalaprojektin hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Voimalaprojektin rakentamisen aloituspäätöstä ei ole vielä tehty. Sijoituksen tasearvo on 13,3 milj. euroa, joka vastaa SRV:n hankkeeseen sijoittamaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä hankkeen toteutumisen ja erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta. SRV allekirjoitti 4.2.2022 RAOS Voima Oy:n kanssa sopimuskokonaisuuden, jolla yhtiö irtaantuu Fennovoiman omistuksesta ja Hanhikivi 1-hanketta koskevasta rakentamisen projektinjohtosopimuksista. Sopimusjärjestelyn voimaantulo edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön lupaa.

VASTUULLISUUSRISKIT

Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin työtapaturmiin, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, toimitusketjun työoloihin, ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ilmastoriskeihin,

sijoittajien vaatimuksiin vastaamiseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Korona on tuonut uusia riskejä liittyen paitsi fyysiseen uhkaan, myös työssä jaksamiseen ja työssä viihtymiseen. Riskit ovat erilaisia työmaatoiminnoissa ja toimistotyössä.

Työturvallisuuden johtamiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Johdon sitouttamista on lisätty sekä tapaturmatutkinnan laatua on parannettu. Lisäksi koko turvallisuuden johtamista ja monitorointia on kehitetty entistä tarkemman ja paremman tilannekuvan saamiseksi. Samalla myös työmaiden kouluttamista ja omaa työturvallisuuden havainnointia on kehitetty.

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

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 vastuullisuudesta vastaavan johtajan 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. Sertifioidut johtamisjärjestelmät luovat toiminnalle tiukat puitteet ja vaativat jatkuvaa parantamista ja kehittämistä, myös riskien hallinnassa.

SRV:n strateginen ohjelma Elinkaariviisuus ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa ja sopeutumisessa muuttuvaan toimintaympäristöön. Myös ilmastomuutokseen liittyvät fyysiset ja liiketoimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kartoitettiin ensimmäistä kertaa vuonna 2021 ja työtä tarkennetaan vuoden 2022 aikana. Ihmisoikeusvaikutusten arviointia jatketaan edelleen ja sen pohjalta toteutetaan käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa.

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

Ilmastoriskit, TCFD

Vuoden 2021 aikana SRV toteutti ensimmäistä kertaa ilmastoriskien ja mahdollisuuksien arvioinnin TCFD:n (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) mukaisesti. Arviointiin osallistui yhteensä sekä liiketoiminnasta vastaavia, että johtoryhmän jäseniä. Osallistujat arvioijat kyselyssä etukäteen tunnistettuja ilmaston-muutoksen transitoriskejä, esimerkiksi liittyen markkinoihin ja lainsäädäntöön, sekä fyysisiä riskejä, liittyen akuutteihin sään ääri-ilmiöihin ja kroonisiin pysyvämpiin muutoksiin. Lisäksi osallistujat arvioivat ilmastotyöhön liittyviä mahdollisuuksia. Tämän jälkeen SRV:n vastuullisuus työryh-

Osa-alue	Tärkeimmät tunnistetut riskit	Riskien tunnistaminen ja riskienhallinta
Kaikki osa-alueet		- Eettiset toimintaohjeet - Eettiset toimintaohjeet toimittajille - Eettinen kanava - Sisäinen tarkastus - Compliance-ryhmä - Urakkaohjelma
Henkilöstöasiat, sosiaalinen vastuu ja ihmisoikeudet	- Tapaturmat - Työssä jaksaminen - Työehtojen, työsuhteen oikeuksien laiminlyönti - Työperäinen hyväksikäyttö toimitusketjussa - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti - Lähialueen asukkaiden turvallisuus ja terveys - Tuotevastuu asiakkaiden suuntaan	- ISO 45001 työturvallisuuden johtamisjärjestelmä - ISO9001 laatujärjestelmä - Auditoinnit ja johdon katselmukset - Johdon turvallisuuskatselmukset työmailla - Ulkoiset auditoinnit - Sisäiset ristiinauditoinnit - Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset - TTT-katselmukset - Turvataustaryhmät - TURVA-järjestelmä - Turvavartit - Turvallisuushavainnot - TR-mittaukset - Henkilöstökysely - Verkstorekisteri - Toimintaprosessi ja -ohjeet häirintä- tai syrjintätilanteille - Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä - Toimittajayhteistyö - Asiakaspalautteen kerääminen ja käsittely
Ympäristöasiat	- Ympäristövahingot ja –onnettomuudet - Fyysiset ilmastoriskit	- ISO14001 ympäristöjohtamisjärjestelmä - Ulkoiset auditoinnit - Projektiriskienhallinnan prosessi - Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta - Ympäristösuunnitelma - Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset - Työmaaohjeistus - Sisäiset auditoinnit
Ilmastomuutoksen sopeutuminen	- Lakisääteiset vaatimukset ja sänäntelyn lisääntyminen - Asiakkaiden, sijoittajien ja rahoittajien vaatimukset liiketoiminnalle	- Energia- ja elinkaaripalvelut - Hiilijalanjälki, Hiilikädenjälki, Elinkaarilaskenta - RTS-ympäristöluokitustyökalu - ESG-raportoinnin kehittäminen - Uuden strategian mukaiset ratkaisut ja konseptit
Lahjonnan ja korruption torjunta	- Laiton tai epäasiallinen toiminta - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti	- Compliance-koulutukset - Toimittajarekisteriin kerättävät tiedot - Harmaan talouden torjuntapäivä - Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä - Verkstorekisteri - Hankinnan taustaselvitykset

mä työsti riskianalyysin. Ilmastoriskien raportointia kehitetään vuoden 2022 aikana edelleen.

Hallinnointi: Vastuullisuustyöryhmä kehittää ja seuraava SRV:n ilmastotyötä yhdessä operatiivisten toimintojen kanssa. Ilmastoriskit käsitellään yhdessä yritysriskien kanssa sekä johtoryhmässä että hallituksessa.

Strategia: Vuonna 2021 keskityttiin tunnistamaan ilmastoriskit ja mahdollisuudet sekä arvioimaan niiden merkittävyys ja aikajänne. Vuoden 2022 aikana keskitytään arvioinnin syventämiseen sekä skenaarioanalyysiin.

Riskien hallinta: Vuoden 2021 keskityttiin tunnettujen riskien hallinnointiin sekä relevantteihin prosesseihin, jotka auttavat hallitsemaan kaikkia ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Integraatio koko yrityksen riskeihin on työnalla.

Mittarit ja tavoitteet: SRV on mitannut ympäristötavoitteita koko 2000 luvun ajan. Tavoitteita olla tarkennettu ja lisätty asteittain ja sitä kehitetään jatkuvatoimisesti. Vuoden 2021 vuosikertomuksessa raportoidaan oman toiminnan päästöjä ja ostoenergiaan liittyviä päästöjä (EU:n NFR:n Scope 1 ja Scope 2). Jatkossa epäsuorien päästöjen (Scope 3) mittaamista syvennetään.

ILMASTORISKIEN ARVIOINTI

Ilmastoriskien merkittävyttä ja todennäköisyyttä arvioitiin kolmiportaisella asteikolla. Lisäksi riskin aikaväliä arvioitiin kolmiportaisesti. Ilmastoriskeistä merkittävimmiksi arvioitiin maineeseen ja markkinoiden muutokseen liittyvät riskit. Niitä pidettiin kuitenkin mahdollisina, ei todennäköisinä riskeinä, samoin niiden aikaväli arvoitiin keskipitkäksi. Kaikkien tunnistettujen riskien hallintaan SRV:llä on jo nyt operatiivisessa toiminnassa käytössä hallintatyökaluja ja prosesseja.

Merkittävimmät tunnistetut ilmastomuutoksen riskit liiketoiminnalle

Havaittu riski	Kuvaus	Riskin hallinta	Merkittävyys	Todennäköisyys	Aikaväli
Maine	Asiakkaiden tai sidosryhmien kokemus huono tarjoama tai ilmaston kannalta huono toiminta.	Asiakkaiden ja sidosryhmien kuuntelu ja tarjoaman kehittäminen, jatkuva oman toiminnan monitorointi ja kehittäminen	Kriittinen - merkittävä	Mahdollinen	Keskipitkä
Markkinoiden muutos	Sijoittajien ja asiakkaiden toiveet ja vaatimukset kestäville ratkaisuille sekä maksuvalmius uusista ratkaisuista eivät kohtaa.	Asiakkaiden ja sidosryhmien kuuntelu, tarjoaman kehittäminen ja markkina-analyysi, elinkaariviisaan konseptin jatkuva kehittäminen.	Kriittinen - merkittävä	Mahdollinen	Keskipitkä
Teknologian muutokset	Uusien vähähiilisten teknologioiden integroinnissa ei huomioida kokonaisvaikutuksia koko rakentamisen elinkaareen.	Uusien teknologioiden, materiaalien ja järjestelmien sekä niiden yhdistelmien lyhyt- ja pitkäaikaisten riskien analysointi ja simulointi erilaisten skenaarioiden avulla.	Merkittävä	Mahdollinen	Keskipitkä
Lainsäädäntö	Tiukentunut lainsäädäntö vaikuttaa vähähiilisten materiaalien, järjestelmien ja ratkaisujen saatavuuteen ja hintaan.	Markkinoiden aktiivinen seuraaminen ja ennakointi.	Kohtalainen	Mahdollinen	Lyhyt-keskipitkä
Sään muutokset	Sään ääri-ilmiöistä johtuvat muutokset työmaiden aikatauluissa ja kustannuksissa.	Sään muutosten seuranta työmailla sekä ennakoiva varautuminen muutoksiin.	Kohtalainen	Mahdollinen	Keskipitkä-pitkä

Ilmastomuutoksen aiheuttamista mahdollisuuksista erityisesti uudet elinkaarenaikaiset tuotteet ja palvelut nähtiin merkittävinä ja jopa kriittisinä. Nämä mahdollisuudet nähtiin erityisesti tietoon pohjautuvina mahdollisuuksina. Mahdollisuus nähtiin erittäin merkittävänä, jopa kriittisenä ja sen todennäköisyyttä pidettiin mahdollisena. Samoin nykyisen elinkaariviisaan tarjoaman jatkopalostamisesta nähtiin paljon mahdollisuuksia ja sen sitä pidettiin todennäköisenä jo lyhyellä aikavälillä.

Havaittu mahdollisuus	Kuvaus	Merkittävyys	Todennäköisyys	Aika-väli
Nykyisten tarjoamien jatkopalostaminen ja kehittäminen	Rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin 32 % Suomen päästöistä. SRV:n elinkaariviisaalla konseptilla päästöt voidaan jo nykyisin pienentää 60 % alkuperäisestä ilman että käyttäjien tarpeista joudutaan tinkimään. Tarjoaman kehittäminen tukee elinkaariviisautta erityisesti energia- ja materiaalitehokkuuden kannalta, sekä auttaa SRV:n brändin vahvistamisessa.	Merkittävä	Todennäköinen	Lyhyt-keskipitkä
Uusien tuotteiden ja palvelujen kehittäminen	Tulevaisuudessa erityisesti tilojen, olosuhteiden, energian, materiaalien ja laitteiden käytön ennustettavuus on tärkeää resurssitehokkuuden ja käyttäjien viihtyvyyden kannalta. Oikea-aikainen tieto tuo mahdollisuuksia uusien palvelujen kehittämiseen. SRV:n kannalta relevantteja mahdollisuuksia ovat esimerkiksi reaaliaikaiseen tietoon pohjautuvat kiinteistön omistajan, energia tai asukkaan palvelut.	Merkittävä-kriittinen	Mahdollinen	Keskipitkä-pitkä

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maanantaina 29.3.2021 yhtiön pääkonttorissa Espoossa.

Yhtiökokous järjestettiin niin sanotun väliaikaisen lain nojalla siten, että yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia vain äänestämällä ennakoon ja esittämällä ennakoon vastaehdotuksia ja kysymyksiä. Osakkeenomistajien, henkilöstön ja muiden sidosryhmien terveyden ja turvallisuuden varmistamiseksi kokoukseen ei ollut mahdollista osallistua paikan päällä.

Kokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, sisältäen konsernitilinpäätöksen, sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2020.

Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävissä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous.

Osingonjako

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2020 osinkoa.

Toimielinten palkitsemisraportin hyväksyminen

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin vuodelta 2020. Päätös oli neuvoa antava. Palkitsemisraportti on nähtävillä SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen/.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi

(5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI **Timo Kokkila**, DI **Tomi Yli-Kyyny**, DI **Hannu Leinonen** ja TkL **Heikki Leppänen** sekä uutena jäsenenä KTM **Heli Iisakka**. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten palkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 6 000 euroa kuukaudessa, hallituksen varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa, hallituksen jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa, ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista sekä hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Enel Sintonen, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Yhtiöjärjestyksen muutos

Yhtiökokous päätti, että yhtiöjärjestyksen 6 § muutetaan kuulumaan seuraavasti:

6 § Yhtiötä edustavat:

1) hallituksen jäsen yhdessä toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen, toisen hallituksen jäsenen tai muun yhtiön edustamiseen oikeutetun henkilön kanssa, kaksi yhdessä, tai

2) hallituksen päätöksen nojalla yhtiön edustamiseen oikeutetut henkilöt kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

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

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 26.000.000 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.

Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. 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 yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti ja se kumoaa yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.2020 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 26.000.000 osaketta. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään.

Uusia osakkeita voidaan antaa, yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovuttaa ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamia osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia antaa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta 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.

Hallitus valtuutetaan päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti. Valtuutus kumoo SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokouksessa 26.3.2020 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeanneista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

SRV YHTIÖT OYJ HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN JA VALIOKUNTIEN KOKOONPANO

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokouksessa 29.3.2021 SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiensa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka.

Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Timo Kokkila.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli Iisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila.

HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 29.3.2021 uuden osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025 ja osakepohjaisen kertaluontoisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2022 perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvonnostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2025

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on kolme vuosien 2021–2023 aikana vuosittain alkavaa kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025. Yhtiön hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle mukaan otettavat avainhenkilöt ja järjestelmän ansaintakriteerit ansaintajaksojen alussa. Järjestelmän ensimmäisen ansaintajakson 2021–2023 kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johto.

Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021–2023 perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) suhteessa erikseen valittuun verrokkiryhmään, yhtiön velkaantuneisuuden tasoon ja osakkeen hinnan nousuun. Ansaintajakson 2021–2023 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään ennakonpidätyksinä suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2024 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

Kertaluonteinen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2022

Samalla SRV:n hallitus päätti kaksivuotisesta kertaluonteisesta ohjelmasta mahdollistaakseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajakson pidentämisen kolmeen vuoteen. Kertaluonteisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on yksi kahden

vuoden ansaintajakso, kalenterivuodet 2021–2022. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johto.

Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021–2022 perustuu konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Ansaintajakson 2021–2022 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään rahaosuutena suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2023 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

OSAKKEET JA OMISTUS

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

Tilikauden aikana SRV Yhtiöt Oyj:lle palautui vastikkeetta 11.662 yhtiön osaketta SRV:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän (ansaintajakso 2017-2019) ehtojen mukaisesti. Osakkeet oli alun perin luovutettu osakepalkkiojärjestelmän piiriin kuuluneille henkilöille. Osakkeiden palautumisen jälkeen SRV Yhtiöt Oyj:llä oli hallussaan 862 561 omaa osakettaan.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2021 0,53 euroa (0,59 euroa 31.12.2020,

muutos-10,2 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,81 euroa ja alin 0,45 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,57 euroa. 31.12.2021 osakekannan markkina-arvo oli 138,9 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 45,7 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 27,9 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun lopussa 862 561 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2021 ovat 253 424 080,53 euroa, joista tilikauden tulos on -8 741 753,60 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2021 jaeta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV allekirjoitti 4.2.2022 RAOS Voima Oy:n kanssa sopimuskokonaisuuden, jolla yhtiö irtaantuu Fenovoiman omistuksesta ja Hanhikivi 1-hanketta koskevista rakentamisen projektinjohtosopimuksista. Sopimusjärjestelyn voimaantulo edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön lupaa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 4.2.2022 käyttää 29.3.2021 pidetyn yhtiökokouksen antamaa valtuutusta hankkia SRV:n osakkeita. Osakkeiden hankinta käynnistyy aikaisintaan 4.2.2022 ja päättyy kun tarvittavat osakkeet on hankittu. Hankittava määrä on korkeintaan 3 900 000 osaketta, joka vastaa noin 1,5 % SRV:n kaikista osakkeista. Osakkeet hankitaan yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toimeenpanoa varten.

SRV ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 4.2.2022 sopimuksen Kansallismuseon lisärakennushankkeesta. Kärkihankeallianssimallilla toteutettavan hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 55 miljoonaa euroa, josta SRV:n urakan osuus on noin 45,6 miljoonaa euroa. Hankkeen kehitysvaihe käynnistyy välittömästi. Toteutusvaiheeseen siirtymisestä tehdään erillinen päätös arviolta syksyllä 2022, jolloin hanke siirtyy SRV:n tilauskantaan.

SRV ja Uudenkaupungin kaupunki allekirjoittivat 24.1.2022 sopimuksen elinkaarimallilla toteutettavan sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintterin toteutusvaiheen käynnistämisestä. Urakasopimuksen arvo on 59,7 miljoonaa euroa ja elinkaaripalvelujakson arvo 28,2 miljoonaa euroa.

SRV kertoi joulukuussa sopimuksesta toteuttaa PATRIZIALle vuokra-asuntoja ja päiväkotitilat sisältävän asuintornin Helsingin Kalasatamaan. Sopimuksen arvo on noin 101 miljoonaa euroa. Kaupan täytäntöönpano tapahtui tammikuussa 2022. Hanke kirjataan tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

Tilinpäätöspäivän jälkeen Venäjä aloitti sotilaalliset toimet Ukrainassa. Koska tapahtuma on vielä hyvin tuore, sen vaikutuksia SRV:n liiketoimintaan on vaikea arvioida.

YHTIÖKOKOUS

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 28.3.2022 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Espoo 28.2.2022

Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2021	2020	2019	2018	2017
Liikevaihto	milj. euroa	932,6	975,5	1 060,9	959,7	1 114,4
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	milj. euroa	5,3	15,8	1,6	-20,0	28,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,6	1,6	0,2	-2,1	2,5
Liikevoitto	milj. euroa	-1,7	1,5	-93,0	-19,8	15,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	-0,2	0,2	-8,8	-2,1	1,4
Liikevoitto, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-6,9	-2,7	-94,3	-19,8	15,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ¹⁾	%	-0,7	0,2	-8,8	-2,1	1,4
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-20,3	-28,0	-122,4	-37,3	4,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	-2,2	-2,9	-11,5	-3,9	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-19,9	-22,8	0,0	-22,8	0,0
Oman pääoman tuotto, %	%	-11,5	-14,1	-50,6	-12,1	2,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	%	-0,6	-0,8	-15,2	-2,9	3,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{1) 4)}	%	-2,1	-2,0	-17,5	-2,9	3,1
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	403,0	566,8	625,3	609,5	604,5
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{1) 4)}	milj. euroa	319,4	436,0	479,4	609,5	604,5
Omavaraisuusaste, %	%	27,4	22,6	21,2	28,5	35,5
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	%	32,8	27,8	26,4	28,5	35,5
Korollinen nettovelka	milj. euroa	170,0	289,1	422,0	282,8	297,6
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	81,0	152,9	271,9	282,8	297,6
Nettovelkaantumisaste, %	%	103,0	159,7	240,3	121,1	105,0
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	%	47,5	82,1	151,2	121,1	105,0
Tilaukanta ^{2) 3)}	milj. euroa	872,3	1 153,4	1 344,2	1 816,0	1 547,9
Uudet sopimukset	milj. euroa	588,6	707,1	487,6	1 133,0	771,4
Henkilöstö keskimäärin		959	991	1 080	1 129	1 134

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 liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot, suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sekä vertailukelpoisuuteen

vaikuttavat erät. 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.

		2021	2020	2019	2018	2017
Osakekohtainen tulos ⁵⁾	euroa	-0,08	-0,15	-1,52	-0,46	0,04
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ⁵⁾	euroa	-0,08	-0,15	-1,52	-0,46	0,04
Osakekohtainen oma pääoma ⁵⁾	euroa	0,63	0,71	2,46	3,28	3,95
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ⁵⁾	euroa	0,57	0,65	1,31	2,65	3,33
Osakekohtainen osinko ⁵⁾	euroa	0,00	0,00	0,00	0,06	0,10
Osinko tuloksesta, % ⁵⁾	%	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Efektiivinen osinkotuotto, % ⁵⁾	%	0,0	0,0	0,0	3,5	2,8
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ⁵⁾		neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	0,53	0,59	1,36	1,70	3,60
Keskikurssi	euroa	0,61	0,60	1,36	2,63	4,60
Alin kurssi	euroa	0,45	0,45	1,25	1,66	3,52
Ylin kurssi	euroa	0,81	1,10	2,19	4,12	5,74
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁵⁾	milj. euroa	138,9	154,7	98,1	122,7	259,7
Osakkeiden vaihdon kehitys ⁵⁾	1 000	45 701	45 524	14 412	6 580	6 362
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁵⁾	%	17,4	26,2	20,0	9,1	8,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ⁵⁾	1 000	262 158	173 891	72 149	72 149	72 099
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ⁵⁾	1 000	262 158	173 925	72 149	72 149	72 099
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ⁵⁾	1 000	262 155	262 167	72 149	72 149	72 149
* Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	1,5	-4,4	3,8	-9,8	-11,7

² Kauden lopussa.

³ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukskannan määrään.

⁴ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -rovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

⁵ 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	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut - Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokravelat}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS 16	=		Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
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	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$

Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %*	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %*	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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 +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

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 päälstalla 15.6.2007. Vuoden 2021 ylin noteeraus oli 0,81 euroa ja alin 0,45 euroa. Vuoden 2021 keskikurssi oli 0,61 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 0,53 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 138,9 miljoonaa euroa. Osakkeita vaihdettiin 45,7 miljoonaa kappaletta, joka oli 17,4 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2021. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 27,9 miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2021

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	17 129 254	6,5
POHJOLA VAKUUTUS OY	15 785 996	6
HAVU CAPITAL OY	15 741 398	6
ETOLA 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	1 730 342	0,7
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA	1 433 332	0,5
OLKKONEN MIKKO JUHANI	1 150 100	0,4
ARKKITEHTITOIMISTO AJAK OY	1 080 000	0,4
TELIAN ELÄKESÄÄTIÖ	1 059 796	0,4
SUOMEN MERIMIES-UNIONI SMU RY	1 051 118	0,4
SEFLO AB	1 015 628	0,4
DREAM BROKER OY	877 777	0,3
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	204 989 633	77,9
Hallintarekisteröidyt osakkeet	3 096 164	1,2
Muut osakkeenomistajat	54 931 544	20,9
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	263 017 341	100

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 29.3.2021 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 31.12.2021 yhteensä 16 587 708 osaketta, joka oli 6,31 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Timo Kokkila omistaa SRV:n osakkeita Havu Capital Oy:n kautta.

OMISTUSJAKAUMA 31.12.2021 OMISTETTUIEN OSAKKEIDEN MUKAAN

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1–100	1 420	12,9	75 139	0,0
101–500	2 912	26,5	839 891	0,3
501–1 000	1 800	16,4	1 465 229	0,6
1 001–5 000	3 180	28,9	7 979 385	3,0
5 001–10 000	839	7,6	6 408 466	2,4
10 001–50 000	683	6,2	14 698 735	5,6
50 001–100 000	81	0,7	5 696 678	2,2
100 001–500 000	63	0,6	12 403 507	4,7
500 001–	30	0,3	213 450 311	81,2
Yhteensä	11 008	100	263 017 341	100
joista hallintarekisteröityjä	8		3 096 164	1,2

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUMA

	% osakkeista
Yritykset	31,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14,1
Julkisyhteisöt	14,5
Kotitaloudet	20,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,8
Ulkomaiset osakkeenomistajat	18,5
Yhteensä	100,0

IFRS konsernitilinpäätös

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2021	2020
Liikevaihto	3	932 554	975 534
Liiketoiminnan muut tuotot	4	3 517	2 166
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-116 909	-828
Aineiden ja palveluiden käyttö		-733 357	-868 172
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-71 567	-69 427
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista	16	1 227	-13 562
Poistot	6	-5 818	-7 387
Arvon alentumiset	6	-500	-11 487
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10 721	-10 874
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	5	-124	5 506
Liikevoitto		-1 697	1 468
Rahoitustuotot	9	5 013	3 710
Rahoituskulut	9	-23 662	-33 136
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-18 649	-29 426
Tulos ennen veroja		-20 346	-27 958
Tuloverot	10	467	2 851
Tilikauden tulos		-19 879	-25 107
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-19 879	-22 807
Määräysvallattomille omistajille		0	-2 301
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	11	-0,08	-0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimennettu osakekohtainen tulos	11	-0,08	-0,15

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2021	2020
Tilikauden voitto		-19 879	-25 107
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-1 115	-3 260
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	2 912	-15 060
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		1 797	-18 320
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		1 797	-18 569
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		0	249
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-18 082	-43 427
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		-18 082	-41 375
Määräysvallattomille omistajille		0	-2 052

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2021	2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	3 590	3 755
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	13	9 538	10 699
Liikearvot	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	867	1 210
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	51 919	48 144
Muut rahoitusvarat	15, 17	24 728	22 220
Saamiset	15, 18	9 664	9 389
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	40 490	44 281
Laskennalliset verosaamiset	19	42 248	41 585
Pitkäaikaiset varat yhteensä		184 779	183 017
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	227 350	355 262
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	20	72 723	118 752
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	133 428	143 534
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	15, 21	0	1 601
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		35	5
Rahavarat	23	68 009	96 748
Lyhytaikaiset varat yhteensä		501 545	715 901
VARAT YHTEENSÄ		686 324	898 918

1 000 euroa	Liite	2021	2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	264 680	264 680
Muuntoerot	25	-18 157	-19 953
Oman pääoman ehtoinen laina	25	15 360	15 360
Kertyneet voittovarot		-99 890	-78 183
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		165 057	184 967
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	-4 016
Oma pääoma yhteensä		165 057	180 951
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	1 005	2 352
Varaukset	26	13 048	12 384
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	128 771	234 857
Korolliset vuokravelat ¹⁾	27	86 743	133 588
Muut velat	15, 28	14 762	20 817
Pitkäaikaiset velat yhteensä		244 329	403 998
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	243 205	284 463
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		10	713
Varaukset	26	11 259	11 430
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	20 192	14 796
Korolliset vuokravelat ¹⁾	27	2 272	2 566
Lyhytaikaiset velat yhteensä		276 938	313 968
Velat yhteensä		521 267	717 966
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		686 324	898 918

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	3 063	264 680	-19 953	15 360	-78 183	184 967	-4 016	180 951
Tilikauden tulos		0	0	0	-19 879	-19 879	0	-19 879
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	-1 115	0	0	-1 115	0	-1 115
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	2 912	0	0	2 912	0	2 912
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	1 797	0	0	1 797	0	1 797
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 797	0	-19 879	-18 082	0	-18 082
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	732	732	0	732
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0	0	0	0	-2 561	-2 561	0	-2 561
Määräysvallattomien osuuksien purkautuminen	0	0	0	0	0	0	4 016	4 016
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-1 829	-1 829	4 016	2 188
Oma pääoma 31.12.2021	3 063	264 680	-18 157	15 360	-99 890	165 057	0	165 057

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	3 063	142 543	-1 385	82 900	-49 522	177 598	-2 009	175 589
Tilikauden tulos	0	0	0	0	-22 807	-22 807	-2 301	-25 107
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	-3 508	0	0	-3 508	249	-3 260
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	-15 060	0	0	-15 060	0	-15 060
Muut rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	-18 569	0	0	-18 569	249	-18 320
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-18 569	0	-22 807	-41 375	-2 051	-43 427
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako	0	0	0	0	0	0	-70	-70
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	489	489	0	489
Merkintätuoikeusanti	0	49 799	0	0	0	49 799	0	49 799
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	0	14 017	0	-12 700	-1 053	264	0	264
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	0	61 025	0	-54 840	-4 948	1 237	0	1 237
Osakeanteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0	-2 703	0	0	0	-2 703	0	-2 703
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0	0	0	0	-342	-342	0	-342
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	114	114
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	122 138	0	-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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	927 246	953 556
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	3 086	3 331
Maksut liiketoiminnan kuluista	-842 638	-888 665
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	87 694	68 222
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1 825	7 637
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-20 479	-29 560
Maksetut ja saadut välittömät verot	-114	38
Liiketoiminnan rahavirta	68 926	46 337
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 336	-819
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	765	834
Investoinnit sijoituksiin	-3 034	-4 586
Sijoitusten luovutustulot	0	11 030
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-375	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-26	-7 396
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0	28 004
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0	-2 742
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0	2 500
Myönnettyt lainat muille	-767	-177
Lainojen takaisinmaksut muilta	12 001	0
Investointien rahavirta	7 229	26 648
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	76 156	72 985

1 000 euroa	2021	2020
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0	40 798
Osakeannin kulut	0	-3 378
Lainojen nostot	0	9 000
Lainojen takaisinmaksut	-76 992	-17 352
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3 206	-427
Yhtiölainojen muutos	-22 575	-9 705
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0	-18 500
Maksetut osingot	0	-70
Lainojen maksut vuokravelat	-2 669	-2 609
Rahoituksen rahavirta	-105 442	-2 243
Rahavarojen muutos	-29 286	70 742
Rahavarat tilikauden alussa	96 748	27 728
Rahavarojen valuuttakurssiero	549	-1 724
Rahavarat tilikauden lopussa	68 009	96 748

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

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

Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; Rakentaminen ja Sijoittaminen. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy ja SRV Russia Oy.

Rakentaminen-liiketoiminta 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.

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

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oy:n konsernitoiminnot

ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön. Laskennalliset verosaamiset ja verovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit –yksikköön.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oy (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 28.2.2022.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2021 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyt standardit 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 johdannaisopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2021 alkavalla tilikaudella:

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 -standardeita, jotta yhtiöiden olisi helpompi huomioida IBOR-uudistuksen aiheuttamat muutokset tilinpäätösraportoinnissa. Muutokset kattavat seuraavat osa-alueet:

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2022 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen. Konsernin johto selvittää tulevien standardien, muutoksien ja tulkintojen vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Ennen käyttöönottoa saadut tuotot - muutokset IAS 16:een

Muutos IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardiin kieltää yhteisöjä vähentämästä

aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta sellaisia tuottoja, jotka yhteisö saa ennen omaisuuserän käyttöönottoa valmistetuista ja myydyistä hyödykkeistä. Lisäksi muutos selventää, että kun yhteisö ennen käyttöönottoa 'testaa toimiiko omaisuuserä asianmukaisesti', niin se arvioi omaisuuserän teknistä ja fyysistä toimintakykyä. Omaisuuserän taloudellinen toimintakyky ei ole relevantti tässä arviossa.

Yhteisöjen täytyy esittää erikseen sellaisten tuottojen ja kustannusten määrät, jotka liittyvät sellaisten hyödykkeiden valmistamiseen, jotka eivät ole osa yhteisön normaalin toiminnan tuotosta.

Viittaus Taloudellisen raportoinnin käsitteelliseen viitekehykseen - muutokset IFRS 3:een

IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardiin tehtiin pieniä muutoksia, kun viittaukset uudistettuun Taloudellisen raportoinnin käsitteelliseen viitekehykseen päivitettiin ja lisättiin poikkeus koskien velkojen ja ehdollisten velkojen kirjaamista, jotka ovat IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat -standardin ja IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan soveltamisalojen piirissä. Lisäksi muutos täsmentää, että ehdollisia varoja ei tule kirjata hankintahetkellä. Nämä päivitykset eivät muuta liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitosittelyä.

Tappiolliset sopimukset - Sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseen tarvittavat menot Muutokset IAS 37:ään

Muutos selventää, että sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseen tarvittavat välittömät menot sisältää sekä velvoitteen täyttämisestä aiheutuvat lisämenot että muut menot, jotka ovat kohdennettavissa ja liittyvät sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseen. Ennen kuin tappiollista sopimusta varten kirjataan erillinen varaus, yhteisö kirjaa mahdolliset arvonalentumistappiot, jotka ovat syntyneet omaisuuserille, joita on käytetty kyseisen sopimuksen täyttämiseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS standardeihin 2018–2020

Seuraavat parannukset viimeisteltiin toukokuussa 2020:

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit – muutos selventää mitkä palkkiot tulisi sisällyttää 10%-testiin, kun arvioidaan tuleeko rahoitusvelka kirjata pois taseesta.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset – vuokralleantajan maksut liittyen perusparannusmenoihin on poistettu havainnollistavasta esimerkistä 13 sekaannusten välttämiseksi kannustinten käsittelyyn liittyen.
- IAS 41 Maatalous – vaatimus jättää verotuksesta aiheutuvat rahavirrat käyvän arvon laskennan ulkopuolelle poistettiin. Tämän muutoksen tarkoitus on yhdenmukaistaa käyvän arvon laskenta sen vaatimuksen kanssa, että laskennassa käytetyt rahavirrat on diskontattava käyttäen verojen jälkeistä diskonttokorkoa.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

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

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöönotettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonalisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 15,6 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti 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 osavuosi-katsaustiedotteen osassa 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.

Epidemialla ja siihen liittyvillä rajoituksilla on vaikutusta niin yhtiön alihankkijoihin kuin työntekijöihin. Alihankkijoihin liittyvät vaikutukset voivat johtaa

materiaalien hintojen nousuun, materiaalitoimitusten logistiikkaan liittyvien häiriöiden ja ongelmien kasvuun ja yhdessä SRV:n henkilöstön liikkuvuuteen liittyvien rajoitusten tai sairaspöissaolojen kanssa ne voivat johtaa viivästykseen tai keskeytyksiin työmailla, jotka puolestaan voivat vaikuttaa negatiivisesti projekteista tuloutettavan liikevaihdon määrään ja ajan-kohtaan 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.

Koronaviruksen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille myönnetty vuokralalennukset voivat johtaa pienempiin tuottoihin SRV:n Venäjällä operoimissa kauppakeskuksissa. Näillä voi olla vaikutusta Venäjällä kauppakeskuksia omistavien SRV:n osakkuusyhtiöosuuksien tai osakkuusyhtiöiltä olevien lainasäämisten arvoon.

Epidemialla 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 voi aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen

ja laskennallisten verosaamisten arvon alentumista. 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 vastuuvarauksien 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 kehittymisen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevista liikevaihtoista, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta, osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten ja lainasaamisten odotettavissa olevista rahavirroista sekä käyttöpääomatarpeista.

Ajan kuluessa tuloutettavat omaisuuserät ovat

asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin saatua liittyä muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvuolteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoja. 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-vuotisvastuuvarkausia 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 realisoidavan. 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 kiinteistöstä 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, vuokrausteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin, tuottovaatimukseen (yield) sekä Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten osalta valuuttakurssimuutoksiin liittyviä oletamia.

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.

Yhtiö tarkastelee säännöllisesti pitkäaikaisten omaisuuserien käyttötarkoitusta ja käy toisinaan neuvotteluja niiden myynnistä koskernin ulkopuolelle. Kun pitkäaikaisen omaisuuserän arvioidaan tuottavan rahavirrat pääosin sen myynnistä, johto käyttää harkintaa, täyttyykö myytävän olevan omaisuuserän luokittelu IFRS 5-standardin tarkoittamalla tavalla.

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

Konsernitilinpäätös

TYTÄRYHTIÖT

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

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenoa määritettäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastik-

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

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

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

Määräysvallattomien omistajien osuus hankitusyrityksessä 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 omistuosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevi-

na liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvalan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteiksi.

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 velvoitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistuosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liike tapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tuloksen eristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

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

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

TOIMINTAVALUUTTA JA ESITTÄMISVALUUTTA

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

KONSERNIYHTIÖT

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi kuukausien keskikursseilla. 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 rahoitustuottoihin tai kuluihin.

Tuottojen määrittäminen

MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Konsernin myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavarain 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 omistuosuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakkoihin. 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 omakehitteisissä hankkeissa tilaukanta voi sisältää tontin ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilaukantanana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamatonta osaa. Tilaukannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilakohteet. Tilaukannan arvo on hankkeista odotettu tuloutuva liikevaihdon määrä.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen

tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana (kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla) ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

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 kirjanpito-käsittely

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV-konsernin taseen käyttöoikeus-

omaisuuseristä. 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 irtisanomisaikaa. 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 irtisanomisaika 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 leasingautoja 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 määritettäessä, 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 vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkupe räiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintameno on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

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 tulospaikutteisesti vuokra-aikana siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti on jokaisella kaudella sama.

Laatimisperiaate tontinvuokra-sopimusten osalta

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

LAATIMISPERIAATE TOIMITILAVUOKRA-SOPIMUSTEN OSALTA

SRV-konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoi-keusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuvelvoitetta koskevan rahoitusvelan veloissa. Merkittävimmät toimitilavuokrasopimuk-set SRV-konsernissa ovat yhtiön pääkonttorin vuok-rasopimus sekä aluekonttorit Suomessa ja Venäjällä.

LAATIMISPERIAATE TYÖMAAKALUSTON VUOKRASOPIMUSTEN OSALTA

Työmaakohteiden kalustonvuokrasopimukset teh-dään lähes poikkeuksetta toistaiseksi voimassa ole-viksi vuokrasopimuksiksi, jotka oikeuttavat yhtiön päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koske-van sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työ-maakalusto vuokrataan työmaalle yleensä jotakin erityistä työvaihetta varten, jolloin vuokratkausi jää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyi-den vuokratkausiin ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi, työmaakohteiden kalustovuokrasopimuk-siin sovelletaan pääsääntöisesti IFRS 16 standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää

helpotusta. Mikäli vuokratkalustoa koskeva vuokra-sopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuok-rasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

LAATIMISPERIAATE TOIMISTOKALUSTON VUOKRASOPIMUSTEN OSALTA

IT-kalustoa koskevat vuokrasopimukset koskevat tyypillisesti toimiston IT-laitteita kuten printtereit-ä, monitoimilaitteita sekä tietokoneita. Tällaisiin omaisuuseriin sovelletaan arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvää poikkeusta. IT-kalustoa kos-keviin vuokrasopimuksiin sisältyy myös sopimuk-sia, joita ei voida pitää arvoltaan vähäisinä ja ly-hytaikaisena. Tällaisia sopimuksia ovat esimerkiksi IT-palvelimia koskevat vuokrasopimukset. Tällaisiin sopimuksiin sovelletaan vastaavaa laadintaperiaa-tetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopi-musten osalta kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamis-periaatteen mukaisesti. IT-kaluston sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden tai 48 kuukau-den mittaisiksi.

LAATIMISPERIAATE LEASINGAUTOJEN OSALTA

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan IFRS 16 säännösten mukaisesti kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-auto-jen sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden mittaisiksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernita-seeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähen-

nettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla ker-tyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat vä-littömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyö-dykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudel-lisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyt-tökä ei voida määritellä. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

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

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja ta-loudelliset 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 ker-rytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittö-mästi 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 vaiku-tusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintame-noonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun talou-dellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta).

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen net-tovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajan-kohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalen-tumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuott aville yksiköille. Li-i-kearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuseriä, joista tehdään poistot, tarkastel-laan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtu-mat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kir-janpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan raha-määrän. 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 hankintameno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat raho-i-tusvarat

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankinta-meno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat raho-i-tusvelat

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jakso-tettuun hankintameno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankinta-meno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat raho-i-tusvelat käyttäen efektivisen koron menetelmää. Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jakso-tettuun hankintameno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankinta-meno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat raho-i-tusvelat käyttäen efektivisen koron menetelmää. Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jakso-tettuun hankintameno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankinta-meno- tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat raho-i-tusvelat käyttäen efektivisen koron menetelmää.

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 keran, sen on luokiteltava rahoitusvarat ja rahoitusvelat yllä mainittuihin luokkaryhmiin.

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

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu 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 aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätös-päivästä. 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 johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset tehdään suo-

jaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkaositus 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 2021 ja 2020 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 johdannaissopimus 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 valuuttakurssivoittoja ja –tapioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteeratun että noteeraamattomia osakkeita, ja ne arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kurseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

JAKSOTETTUUN HANKINTAMENON ARVOSTETTAVAT

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintamenuun. 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 omai-

suuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääsosan suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuut. Kansainvälisten toimilahankkeiden osalta tehdään tarkempia taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Edellä mainitusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista 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 kolmi-

vaiheista mallia.

1. Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiöisijoitusten 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 alkupe-
räisen 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 luototappio 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 kirjat-

tava 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 korkojen 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 heikommassa etuoikeusasemassa. Sen etusija-asema on muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei kuitenkaan ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

JAKSOTETTUUN HANKINTAMENOON ARVOSTETUT RAHOITUSVELAT

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

Asiakashankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden 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 hankintamenoan 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 aktiivinnissa.

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

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

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

Erä ”Muu vaihto-omaisuus” koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä

edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

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

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

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

Ulkopuoliselle suoritettujen vuokrauskulujen voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja. Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussovimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistussuuden 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 edellisiin tilikautsiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verosaaminen tai –velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisestä 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

ELÄKEVELVOITTEET

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntö-

jen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla.

Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

OSAKEPERUSTEINEN PALKITSEMINEN

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetken kurssia käyttäen ja 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 korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemuseräiseen 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti 4.2.2022 RAOS Voima Oy:n kanssa sopimuskokonaisuuden, jolla yhtiö irtaantuu Fenovoiman omistuksesta ja Hanhikivi 1-hanketta koskevista rakentamisen projektinjohtosopimuksista. Sopimusjärjestelyn voimaantulo edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön lupaa.

Tilinpäätöspäivän jälkeen Venäjä aloitti sotilaalliset toimet Ukrainassa. Koska tapahtuma on vielä hyvin tuore, sen vaikutuksia SRV:n liiketoimintaan on vaikea arvioida.

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

Rakentaminen-liiketoimintasegmentti käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asunto-tuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeam- malla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suo- messa ja Venäjällä. Rakentaminen työllistää lähes 800 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

Sijoittaminen

Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusraken- teiden 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 rovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toimin- not 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. Ylim- pänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2021 konsernilla oli yksi IFRS 8:n määritelmän mukaista merkittävää asiakasta Rakentaminen liiketoimintasegmentissä. Niin ikään vertailukaudella merkittäviä asiakkaita oli yksi. Suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin 11 prosenttia.

2021	Raken- taminen	Sijoittaminen	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Yhteensä
1 000 euroa				
Liikevaihto				
Tietyt ajankohtana tuloutettavat	161 846	3 152	0	164 998
Ajan kuluessa tuloutettavat	752 149	2 581	0	754 730
Muu liikevaihto	16 155	1 063	-4 392	12 826
Yhteensä	930 150	6 797	-4 392	932 554
Liikevaihto, ulkoiset	926 195	6 707	-347	932 554
Liikevaihto, sisäiset	3 955	90	-4 044	0
Yhteensä	930 150	6 797	-4 392	932 554
Liikevoittoon sisältyvät:				
Poistot ja arvonalentumiset, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	-1 546	-29	-444	-2 019
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät	-3 106	-71	-1 123	-4 300
Liikevoitto	14 112	-11 551	-4 258	-1 697
Segmentin varat				
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	3 099	48 820	0	51 919
Vaihto-omaisuus yhteensä, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	178 084	50 596	-1 329	227 351
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	65 559	48 174	0	113 733
Keskeneräiset työt	105 432	0	-1 332	104 100
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	2 642	2 416	0	5 058
Muu vaihto-omaisuus	4 451	6	3	4 460
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	40 490	0	40 490
Käyttöoikeusomaisuuserät	72 600	1 507	8 152	82 259
Muut varat	200 540	29 787	53 979	284 306
Yhteensä varat	454 324	171 199	60 802	686 325
Segmentin velat, ilman vuokrasopimusvelkoja	314 246	148 424	-30 417	432 253
Segmentin velat, vuokrasopimusvelat	78 623	1 652	8 739	89 014
Yhteensä velat	392 870	150 076	-21 679	521 267
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	195 792	167 261	39 982	403 035
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	-8,1		-0,6
Tilaukanta ¹⁾	872 277	-	-	872 277
Toimitilarakentaminen	508 292			
Asuntorakentaminen	363 985			

2020			Muut toiminnot ja eliminoinnit	
1 000 euroa	Rakentaminen	Sijoittaminen		Yhteensä
Liikevaihto				
Tietyssä 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	27 395	-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 kiinteistö- osakeyhtiöiden 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 vuokrasopimusvelkoja	393 158	160 232	28 422	581 812
Segmentin velat, vuokrasopimusvelat	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
Tilaukanta ¹	1 153 364	-	-	1 153 364
Toimitilarakentaminen	718 165			
Asuntorakentaminen	435 198			

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

2 HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja tai myyty vanhoja liiketoimintoja. Vertailukaudella yhtiö myi SRV REAM Oy:n liiketoiminnan, joka vastasi kauppakeskus REDIn operoinnista CBRE Finlandille.

3 MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

1 000 euroa	2021	2020
Liikevaihto ¹⁾	932 554	975 534
Jakautuminen:		
Tietyssä ajankohtana tuloutettavat	164 998	107 238
Ajan kuluessa tuloutettavat	755 281	854 606
Muu liikevaihto	12 275	13 690
Yhteensä	932 554	975 534

¹⁾ Liikevaihdon jakauma segmenteittäin raportoidaan liitteessä 1, segmenttitiedot.

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

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

1 000 euroa	2021	2020
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	8 090	13 011
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	73 606	86 014

1 000 euroa	2021	2020
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	86 014	74 116
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	13 011	12 545

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuvat ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuura-kentaminen), allianssiurakka, kiinteähintainen urakka, elinkaariurakka, omakehitteinen asuntohanke, oma-kehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

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

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

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

Myös omakehitteisiin ja-perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeitä, jotka voivat johtua esim. viivästymissanktioista ja vuokravastuista. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun 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.

Ajan kuluessa tuloutettavien omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulo- ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirja-taan valmistusastetta vastaava määrä.

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

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

Omakehitteisiin - ja perusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoitus-komponentti voi syntyä saatavarahoitteisissa hankkeissa, joissa saatavarahoituskustannuksia ei laskuteta ti-laajalta. Keskimäärin konsernin saatavarahoitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 -standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräi-nen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelyta-paa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjat-tuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuu-varaus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

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

1 000 euroa						
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohint		1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa	
		71,4 %	23,7 %	4,9 %	0,0 %	
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakas-hankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä		786 476	561 614	186 259	38 603	0

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

Omaisuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

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

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2021	2020
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	1 120	612
Vuokratuotot	904	932
Muut tuotot	1 493	622
Yhteensä	3 517	2 166

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2021	2020
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	53
Vuokrat	-68	665
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 602	1 382
Auto- ja matkustuskulut	534	660
Edustus- ja markkinointikulut	905	432
Viestintä- ja IT-kulut	3 321	2 864
Ulkopuoliset palvelut	1 241	2 632
Muut kiinteät kulut	3 186	2 186
Yhteensä liiketoiminnan muut kulut	10 721	10 874
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	124	-5 506
Yhteensä	10 845	5 368

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2021	2020
Tilintarkastus	357	434
Todistukset ja lausunnot	2	2
Veroneuvonta	0	0
Muut palvelut	64	269
Yhteensä	423	705

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2021 olivat yhteensä 66 tuhatta euroa (271).

6 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2021	2020
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	394	421
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	3	428
Koneet ja kalusto	1 021	1 329
Muut aineelliset hyödykkeet	101	113
	1 519	2 291
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	2 268	2 899
Rakennukset ja rakennelmat	1 393	1 438
Koneet ja kalusto	639	760
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
	4 300	5 097
Poistot yhteensä	5 818	7 387
Arvonalentumiset ¹⁾	500	11 487

¹ Vuoden 2021 arvonalennus sisältää pitkäaikaisissa saamisissa olevan REDin kauppahintasaatavan 0,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2020 arvonalentumiset sisälsivät yhteisyrityksen Pearl Plaza kauppakeskuksen vuoden 2019 arvonalennuksen palautuksen 6,9 miljoonaa euroa, kauppakeskus Okhta Mall osakuussijoituksen arvonalennuksen 5,4 miljoonaa euroa, 0,8 miljoonan euron alaskirjauksen Porvoon Ratsumestarinkatu 6-liikekiinteistön sijoitukseen sekä pitkäaikaisissa saamisissa olevan REDin lisäkauppahintasaatavan arvonalennuksen 13,0 miljoonaa euroa.

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2021	2020
Palkat ja palkkiot ¹	57 787	57 956
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely ²	9 957	8 613
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	1 210	489
Muut henkilösivukulut	2 613	2 369
Yhteensä	71 567	69 427

¹ Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat.

² SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

Henkilökunta keskimäärin	2021	2020			
Rakentaminen	803	810			
Sijoittaminen	100	124			
Muut toiminnot ja eliminoinnit	55	56			
Yhteensä	959	991			

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	1) 2017	2) 2019	3) 2021	4) 2021	Yhteensä
	Asetetut mittarit	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	
Ansaintaperuste					
Alkuperäinen merkintähinta	-	1,62	-	-	
Osinko -ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.2021	-	0,55	-	-	
	2017-				
Merkintäaika/toteutus aika	2019	2021–2026	2021–2023	2021–2022	
Kokonaismäärä	1 000 000	1 000 000	4 400 000	4 400 000	
Osakepalkkiot 1.1.2020	112 650	600 000	0	0	712 650
Lisäykset	0	400 000	0	0	400 000
Käytetyt osakepalkkiot*	33 975	0	0	0	33 975
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	44 700	0	0	0	44 700
Osakepalkkiot 31.12.2020*	33 975	1 000 000	0	0	1 033 975
Osakepalkkiot 1.1.2021	33 975	1 000 000	0	0	1 033 975
Lisäykset		0	4 400 000	4 400 000	8 800 000
Käytetyt osakepalkkiot	22 063	0	0	0	22 063
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	11 912	0	0	0	11 912
Osakepalkkiot 31.12.2021	0	1 000 000	4 400 000	4 400 000	9 800 000
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2020, 1 000 euroa	-332	-157	0	0	-489
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2021, 1 000 euroa	-213	-103	-235	-658	-1 210
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2020	33 975		0	0	33 975
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2021	22 063	0	0	0	22 063

* Korjattu vertailukauden tietoja.

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 vero-
luonteiset maksut. Palkkio-osakkeita annetaan avainhenkilöille yhteensä enintään 1 000 000 kappaletta. Kannustinjärjestelmän alku-
peräinen kustannus on laskettu osakkeen kurssilla 5,20 euroa, jolloin järjestelmän IFRS-kustannus on 5,5 miljoonaa euroa lisättynä
rahana maksettavalla määrällä. Todellinen kustannus määräytyy siitä miten yhtiö saavuttaa asetetut tavoitteet ja osakurssin vaihtelun
mukaan. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuhe päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osake-
keet yhtiölle vastikkeetta. 6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67.950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakepe-
rusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019.

² SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinohjelmasta vuosille 2019–2026. Järjestelmän pe-
rusteella Saku Sipolalle on annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan mää-
rän 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 han-
kittuja 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 vaikutusajana vuosina 2019–2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljo-
onaa euroa. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutok-
sista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muu-
tosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 mer-
kintäetuokeusannista 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 volyymipainotettua keskikurssia Nasdaq Helsin-
gissä 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

³ SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta osakepohjaisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Pitkän aikavä-
lin kannustinjärjestelmässä on kolme vuosien 2021–2023 aikana vuosittain alkavaa kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet
2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025. Yhtiön hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle mukaan otettavat avainhenkilöt ja järjestelmän
ansaintakriteerit ansaintajaksojen alussa. Järjestelmän ensimmäisen ansaintajakson 2021–2023 kohderyhmään kuuluu noin 30 hen-
kilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021–2023 pe-
rustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) suhteessa erikseen valittuun verrokkiryhmään, yhtiön velkaantuneisuuden
tasoon ja osakkeen hinnan nousuun. Ansaintajakson 2021–2023 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin
4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään ennakonpidätyksinä suoritettava osuus). Mahdollinen
palkkio maksetaan vuonna 2024 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puo-
lesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut
osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

⁴ SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Samalla SRV:n
hallitus päätti kaksivuotisesta kertaluonteisesta ohjelmasta mahdollistaakseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajakson
pidentämisen kolmeen vuoteen. Kertaluonteisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on yksi kahden vuoden ansaintajakso, ka-
lenterivuodet 2021–2022. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön
johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021–2022 perustuu konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä SRV Yhtiöt
Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Ansaintajakson 2021–2022 perusteella maksettavat palkkiot vastaa-
vat yhteensä enintään noin 4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään rahaosuutena suoritettava
osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2023 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle
avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistetta-
va palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.

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	2021	2020
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	1 830	1 863
Korkotuotot muista saamisista	1 219	1 572
Valuuttakurssivoitot	1 939	0
Muut rahoitustuotot	25	275
Yhteensä	5 013	3 710
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksettuun hankintamenoon kirjatuista veloista	-10 499	-13 383
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	3 074	-178
Valuuttakurssitappiot	0	-8 159
Muut rahoituskulut ¹	-11 020	-5 728
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-5 218	-5 688
Yhteensä	-23 662	-33 136
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-18 649	-29 426

¹ Muut rahoituskulut rivi sisältää osakkuus- ja yhteisyritysten rahoitussaamisten arvonalennuksia 6,1 (1,5) milj. euroa

10 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2021	2020
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	754	668
Edellisten tilikausien verot	0	-1
Muut tilikauden verot	0	0
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuserät	-8	-298
Laskennalliset verot	-1 212	-3 220
Yhteensä	-467	-2 851
Efektiivinen veroaste -%	2,3 %	10,2 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2021 ja 2020) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2021	2020
Voitto ennen veroja	-20 346	-27 958
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-4 069	-5 592
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-25	-9
Verovapaat tulot	-23	-93
Aiemmin kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten realisoituminen	-	-
Vähennyskelvottomat kulut	2 940	-282
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	865	444
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	-1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-103	2 682
Muut erät	-52	0
Verot tuloslaskelmassa	-467	-2 851

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2021	2020
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	640	405
Osakeantikulujen vero-oikaisu		676
Yhteensä	640	1 080

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-19 879	-22 807
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut vero-oikaistuna	-1 648	-3 732
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	-21 527	-26 539
1 000 kappaletta	2021	2020
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	262 158	173 891
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	262 158	173 925
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	-0,08	-0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	-0,08	-0,15

¹⁾ Vertailuvuoden tiedot ovat osakeantioikaistuja

12 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2021 ja 2020 ei ole maksettu osinkoa. 28.3.2022 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan, ettei osinkoa jaeta vuodelta 2021.

13 AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2021

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Raken- nukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 274	18 838	893	30 046
Lisäykset	0	4	1 586	12	1 602
Vähennykset	0	-4	-592	-53	-650
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	28	8	36
Hankintameno 31.12.	41	10 273	19 860	859	31 034

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Raken- nukset ja raken- nelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 109	-15 600	-578	-26 289
Poistot	0	-3	-1 021	-101	-1 125
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	-24	-4	-29
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 112	-16 647	-684	-27 443
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	161	3 213	175	3 590

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2021

1 000 euroa	Maa-alueet	Raken- nukset ja raken- nelmat	Koneet ja laitteet	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	11 890	3 197	0	15 087
Lisäykset	0	358	576	0	934
Vähennykset	0	-154	-45	0	-199
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	6	6	0	12
Hankintameno 31.12.	0	12 100	3 733	0	15 834

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-2 786	-1 603	0	-4 388
Poistot	0	-1 393	-639	0	-2 031
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	134	0	0	134
Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	-6	-3	0	-9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-4 051	-2 244	0	-6 295
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	8 049	1 489	0	9 538

Aineelliset hyödykkeet ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2020

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Raken- nukset 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
Valuuttakurssierot	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	Raken- nukset 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
Valuuttakurssierot 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

1 000 euroa	Maa-alueet	Raken- nukset ja raken- nelmat	Koneet ja laitteet	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
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

14 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2021

1 000 euroa	Aineet- tomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineet- tomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 094	6 735
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	56	56
Vähennykset	0	0	-4	-4
Siirrot	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 147	6 788
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-615	0	-3 176	-3 791
Poistot	0	0	-394	-394
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-34	0	33	-1
Arvonalentumiset	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-650	0	-3 536	-4 186
Kirjanpitoarvo 31.12.	257	1 734	610	2 601

2020

1 000 euroa	Aineet- tomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineet- tomat hyödykkeet	Yhteensä
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
Arvonalentumiset	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

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmentille:

Liikearvot

1 000 euroa	2021	2020
Rakentaminen	1 734	1 734
Yhteensä	1 734	1 734

Arvonalentumistestaus

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

Joulukuussa 2021 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalentumistestauksessa 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 10,5 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyysanalyysi

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

15 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2021

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkääaikaiset rahoitusvarat					
Pitkääaikaiset korolliset saamiset	0	9 664	9 664	9 664	18
Pitkääaikaiset saamiset	0	0	0	0	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	40 490	40 490	40 490	21
Muut rahoitusvarat	24 728	0	24 728	24 728	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	57 946	57 946	57 946	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	124	124	124	22
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	68 009	68 009	68 009	23
Yhteensä	24 728	176 233	200 961	200 961	
Pitkääaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	128 771	128 771	111 054	27
Johdannaissopimukset	5 903	0	5 903	5 903	28,31
Muut pitkäaikaiset velat	0	8 860	8 860	8 860	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	20 192	20 192	20 192	27
Ostovelat	0	59 698	59 698	59 698	28
Yhteensä	5 903	217 521	223 424	205 707	

2020

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkääaikaiset rahoitusvarat					
Pitkääaikaiset korolliset saamiset	0	8 889	8 889	8 889	18
Pitkääaikaiset 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	
Pitkääaikaiset 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	

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

16 OSUUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2021	2020
Osuudet osakkuusyrityksissä	30 551	30 154
Osuudet yhteisyrityksissä	21 368	17 990
Yhteensä	51 919	48 144

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

Tiedot konsernin olennaisesta osakkuusyrityksestä:

	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
Nimi		2021	2020
Jupiter Realty 1 B.V	Hollanti	45	45

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

Tiedot konsernin olennaisista yhteisyrityksistä

	Kotipaikka	Välitön omistusosuus (%)	
Nimi		2021	2020
Netherland Pearl Plaza B.V	Hollanti	50	50

Netherland Pearl Plaza B.V yhteisyritys sijoittaa Pietarissa sijaitsevaan Pearl Plaza hankkeeseen.

Taloudellinen informaatio olennaisista osakkuus- ja yhteisyrityksistä:

	Jupiter Realty 1 B.V		Netherland Pearl Plaza B.V	
1 000 euroa	2021	2020	2021	2020
Rahavarat	-	-	1 443	3 252
Muut lyhytaikaiset varat	16 373	18 145	674	1 028
Lyhytaikaiset varat	16 373	18 145	2 116	4 281
Pitkäaikaiset varat	147 411	137 401	116 115	110 777
Lyhytaikaiset velat	29 326	23 729	8 620	25 334
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	-	-	69 596	55 036
Pitkäaikaiset velat	110 681	108 603	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	110 681	108 603	69 596	55 036
Liikevaihto	-	-	18 681	13 735
Poistot	-	-	-2 626	-2 797
Korkotuotot	-	-	275	1 831
Korkokulut	-	-	-6 684	-8 245
Tuloverot	-	-	-1 032	1 351
Tilikauden tulos	-1 481	-18 942	2 736	-4 138
Muut laajan tuloksen erät	2 693	-15 193	2 592	-11 888
Osakkuusyrityksen taloudellisen informaation täsmäytys konsernin kirjaamaan tase-arvoon:				
Konsernin omistusosuus %	45	45	50	50
Konsernin osuus nettovaroista	10 700	10 446	20 008	17 344
Hankintahetken oikaisu osakkuusyrityksiin	15 381	15 381	-	-
Arvon alentuminen	-5 380	-5 380	-	-
Välillisen osuuden tuloksen kumulatiivinen yhdistely	-8 622	-8 706	-	-
Osakkuus- ja yhteisyritysten tasearvo konsernin taseessa	12 079	11 741	20 008	17 344

Taloudellinen informaation yhteenveto

	Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset		Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	
	2021	2020	2021	2020
Konsernin osuus tilikauden tuloksesta	-188	-2 815	714	-154
Kirjanpitoarvo konsernin taseessa yhteensä	18 472	18 413	1 360	646

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

	2021	2020
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	-667	-8 524
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys Netherland Pearl Plaza B.V	1 368	-2 069
Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset	-188	-2 815
Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	714	-154
Yhteensä	1 227	-13 562

Muut laajan tuloksen erät

	2021	2020
Olennainen osakkuusyhtiö Jupiter Realty 1 B.V	1 212	-6 837
Myytäväksi luokiteltu yhteisyritys Netherland Pearl Plaza B.V	1 296	-5 944
Muut kuin olennaiset osakkuusyritykset	404	-2 279
Muut kuin olennaiset yhteisyritykset	0	0
Yhteensä	2 912	-15 060

17 MUUT RAHOITUSVARAT JA PITKÄAIKAISET SAAMISET

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

1 000 euroa	2021	2020
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	22 720	11 858
Lisäykset	3 093	24 113
Käyvän arvon muutokset	-500	-13 000
Vähennykset	-585	-250
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	24 728	22 720
Pitkäaikaiset	24 728	22 720
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	24 728	22 220
Pitkäaikaiset saamiset	0	500

18 PITKÄAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	Kirjanpito-arvo 2021	Kirjanpito-arvo 2020
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikainen saaminen	0	500
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	9 664	8 889
Yhteensä	9 664	9 389

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2021

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Ostetut ja myydyt lii- ketoiminnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	35 915	1 324					37 238
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	151	0					151
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	1 060	-1 023					37
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 049	-48					1 001
Muut väliaikaiset erot	2 069	-342		640		104	2 472
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 341	8					1 349
Yhteensä	41 585	-81	0	640	0	104	42 248
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	997	-118					879
Kertyneet poistoerot	94	-127					-33
Muut väliaikaiset erot	1 261	-1 057				-45	160
Yhteensä	2 352	-1 302	0	0	0	-45	1 005
Laskennalliset verot, netto	39 233	1 221	0	640	0	149	41 243

2020

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pää- omaan	Ostetut ja myydyt lii- ketoiminnot	Kurssi- ero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tappioita	33 891	2 024	0	0	0	0	35 915
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	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

Konsernilla oli 31.12.2021 tappioita 12 581 euroa (20 608 tuhatta), joista ei ole kirjattu laskennallisia vero-saamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuseristä on kirjattu laskennallista verosaamista 1 349 tuhatta euroa (1 341 tuhatta euroa).

Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamat-tomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päättävävallassa ja voitonjako ei ole to-dennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2021	2020
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	227 350	355 262
Aineet ja tarvikkeet	0	104
Keskeneräiset työt	104 100	180 616
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	113 733	145 854
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	5 058	24 757
Ennakkomaksut	465	985
Muu vaihto-omaisuus	3 994	2 944
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	72 723	118 752
Vaihto-omaisuus yhteensä	300 074	474 013

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole mer-kittävä, käytetään konsernin keskimorkkoa korkomenojen aktivoinnissa, joka tilikaudella oli 5,0 pro-senttia. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 930 tuhannella eurolla (1 465 tu-hatta euroa). SRV:llä oli vuonna 2021 valmista vaihto-omaisuutta velkojen vakuutena 2 603 tuhatta euroa (21 145 tuhatta euroa) ja keskeneräistä 108 248 tuhatta euroa (94 252 tuhatta euroa). Maa-alueiden velkojen vakuutena oleva määrä oli vuonna 2021 44 073 tuhatta euroa (21 263 tuhatta euroa). Tilikaudella 2021 ei tehty arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiisiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin (808 tuhatta euroa). Vaihto-omaisuuden maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 5 586 tuhatta euroa (0 euroa).

21 LAINASAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2021	2020
Pitkäaikaiset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	44 281	43 835
Lisäykset	2 206	3 949
Vähennykset	0	-348
Arvonalentuminen, taso 3	-6 512	-1 500
Kurssierot	515	-1 655
Yhteensä	40 490	44 281
Pitkäaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	0	160
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-160
Yhteensä	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset yhteisyrityksiltä	1 601	62
Lisäykset	0	1 601
Vähennykset	-1 601	-62
Yhteensä	0	1 601

22 MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

	Kirjanpito- arvo	Kirjanpito- arvo
1 000 euroa	2021	2020
Myyntisaamiset	57 946	56 199
Lainasaamiset	124	11 824
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	8 090	13 011
Muut siirtosaamiset	65 779	56 831
Muut saamiset	1 490	5 670
Yhteensä	133 428	143 534
Korolliset saamiset	124	11 824
Korottomat saamiset	133 304	131 710
Yhteensä	133 428	143 534

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2021 konsernin myyntisaami-set ovat keskimäärin olleet 57 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 RAHAVARAT

1 000 euroa	2021	2020
Rahat ja pankkisaamiset	68 009	96 748
Yhteensä	68 009	96 748

24 MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT OMAISUUSERÄT

SRV-konsernilla ei ollut myytäviksi luokiteltuja omaisuuseriä vuonna 2021 tai 2020.

25 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	Osakkeiden lukumäärä
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
1.1.2021	262 166 692
Omien osakkeiden palautuminen	-11 912
Omien osakkeiden luovutus	0
Suunnattu osakeanti	0
Merkintäoikeus osakeanti	0
31.12.2021	262 154 780

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 262 154 780 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2021. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 263 017 341.

Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 862 561 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Muuntoerot

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan sisältyy vuonna 2016 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 11,8 miljoonaa euroa (11,8 miljoonaa euroa), jonka kuponkikorko on 13,572 prosenttia vuodessa. Lisäksi omaan pääomaan sisältyy vuonna 2019 nostettua oman pääoman ehtoista lainaa 3,6 miljoonaa euroa (3,6 miljoonaa euroa), jonka kuponkikorko on vastaavasti 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.

26 VARAUKSET

2021 1 000 euroa	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	14 617	9 186	11	0	23 814
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	5 587	824	33	0	6 444
Käytetyt varaukset	-5 233	-699	-19	0	-5 951
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	14 971	9 311	25	0	24 307
Pitkäaikaiset	6 505	6 518	25	0	13 048
Lyhytaikaiset	8 466	2 793	0	0	11 259
Yhteensä	14 971	9 311	25	0	24 307

2020 1 000 euroa	Takuu- varaukset	10- vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
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

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

27 KOROLLISET VELAT

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

1 000 euroa	Kirjanpito- arvo 2021	Käypä arvo 2021	Kirjanpito- arvo 2020	Käypä arvo 2020
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 896	1 896	41 896	41 896
Joukkovelkakirjalainat	94 156	78 169	135 625	108 206
Yhtiölainat	18 137	18 137	40 681	40 681
Muut korolliset velat	14 583	14 583	16 655	16 655
Yhteensä	128 771	112 785	234 857	207 438
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	10 000	10 000	14 765	14 765
Yritystodistukset	0	0	0	0
Joukkovelkakirjalaina	10 192	8 461	0	0
Yhtiölainat	0	0	31	31
Yhteensä	20 192	18 461	14 796	14 796

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuun ottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot pohjautuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Lisätietoja korollisten velkojen muutoksiin tilikaudella 2021 liitetiedossa 29 rahoitusriskien hallinta.

Korolliset velat, vuokravelat

2021 1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
Pitkäaikainen	78 355	7 462	925	0	86 743
Lyhytaikainen	466	1 158	649	0	2 272
Yhteensä	78 821	8 620	1 574	0	89 014

Korolliset velat, vuokravelat

2020 1 000 euroa	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
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

Konserni on edellä esitettyjen vuokravelkojen 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 vuokravelka konsernin taseeseen IFRS16 Vuokrasopimukset standardin mukaisesti. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu siten, että tonttien yhteenlaskettu vuokratulo ja korvaus pääoman sitoutumisesta on vuosina 2022–2023 noin 0,6 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	Kirjanpito-arvo 2021	Kirjanpito-arvo 2020
Pitkäaikaiset		
Korkojohdannaisen arvostusvelka	5 903	8 977
Muut velat	8 860	11 840
Yhteensä	14 762	20 817
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	59 698	59 640
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	73 606	86 014
Muut ennakkomaksut	9 230	11 525
Muut lyhytaikaiset velat	44 102	79 221
Siirtovelat	56 568	48 063
Yhteensä	243 205	284 463
Siirtovelat		
Palkka- ja sosiaalikulut	11 085	12 278
Korko- ja muut rahoitusvelat	1 777	3 198
Projektien kustannusjakotukset	43 044	31 147
Muut siirtovelat	663	1 439
Yhteensä	56 568	48 063

29 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista. 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 6,0 prosenttia (2020: 5,3 %). 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 78 prosenttia (2020: 59 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 hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 3,5 miljoonaa euroa (2020: 4,5 miljoonaa euroa) korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -3,6 miljoonaa euroa (2020: -4,7 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 herkkyyssanalyysi 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. Herkkyyssanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

2021

	Korkopositio	Keskikorko	Korko- jakson keski- maturiteetti, kk	Korkoherkkyys ¹ Korkokulut ja tuotot		Korkopositio	Korkoherkkyys euroa	
1 000 euroa				-1 %	+1 %		-1 %	+1 %
Vaihtuvakorkoiset velat	-30 033	2,91 %	4,2	0 ³⁾	-81	-95 260	0 ³⁾	-364
Johdannaiset	100 000	-0,41 % ²⁾	3,4	-729	729	100 000	-729	729
Johdannaisten käyvän arvon muutos	100 000			-3 616	3 448	100 000	-4 707	4 481
Yhteensä				-4 345	4 096		-5 436	4 846

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 kahdentoista kuukauden Euribor -koroille per koronmääräytymispäivä.

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

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin sekä osakkuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Merkittävän valuutta, josta muodostui valuuttariskiä vuonna 2021 oli Venäjän rupla. Ulkomaalaiset tytäryhtiöt ovat konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti vastuussa valuuttamääräiseen kasvavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoimisesta rahoitusosastolle. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on suojautua sellaisilta valuuttakurssien vaihteluilta, joilla voisi olla lainakovenantit vaarantavia vaikutuksia konsernin velkaisuutta kuvaaviin tunnuslukuihin. Valuuttariskien hallintaan voidaan konsernipoitiikan mukaan käyttää suojausinstrumentteina johdannaisia tai valuuttalainoja. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannaissopimuksia. (2020: 10 miljoonaa euroa).

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, 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 herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Translaatoriskiä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 73,2 miljoonaa euroa (2020: 68,4 miljoonaa euroa). Transaktioriskejä aiheuttava ruplamääräinen valuuttapositio oli 38,2 miljoonaa euroa (2020: 58,9 miljoonaa euroa). Tilinpäätöshetkellä ei ollut voimassa transaktioriskiä suojaavia valuuttasuojaposoitioita (2020: 10 miljoonaa euroa). Positiot on esitetty alla olevassa taulukossa. Valuuttakurssien muutokset kasvattivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa kokonaisuudessaan 5,1 miljoonaa euroa (2020:-32,2 miljoonaa euroa) verrattuna edellisen vuoden loppuun, koostuen 1,8 miljoonaa euroa (2020:-18,6 miljoonaa euroa) translaatoriskeistä aiheutuvista muutoksista, 3,6 miljoonaa (2020:-18 miljoonaa euroa) euroa transaktioriskeistä aiheutuvista muutoksista, -0,1 miljoonan euron (2020: 5,5 miljoonaa euroa) vaikutus valuuttasuojauksesta ja -0,1 miljoonaa euroa (2020:-1,1 miljoonaa euroa) verovaikutuksesta.

Ruplamääräinen valuuttapositio

Milj. euroa	31.12.2021	31.12.2020
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	13,8	13,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	59,4	54,8
Yhteensä	73,2	68,4
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	8,1	19,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	30,1	39,4
Yhteensä	38,2	58,9
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	111,4	127,2
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	10,0

Translaatoriskin osalta ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euron olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin negatiivisesti tai positiivisesti noin 7,0 miljoonaa euroa (2020: 6,3 miljoonaa euroa). SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien venäläisten osakkuusyritysten ja tytäryhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin heikentyminen tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen negatiivisesti noin 3,1 miljoonaa euroa (2020: 4,6 miljoonaa euroa) ja 10 prosentin vahvistuminen positiivisesti 3,1 miljoonaa euroa (2020: 4,9 miljoonaa euroa). Transaktioriskin herkkyydessä on otettu huomioon tilinpäätöshetken suojausten vaikutus.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konsernin johto seuraa rahoituksen riittävyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkäjänteisen 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 kohdemyynnein, 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 takaisinostovelvoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy factoring-rahoitukselle ominainen riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamisista ei voida enää myydä.

Yhtiö sopi huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Katsauskaudella yhtiö lyhensi nykyistä maksuvalmiuslimiittiansä yhteensä 30 miljoonan euron takaisinmaksuilla. Yhtiön 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 miljoonaa euroa nostettuna ja 30 miljoonaa euroa nostamatta. Yhtiön 40 miljoonan euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiön 63 miljoonan euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Yhtiöllä on 100 miljoonan euron yritystodistusohjelma. Yhtiö ei laskenut liikkeelle uusia yritystodistuksia 2021 aikana.

Huhtikuun 2021 lopussa yhtiö toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 67,4 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 37,4 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 67,4 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

Yhtiö lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa ja syyskuussa 2021 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa.

Joukkovelkakirja lainojen koronmaksukykykovenantista johtuen SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimittien, TyEl takaisinlainauksen, uusien joukkovelkakirjalainojen ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä voi olla nostettuna 100 MEUR jos koronmaksukyky kovenantitesti ei täyty. Tilinpäätöshetkellä edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 25,4 miljoonaa euroa. Koronmaksukykykovenantti on kuvattu tarkemmin alla.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukykyllä tarkoitetaan konsernin käyttökateen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoi-

hin. Minimikassa käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiin-eräännyttämisehtoja.

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka. Muutoksella eliminoidaan Tampereen areenaurakan ja tiettyjen ulkomaisten omaisuuserien myynneistä aiheutuvien erien vaikutus kovenanttilaskennassa. Sovitun laskentatapamuutoksen myötä minimikäyttökatekovenantti täyttyi 31.12.2021. Myös kaikki muut lainasopimusten kovenantit täyttyivät 31.12.2021. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttitilanteen kehittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Kovenanteista tilikaudella raportoituihin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, velkaantumisas- te ja minimikäyttökate. Minimikassa raportoidaan jokaisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Koronmaksukykykovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen 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, pääoman takaisinmaksut sekä muut sopimukseen perus- tuvat maksut. Maturiteettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisten hybridi- lainojen tulevia arvioituja maksuja. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpää- töksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 100,1 miljoonaa euroa (2020: 116,7 miljoonaa euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 2,1 miljoonaa euroa (2020: 20,0 miljoonaa euroa) ja ra- havaraoista 68,0 miljoonaa euroa (2020: 96,7 miljoonaa euroa). SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omape- rusteisten asunto- ja toimitilakohteiden jäljellä olevat kauppahintasaatavat olivat tilinpäätöshetkellä 7,4 milj. euroa (2020: 24 miljoonaa euroa) ja nostamattoman omaperusteisen kohderahoituksen määrä oli 9,5 miljoonaa euroa (2020: 38,6 miljoonaa euroa). SRV arvioi, että omaperusteisten kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 13,6 miljoonaa euroa (2020: 29,1 miljoonaa euroa). Rahoituksen lähteet on kuvattu taulukon muo- dossa maturiteettitaulukon alla.

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2021	31.12.2020
Sitova maksuvalmiusluotto	30 000	0
Nostamattomat projektilainat	2 074	20 031
Rahat ja pankkisaamiset	68 009	96 748
Yhteensä	100 083	116 778

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2021

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	104 348	124 099	16 078	15 480	14 903	77 638	0
Rahalaitoslainat	11 896	13 481	11 103	2 378	0	0	0
Yhtiölainat ²⁾	18 137	23 023	309	300	508	964	20 942
Muut velat	14 583	14 583	0	0	0	0	14 583
Muut Korottomat velat	11 529	11 529	2 561	5 381	0	2 775	813
Johdannaisvelat	5 903	7 398	1 907	1 907	1 907	1 677	0
Ostovelat	59 698	59 698	59 698	0	0	0	0
Yhteensä	226 093	253 811	91 656	25 446	17 318	83 054	36 338

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2021

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	89 014	215 926	6 793	6 594	6 018	5 927	190 593

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2020	1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	Maturiteetti				myöhemmin
				2021	2022	2023	2024	
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
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 maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2020	1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				myöhemmin
				2022	2023	2024	2025	
Vuokrasopimusvelat		136 154	341 110	9 388	9 094	8 534	8 469	305 625

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.

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

Talletukset ja johdannaiset

Konsernilla ei ole Sijoittaminen-liiketoiminnan kiinteistösijoitusten lisäksi muuta 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. Johdannaissopimusten 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 vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsää-

töisesti 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 perustuvista 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. Eräaseen Suomessa rakenteilla olevaan toimitilaurakkaan kuitenkin liittyy kasvanut myyntisaamisten luottotappioriski. Tilaaajan maksuvaikeuksista johtuen SRV:llä oli joulukuun lopussa noin 14,8 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia. Saamisia turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. SRV käy parhaillaan neuvotteluja tilaaajan kanssa maksuliikenteen hoitamisesta. Vertailukauden lopussa erääntyneinä olevista 9,1 miljoonasta eurosta ei realisoitunut olennaisia luottotappioita 2021.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennuslalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakasopimukset 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 tilaaajan maksuvelvollisuudesta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytäkään arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 mukaisissa tuloutuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioda eriä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2021	2020
Erääntymättömät myyntisaamiset	38 986	47 114
1–30 päivää erääntyneet	7 393	5 173
31–60 päivää erääntyneet	517	394
61–90 päivää erääntyneet	1 418	411
91–180 päivää erääntyneet	3 792	724
181–360 päivää erääntyneet	5 572	2 288
Yli 361 päivää erääntyneet	267	94
Myyntisaamiset yhteensä	57 946	56 199

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä.

Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvista 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 muutumista.
- 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 arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaimisia.
- 3) Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme. Vuoden 2021 alussa vaiheessa 3 oli lainoja yhteensä 5,6 milj. euroa, lainoista kirjattiin 6,1 miljoonan euron arvonalentumistappio ja vuoden 2021 lopussa lainoja tasolla 3 oli 0,0 milj.euroa.

Pitkä- ja lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

1 000 euroa	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
31.12.2021				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	40 490	0	0	40 490
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
31.12.2020				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	38 661	0	5 620	44 281
Lyhytaikaiset lainasaamiset	1 601	0	0	1 601

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia koronvaihtosopimuksia 31.12.2021. Vertailukaudella koronvaihtosopimusten lisäksi yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaissovelat	0	5 903	0	5 903
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0	1	0	1
Johdannaissovelat	0	8 977	0	8 977

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	628	24 100	24 728
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	606	21 614	22 219
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	500	500

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 hankintamenuun, mikäli tämä on paras arvio käyvästä 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 (13,3 milj. euroa 12 2021) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (9,2 milj. euroa 12 2021) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2020

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
Alkusaldo 1.1.2021	22 114
Lisäykset	3 071
Vähennykset	-585
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut nettovoitot/tappiot	-500
Loppusaldo 31.12.2021	24 100

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2020

1 000 euroa	Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet
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

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovitella 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 (ilman IFRS 16) 40-60 prosenttiin strategiajakson loppuun mennessä. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

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 2021 sekä niiden tasot 31.12.2021 ja 31.12.2020. Kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2021.

Luottosopimusten kovenantit	Kovenanttiarvo	31.12.2021	31.12.2020
Osatuloutettu omavaraisuusaste, maksuvalmiusluotto % ¹	> 28 %	34,3 %	28,7 %
Osatuloutettu omavaraisuusaste, Joukkovelkakirjalainat %	> 26 %	34,3 %	28,7 %
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa	58,7	71,3
Velkaantumisaste % ¹	≤ 140 %	47,5 %	82,1 %
Minimikäyttökate ²⁾³⁾	Vaihtelee 16–25 meur välillä riippuen testausajankohdasta	32,1	33,9

¹ Lainasopimusten ehtojen mukaisesti ilman IFRS16 vaikutusta

² Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka.

³ Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta.

30 MUUT EHDOLLISET VELAT, VARAT JA VASTUUT

1 000 euroa	2021	2020
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	20 033	44 260
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	19 666	26 412
Tonttisitoumukset	28 947	33 365

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 262,7 miljoonaa euroa (284,4 milj. euroa).

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot

1 000 euroa	2021	2020
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-25 482	-29 808
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-51	-43
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-740	-962
Yhteensä	-26 272	-30 814

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

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2021	2020
Yhteensä	-8 749	-9 767

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

31 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2021		2020	
Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0	1	0
Koronvaihtosopimukset	0	5 903	0	8 977
Yhteensä	0	5 903	1	8 977

1 000 euroa	2021	2020
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot		
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	10 000
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	100 000	110 000

32 VELKOJEN TÄSMÄYTYS RAHOITUKSEN RAHAVIRTAAN

	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
1 000 euroa				
Velat 31.12.2019	424 124	82 900	25 614	532 638
Lainojen nostot	9 000	0	0	9 000
Lainojen takaisinmaksut	-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 rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	-9 901	-67 540	0	-77 441
Velat 31.12.20	368 445	15 360	17 362	401 167
Lainojen nostot	0	0	0	0
Lainojen maksut	-76 992	0	0	-76 992
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-5 427	0	5 427	0
Muutokset vuokrasopimusveloissa	-46 846	0	-294	-47 140
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0	0
Yhtiölainojen muutos	-22 544	0	-31	-22 575
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	-2 072	0	0	-2 072
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	950	0	0	950
Velat 31.12.21	215 514	15 360	22 464	253 338

33 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osake-pääomasta (%)	Konsernin osuus ääni-vallasta (%)
Tytär-yhtiöiden 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
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100,00	100,00
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00
SRV Voima Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
OOO 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

2021

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korko- tuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	1 032	0	0	223	7
Osakkuusyhtiöt	4 160	1	2 286	56 318	0
Muu lähipiiri	127	0	0	0	0
Yhteensä	5 319	1	2 286	56 541	7

2020

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korko- tuotot	Saamiset	Velat	Rahoitus- tapahtumat 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.

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

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

Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.

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

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2021	2020
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 879	2 783
Osakeperusteiset maksut	0	25
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	896	631
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	7	41
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	410	0
Yhteensä	4 192	3 479

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,2 (22,7 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2021	2020
Saku Sipola, toimitusjohtaja	605	645
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	231	200
Hallituksen jäsenet		
Yli-Kyyny Tomi, puheenjohtaja	84	86
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja 26.3.2020 asti	-	31
Kallasvuori Olli-Pekka, varapuheenjohtaja 29.3.2021 asti	18	77
Alitalo Minna 29.3.2021 asti	14	68
Hannu Leinonen	54	38
Kokkila Timo hallituksen varapuheenjohtaja 29.3.2021 alkaen	59	68
Leppänen Heikki	51	40
Hintikka Juhani, 26.3.2020 asti	0	24
Iisakka Heli 29.3.2021 alkaen	46	-
Hallituksen jäsenet yhteensä	324	432

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

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2021 noin 203 tuhatta euroa (191 tuhatta euroa).

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2021	2020
Liikevaihto	1	9 630	9 562
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3	479
Henkilöstökulut	3	-5 436	-6 418
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-869	-815
Muut henkilösivukulut		-219	-173
Poistot ja arvonalentumiset	4	-452	-485
Liiketoiminnan muut kulut	5	-6 449	-7 481
Liiketulos		-3 792	-5 330
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-7 129	-9 734
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-10 921	-15 064
Tilinpäätössiirrot	7		
Tuloverot	8	2 179	3 139
Tilikauden tulos		-8 742	-11 925

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	816	1 134
Aineelliset hyödykkeet	9	434	525
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	316 301	299 279
Muut osakkeet ja osuudet	10	1 944	2 453
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		319 494	303 391
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		4	4
Pitkäaikaiset saamiset	12	22 095	15 813
Lyhytaikaiset saamiset	12	160 359	181 329
Rahat ja pankkisaamiset		58 141	63 630
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		240 599	260 777
VASTAAVAA YHTEENSÄ		560 092	564 168
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	268 592	268 592
Kertyneet voittovarot	14	-6 426	5 499
Tilikauden tulos	14	-8 742	-11 925
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		256 487	265 228
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	110 948	193 892
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	192 657	105 047
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		303 606	298 939
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		560 092	564 168

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

1 000 euroa	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	8 728	8 816
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	912	831
Maksut liiketoiminnan kuluista	-19 516	-17 563
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-9 876	-7 916
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	6 868	13 737
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-12 874	-21 487
Liiketoiminnan rahavirta	-15 882	-15 665
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-42	-234
Investoinnit sijoituksiin	-662	-422
Sijoitusten luovutustulot	0	474
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-375	0
Myönnettyt lainat tytäryhtiöille	-2 604	-1 892
Myönnettyt lainat muille	0	-4 000
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	356	537
Saadut osingot investoinneista	0	130
Investointien rahavirta	-3 327	-5 407

1 000 euroa	2021	2020
Rahoituksen rahavirta:		
Maksullinen osakeanti	0	40 799
Lainojen takaisinmaksut	-73 227	-9 000
Pääomalainan nostot	0	9 000
Pääomalainan korot	0	-225
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0	-18 500
Konsernitilien muutos	86 946	44 567
Rahoituksen rahavirta	13 719	66 641
Rahavarojen lisäys	-5 489	45 569
Rahavarat tilikauden alussa	63 630	18 061
Rahavarat tilikauden lopussa	58 141	63 630

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.-31.12.2021.

LAADINTAPERIAATTEET

Pysyvien vastaavien arvostaminen

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

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

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

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 siirtosaamisiin ja-velkoihin. Valuut-tatermiinien ja-optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja-kuluihin ja vas-taavasti taseessa siirtosaamisiin ja-velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskel-man rahoituskuluihin maksuhetkellään.

Vastuusitoumukset

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 LIIKEVAIHTO

1 000 euroa	2021	2020
Konsernin hallintopalvelut	8 696	8 368
Vuokratuotot	909	827
Muut	25	367
Yhteensä	9 630	9 562

2 MUUT TUOTOT

	2021	2020
Muut tuotot	3	479

3 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT ERITTELYT

	2021	2020
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	60	63

4 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2021	2020
Muista pitkävaikutteisista menoista	360	382
Rakennuksista	10	10
Koneista ja kalustosta	81	93
Yhteensä	452	485

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2021	2020
Vuokrat	1 188	1 247
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	392	366
Auto- ja matkustuskulut	185	246
Edustus- ja markkinointikulut	761	307
Viestintä- ja IT -kulut	1 805	1 433
Ulkopuoliset palvelut	647	1 844
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	453	143
Muut kiinteät kulut	1 017	1 895
Yhteensä	6 449	7 481

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2021	2020
Tilintarkastus	202	302
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroveuvonta	0	0
Muut palvelut	57	227
Yhteensä	259	529

6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2021	2020
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	130
Yhteensä	0	130
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	5 989	6 346
Muilta	73	76
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	0	403
Tuotot johdannaissopimuksista	0	6 758
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutos	3074	0
Yhteensä	9 136	13 583
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	0	-138
Muille	-12 238	-16 907
Yhteensä	-12 238	-17 045
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	0	-178
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	-813	0
Maksetut suojauskustannukset	-123	-1 655
Muut rahoituskulut	-3 090	-4 568
Yhteensä	-4 026	-6 401
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 129	-9 734

7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Yhtiöllä ei ollut tilinpäätössiirtoihin kirjattavia tapahtumia tilikaudella eikä vertailukaudella.

8 TULOVEROT

1 000 euroa	2021	2020
Laskennallisen veron muutos	2 179	3 139
Yhteensä	2 179	3 139

TASEEN LIITETIEDOT

9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineettomat hyödykkeet: 2021

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 379	3 095
Lisäykset	0	42	42
Hankintameno 31.12.	715	2 421	3 137
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-1 495	-1 960
Poistot	0	-360	-360
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-1 855	-2 321
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	566	816

2020

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat menot	Yhteensä
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

Aineelliset hyödykkeet

2021 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 029	2 507
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	41	437	2 029	2 507
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-115	-1 867	-1 982
Poistot	0	-10	-81	-91
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-125	-1 948	-2 074
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	312	81	434

2020 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
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

10 SIIJOITUKSET

1 000 euroa	2021	2020
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	299 279	295 857
Lisäykset	17 022	3 423
Hankintameno 31.12.	316 301	299 279
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	2 453	2 660
Lisäykset	15	15
Vähennykset	-525	-222
Hankintameno 31.12.	1 944	2 453

TASEEN LIITETIEDOT

11 TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	2021	2020
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
SRV Joensuu Oy	Joensuu	100,0	65,0
SRV Ream Oy	Helsinki	100,0	100,0

12 PITKÄAIKAISET JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2021	2020
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	1 640	1 640
Korkosaamiset	268	159
Muilta		
Muut saamiset	5 746	1 751
Laskennallinen verosaaminen	14 442	12 263
Yhteensä	20 188	14 014
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	22 095	15 813
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	4	3
Lainasaamiset	14 513	12 265
Muut saamiset	145 369	163 779
Yhteensä	159 886	176 047
Muilta		
Myyntisaamiset	6	69
Muut saamiset	403	5 198
Siirtosaamiset	64	15
Yhteensä	473	5 282
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	160 358	181 328

13 SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2021	2020
Valuuttajohdannaisen arvonmuutos	0	1
Muut	64	14
Yhteensä	64	15

14 OMA PÄÄOMA

1 000 euroa	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	268 592	143 751
Osakeanti	0	124 841
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	268 592	268 592
Kertyneet voittovarot 1.1.	-6 426	5 499
Siirto erien välillä	0	289
Omien osakkeiden luovutus	0	-289
Tulos edellisiltä tilikausilta	-6 426	5 499
Tilikauden tulos	-8 742	-11 925
Vapaa oma pääoma yhteensä	253 424	262 166
Oma pääoma 31.12.	256 487	265 228

TASEEN LIITETIEDOT

15 LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

1 000 euroa	2021	2020
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	268 592	268 592
Tulos edellisiltä tilikausilta	-6 426	5 499
Omien osakkeiden myynti	0	-289
Tilikauden tulos	-8 742	-11 925
Yhteensä	253 424	262 166

16 VARAUKSET

Yhtiöllä ei ollut pakollisia varauksia tilikaudella eikä vertailukaudella.

17 PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2021	2020
Muilta		
Hybridilaina	15 360	15 360
Rahalaitoslainat	0	40 000
Joukkovelkakirjalaina	94 677	137 096
Muut velat	731	1 256
Yhteensä	110 768	193 712
Konserniyhtiöille		
Muut velat	180	180
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	110 948	193 892

18 LYHYTAIKAISET VELAT

1 000 euroa	2021	2020
Konserniyhtiöille		
Muut velat	161 197	76 661
Yhteensä	161 197	76 661
Muilta		
Rahalaitoslainat	10 000	11 000
Joukkovelkakirjalainat	10 192	0
Ostovelat	604	326
Siirtovelat	10 261	16 544
Muut velat	403	517
Yhteensä	31 460	28 387
Lyhytaikaiset velat yhteensä	192 657	105 047

19 SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

1 000 euroa	2021	2020
Palkat sosiaalikuluineen	1 234	1 952
Korkojohdannaisen arvostusvelka	5 903	8 977
Korkokulut ja muut rahoituskulut	3 124	5 603
Muut	0	11
Yhteensä	10 261	16 544

20 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Yhtiöllä ei ollut tilinpäätöshetkellä valuuttariskiä suojaavia lyhytaikaisia valuuttajohdannaissopimuksia. Vertailuhetkellä vastaavia suojauksia oli 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	2021	2020
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo negatiivinen	5 903	8 977
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000
Valuuttajohdannaiset		
-Käypä arvo positiivinen	0	1
Kohde-etuuden nimellisarvo	0	10 000

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	2021	2020
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	74	120
Myöhemmin maksettavat	57	72
Yhteensä	131	192
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 337	1 348
Myöhemmin maksettavat	8 432	9 671
Yhteensä	9 768	11 019

23 MUUT VASTUUT

1 000 euroa	2021	2020
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	262 699	284 432
Sijoitussitoumukset	18 681	24 294

Yhtiö on sitoutunut sijoittamaan Voimaosakeyhtiö SF-nimisen yhtiön Hanhikivi 1-projektin rahoittamiseksi yhteensä 18 681 tuhatta euroa. Vuoden 2021 loppuun mennessä tehdyt sijoitukset olivat yhteensä 13 319 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	2021	2020
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2 453	1 170
Yhteensä	2 453	1 170

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:

Toimitusjohtaja, Saku Sipola	605	645
Toimitusjohtajan sijainen, Timo Nieminen	231	200

Hallituksen jäsenten palkkiot:

Yli-Kyyny Tomi, puheenjohtaja alkaen 26.3.2020	84	86
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja 26.3.2020 saakka	0	31
Kokkila Timo, varapuheenjohtaja alkaen 29.3.2021	59	68
Kallasvuo Olli-Pekka, varapuheenjohtaja 29.3.2021 asti	18	77
Alitalo Minna, 29.3.2021 saakka	14	68
Leinonen Hannu	54	38
Leppänen Heikki	51	40
Hintikka Juhani, 26.3.2020 saakka	0	24
Isakka Heli, alkaen 29.3.2021	46	0

Yhteensä	324	432
-----------------	------------	------------

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2021 noin 203 tuhatta euroa (191 tuhatta 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 aiemalla 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 volyymipainotettua keskimääräistä 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 helmikuun 28. päivänä 2022

Tomi Yli-Kyyny
puheenjohtaja

Timo Kokkila
varapuheenjohtaja

Heli Iisakka

Hannu Leinonen

Heikki Leppänen

Saku Sipola
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Enel Sintonen
KHT

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

- 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.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

TILINTARKASTUKSEN KOHDE

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

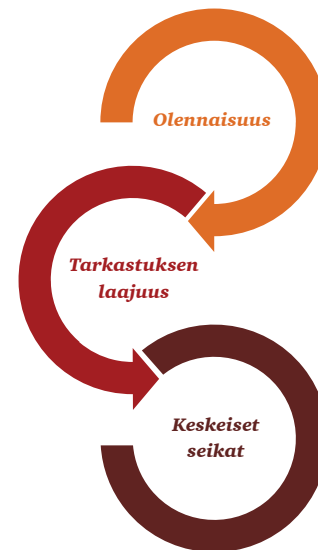
Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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.
- Olemme suorittaneet tilintarkastuksen SRV Yhtiöt-konsernin emoyhtiössä ja sen tytäryhtiöissä, jotka taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella ovat merkittävimmät.
- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus
- Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus
- Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus
- Rahoituksen uusiminen

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

OLENNAISUUS

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen

varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden

kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustointenpiteiden luonteeseen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyysvaikutusta tilinpäätöseen 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 laajuutta ja tulokellisuutta sekä konsernin liiketoiminnan sitomia pääomia. Käsitksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisesti niitä arvioi-
dessaan konsernin suoriutumista.

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 taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella merkittävimmät suomalaiset tytäryhtiöt.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikoja, 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 virheellisuuden riski.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laati-

misperiaatteissa sekä liitetiedossa 3.
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.

Johdon arvioilla koskien ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden kokonaismenojen määrää on merkittävä vaikutus tilikauden liikevaihdolle ja tuloksel-
le, mistä johtuen kyseisten hankkeiden tuloutusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Päivitimme käsityksemme hankkeiden tuloutukseen ja kokonaismenojen ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valittujen keskeisten kontrollien toimivuutta.
- Toteutimme valittujen hankkeiden osalta yksityiskohtaisia tarkastustoimenpiteitä joista keskeisimmät on kuvattu alla.
- Luimme hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme niiden tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta
- Vertasimme hankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin.
- Seurasimme hankkeiden etenemistä ja muutoksia niiden kokonaismenojen ennusteissa, lukemalla hankkeen pöytäkirjoja ja keskustelemalla johdon ja vastuuhenkilöiden kanssa.
- Arvioimme yhtiön laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätökseen sisältyneiden keskeneräisten hankkeiden kokonaismenojen ennusteita niiden toteumiin tilikaudella.
- Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja kulujen määrä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laati-

misperiaatteissa sekä liitetiedossa 16

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

Osakkuus- ja yhteisyritykset on konsernitilinpäätökseen yhdistelty pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Johto vertaa sijoitusten tasearvoa niiden tulevien kassavirtojen arvioituun nykyarvoon havaitsemaksi indikaatioita arvonalentumisista.

Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita, mistä johtuen sitä on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Kävimme läpi johdon hankkimat ulkopuoliset arviokirjat ja arvioimme niissä käytettyjen arvostusmallien soveltuvuutta. Testasimme käytettyjen arvostuslaskelmien matemaattista oikeellisuutta.
- Keskustelimme johdon kanssa arvostusmalleissa käytetyistä merkittävimmistä olettamista ja vertasimme esimerkiksi arvostuslaskelmissa käytettyä tuottovaatimusta yleisesti markkinoilta saatavaan informaatioon.
- Varmistimme, että johto on käyttänyt arviokirjan mukaisia tuloksia arvioidessaan kirjanpitoarvoa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus

*Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laa-
timisperiaatteissa sekä liitetiedossa 20*

Vaihto-omaisuuteen sisältyvät maa-alueet arvostetaan taseessa hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon.

Maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituihin käyttötarkoitukseen, mikä tavanomaisesti on hanketoiminta. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen nettorealisointiarvoa arvioidaan osana hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen vain, jos rakennushankkeen ennakoitua olevan tappiollinen.

Vaihto-omaisuuden hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostukseen liittyy merkittäviä johdon arvioita, mistä johtuen sitä on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Arvioimme valittujen hanketoiminnan käytettäväksi ennakoitujen maa-alueiden arvostusmallien soveltuvuutta. Testasimme käytettyjen arvostuslaskelmien matemaattista oikeellisuutta.
- Selvitimme valittujen maa-alueiden rakentamissuunnitelmia ja aikatauluja sekä käyttösuunnitelmien muutoksia tilikauden aikana.
- Keskustelimme johdon kanssa arvostusmallissa käytetyistä merkittävimmistä oletuksista sekä vertasimme niitä tausta-aineistoon tai markkinalta saataviin tietoihin.

- Laadimme herkkyyssanalyysijä keskeisimpien olettamien osalta. Näitä olettamia olivat mm. vuokratuotot, rakentamiskustannukset ja tuotovaatimus.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Rahoituksen uusiminen

*Asiaa koskevia tietoja on esitetty tilinpäätöksen laa-
timisperiaatteissa sekä liitetiedossa 29*

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat maksuvalmiuslimiitti, projektirahoituslimiitit ja joukkovelkakirjat. Rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja.

Emoyhtiö toteutti tilikauden aikana vakuudettomien joukkovelkakirjojensa ehtojen muutokset ja allekirjoitti uuden luottolimiittejä koskevan lainasopimuksen. Järjestelyjen tuloksena yhtiön rahoituksen maturiteetti piteni ja korollinen velka pieneni.

Rahoituksen uusimisella on ollut merkittävä vaikutus yhtiön rahoitusasemaan, mistä johtuen sitä on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä:

- Keskustelimme johdon kanssa rahoitusjärjestelyistä.
- Kävimme läpi uusia rahoitus sopimuksia sekä arvioimme niiden kirjanpidollista käsittelyä.
- Arvioimme johdon laatimia kovenanttilaskelmia.
- Arvioimme uusista rahoitus sopimuksista an-
nettuja liitetietoja.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä tilintarkastuskertomuksessamme.

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden

asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä 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.

Kommunikoidimme 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 kommunikoidimme 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 tarkas-

teltavana 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 yhtäjaksoisesti 8 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

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. Toimintakertomuksen osalta 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 muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 28.2.2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Enel Sintonen
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

Konsernin avainluvut

milj. euroa	10–12/2021	7–9/2021	4–6/2021	1–3/2021	10–12/2020	7–9/2020	4–6/2020	1–3/2020
Liikevaihto	336,3	191,1	218,0	187,1	292,5	209,9	265,0	208,1
Operatiivinen liikevoitto	-4,6	-0,6	5,7	4,8	5,3	5,6	0,5	4,3
Liikevoitto	-11,5	-1,6	6,3	5,2	-8,0	1,7	3,3	4,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1
Tulos ennen veroja	-19,5	-4,4	2,6	1,1	-14,5	-7,0	0,2	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta 1)	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
Uudet sopimukset	160,7	166,6	176,0	85,4	140,7	154,4	213,7	198,2
Tulos/osake, eur 2)	-0,08	-0,02	0,01	0,00	-0,05	-0,01	0,02	-0,11
Oma pääoma/osake, eur	0,57	0,65	0,66	0,65	0,65	0,69	0,75	1,03
Osakkeen päättöskurssi, eur	0,53	0,58	0,66	0,57	0,59	0,53	0,48	0,94
Omavaraisuusaste, %	27,4	27,0	26,1	23,8	22,6	23,8	25,3	20,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 3)	32,8	34,0	32,5	29,4	27,8	29,6	30,6	25,8
Korollinen nettovelka	170,0	269,0	279,8	309,5	289,1	341,7	307,4	400,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 3)	81,0	142,1	152,5	180,5	152,9	194,9	177,0	254,1
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	147,5	151,9	170,8	159,7	177,4	148,5	260,2
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 3)	47,5	75,5	80,3	96,5	82,1	98,4	83,5	160,2

Liikevaihto

milj. euroa	10–12/2021	7–9/2021	4–6/2021	1–3/2021	10–12/2020	7–9/2020	4–6/2020	1–3/2020
Rakentaminen	335,8	188,0	218,5	187,8	292,0	209,1	264,1	204,9
toimitilarakentamisen osuus	184,8	115,2	140,9	140,5	186,7	157,8	182,2	154,0
asuntorakentamisen osuus	151,1	72,8	77,6	47,3	105,3	51,3	81,9	50,8
Sijoittaminen	0,6	4,2	1,0	1,0	0,9	1,1	1,2	1,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7	-0,3	-0,3	-0,2	1,6
Konserni yhteensä	336,3	191,1	218,0	187,1	292,5	209,9	265,0	208,1

Operatiivinen liikevoitto

milj. euroa	10–12/2021	7–9/2021	4–6/2021	1–3/2021	10–12/2020	7–9/2020	4–6/2020	1–3/2020
Rakentaminen	-1,3	1,6	7,0	6,9	8,5	3,7	7,4	5,5
Sijoittaminen	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8	-1,9	1,6	-4,4	-1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	-4,6	-0,6	5,7	4,8	5,3	5,6	0,5	4,3

Operatiivinen liikevoitto

%	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020
Rakentaminen	-0,4	0,8	3,2	3,7	2,9	1,8	2,8	2,7
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	141,5	-	-
Konserni	-1,4	-0,3	2,6	2,5	1,8	2,7	0,2	2,1

Liikevoitto

milj. euroa	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020
Rakentaminen	-1,3	1,6	7,0	6,9	8,7	5,2	7,4	6,2
Sijoittaminen	-8,6	-2,6	0,1	-0,4	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	-11,5	-1,6	6,3	5,2	-8,0	1,7	3,3	4,5

Liikevoitto

%	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020
Rakentaminen	-0,4	0,8	3,2	3,7	3,0	2,5	2,8	3,0
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-3,4	-0,8	2,9	2,8	-2,8	0,8	1,2	2,2

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

²⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

³⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Tilaukanta

milj. euroa	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
Toimitilarakentamisen osuus	508,3	566,3	587,4	606,5	718,2	825,8	837,9	858,4
Asuntorakentamisen osuus	364,0	471,9	460,1	454,6	435,2	454,5	494,6	503,1
Konserni yhteensä ¹⁾	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
josta myyty osuus	798,2	956,3	942,3	930,6	996,6	1 112,6	1 141,7	1 153,2
josta myymätön osuus	74,0	81,9	105,2	130,5	156,7	167,7	190,7	208,3

¹ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

milj. euroa	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
Urakat ja neuvottelu-urakat	251	259	231	207	202	187	210	191
Rakenteilla, myyty tuotanto	39	131	124	117	77	100	94	104
Rakenteilla, myymätön tuotanto	71	79	99	114	128	147	162	183
Valmis, myymätön tuotanto	3	3	6	17	28	21	28	25
Yhteensä	364	472	460	455	435	455	495	503

Asuntotuotanto

kpl	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020
Asuntomyynti yhteensä	190	328	447	348	327	130	445	364
Omaperusteinen tuotanto	31	71	137	170	104	83	59	108
Sijoittajamyynti	159	257	310	178	223	47	386	256
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	0	0	71	124	68	0	0	0
- valmistuneet	260	42	66	0	282	96	142	0
- tuloutuneet asunnot	259	48	102	44	235	127	128	25
- valmiit myymättömät	9	8	14	46	92	45	76	60
Rakenteilla yhteensä	2 085	2 464	2 392	2 271	2 127	2 076	2 316	2 168
urakat	0	0	0	0	0	80	80	80
neuvottelu-urakat	227	234	215	409	369	247	247	247
sijoittajamyynti tuotanto	1 648	1 760	1 665	1 355	1 375	1 152	1 296	1 006
omaperusteinen tuotanto	210	470	512	507	383	597	693	835
- josta myydyt	166	394	371	334	210	341	385	454
- josta myymättömät	44	76	141	173	173	256	308	381

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 2022

Vuoden 2021 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 3.2.2022 klo 8.30.

Vuoden 2021 vuosikertomus (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistaan keski-viikkona 2.3.2022.

Vuoden 2022 tammi-maaliskuun osavuositarkastus julkaistaan torstaina 28.4.2022 klo 8.30.

Vuoden 2022 tammi-kesäkuun puolivuositarkastus julkaistaan torstaina 21.7.2022 klo 8.30.

Vuoden 2022 tammi-syyskuun osavuositarkastus julkaistaan torstaina 27.10.2022 klo 8.30.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 28.3.2022 klo 16.00.

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

HILJAISET JAKSOT

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

SIIJOITTAJASUHTEIDEN 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

JULKAISUJEN TILAUKSET

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

