

SRV YHTIÖT OYJ

SRV YHTIÖT OYJ-KONSERNI

TASEKIRJA

Tilinpäätös ja toimintakertomus

31.12.2013

Y-tunnus 1707186-8

Kotipaikka: Espoo

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

Sisällysluettelo

TASEKIRJA 31.12.2013

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS	
Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2-24
IFRS konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	25
Konsernin tase	26
Konsernin rahavirtalaskelma	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	28
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	29-50
Emoyhtiön tulos	51
Emoyhtiön tase	52
Emoyhtiön rahoituslaskelma	53
Emoyhtiön liitetiedot	
Tilinpäätöksen liitetiedot	54
Tuloslaskelman liitetiedot	55
Taseen liitetiedot	56-58
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	59
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista	60
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista	61

Hallituksen toimintakertomus 2013

Tilikausi 1.1.–31.12.2013 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 679,4 milj. euroa (641,6 Me 1-12/2012), muutos + 5,9 %
- Liikevoitto oli 26,4 milj. euroa (6,9 Me), muutos + 283,3 %
- Tulos ennen veroja oli 22,8 milj. euroa (2,8 Me) , muutos + 718,2 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 825,8 milj. euroa (827,8 Me), muutos - 0,2 %
- Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 %)
- Tulos per osake oli 0,39 euroa (0,02 eur)
- Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,06 eur) osaketta kohti

<u>Konsernin avainluvut</u> (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	679,4	641,6	37,8	5,9
Liikevoitto	26,4	6,9	19,5	283,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,6	-4,1	0,5	
Tulos ennen veroja	22,8	2,8	20,0	718,2
Tulouttamaton tilauskanta	825,8	827,8	-2,0	-0,2
Uudet sopimukset	600,7	594,5	6,2	1,0
Liikevoitto, %	3,9	1,1		
Tilikauden voitto, %	2,7	0,1		
Omavaraisuusaste, %	36,4	34,7		
Korollinen nettovelka	215,8	267,9	-52,1	-19,5
Velkaantumisaste, %	97,1	126,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	2,2		
Oman pääoman tuotto, %	8,4	0,5		
Tulos per osake, eur	0,39	0,02	0,37	
Omapääoma per osake, eur	4,99	4,62	0,37	8,0
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,05	3,26	0,79	24,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,0

Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta ja uusien sopimusten määrä säilyivät vertailuvuoden tasolla. Konsernin tilauskanta oli 825,8 milj. euroa (827,8 Me 12/2012) ja uusien sopimusten määrä 600,7 milj. euroa (594,5 Me 1- 12/2012).

Konsernin liikevaihto kasvoi 5,9 prosenttia 679,4 milj. euroon (641,6 Me 1-12/2012) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto parani 26,4 milj. euroon (6,9 Me) sekä kansainvälisen liiketoiminnan että kotimaan liiketoiminnan liikevoittojen kasvaessa vertailukaudesta. Liikevoittoprosentti oli 3,9 prosenttia (1,1 %). Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne. Konsernin tulos ennen veroja oli 22,8 milj. euroa (2,8 Me). Tilikauden tulokseen vaikutti parantavasti myös rahoituskulujen lasku.

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti kannattavuuden parantuminen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 574,8 milj. euroa (568,3 Me 1-12/2012) ja liikevoitto 21,4 milj. euroa (14,8 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto sekä asunto- ja toimitilaurakoinnin liikevaihdon ja kannattavuuden myönteinen kehitys kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana. Liikevoiton tasoon vaikuttivat lisäksi tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä neljään päättyneeseen ja yhteen rakenteilla olevaan projektiin pääosin ensimmäiselle vuosineljännekselle kohdistunut 5,3 milj. euron kateheikkennys. Kotimaan tilauskanta laski 645,8 milj. euroon (774,4 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi kokonaisuutena myönteisesti ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 701 asuntoa (745 1-12/2012). Lisäksi SRV on tehnyt esisopimukset 164 asunnon myymisestä neuvottelu-urakoina sijoittajille. Kohteet rakennetaan SRV:n omistamille tonteille. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan eivätkä myytyjen asuntojen lukumäärään. Kuluttajamyynnin hidastuttua ensimmäisen vuosineljänneksen jälkeen talouden näkymien epävarmuuden kasvun ja varainsiirtoveron korotuksen voimaantumisen takia painopistettä on siirretty omakehittäisiin vuokra-asuntohankkeisiin ja omaperusteisen tuotannon määrää on pienennetty.

SRV:llä oli rakenteilla 1 054 vuokra- ja omistusasuntoa (1 849 31.12.2012), joista 249 on omaperusteista tuotantoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 22 asunnon lisäaloituksista. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 83 prosenttia ja 76 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 68 prosenttia tuotannosta (48 %) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehittäisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

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

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

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehittaisen toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävästä aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman

Keskus eli REDI Helsingissä. SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehittäisiin kauppakeskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää Russia Invest -sijoitusyhtiön sijoituspotentiaalia.

Liiketoimintojen avainluvut

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

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

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

Tilaukanta (milj. eur)	12/2013	12/2012	muutos, meur	muutos, %
Kotimaan liiketoiminta	645,8	774,4	-128,7	-16,6
Kansainvälinen liiketoiminta	180,1	53,4	126,7	237,4
Konserni yhteensä	825,8	827,8	-2,0	-0,2
- josta myyty osuus	618	610	8	1,4
- josta myymätön osuus	208	218	-10	-4,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamisen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 574,8 milj. euroa (568,3 Me 1-12/2012) ja sen osuus oli 85 prosenttia konsernin liikevaihdosta (89%). Liikevoitto oli 21,4 milj. euroa (14,8 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,7 prosenttia (2,6%). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto ja katetason myönteinen kehitys tilikauden aikana sekä toimitilarakentamisen että asuntorakentamisen projekteissa. Liikevoittoon vaikutti myös taloudellisen lopputuloksen varmistuminen neljässä jo aiemmin valmistuneessa projektissa, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 milj. euron pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet erääntyneet saatavat. Yhteensä näiden neljän projektin ja yhden tilikaudella valmistuneen projektin lopputulosennusteen kateheikkennysten vaikutus tilikauden liikevoittoon oli -5,3 milj. euroa. Tilauskanta oli 645,8 milj. euroa (774,4 Me 12/2012).

Toimitilarakentaminen

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

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

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

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

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

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

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin Sörnäisissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehtyyn valitukseen. Helsingin hallinto-oikeus oli aiemmin hylännyt tehdyn valituksen ja asemakaava tuli näin ollen voimaan. Valitusprosessista johtuen rakentamistöitä päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Asemakaavan voimaantumisen myötä käynnistettiin valitusprosessin keskeyttämät vuokralais-, rahoitus- ja sijoittajaneuvottelut, joiden ratkeamisen myötä alas ajettuja työmaatoimintoja voidaan käynnistää uudelleen. Kaksi merkittävää urakkaa Kalasataman keskuksen osalta on jo valmistunut: Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

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

Asuntorakentaminen

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

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

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

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

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

SRV myi tilikauden aikana yhteensä 701 asuntoa (745). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 297 asuntoa (477) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 404 (268) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 249 (586) asuntoa, joista 178 (356) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 182 (99). Kauden aikana valmistui 539 (451) omaperusteista asuntoa. Espoossa valmistui 170 asuntoa, Helsingissä 89 asuntoa, Keravalla 76 asuntoa, Lahdessa 29 asuntoa, Kaarinassa 24 asuntoa, Jyväskylässä 25 asuntoa, Oulussa 35 asuntoa ja Pirkanmaalla 91 asuntoa.

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

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

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 253 milj. euroa (336 Me 12/2012). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 122 milj. euroa (129 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 48 % (38 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 136 milj. euroa (188 Me). Valmis myymätön tilauskanta oli 57 milj. euroa (28 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 60 milj. euroa (119 Me).

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

Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

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

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

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

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

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 104,7 milj. euroa (73,1 Me) ja sen osuus oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdosta (11 %). Liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (-3,2 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä.

SRV:n osakkuusyhtiön omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti kesäkuussa lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. Vertailukauden liikevoittoon vaikutti SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto, kehityshankeyhtiön myyntivoitto Venäjällä joulukuussa 2012 ja arvonlisäverojen takaisinsaanti Virossa. Tilauskanta oli 180,1 milj. euroa (53,4 Me). Tilauskantaa kasvatti kesäkuussa allekirjoitetut yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset.

Venäjä

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

Okhta Mall -kauppakeskus tullaan avaamaan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m². Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin kolmannes vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 miljoonaa euroa. Kauppakeskusinvestoinnin kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen 160 miljoonan euron lainarahoituksesta on olemassa aiesopimus venäläisen pankin kanssa ja tavoitteena on allekirjoittaa lopullinen lainasopimus vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

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

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

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

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

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

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

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

Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 40 %:iin tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa. Parhailaan käydään neuvotteluja kohteen sijoittaja- ja pankkirahoituksen järjestämisestä ja kohteen maanrakennustyöt on käynnistetty.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 17 asuntoa (21 1-12/2012). Kauden lopussa oli myymättä 6 valmista asuntoa (8). Kahden seuraavan talon yhteensä 111 asunnon rakentamisesta on tehty aloituspäätös ja rakentaminen alkaa keväällä 2014.

Viro

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

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-12/ 2013	1-12/ 2012	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	13,0	14,4	-1,4	-9,5
Liikevoitto	-5,0	-4,7	-0,4	

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

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

REDI – Kalasataman keskus

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

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

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

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. REDI-kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². SRV:n tavoitteena on, että kauppakeskuksen ensimmäiset osat avautuvat vuonna 2017. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

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

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

Konsernin hankekehitys

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

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

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

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

Helsingin Jätkäsaaren rakennettavan Airut-ekokorttelin tontinvarausehdot varmistuivat kesällä 2013 ja kohteen rakennuslupasuunnittelu on käynnistetty. Kohteen rakentaminen voidaan aloittaa vuoden 2014 kesällä rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on yhteensä 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVOn rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinrakennusta, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtoisten mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohdaksi on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkailla pyritään tarjoamaan monipuoliset

palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen energian mittauksen raportointiin, joka mahdollista asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

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

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 62,3 milj. euroa (-33,2 Me 1-12/2012). Rahavirran paranemiseen vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 % osuuden myynti ja lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin vaihto-omaisuus oli 425,4 milj. euroa (431,2 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 151,3 milj. euroa (175,0 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 528,0 milj. euroa (513,3 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 221 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 90 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 131 milj. euroa. SRV on lisäksi katsauskauden jälkeen sopinut tammikuussa 2014 erääntyvän 25 milj. euron luottojärjestelyn jatkamisesta. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,8 % (31.12.2013).

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

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 200,7 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 42 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 21 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 24 milj. euroa. Kansainvälisiin

valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 1,9 milj. euroa, josta 0,1 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,8 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 21,6 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 1,7 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin. SRV:n sijoitussitoumukset olivat 14,0 milj. euroon (15,0 Me).

SRV laski joulukuussa liikkeeseen 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 18.12.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 5,0 prosentin vuotuista korkoa. Laina merkitsi yhteensä 37 sijoittajaa ja lainan määrää korotettiin vahvan kysynnän takia. Lainan listalleottoesite on saatavilla englanninkielisenä SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Omavaraisuusaste oli 36,4 prosenttia (34,7 % 31.12.2012). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti kannattavuuden parantuminen. Konsernin oma pääoma oli 222,2 milj. euroa (212,3 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 215,8 milj. euroa (267,9 Me). Nettorahoituskulut olivat -3,6 milj. euroa (-4,1 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,4 prosenttia (2,2 %) ja oman pääoman tuotto 8,4 prosenttia (0,5 %).

Investoinnit

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

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2013	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	225 028	363 512	751 000	1 339 540
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	120 900	258 250	52 000	431 150

* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

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

Muutokset konsernirakenteessa

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

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 949 (989) henkilöä, joista toimihenkilöitä 700 (728). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (55) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 912 (951) henkilöä, joista emoyhtiössä 55 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 148 (169) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 36 (48) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

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

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

Rakentamisen näkymät

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

Yleinen epävarmuus on vaikuttanut asuntotuotannon hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2013 aloitettiin Suomessa arviolta noin 27 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2014 ennakoitaan aloitettavan noin 25 000 asuntoa. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentyntä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa uusien asuntorahastojen kanssa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

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

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

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

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa muun muassa SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Pankkisäätely on edelleen kiristymässä ja vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

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

Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on ollut sijoittajamyynnin ansiosta vielä kohtuullisella tasolla Suomessa pääkaupunkiseudulla, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet myynnin näkymiä ja volyyymiä.

Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannusten nousu on pysähtynyt ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena koko loppuvuoden 2013.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä on aloittanut oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV käynnisti joulukuussa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:tta vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen

saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakenne- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

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

Pääomarakennerriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäisen lunastusajankohdan jälkeen.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista julkistetaan vuoden 2013 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on minimoida toiminnastaan ympäristölle aiheutuvat haitalliset vaikutukset ja myötävaikuttaa kestävänsä kehityksen toteutumiseen rakennetussa ympäristössä. SRV haluaa olla edelläkävijä vetovoimaisten ja ekologiseen elämäntapaan kannustavien asuin- ja työskentely-ympäristöjen kehittämisessä ja toteuttamisessa. SRV asuntotuotanto sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja pääkaupunkiseudulla tukeudutaan metro- ja raideyhteyksien hyödyntämiseen. SRV on liittynyt mukaan pohjoismaiseen kestävänsä rakentamisen Nordic Built aloitteeseen ja on Green Building Council Finlandin jäsen. SRV:n tavoitteena on myös vähentää työmailla syntyviä jätemääriä ja lajittelemattoman rakennussekajätteen määrää sekä ohjata

mahdollisimman suuri osa syntyvistä jätteistä hyötykäyttöön. Jättemääriä ja tunnuslukuja seurataan SRV:n ympäristöraportointijärjestelmässä.

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

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

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1 000 000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2013. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuori. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin

Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2013 yhteensä 6 078 osakkeenomistajaa.

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

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

Taloudelliset tavoitteet

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

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

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

Näkymät vuodelle 2014

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysluonne sekä

suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäärä arvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.

SRV arvioi, että SRV:n omaperusteisen tuotannon määrä kasvaa vuoden 2014 aikana. Luovutuksenmukainen tuloutus ja SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi katteesta vaikuttaa vuoden 2014 tuloutuvaan liikevaihtoon ja tulokseen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Voitonkäyttöehdotus

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

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

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä

Espoo 13.2.2014

Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto	milj. euroa	679,4	641,6	672,2	484,2	390,5
Liikevoitto	milj. euroa	26,4	6,9	14,1	12,5	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,9	1,1	2,1	2,6	2,7
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	22,8	2,8	10,8	7,9	6,5
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	3,4	0,4	1,6	1,6	1,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	22,8	2,8	10,8	7,9	6,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	3,4	0,4	1,6	1,6	1,7
		18,3				
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa		0,8	5,9	6,4	2,9
Oman pääoman tuotto, %	%	8,4	0,5	3,3	3,2	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,4	2,2	4,5	4,1	4,9
Omavaraisuusaste, %	%	36,4	34,7	31,0	35,2	41,3
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	9,9	3,7	10,2	2,3	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,6	1,5	0,5	0,9
Tilaukanta	milj. euroa	825,8	827,8	810,8	594,5	481,6
Uudet sopimukset	milj. euroa	600,7	594,5	811,6	559,9	396,1
Henkilöstö keskimäärin		949	989	880	794	776
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	528,0	513,3	454,0	387,1	349,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	215,8	267,9	271,8	222,8	179,9
Velkaantumisaste, %	%	97,1	126,2	160,2	141,7	109,8
Osakekohtainen tulos	euroa	0,39	0,02	0,17	0,19	0,08
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,39	0,02	0,17	0,19	0,08
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,99	4,62	4,68	4,56	4,48
Osakekohtainen osinko *)	euroa	0,12	0,06	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta, %	%	30,8	300,0	70,6	63,2	150,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	%	3,0	1,8	3,0	1,8	2,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		10,4	163,0	23,5	34,9	73,6
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,05	3,26	4,00	6,63	5,89
Keskikurssi	euroa	3,75	3,76	5,88	6,42	4,06
Alin kurssi	euroa	2,95	3,00	3,83	5,50	2,75
Ylin kurssi	euroa	4,72	4,89	7,43	7,14	5,97
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	143,8	115,7	142,0	224,8	210,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	3 364	2 937	8 759	12 114	8 309
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	9,5	8,3	25,0	35,7	23,1
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 495	35 499	35 023	33 923	35 999
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 595	35 532	35 023	33 923	35 999
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 495	35 498	35 503	33 901	35 768

*) Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2013

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Kurssekehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörsissä.

Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV1V) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007.

Vuoden 2013 ylin noteeraus oli 4,72 euroa ja alin 2,95 euroa. Vuoden 2013 keskimääräinen kurssi oli 3,75 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,05 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 143,8 milj. euroa.

Osakkeita vaihdettiin 3,4 milj kappaletta, joka oli 9,5 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2013.

Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 12,6 milj. euroa.

Hallituksen valtuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia antaa optioita tai muita erityisiä oikeuksia osakkeisiin.

Hallituksella on valtuudet päättää osakeannista ja hankkia sekä luovuttaa omia osakkeita (liite 24).

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2013 yhteensä

14 107 066 osaketta, joka oli 38,4 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo

Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista	
		ja äänistä	
Kokkila Ilpo	9 034 712	24,6	
Kolpi Investments Oy	5 507 379	15,0	
Kokkila Timo	4 522 288	12,3	
SRV Yhtiöt Oyj	1 273 539	3,5	
OP-Suomi Pienyhtiöt	999 788	2,7	
Fondita Nordic Micro Cap	900 000	2,4	
Nordea Fennia sijoitusrahasto	765 000	2,1	
OP-Suomi Arvo	700 000	1,9	
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9	
Linnoinen Hannu	615 566	1,7	
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2	
Nieminen Timo	418 266	1,1	
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	394 000	1,1	
Sundholm Göran	323 906	0,9	
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	308 003	0,8	
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	275 914	0,8	
Fondita Equity Spice sijoitusrahasto	267 821	0,7	
Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	250 000	0,7	
Stiftelsen för Åbo Akademi	249 880	0,7	
Mandatum Life Unit-Linked	200 000	0,5	
20 suurinta omistajaa yhteensä	28 136 062	76,5	
Hallintarekisteröidyt osakkeet	550 151	1,5	
Muut osakkeenomistajat	8 082 255	22,0	
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0	

Omistusjakauma 31.12.2013

Omistettujen osakkeiden mukaan

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

Osakkeenomistuksen jakauma

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

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS
KONSERNIN TULOSLASKELMA

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

LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 EUROA

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

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2013	2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	12 624	13 695
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	767	609
Muut rahoitusvarat	16, 17	18 152	10 917
Saamiset	16, 18	5 137	1 441
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	23 750	11 902
Laskennalliset verosaamiset	19	7 498	8 123
Pitkäaikaiset varat yhteensä		69 663	48 422
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20, 21	425 442	431 192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 22	74 961	127 101
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	16, 21	1 100	31 592
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 841	3 983
Rahavarat	23	89 982	33 079
Lyhytaikaiset varat yhteensä		593 325	626 947
VARAT YHTEENSÄ		662 989	675 369
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	24	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	24	92 204	92 204
Muuntoerot		-19	-15
Muut rahastot		0	0
Kertyneet voittovarot		81 735	68 916
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		176 983	164 168
Määräysvallattomien omistajien osuus		641	3 514
Oman pääoman ehtoinen laina	24	44 591	44 591
Oma pääoma yhteensä		222 215	212 273
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	2 667	4 144
Varaukset	25	3 965	6 296
Korolliset velat	16, 26	179 067	118 506
Muut velat	16, 27	1 427	41
Pitkäaikaiset velat yhteensä		187 125	128 986
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 27	118 916	147 628
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 314	303
Varaukset	25	5 695	3 673
Korolliset velat	16, 26	126 725	182 504
Lyhytaikaiset velat yhteensä		253 649	334 109
Velat yhteensä		440 775	463 095
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		662 989	675 369

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

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

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osa- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oman pää- oman ehto- isen lainan haltijoiden osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	3 063	92 143	-59	0	71 050	166 198	3 463	0	169 660
Tilikauden tulos	0	0	0	0	836	836	72	0	908
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	44	0	0	44	0	0	44
Myytivässä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	44	0	836	880	72	0	952
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	-4260	-4 260	0	0	-4 260
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	1230	1 230	0	0	1 230
Omien osakkeiden luovutukset	0	60	0	0	0	60	0	0	60
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	-6	-6	0	0	-6
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	66	66	0	44 591	44 657
Muu muutos	0	0	0	0	0	0	-20	0	-20
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	60	0	0	-2 970	-2 910	-20	44 591	41 661
Oma pääoma 31.12.2012	3 063	92 204	-15	0	68 916	164 168	3 514	44 591	212 273

Oma pääoma 1.1.2013	3 063	92 204	-15	0	68 916	164 168	3 514	44 591	212 273
Tilikauden tulos	0	0	0	0	18 283	18 283	36	0	18 319
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0	0	-4	0	0	-4	0	0	-4
Myytivässä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	-4	0	18 283	18 279	36	0	18 315
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0	0	0	0	-2130	-2 130	0	0	-2 130
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	2020	2 020	0	0	2 020
Omien osakkeiden luovutukset	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinnat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoinen laina	0	0	0	0	-3 184	-3 184	0	0	-3 184
Muu muutos	0	0	0	0	-2 170	-2 170	-2 909	0	-5 079
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	0	-5 464	-5 464	-2 909	0	-8 373
Oma pääoma 31.12.2013	3 063	92 204	-19	0	81 735	176 983	641	44 591	222 215

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen; kotimaan liiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Rakennus Oy, SRV Ehituse AS ja SRV Russia Oy. Kotimaan liiketoiminta muodostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta. Toimitilarakentaminen muodostuu liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asuntorakentaminen muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa tapahtuvasta asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 13.2.2014.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2013 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyt menettelyt mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyistä standardeista ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2013 alkaen.

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

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

- IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Netotetut rahoitusvarat ja –velat (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). IAS 32 -standardin muutos selkeyttää sitä, milloin yhteisöllä on tarkasteluhetkellä laillisesti toimenpantavissa oleva oikeus kirjattujen määrien kuittaamiseen ja milloin kuittaaminen tapahtuu riittävän samanaikaisesti, jotta saaminen ja velka voidaan netottaa.
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on määräysvallan käsitteen täsmentäminen ratkaistaessa tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia on yhteisjärjestelyiden oikeuksien ja veloitteiden painotus niiden oikeudellisten muotojen sijaan. Lisäksi standardi edellyttää yhteisjärjestelyiden raportoinnissa pääomaosuusmenetelmää.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Standardin keskeisimpiä uudistuksia ovat liitetietovaatimukset erilaisten muissa yhteisöissä olevien osakkuuksien osalta.
- IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 Siirtymistä koskeva ohjeistus (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta).
- IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät vaatimukseen osakkuus- ja yhteisyritysten käsittelyyn pääomaosuusmenetelmällä IFRS 11 –standardin julkaisemisen seurauksena.
- IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutoksen mukaan suojauslaskentaa ei tarvitse lopettaa, jos suojaavan sopimuksen vastapuolen vaihtuminen on lainsäädännön pakottama ja sopimuksen ehdot säilyvät muilta osin ennallaan.

- IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1.1.2014 alkavalta tilikaudelta). Muutos selkiyttää liitetietovaatimuksia koskien omaisuuseriä, joiden kerrytettävissä oleva rahamäärä on määritetty perustuen käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla.
- IFRIC tulkinta 21 Levies (1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Tulkinnan mukaan lakiin perustuvat maksut kirjataan, kun tapahtuma, joka aiheuttaa yhteisölle veloitteen maksun suorittamiseen, tapahtuu siten kuin se on laissa säädetty (EU ei ole hyväksynyt).
- IFRS 9 Rahoitusvarojen ja –velkojen luokittelu ja arvostaminen (1.1.2015 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta). Standardin tultua hyväksytyä se tulee pääosin korvaamaan IAS 39 –standardin ja se tulee muuttamaan sekä rahoitusvarojen että velkojen luokittelua (EU ei ole hyväksynyt).

Arvioiden käyttö

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

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa myös hankkeeseen sisältyvien vuokravastuuvaihtojen arviointi toteutuma. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

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

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

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

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

Konsernitiilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitiilinpäätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n ja kaikki ne yhtiöt, joissa SRV Yhtiöt Oyj:llä on välittömästi tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitiilinpäätökseen.

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

Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnoista hankintameno ja hankitun oman pääoman välinen erotus kirjataan liikearvoksi.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitiilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa.

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

Määräysvallattomien omistajien osuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omissa pääomassa. Tytäryhtiöiden määräysvallattomien omistajien osuuksista aiheutuvat tappiot kohdistetaan määräysvallattomien omistajien osuuksiin, vaikka sen tuloksena määräysvallattomien omistajien osuudet olisivat negatiivisia.

Osakkuus ja yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta.

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Osakkuus- ja yhteisyritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät osakkuus- ja yhteisyritykset ovat hankeyhtiöitä ja näin ollen niiden katsotaan luonteen mukaan olevan osa vaihto-omaisuutta.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämismuuttua

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

Konserniyritykset

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

Tapahtumat ja tase-erät

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

Tuottojen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

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

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

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos pitkäaikaishankkeista syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä "ostovelat ja muut velat".

Muut kuin pitkäaikaishankkeista saadut tuotot ovat vaihto-omaisuustonttien ja -tonttiyritysten myyntituloja sekä vuokratuottoja.

Tilaukanta

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukanta on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa.

Vieraan pääoman menot

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

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

Aineelliset hyödykkeet

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

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

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

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikaistaan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Vaihto-omaisuusyhtiöissä määräysvallan menettämisen yhteydessä jäljelle jäävä sijoitus arvostetaan enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

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

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

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvaroihin kuuluvat erät, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat ja jaksotettuun hankintamenoonsa arvostetut velat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä.

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannais sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannais sopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin teytyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisien kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskaudella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisien tehoton osuus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Kun suojauslaskentaa ei sovelleta, suojausinstrumentin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti. Suojauslaskentaa sovelletaan valikoiden olennaisiin ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin.

Tilikauden 2013 ja 2012 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannais sopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaiseen ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan käypien arvojen muutokset tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja –kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai –velkoihin.

Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset mukaanlukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintameno. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvon alentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvon alentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytävässä olevat rahoitusvarat

Myytävässä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä.

Myytävässä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytävässä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olennaisilta osin omistamiseen liittyvät riskit ja edut.

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

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

Oman pääoman ehtoinen laina

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

Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat

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

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

Vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset

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

Vaihto-omaisuus

Aineiden ja tarvikkeiden hankintamenu määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

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

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

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

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

Erä "Muu vaihto-omaisuus" koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta. Myös osakkuus- ja yhteisyrityssijoitukset esitetään tässä ryhmässä.

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

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

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

Tuloverot

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

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

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

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla.

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

Osakeperusteinen palkitseminen

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

Varaukset

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

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

SRV ja sen konserniyhtiöt ovat osapuolina useissa tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvissa oikeudenkäynneissä tai muissa menettelyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on olemassa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen 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 kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

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

IFRS KONSERNITILINPÄÄTÖS - LIITETIEDOT

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:

Kotimaan liiketoiminta
SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Kotimaan toimintaa seurataan jaoteltuna toimitilarakentamiseen ja asuntorakentamiseen. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Toimitilarakentaminen muodostuu lähinnä toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliiorakentamista. Asuntorakentaminen muodostuu asuntojen perustajaurakoinnista ja ulkopuolisille tilaajille tehtävästä asuntourakoinnista.

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

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

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaamaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Virossa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii konsernin toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2013 ja 2012 ei konsernilla ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

2013 1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	574 039	104 535	823	679 396
-toimitilarakentaminen	319 249			
-asuntorakentaminen	255 521			
Liikevaihto, sisäiset	730	143	12 215	13 089
Yhteensä	574 770	104 678	13 038	692 485
Liikevoitto	21 428	9 992	-5 035	26 384
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	10 599	46 516	39 663	96 777
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	77 662	61 400	0	139 062
Keskeneräiset työt	87 804	4 335	0	92 139
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	112 886	1 885	0	114 772
Muu vaihto-omaisuus	13 835	65 624	10	79 469
Vaihto-omaisuus yhteensä	292 187	133 244	10	425 442
Muut lyhytaikaiset varat	80 441	29 324	349 990	459 755
Yhteensä	383 228	209 083	389 663	981 974
Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	90 566	16 228	80 331	187 125
Lyhytaikaiset	236 085	182 734	126 699	545 518
Yhteensä	326 651	198 962	207 030	732 643
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	274 783	177 859		528 007
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,3	6,3		5,4
Tilaukanta	645 753	180 060		825 813
-toimitilarakentaminen	392 775			
-asuntorakentaminen	252 978			

2012 1 000 euroa	Kotimaan toiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	568 078	73 140	341	641 558
-toimitilarakentaminen	305 262			
-asuntorakentaminen	263 036			
Liikevaihto, sisäiset	220	0	14 069	14 289
Yhteensä	568 298	73 140	14 410	655 847
Liikevoitto	14 762	-3 211	-4 668	6 884
Segmentin varat				
Pitkäaikaiset	9 168	25 904	40 478	75 550
Lyhytaikaiset				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	74 554	100 495	0	175 050
Keskeneräiset työt	150 905	8 420	0	159 325
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- -osakeyhtiöiden osakkeet	51 926	1 839	0	53 765
Muu vaihto-omaisuus	7 216	35 836	0	43 051
Vaihto-omaisuus yhteensä	284 602	146 590	0	431 192
Muut lyhytaikaiset varat	129 113	61 167	271 319	461 599
Yhteensä	422 882	233 661	311 797	968 341

Segmentin velat				
Pitkäaikaiset	102 315	17 676	8 995	128 987
Lyhytaikaiset	268 127	217 571	114 255	599 953
Yhteensä	370 442	235 247	123 250	728 939
Sijoitettu pääoma				
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	297 377	200 227		513 283
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,6	-0,2		2,2
Tilaukanta	774 418	53 365		827 783
-toimitilarakentaminen	438 704			
-asuntorakentaminen	335 714			

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

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

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

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

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

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella ja vertailukaudella ei myyty liiketoimintoja.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

2013		
1 000 euroa		
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot		519 047
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot		121 184
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)		255 458

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

2012	
1 000 euroa	
Pitkäaikaishankkeista valmistusasteen mukaisesti kirjatut tuotot	514 891
Muista rakennushankkeista luovutuksen mukaan kirjatut tuotot	109 906
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä)	325 573

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

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

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

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

Tilintarkastajan palkkiot

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

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

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

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

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

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

Henkilökunta keskimäärin	2013	2012
Kotimaan liiketoiminta	702	709
Kansainvälinen liiketoiminta	160	184
Muut	87	96
Yhteensä	949	989

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

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

¹⁾ SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusrjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksota, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimosuhde päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2010 kuului noin 70 henkilöä ja palkkiot perustuvat pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen ennen veroja. Ansaintajaksolta 2010 maksettiin palkkioina noin 54 tuhatta osaketta. Tämä palkkio kirjattiin kuluksi vuosina 2010-2012. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan osakkeina luovutettavan osuuden osalta myöntämishetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettavan osuuden osalta käypään arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

²⁾ SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinojelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj:n päättäneen vuoden 2010 aikana, että palkkiosta puolet maksetaan rahana ja puolet osakkeina. Tätä aikaisemmin ne käsiteltiin kokonaisuudessaan osakkeina maksettavina. Rahana maksettu osuus on uudelleen arvostettu joulukuussa 2010 ja siirretty omasta pääomasta siirtovelkoihin. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Osakkeina maksettava osuus osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osingoilla ei oikaista merkintähintaa.

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

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

Osakeperusteisesti maksettaviin liiketoimiin liittyvät velat olivat konsernitilinpäätöksessä 686 tuhatta euroa (2013) ja 268 tuhatta euroa (2012).

9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

10 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

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

1) Valuuttakurssivoitot esitetty tuloslaskelmassa rahoituskulujen ryhmässä.

11 TULOVEROT

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

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

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

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

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 euroa	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	14 020	800
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva tulos	4 263	36
Kpl	2013	2012
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 495	35 499
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl	35 595	35 532
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,39	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,39	0,02
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos, euroa/osake	0,12	0,00
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajalle kuuluva tulos (laimennettu) euroa/osake	0,12	0,00

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

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

14 AINEELLISET HYÖDYKKEET

2013 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	272	10 916	23 821	407	35 416
Lisäykset	0	8	1 707	429	2 145
Vähennykset	0	-28	-455	-12	-494
Kurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	272	10 896	25 074	824	37 066
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 486	-16 204	-32	-21 722
Poistot	0	-661	-2 301	-30	-2 992
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	6	263	3	272
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 141	-18 242	-58	-24 441
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	4 755	6 832	766	12 624

2012 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	10 696	21 670	402	33 042
Lisäykset	0	233	2 967	12	3 212
Vähennykset	-1	-13	-816	-8	-838
Kurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	272	10 916	23 821	407	35 416
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-3 817	-13 977	-12	-17 806
Poistot	0	-1 669	-2 687	-20	-4 376
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	459	0	459
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Kurssierot	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-5 486	-16 204	-32	-21 722
Kirjanpitoarvo 31.12.	272	5 430	7 618	375	13 695

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

15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2013 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikuttiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	727	1 734	627	3 089
Lisäykset	1	0	313	314
Vähennykset	0	0	-61	-61
Hankintameno 31.12.	727	1 734	880	3 342
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-469	0	-277	-746
Poistot	-4	0	-91	-95
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-473	0	-368	-841
Kirjanpitoarvo 31.12.	255	1 734	512	2 501

2012 1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikuttiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	1 734	419	2 868
Lisäykset	12	0	226	238
Vähennykset	0	0	-17	-17
Hankintameno 31.12.	727	1 734	627	3 089
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	0	-193	-658
Poistot	-3	0	-63	-66
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	-22	-22
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-469	0	-277	-746
Kirjanpitoarvo 31.12.	260	1 734	349	2 343

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

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

Arvonlennustaus

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

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

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

Tammikuussa 2014 tehdyissä liikearvon arvonlennustauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttajat arvonlennustauksessa 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:nä käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskiton korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

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

Herkkyyshanalyysi

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

16 RAHOITUSVARAT JA VELAT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2013 1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikeutteisesti kirjattavat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissa olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	5 137	0	0	5 137	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	23 750	0	0	23 750	21
Muut rahoitusvarat	0	0	18 152	0	18 152	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	0	39 551	0	0	39 551	22,28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	1 567	0	0	1 567	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	9	0	0	9	22
Johdannaispöytäkirjat	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	1 100	0	0	1 100	21
Rahavarat	0	89 982	0	0	89 982	23
Yhteensä	0	161 097	18 152	0	179 249	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	179 067	179 067	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	46	46	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	126 725	126 725	26
Johdannaispöytäkirjat	383	0	0	0	383	30
Ostovelat	0	0	0	0	26 220	27
Yhteensä	383	0	0	305 838	332 441	
2012 1 000 euroa						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	1 441	0	0	1 441	18
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	11 902	0	0	11 902	21
Muut rahoitusvarat	0	0	10 917	0	10 917	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	0	73 691	0	0	73 691	22,28
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	28 121	0	0	28 121	22
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	1 404	0	0	1 404	22
Johdannaispöytäkirjat	0	0	0	0	0	30
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0	31 592	0	0	31 592	21
Rahavarat	0	33 079	0	0	33 079	23
Yhteensä	0	181 230	10 917	0	192 148	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	118 506	118 506	26
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	41	41	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	0	0	0	182 504	182 504	26
Johdannaispöytäkirjat	1 186	0	0	0	1 186	30
Ostovelat	0	0	0	0	28 406	27
Yhteensä	1 186	0	0	301 051	330 643	

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

17 MUUT RAHOITUSVARAT

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspaivan päätöskurssiin. Noteeraamattomien osakkeiden käypää arvoa ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

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

18 SAAMISET

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

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2013		Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
1 000 euroa	1.1.			
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	3 872	-1 189	0	2 683
Työsuhde-etuudet	698	-355	0	343
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	978	-978	0	0
Perustajaurakoinnin jakotusero	1 661	989	0	2 650
Muut väliaikaiset erot	915	908	0	1 822
Yhteensä	8 123	-625	0	7 498
Laskennalliset verovelat				
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tuotot	0	160	0	160
Muut väliaikaiset erot	4 144	-1 637	0	2 507
Yhteensä	4 144	-1 477	0	2 667
Laskennalliset verot, netto	3 979	851	0	4 831

2012		Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
1 000 euroa	1.1.			
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	1 665	2 207	0	3 872
Työsuhde-etuudet	392	306	0	698
Rahoitusinstrumenttien realisoitumattomat tappiot	688	290	0	978
Perustajaurakoinnin jakotusero	890	771	0	1 661
Muut väliaikaiset erot	1 322	-407	0	915
Yhteensä	4 957	3 167	0	8 123
Laskennalliset verovelat				
Muut väliaikaiset erot	999	3 145	0	4 144
Yhteensä	999	3 145	0	4 144
Laskennalliset verot, netto	3 958	22	0	3 979

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

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

20 VAIHTO-OMAISUUS

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

*Muu vaihto-omaisuus sisältää osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, liite 21

Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 1 979 (2012 1739) tuhatta euroa
Käytetty rahoitusmenokerto on 0,9 %.

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

Tilikaudella 2013 maa-alueisiin tehtiin arvonalentumisia 1 059 tuhatta euroa, vertailukaudella 2012 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin ei tehty arvonalentumisia.
Tilikaudella 2013 vaihto-omaisuuteen tehtiin käypään arvoon arvostamisia 8 348 tuhatta euroa, vertailukaudella ei ollut käypään arvoon arvostamisia.

21 OSUUDET JA LAINAAMISET OSAKKUUS-JA YHTEISYRITYKSISSÄ

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

* Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä esitetään liitteessä 20 Vaihto-omaisuus, rivillä Muu vaihto-omaisuus

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

Konsernin osakkuus- ja yhteisyritysten yhteenlasketut taloudelliset tiedot

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

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

22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

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

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan

Vuonna 2013 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 57 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia.

23 RAHAVARAT

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

24 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
1.1.2012	35 503 311	3 063	92 144
Omien osakkeiden osto	-5 116		-202
Omien osakkeiden luovutus	0		262
31.12.2012	35 498 195	3 063	92 204
1.1.2013	35 498 195	3 063	92 204
Omien osakkeiden osto	-3 266		0
Omien osakkeiden luovutus	0		0
31.12.2013	35 494 929	3 063	92 204

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

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

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokous antoi 20.3.2013 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan ostaa enintään 3 676 846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10% kaikista osakkeista. Valtuutus sisältää oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

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

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Vuonna 2012 SRV Yhtiöt Oyj ei myynyt tai luovuttanut omia osakkeita. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 1 273 539 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa saadut varat sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää myös osakkeiden merkintähinnat mm. omien osakkeiden luovutusten yhteydessä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi siltä osin kuin tytäryhtiöiden toimintavaluutta ei ole euro.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen kertyneet muutokset.

Oman pääoman ehtoinen laina

Omaan pääomaan (omistajille kuuluvan pääoman jälkeen) sisältyy vuonna 2012 nostettua hybridilainaa 44,6 miljoonaa euroa. Lainan kuponnikorko on 9,5 prosenttia vuodessa. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se neljän vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Hybridilaina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Hybridilainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Osingot

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

25 VARAUKSET

2013 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 969	0	9 969
Varausten lisäykset	2 994	0	2 994
Käytetyt varaukset	-4 181	0	-4 181
Käyttämättömien varausten peruutukset	878	0	878
31.12.	9 660	0	9 660
Pitkäaikaiset	3 965	0	3 965
Lyhytaikaiset	5 695	0	5 695
Yhteensä	9 660	0	9 660
2012 1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 352	0	9 352
Varausten lisäykset	3 968	0	3 968
Käytetyt varaukset	-3 284	0	-3 284
Käyttämättömien varausten peruutukset	-68	0	-68
31.12.	9 969	0	9 969
Pitkäaikaiset	6 296	0	6 296
Lyhytaikaiset	3 673	0	3 673
Yhteensä	9 969	0	9 969

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset, asunorakennustoiminnan 10-vuotisivastuun sekä varaukset riita-asioihin. 10-vuotisivastuun perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

26 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Pitkäaikaiset Lainat rahoituslaitoksilta	42 701	39 918
Joukkovelkakirjalainat	75 000	0
Yhtiölainat	61 366	78 588
Yhteensä	179 067	118 506

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Lyhytaikaiset Lainat rahoituslaitoksilta	31 001	108 886
Yritystodistukset	95 500	73 600
Yhtiölainat	224	18
Yhteensä	126 725	182 504

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan

27 MUUT VELAT

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2013	Kirjanpitoarvo 2012
Pitkäaikaiset Muut velat	46	41
Yhteensä	46	41

Lyhytaikaiset Ostovelat	26 220	28 406
Pitkäaikaisiin liittyvät ennakkomaksut	50 906	60 973
Muut ennakkomaksut	1 274	3 221
Muut lyhytaikaiset velat	16 668	31 502
Siirtovelat	23 848	23 526
Yhteensä	118 916	147 628

Siirtovelat Palkka- ja sosiaalikulovelat	9 489	8 106
Korko- ja muut rahoitusvelat	596	1 813
Projektien kustannusjaksotukset	10 826	11 831
Muut siirtovelat	2 937	1 776
Yhteensä	23 848	23 526

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti toisistaan

28 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Korkoriski
Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Konsernin korkoriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Valtaosa konsernin lutoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä ja korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että lainojen mahdollinen aikaistettu takaisinmaksu voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenerahoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerahoituksen sisältoä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 30,0 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisien käyvan arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaisien käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissovimuksen. Korkojohdannaisien käyvan arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauskentää vuosina 2013 ja 2012. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liikevoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset mukaan lukien yhtiölainat ja muut velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana.

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

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

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omaisiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Positioiden suojausinstrumentteina voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiä ja translaatoriskiä. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariskiä syntyy RUB ja LVL postitoista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaltuutana ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyyks valuuttakurssimuutoksille

Herkkyysanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuutoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaisuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojastransaktioiden netottava vaikutus. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskia suojaavia instrumentteja. Herkkyyksanalyysissä on huomioitu vain tilinpäätöshetkellä taseessa olevat rahoituserät. Tämän johdosta siinä ei ole huomioitu esimerkiksi ennustettuja tulevia todennäköisiä myyntejä tai ostoja joihin mahdollinen suojaus olisi voinut kohdistua tai joilla olisi voinut olla riskiä neutraaloiva vaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10% valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

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

¹⁾ Nettoposition arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1000 eur). Position on yhdistelty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot. Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänpain tulevaa valutavirtaa.

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

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen.

Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuottolimitteillä (23,3 milj. euroa).

Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntien, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen.

Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiuslimitti (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa).

Sitova maksuvalmiusotto 100 milj. euroa erääntyy joulukuussa 2015. Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä

rahoituslimittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernin rahoitusreservit olivat tilinpäätöshetkellä yhteensä 221 milj. euroa,

josta konsernin pankkisaamisten osuus oli 90 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimittien

ja luottojen määrä 131 milj. euroa.

SRV:n Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntisaatavien ja nostamattoman kohderahoituksen määrä on yhteensä 24 milj. euroa.

SRV arvioi, että kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu 21 milj. euroa.

Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisena kovenanttina on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloitukseen perustavana tunnuslukuna.

Rahoitusvelat

2013 1 000 euroa			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2014	2015	2016	2017 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	75 000	93 750	3 750	3 750	3 750	3 750	78 750
Rahalaitoslainat ²⁾	73 702	74 441	34 711	27 000	9 452	1 828	1 450
Yhtiölainat ³⁾	61 366	81 717	1 268	1 557	1 762	3 602	73 528
Yritystodistukset	95 500	95 500	95 500	0	0	0	0
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	8	8	8	0	0	0	0
Johdannaisvelat	383	383	383	0	0	0	0
Ostovelat	26 220	26 220	26 220	0	0	0	0
Sijoitussitoumus ⁴⁾	13 974	13 974	13 974	0	0	0	0
Yhteensä	346 153	385 994	175 814	32 308	14 964	9 179	153 728

2012 1 000 euroa		
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾
Rahalaitoslainat ²⁾	148 196	155 858
Yhtiölainat ³⁾	78 606	90 935
Yritystodistukset	73 600	73 600
Muut velat	41	41
Johdannaisvelat	1 185	1 185
Ostovelat	28 406	28 406
Sijoitussitoumus ⁴⁾	14 987	14 987
Yhteensä	345 021	365 012

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen oletetaan erääntyvän vuonna 2014

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

⁴⁾ Taseen ulkopuolinen velka

Rahoitusreservin nostamaton osuus

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

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

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski.

Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti.

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskistä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset.

Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä, asunto- ja kiinteistöalalla. Vuoden 2013 lopussa asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu kolme valmistunutta asuntoa. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisa- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisa- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuseurauksessa ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteismäärästä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaan vastaan. Oikeudenkäyntiprosessin lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV on aloittanut oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisa- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen vaatimuksen määrä on noin 3,5 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV käynnisti joulukuussa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ttä vastaan oikeudenkäynnin riidassa, joka koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV Rakennus Oy on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja kassittavan kohteen. Keiva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (alv 0%). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Myyntisaamisten eräntymiserittely

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

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut eräntyneitä erä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä ei ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja 31.12.2013 tai 31.12.2012

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

Milj. Euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2013				
Johdannaisaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0,4	0	0,4
31.12.2012				
Johdannaisaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	1,2	0	1,2

Myytavissä olevat rahoitusvarat

Milj. Euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2013				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	0,9	17,2	18,1
31.12.2012				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	1,1	9,8	10,9

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilla saataviin tietoihin. Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja kiinteistösijoitusrahastoihin ja niihin liittyviin hankkeisiin tehdystä sijoituksesta (taso 3).

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2013

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

Seuraavassa taulukossa esitetään tasolle 3 kuuluvien instrumenttien muutokset 2012

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

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2013 ja 2012 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskia.

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöön pääomarakenteensa ylläpitämiseksi.

Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa.

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

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

29 MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUKSET

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

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

Konsernin työsuhteautojen leasingosopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

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

Konsernin vuokrasopimusten enimmäiskesto on 33 kuukautta. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset on laskettu kestoltaan 12 kuukauden pituisiksi.

1 000 euroa	2013	2012
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	212 370	338 010

Muut vastuusitoumukset

Annetut investointisitoumukset	13 974	14 987
Tonttisitoumukset	157 810	120 489

30 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2013		2012	
	Positiiviset	Käyvät arvot	Käyvät arvot	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0		0	0
Koronvaihtosopimukset	0		383	1 186
	0		383	1 186
1 000 euroa	2013	2012		
Johdannaisopimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit	0	0		
Koronvaihtosopimukset	30 000	30 000		
	30 000	30 000		

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

31 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

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

32 TYTÄRYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Investments S.a.r.l	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
Maanrakennus Oy Laatumy	Kerava	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00
SRV Terbelat Sia	Riika	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

33 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2013 1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 005	0	0	0
Yhteisyritykset	57 817	97	5 566	88
Osakkuusyhtiöt	7 843	0	15 911	3 590
Muu lähipiiri	0	0	0	0
Yhteensä	68 665	97	21 476	3 677

2012 1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0	0	0	0
Yhteisyritykset	50 501	159	34 973	14 099
Osakkuusyhtiöt	319	0	15 151	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0
Yhteensä	50 820	159	50 124	14 099

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

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

Tavaroita ja palveluja myydaän lähipiirille käyvin hinnoin.

Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 31 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuskien erittely 1 000 euroa	2013	2012
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2 350	2 511
Osakeperusteiden maksut	0	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	533	570
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	202	215
Muut pitkäaikaiset etuudet	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	0
Yhteensä	3 085	3 296

Yhtion työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa ja Eterassa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 23,0% (22,8 %) mukaisesti.

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

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

Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta.

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

34 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

€	2013	2012
LIKEVAIHTO	7 706 948,07	8 341 622,13
Liiketoiminnan muut tuotot	1 973 617,62	87 284,22
Ostot tilikauden aikana	-662 653,00	0,00
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 644 668,47	-5 334 122,41
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-854 127,14	-817 125,34
Muut henkilösivukulut	-245 411,62	-223 343,11
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-251 672,70	-229 922,80
Liiketoiminnan muut kulut	-6 955 970,60	-8 162 857,58
LIKETAPPIO	-4 933 937,84	-6 338 464,89
Rahoitustuotot ja kulut	-76 104,91	-590 482,37
TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-5 010 042,75	-6 928 947,26
Satunnaiset erät +/-	6 780 000,00	6 428 000,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 769 957,25	-500 947,26
Tuloverot	-421 112,08	649 678,73
TILIKAUDEN VOITTO	1 348 845,17	148 731,47

EMOYHTIÖN TASE

€	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	634 306,26	460 107,75
Aineelliset hyödykkeet	794 204,28	812 992,79
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	34 981 366,87	28 531 845,63
Muut osakkeet ja osuudet	4 218 299,65	4 308 916,57
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	40 628 177,06	34 113 862,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	10 000,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset	269 819 576,79	249 925 548,46
Rahat ja pankkisaamiset	80 900 169,58	23 004 407,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	350 729 746,37	272 929 956,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ	391 357 923,43	307 043 818,87
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 062 520,00	3 062 520,00
Ylikurssirahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204 098,26	92 204 098,26
Edellisten tilikausien voitto	39 953 441,45	41 934 405,72
Tilikauden voitto	1 348 845,17	148 731,47
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	136 568 904,88	137 349 755,45
PAKOLLISET VARAUKSET	2 281 437,00	1 611 022,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	126 956 757,06	53 770 185,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	125 550 824,49	114 312 856,42
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	252 507 581,55	168 083 041,42
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	391 357 923,43	307 043 818,87

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA	2 013	2012
1 000 euroa	1 349	149
Tilikauden voitto		
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	252	230
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	486	1 865
Rahoitustuotot ja -kulut	76	590
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot -/tappiot +	2	0
Verot	421	-650
Oikaisut yhteensä	1 237	2 036
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-2 414	0
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-19 264	36 306
Vaihto-omaisuuden muutos	-10	0
Osto- ja muiden velkojen muutos	4 847	-10 749
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-16 840	25 558
Maksetut korot	-8 218	-5 130
Saadut korot	7 109	4 497
Saadut osingot	65	65
Maksetut verot	1 350	-1 538
Liiketoiminnan nettorahavirta	-13 948	25 636
Investointien rahavirrat		
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-190	-616
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-219	-201
Investoinnit sijoituksiin	-6 511	16
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		95
Sijoitusten myynti	152	0
Investointien nettorahavirta	-6 768	-706
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	75 000	48 200
Lainojen takaisinmaksut	-6 125	-5 959
Lainasaamiset		
Luottolimiitin muutos	11 900	-40 211
Omien osakkeiden hankinta/myynti	0	
Maksetut osingot	-2 163	-4 260
Rahoituksen nettorahavirta	78 612	-2 230
Rahavarojen muutos	57 896	22 701
Rahavarat tilikauden alussa	23 004	303
Rahavarat tilikauden lopussa	80 900	23 004

SRV YHTIÖT OYJ

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Perustiedot
SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, kotipaikka Espoo, osoite Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo
2. Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot
Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen (FAS=Finnish Accounting Standards) tilinpäätössäännösten mukaisesti.
3. Pysyvät vastaavat
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu alkuperäisten hankinta-arvojen ja taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistot on kirjattu menojäätöspoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:
 - rakennukset ja rakennelmat menojäätöspoisto 4-7 %
 - koneet ja kalusto menojäätöspoisto 25%
 - muut pitkävaikutteiset menot 3-5 vuotta
Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja.
Tutkimus - ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.
4. Valuuttamääriäisten erien arvostus
Ulkomääräisten liiketapahtumat on kirjattu kirjanpitoon tapahtumapäivän kurssiin.
5. Eläkejärjestelyt
Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.
6. Satunnaiset erät
Satunnaisiin eriin on kirjattu saadut ja annetut konserniavustukset.
7. Verot
Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Laskennalliset verot on kirjattu tuloslaskelmaan.
8. Vastuusitoumukset
Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

SRV YHTIÖT OYJ

Tuloslaskelman liitetiedot	31.12.2013	31.12.2012
1. Liikevaihto		
Rakennustoiminta	663 658	0
Muu toiminta	7 043 290	8 341 622
	<u>7 706 948</u>	<u>8 341 622</u>
Maantieteellinen jakauma		
Suomi	7 706 948	8 341 622
2. Henkilöstöä koskevat erittelyt		
Johdon palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenet	288 550	298 137
Toimitusjohtaja	483 703	543 578
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	54	55
3. Poistot		
Muista pitkävaikutteisista menoista	42 770	16 512
Rakennuksista	6 015	6 266
Koneista ja kalustosta	202 887	207 144
Yhteensä	<u>251 673</u>	<u>229 923</u>
4. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	1 168 936	1 173 996
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 265 408	1 177 934
Auto- ja matkustuskulut	160 795	174 431
Edustus- ja markkinointi	687 362	756 816
Viestintä- ja IT	711 327	950 123
Ulkopuoliset palvelut	386 969	409 709
Käyttöomaisuuden myyntitappio	0	77 840
Muut kiinteät kulut	2 575 174	3 442 009
	<u>6 955 971</u>	<u>8 162 858</u>
Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot		
Tilintarkastus	68 000	52 425
Veroveuvonta	7 000	4 750
Muut palvelut	31 000	18 470
Yhteensä	<u>106 000</u>	<u>75 645</u>
5. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	65 000	65 000
Muilta	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	6 707 694	4 139 172
Muilta	396 719	351 710
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-23 160	-43 257
Muille	-7 222 358	-5 103 107
	<u>-7 6105</u>	<u>-590 482</u>
6. Satunnaiset erät		
Saadut konserniavustukset	12 700 000	10 495 000
Annetut konserniavustukset	-5 920 000	-4 067 000
	<u>6 780 000</u>	<u>6 428 000</u>
7. Tuloverot		
Tuloverot satunnaisista eristä	-1 661 100	-1 574 860
Tuloverot tilikaudelta	1 658 264	1 571 243
Laskennallisen veron muutos	-403 973	649 746
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	-14 303	3 549
	<u>-421 112</u>	<u>649 679</u>

SRV YHTIÖT OYJ

Taseen liitetiedot		31.12.2013	31.12.2012
1. Pysyvien vastaavien muutokset			
Aineettomat oikeudet			
Hankintameno	1.1.	250 000	250 000
Menojäännös	31.12.	250 000	250 000
Muut pitkävaikutteiset menot			
Menojäännös	1.1.	210 108	25 493
Lisäykset		217 000	201 127
Tilikauden poisto		-42 770	-16 512
Menojäännös	31.12.	<u>384 306</u>	<u>210 108</u>
Maa- ja vesialueet			
Hankintameno	1.1.	41 172	41 172
Menojäännös	31.12.	<u>41 172</u>	<u>41 172</u>
Rakennukset			
Menojäännös	1.1.	150 388	156 653
Tilikauden poisto		-6 015	-6 266
Menojäännös	31.12.	<u>144 372</u>	<u>150 387</u>
Koneet ja kalusto			
Menojäännös	1.1.	621 433	307 864
Lisäykset		190 000	615 798
Vähennykset		0	17 244
Myynnit		0	-112 328
Tilikauden poisto		-202 887	-207 144
Menojäännös	31.12.	<u>608 548</u>	<u>621 433</u>
2. Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	1.1.	28 531 846	28 711 846
Lisäykset		6 504 521	0
Vähennykset		-55 000	-180 000
Hankintameno	31.12.	<u>34 981 367</u>	<u>28 531 846</u>
Muut osakkeet ja osuudet			
Hankintameno	1.1.	4 308 917	4 144 665
Lisäykset		157 288	164 251
Hankintameno	31.12.	<u>4 218 300</u>	<u>4 308 917</u>

Taseen liitetiedot		31.12.2013	31.12.2012
3.	Konserniyritykset		
	Kotipaikka		
	SRV Rakennus Oy	Espoo	100,0
	SRV Baltia Oy *)	Espoo	100,0
	Maanrakennus Oy Laatumyö	Kerava	100,0
	SRV Russia Oy	Espoo	100,0
	SRV Investment S.à r.l.	Luxembou	100,0
	SRV Terbelat Sia **)	Riika	100,0 **)
	SRV Ehituse AS **)	Tallinna	100,0 **)
	Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0
	SRV Kalusto Oy	Vihti	100,0
	Porvoon Puunrakennus	Porvoo	100,0
	*) fuusioitu SRV Oyj:öön 31.12.2013		
	**) siirtyneet SRV Baltia Oy fuusiossa SRV Oyj:öön		
4.	Lyhytaikaiset saamiset		
	Konserniyhtiöiltä	96 697	24 958
	Myyntisaamiset	10 052 015	7 638 237
	Lainasaamiset	244 259 141	227 984 865
	Muut saamiset	13 840 307	11 294 194
	Siirtosaamiset	<u>268 248 160</u>	<u>246 942 255</u>
	Ulkopuolisilta		
	Myyntisaamiset	236 532	2 245
	Muut saamiset	1 334 885	359 963
	Siirtosaamiset	<u>1 571 417</u>	<u>2 983 293</u>
	Saamiset yhteensä	269 819 577	249 925 548
5.	Siirtosaamisten olennaiset erät		
	Konserniavustukset	12 700 000	10 495 000
	Korko- ja rahoitussaamiset	60 729	66 781
	Laskennalliset verosaamiset	245 772	649 746
	Verot	167 096	1 534 484
	Muut	1 642 887	1 169 270
		<u>14 816 484</u>	<u>13 915 280</u>
6.	Oman pääoman muutokset		
	Osakepääoma 1.1.	3 062 520	3 062 520
	Osakepääoma 31.12.	<u>3 062 520</u>	<u>3 062 520</u>
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 204 098	92 143 864
	Omien osakkeiden mitätöinti		60 234
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<u>92 204 098</u>	<u>92 204 098</u>
	Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	42 083 137	46 200 271
	Osingonjako	-2 129 696	-4 260 175
	Omien osakkeiden myynti/hankinta	0	-5 690
	Edellisten tilikausien voitto 31.12	<u>39 953 441</u>	<u>41 934 406</u>
	Tilikauden voitto	<u>1 348 845</u>	<u>148 731</u>
		41 302 287	42 083 137
	Oma pääoma 31.12.	136 568 905	137 349 755

Taseen liitetiedot	31.12.2013	31.12.2012
7. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204 098	92 204 098
Voittovarast ed. tilikausilta	42 083 137	46 200 271
Osingonjako	-2 129 696	-4 260 175
Omien osakkeiden hankinta	0	-5 690
Tilikauden voitto	1 348 845	148 731
Yhteensä	<u>133 506 384</u>	<u>134 287 235</u>
8. Varaukset		
Pakolliset varaukset	2 281 437	1 611 022
9. Pitkäaikaiset velat		
Ulkopuolisille		
Rahalaitoslainat	126 956 757	53 770 185
10. Lyhytaikaiset velat		
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	26 086	63 279
Muut velat	24 674 709	20 570 183
Siirtovelat	9 064	2 007
	<u>24 709 859</u>	<u>20 635 469</u>
Ulkopuolisille		
Rahalaitoslainat	97 300 002	89 712 252
Ostovelat	539 289	462 352
Saadut ennakot	1 100	0
Muut velat	347 858	355 586
Siirtovelat	2 652 716	3 147 198
	<u>100 840 965</u>	<u>93 677 388</u>
Velat yhteensä	252 507 582	168 083 041
11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	1 505 662	1 174 614
Korkokulut ja muut rahoituskulut	585 988	1 559 970
Konserniavustukset	9 064	0
Muut	561 067	414 621
	<u>2 661 780</u>	<u>3 149 205</u>
12. Leasing - ja vuokrasopimukset		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	157 802	186 034
Myöhemmin maksettavat	176 237	281 065
	<u>334 039</u>	<u>467 099</u>
13. Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolelta	73 685 244	132 230 815
Sijoitussitoumukset	1 228 000	1 228 278
14. Johdannaissopimukset		
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	-	-
-Käypä arvo negatiivinen	383 000	1 185 623
Kohde-etuuden arvo	30 000 000	30 000 000

SRV YHTIÖT OYJ**Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2014

Ilpo Kokkila
puheenjohtajaKalliasvuo Olli-Pekka
varapuheenjohtaja

Minna Alitalo



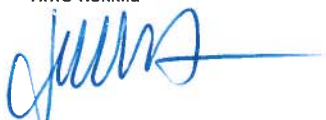
Arto Hiltunen



Timo Kokkila



Risto Kyhälä

Jukka Hienonen
toimitusjohtaja**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2014

Ernst & Young Oy
KHT-YhteisöMikko Rytilahti
KHT

SRV Yhtiöt Oyj
SRV Yhtiöt Oyj-konserni

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA
SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilikaudella käytetyt kirjanpitokirjat	
Päiväkirja	ATK-tulosteina
Pääkirja	ATK-tulosteina
Ostoreskontra	ATK-tulosteina
Myyntireskontra	ATK-tulosteina
Lainareskontra	ATK-tulosteina
Palkanlaskenta	ATK-tulosteina
Tase-erittelyt	Excel-taulukkolaskelmina liitteineen
Tasekirja	Sidottuna
Käytetyt tositelajit ja säilyttämistapa	
Opus Capitasta siirto -tositteet	1 Paperitositteina
Ostolaskut	2 Sähköisessä muodossa
Ostosuoritukset	3 Paperitositteina
Myyntilaskut	4 Paperitositteina
Myyntisuoritukset	5 Paperitositteina
Palkkojen kuukausipalkat	7 Paperitositteina
Opus Capita -muistiotositteet	9 Paperitositteina
Muistiotositteet	99 Paperitositteina
Välitilinpäätösviennit	VT Paperitositteina

SRV YHTIÖT OYJ

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

€	2013	2012
Osakepääoma 1.1.	3 062 520,00	3 062 520,00
Osakepääoma 31.12.	3 062 520,00	3 062 520,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	92 204 098,26	92 143 863,94
Omien osakkeiden myynti/hankinta	0,00	60 234,32
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	92 204 098,26	92 204 098,26
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	41 934 405,72	46 197 708,01
Edellisen tilikauden voitto	148 731,47	2 562,63
Osingonjako	-2 129 695,74	-4 260 175,32
Omien osakkeiden myynti/hankinta	0,00	-5 689,60
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	<u>39 953 441,45</u>	<u>41 934 405,72</u>
Tilikauden voitto	1 348 845,17	148 731,47
Oma pääoma 31.12.	136 568 904,88	137 349 755,45
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92 204 098,26	92 204 098,26
Voittovarat ed. tilikausilta	42 083 137,19	46 200 270,64
Osingonjako	-2 129 695,74	-4 260 175,32
Omien osakkeiden myynti/hankinta	0,00	-5 689,60
Tilikauden voitto	1 348 845,17	148 731,47
Voitonjakokelpoiset varat 31.12	<u>133 506 384,88</u>	<u>134 287 235,45</u>