



OSAVUOSIKATSAUS

1.1. – 31.03.2023

SRV YHTIÖT OYJ
27.4.2023 klo 8.30

SRV

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2023

SISÄLLYS

Tammi-maaliskuu 2023 lyhyesti.....	2
Olenneiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat.....	2
Toimintaympäristö.....	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	7
ESG-katsaus.....	8
Liiketoimintakatsaus	9
Toimitila- ja infrarakentaminen	10
Asuntorakentaminen	13
Venäjän liiketoiminta ja muut omistukset.....	15
Rahoitus ja taloudellinen asema.....	16
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	17
Yhtiökokous	17
Kannustinjärjestelmät.....	17
Osakkeet ja omistus	18

TILAUSKANTA VAHVISTUI, ASUNTORAKENTAMISEN LASKU PIENENSI LIIKE- VAIHTOA JA TULOSTA – OHJEISTUS ENNALLAAN

Tammi-maaliskuu 2023 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 138,3 (190,7) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -2,0 (4,9) milj. euroa ja **liikevoitto** oli -2,0 (-85,7) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -4,4 (-128,5) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -16,8 (-25,8) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** kasvoi 35,0 (6,4 3/2022) %:iin ja **nettovelkaantumisaste** laski 82,2 (748,4 3/2022) %:iin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,2 (9,7) % ja nettovelkaantumisaste 4,1 (343,2) %.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 871,0 (858,0) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 149,9 (130,1) milj. euron edestä. Tilaukannan myyty osuus oli 91,0 (91,9) %.
- **Tulos per osake** oli -0,2 (-14,3) euroa. Vertailuluku on laskettu huomioiden vuoden 2022 aikana toteutetut osakeannit ja osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

NÄKYMÄT (ENNALLAAN)

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2023 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilaukannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä Venäjän Ukrainassa käynnistämä sota ja siihen liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin.

Vuoden 2023 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja sijoittajille myydyistä oma-kehitteisistä hankkeista. Tilaukanta painottuu vuoden alussa voimakkaasti suhteessa matalakatteisempaan, joskin vähäriskisempään, yhteistoiminnalliseen urakointiin, mistä johtuen vuoden 2023 tuloksen kertymän arvioidaan painottuvan loppuvuoteen. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2023 pieneksi.

- Konsernin vuoden 2023 **liikevaihdon** arvioidaan laskevan vuoteen 2022 verrattuna (liikevaihto vuonna 2022: 770,1 milj. euroa).
- **Operatiivisen liikevoiton** arvioidaan olevan positiivinen, mutta vuoden 2022 operatiivista liikevoittoa matalampi (operatiivinen liikevoitto vuonna 2022: 18,9 milj. euroa).

OLENNAISET KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- SRV Yhtiöt Oyj julkaisi 26.4.2023 sopineensa sitovasta 40 miljoonan euron suuruudesta vakuudettomasta maksuvalmiusluotosta (Revolving Credit Facility, RCF) keskeisten lainanantajensa kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden lisäoptiolla.

Konsernin avainluvut	1-3/ 2023	1-3/ 2022	muutos	muutos, %	1-12/ 2022
(IFRS, milj. eur)					
Liikevaihto	138,3	190,7	-52,4	-27,5	770,1
Operatiivinen liikevoitto	-2,0	4,9	-6,9	-140,3	18,9
Operatiivinen liikevoitto, %	-1,4	2,6	-4,0		2,5
Liikevoitto	-2,0	-85,7	83,7		-76,4
Liikevoitto, %	-1,4	-44,9	43,5		-9,9
Tulos ennen veroja	-4,4	-128,5	124,0		-79,1
Katsauskauden tulos	-3,1	-133,3	130,2		-85,7
Katsauskauden tulos, %	-2,3	-69,9	67,6		-11,1
Tulos per osake, eur ²⁾	-0,2	-14,3	14,1		-6,6
Tulouttamaton tilauskanta	871,0	858,0	13,0	1,5	838,8
Omavaraisuusaste, %	35,0	6,4	28,6		36,3
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	49,2	9,7	39,5		48,2
Nettovelkaantumisaste, %	82,2	748,4	-666,2	-89,0	55,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	4,1	343,2	-339,1	-98,8	-7,5
Rahoitusreservit	52,6	57,2	-4,6	-8,1	65,9

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

2) 1-3/2022 tunnusluku on oikaistu huomioiden 2022 osake-annit ja osakkeiden yhdistäminen

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2023 on alkanut korkean inflaation ja nousseiden korkojen sekä taloudellisen epävarmuuden takia voimakkaasti heikentyneessä markkinaympäristössä. Voimakkainta lasku on ollut asuntorakentamisen kysynnässä kaikissa asiakassegmenteissä. Myös toimitilojen sijoittajakysyntä on varovaista, mitä edelleen heikentää rahoituksen hintaan ja saatavuuteen liittyvät haasteet. Markkinan kehitystä kuvaa hyvin se, että viime vuonna Suomessa tehdyistä 7,3 miljardin euron transaktioista viimeisen vuosineljänneksen osuus oli vain 1,3 miljardia euroa. Tämän vuoden ensimmäisen neljänneksen volyymi jäi 0,4 miljardiin euroon.

Vuoden ensimmäisen neljänneksen liikevaihtomme oli selkeästi vertailukautta alhaisempi asuntorakentamisen laskeneiden volyymien vuoksi. Tuloutuva tilauskantaamme painottuu nyt voimakkaasti yhteistoiminnalliseen urakointiin, joka on matalariskistä ja kassavirtaposiitivista, mutta verrattain matalakatteista. Näiden tekijöiden, etenkin matalan liikevaihdon, seurauksena operatiivinen liikevoitto jäi tappiolliseksi. Arvioimme vuoden 2023 tuloksen kertymän painottuvan loppuvuoteen, kun uudet tilauskantaan kirjatut ja ennakoidut hankkeet nostavat liikevaihtoa ja kerryttävät tulosta. Tilauskannan rakenteesta ja edellisvuotta matalammaksi ennakoidusta volyymista johtuen odotamme operatiivisen liikevoiton jäävän edellisvuotta matalammaksi mutta positiiviseksi.

Vuoden 2022 viimeisellä vuosineljänneksellä kasvuun kääntynyt tilauskantaamme kasvoi edelleen hieman alkuvuoden aikana. Tilauskantaamme kirjautui Lappeenrannan Sammontalo, Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla ja toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa. Omakehittaisen Horisontin käynnistymisen yhtenä harvoista vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana Suomessa tehdyistä kiinteistötransaktioista oli osoitus siitä, että ainutlaatuiselle tornirakentamisen konseptille on kysyntää tässäkin markkinatilanteessa. Katsauskauden jälkeen huhtikuussa tilauskantaamme kirjautui kahden vuoden kehitysvaiheen jälkeen Laakson yhteissairaalan ensimmäinen tilaus, maanalaiset louhintatyöt, mikä on arvoltaan noin 90 miljoonaa euroa. Odotamme seuraavien tilausten, esimerkiksi maanalaisten tilojen sisustustöiden, kuten paikoituslaitoksen rakentamisen, ja sairaalan päärakennuksen ensimmäisen toteutusvaiheen kirjautuvan tilauskantaan myöhemmin tämän ja ensi vuoden alun aikana. Asuntorakentamisen volyymi jää vuonna 2023



matalaksi, mutta vahva toimitilarakentamisen tilauskanta vie meidät haastavien aikojen yli verrattain hyvin ja antaa mahdollisuuden kehittää toimintaamme.

Heikkenevässä markkinassa on ehdottoman tärkeää, että taseemme on terve ja rahoituksemme on kunnossa. SRV sopi huhtikuussa päärahoittajapankkiensa kanssa hyvässä yhteistyössä uudesta rahoitussoituksesta, joka vahvistaa likviditeettiämme sekä turvaa rahoituksemme seuraavaksi kahdeksi vuodeksi. Nykyisessä markkinaympäristössä selkeä etumme on, että myymättömien valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen määrä on erittäin vähäinen, jolloin pääomaamme ja likviditeettiämme ei sitoudu merkittävästi myymättömiin asuntoihin.

Keskitymme vuoden aikana edelleen strategiaamme mukaiseen toimintaan, jossa tähtäämme muun muassa erinomaiseen asiakaskokemukseen. Asiakaskokemuksen eteen tekemämme työ näkyi maaliskuussa julkaistun uudisasuntorakentamisen asiakastytytyväisyyttä mittaavassa EPSI Rating –tutkimuksessa, jossa olimme suurin nousija. Saimme lisäksi tutkimuksen korkeimmat indeksipisteet asuntokohteiden suunnittelun laadusta.

Jatkamme edelleen aktiivisesti neuvotteluja irtautuaksemme lopuistakin Venäjän liiketoiminnoistamme. Sijoittaminen-segmentin kutistuttua taloudelliselta ja strategiselta merkitykseltään vähäiseksi, selkeytimme raportointirakennettamme ja raporttoimme jatkossa konsernin yhtenä segmenttinä.

Odotamme vuoden 2023 jatkuvan liikevaihdon ja sitä kautta operatiivisen liikutuloksen kannalta haastavana markkinatilanteesta johtuen. Samanaikaisesti näemme, että projektisalkkumme ja projektien hallinta-aste on hyvällä tasolla ja kun markkina elpyy, olemme valmiina kasvattamaan myös korkeakattaisempien omakehiteiden ja omaperusteisten hankkeiden osuutta portfoliossamme. Kun katsomme pidemmälle tulevaisuuteen, näemme myös, että toimintamme on vakaalla pohjalla, josta on hyvä rakentaa tulevaa kannattavaa kasvua.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talous ajautui syksyllä 2022 taantumaan Venäjän hyökkäyssodan ja energiakriisin myötä. Kuluvan vuoden talouskasvu heikentää sodan ja energiakriisin aikaansaama taloudellinen epävarmuus, kiihtynyt inflaatio ja sen myötä nousseet korot. Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan 0,2 % vuonna 2023. Energian hinta on laskenut nopeasti viime kuukausina ja euroalueen inflaatio hidastuu tänä vuonna. Työmarkkinoiden tilanne säilyy hyvänä. (lähde: Suomen Pankki)

Korkomarkkina on jatkunut kireänä, vaikka inflaatiohuippu näyttää ohittuneen niin maailmalla kuin Suomessakin. Inflaatio on edelleen sekä Euroopassa että USA:ssa keskuspankkien tavoitteisiin nähden korkea. Keskuspankit ovat hankalassa tilanteessa, sillä nopea korkojen nousu ei ole vielä täysin heijastunut talouteen inflaatiota laskevasti, mutta samalla ne joutuvat huomioimaan nopeiden koronnostojen negatiiviset vaikutukset rahoitusmarkkinoille. Tarvittavan politiikan kiristämisen suuruus on vielä epävarmaa, ja tämä epävarmuus heiluttanee markkinaodotuksia vielä voimakkaasti. Nopea korkojen nousu ja inflaatio sekä energian hinta talven aikana ovat aiheuttaneet haasteita kuluttajille, mikä on näkynyt selvästi myös asuntomarkkinan kysynnän voimakkaassa heikkenemisessä. Markkinat ovat maaliskuussa hinnoitelleet vuoden euriborin huipun nousevan korkeimmillaan hieman yli neljään prosenttiin syksyllä 2023. (lähde: OP Talouden näkymät, maaliskuu 2023)

Vaikka rakentaminen kasvoi viime vuonna 1,5 %, rakennuskustannusten nousu ja talouden epävarmuus jarruttivat rakentamisen kehitysnäkymiä. Talonrakentamisen aloitukset ja luvat ovat laskeneet yli vuoden ajan. Rakennusteollisuus ennakoii rakentamisen supistuvan 3,5 % kuluvana vuonna ja 0,5 % vuonna 2024. (lähde: Rakennusteollisuus)

Venäjän sota, kiihtyvä inflaatio ja korkojen nousu hiljensivät kiinteistökauppaa vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla. Kaupankäyntivolyymien ennakoidaan jatkavan hidastumista alkuvuonna 2023 rahoituksen saatavuuden ja hintatasojen epäsuhteen myötä. Sijoittajat odottavat kiinteistökaupan aktivoitumista ja erityisesti vihreän siirtymän hankkeet kiinnostavat. (lähde: KTI)

Kuluttajien luottamus romahti heti Venäjän hyökkäyssodan alettua. Kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla mutta luottamus omaan sekä Suomen talouteen koheni alkuvuonna. Maaliskuun saldoluku oli -10,8, kun se vielä joulukuussa 2022 oli -18,5. (lähde: Tilastokeskus)

Kotitalouksien asunnonostoaikomukset vähenivät merkittävästi vuoden 2022 lopulla energian hinnan kiihtyessä ja korkojen noustessa. Asuntojen uudistustannon volyymi kääntyi laskuun syksyllä 2022 ja lasku jatkuu voimakkaana alkuvuoden. Vuonna 2022 aloitettiin 38 300 asuntoa mutta kuluvana vuonna asuntonaloitusten määrän ennakoidaan laskevan 27 400 asuntoon. Toimitilarakentamisen lupakehitys kääntyi laskuun vuoden 2022 aikana epävarmuuden ja korkeiden kustannusten vaikeuttaessa tarjoustoimintaa. Heikon lupakehityksen myötä toimitilarakentamisen volyymi jatkaa laskuaan alkuvuonna. Toimitilarakentamista kannattelee julkinen rakentaminen sekä vihreän siirtymän investoinnit ja näkymät ovat muuta rakentamista valoisammat. (lähde: Rakennusteollisuus)

SRV:n näkemys vallitsevasta markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että asuntokaupassa kysyntä tulee pysymään lähiaikoina heikolla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajapuolella. Tästä johtuen uusien asuntohankkeiden aloitusmäärät tulevat jäämään lyhyellä aikavälillä hyvin mataliksi koko markkinassa. Myös toimitilapuolella markkina on aiempaa haastavampi, mutta kuitenkin asuntomarkkinoita valoisampi ja kysynnän suhteen polarisoituneempi. Julkinen sektori investoi ja teollisuuden puolella investointikysyntä on aiempaa aktiivisempaa. Lisäksi käyttäjälähtöisille toimitilatarpeille on nykyisesäkin markkinatilanteessa kysyntää. Kohonnut korkotasokin kuitenkin asettaa painetta sijoittajien tuottoväitteisiin ja rahoituksen saatavuuteen.

STRATEGIA JA TALOUDELLISET TAVOITTEET

SRV:n strategia tähtää ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, tilojen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointiin, kiinteistöjen kestäviin tuottoihin koko niiden elinkaaren ajalta, erinomaiseen asiakaskokemukseen sekä SRV:n pitkäjänteisen kilpailuedun varmistamiseen ja kannattavaan kasvuun.

Strategiaa viedään käytäntöön neljän ohjelman avulla.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Koko rakennetun ympäristön elinkaaren huomioimiseen keskittyvä ohjelma vie käytäntöön rakentamisen ratkaisuja, joilla tähdätään ilmastonmuutoksen hillitsemiseen. Hiilijalan- ja hiilikädenjälki optimoidaan energian tuotantomuodon valinnoilla, energiatehokkuuksilla ratkaisulla ja materiaalivalinnoilla sekä hyödyntämällä uusia teknologisia ratkaisuja. Lisäksi rakennusten pitkän eliniän aikaiset matalat kustannukset sekä viihtyisät olosuhteet ja tilojen muuntojousto tekevät rakennuksesta turvallisen investoinnin.

Katsauskaudella SRV:n Matinkylän lukion työmaalla käytettiin yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa kehitettyä täysin uudenlaista maalämpöratkaisua, jolla katettiin koko talven lämmitystarve uusiutuvalla energialla. Sama energiantuotantojärjestelmä palvelee rakennusta myös sen koko elinkaaren ajan.

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla vietiin eteenpäin myös vähähiilisten materiaalien käyttöä, kun Lamminrahkan koulun pihakiviksi valittiin vähähiiliset kivet, jolloin päästöjä saatiin pienennettyä puoleen verrattuna tavanomaiseen ratkaisuun.

Toiminnan tehostaminen rakentamisen koko ketjussa

Tammi-maaliskuussa ohjelmassa kehitettiin edelleen yhtiön projektien riskienhallinnassa keskeistä systemaattista ja vakioitua toimintamallia. Projektien hallinta-aste ja liiketoiminnan ennustettavuus ovat kehittyneet positiivisesti vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana. Tähän vaikutti alkuvuoden aikana käyttöön otettu uudistettu toiminnanohjausjärjestelmä yhdistettynä päivitettyyn liiketoiminnan tilannekuvan hallintajärjestelmään..

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

SRV:n tavoitteena on toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus. Vuonna 2022 toimitilojen NPS-luku oli 50 ja vuoden ensimmäisellä kvartaalilla asiakastyytyväisyys on edelleen kehittynyt suotuisasti. SRV on lisäksi kehittänyt ja lisännyt yhteistoiminnallisten toteutusmallien palveluita myös yksityiselle sektorille. Tästä esimerkkinä on SRV:n helmikuussa allekirjoittama Okmetic:n mittava tehdasrakennushanke Vantaalle. Lisäksi maaliskuussa valmistuneen SRV:n Rauma Marine Constructionille (RMC) rakentaman monitoimihallin toteuttamisessa käytiin systemaattisesti vuoropuhelua asiakkaan kanssa, jolloin onnistuttiin löytämään muuntojoustava ratkaisu tuotannon moninaisiin tarpeisiin.

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa koostuu muun muassa jatkuvasta prosessien ja laadun parantamisesta sekä asiakastyytyväisyydestä. SRV oli maaliskuussa julkaistun uudisrakentamisen asiakastyytyväisyyttä mittaavan EPSI Rating -tutkimuksen suurin nousija. Lisäksi SRV sai tutkimuksen korkeimmat indeksipisteet asuntokohteiden suunnittelun laadusta. Tämä näkyi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla myös SRV:n uusien asuntokohteiden luovutuksissa. Keraavan keskustakorttelin viimeinen asuintalo, Kiinteistöosaakeyhtiö Aleksinniitty, valmistui helmikuussa nollavirheluovutuksena ja nolla tapaturmaa -kohteena.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2026 loppuun mennessä:

- Operatiivinen liikevoitto: 6 %
- Liikevaihto: 900 milj. euroa
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet.

ESG-KATSAUS

SRV:n vastuullisuustyö kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG). Sitä ohjaavat YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goal, SDG), joista toimintamme kanalta keskeisimmät ovat:



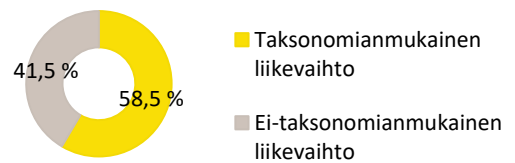
Ympäristövastuu

SRV:n pitkän aikavälin ilmastotavoitteena on olla hiili-neutraali oman toiminnan osalta vuoteen 2030 mennessä. Vähentämällä rakentamisen aikaisia päästöjä yhtiö voi suoraan vaikuttaa Suomen päästöihin, koska rakentaminen on yksi suurimpia hiilidioksidin päästölähteitä. SRV:n työmaat ovat olleet nettopäästöttömiä oman toiminnan osalta vuoden 2022 alusta alkaen. Vuoden 2022 aikana oman toiminnan päästöt, scope 1 ja 2, vähenivät 75 %. Yhtiö istutti puita hiilinieluiksi jäljelle jäävien päästöjen 5 000 t CO₂ verran. SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2023 osalta nettopäästöttöä. Päästöjen raportointi tarkentuu vuoden 2023 aikana.

SRV edistää vastuullista rakentamista ja tavoitteena on nostaa vihreän liikevaihdon osuus 80 %:iin omakittaisen toiminnan osalta vuoden 2023 aikana. Tammi-maaliskuussa vihreää liikevaihtoa, joka kattaa EU:n taksonomianmukaisen osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta ja projektit, joihin on suunniteltuna ympäristösertifiointi, oli yli 70 %:a.

EU:n taksonomia on kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Tammi-maaliskuussa SRV:n taksonomianmukainen osuus tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 58,5 %:a (73,0 milj. euroa). Tilikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 92,0 %:a (124,7 milj. euroa) kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot ovat pienet.

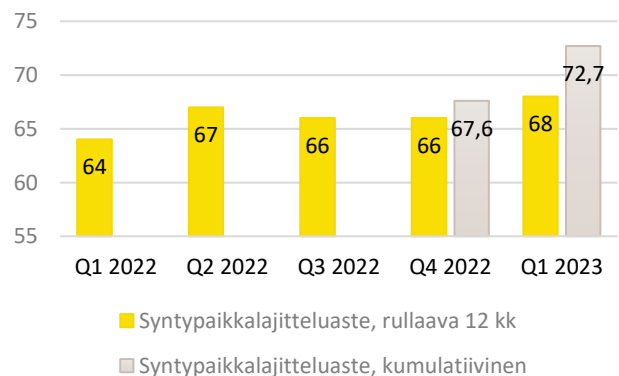
Taksonomianmukainen liikevaihto %-osuus tammi-maaliskuussa*



*Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

Kiertotalouden edistäminen ja jätteiden lajittelu ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 68,5 %. Vuoden 2023 kumulatiivinen lajitteluaste, jota SRV käyttää EU:n taksonomiaraportoinnissa, oli 72,7 %. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien kumulatiivinen lajitteluaste yli 70 %:iin EU:n taksonomian mukaisesti.

Rakennusjätteiden lajitteluaste* (%)



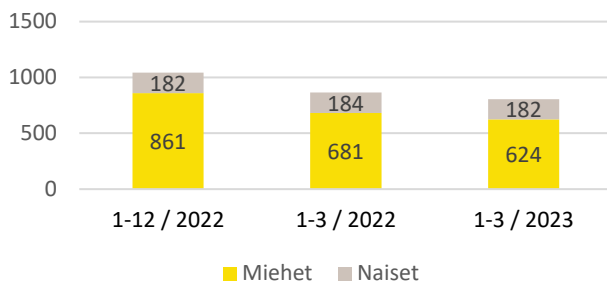
*Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä, eivätkä maa-ainesjätteitä.

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Tammi-maaliskuussa 2023 yhtiössä työskenteli keskimäärin 789 (936 1–3/2022) henkilöä. Henkilöstön työvire oli maaliskuussa erinomaisella tasolla (4,1 / 5,0). Maaliskuun 2023 lopussa SRV:llä työskenteli naisia 165 (184) henkilöä, mikä vastaa 21 % (21 %) henkilöstöstä ja miehiä 624 (681) henkilöä, mikä vastaa 79 % (79 %) henkilöstöstä.

Henkilöstö kauden lopussa



Asiakkaat

SRV mittaa säännöllisesti asiakastyytyväisyyttä. Vuoden 2023 tammi-maaliskuun NPS B2C toteuma oli 60 (tavoite 39), ja NPS B2B oli 64 (tavoite 53). Toteutimme asiakaslupauksen mukaista toimintaamme asiakkaan arvioimana tasolla 8,2 / 10 B2C (tavoite 8,2) ja tasolla 8,4 / 10 B2B (tavoite 8,5).

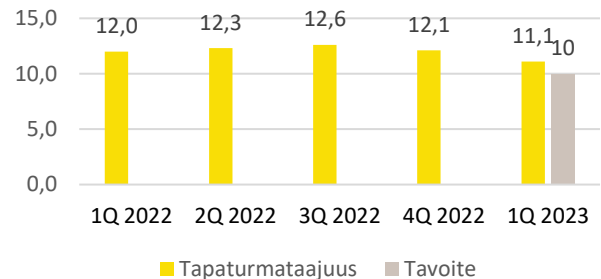
Työterveys- ja työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa –taso. SRV:n työturvallisuuden kantava teema vuonna 2023 kannustaa puuttumaan matalalla kynnyksellä työturvallisuuden laiminlyönteihin sekä siihen, että kaikilla yhtiön toimijoilla on turvallinen työympäristö. Uudet toimintatavat, joilla konkreettisesti puututaan työturvallisuuden laiminlyönteihin, on otettu käyttöön vuoden 2023 alussa.

SRV:n tavoite tapaturmataajuudelle on 10 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia vuonna 2023. Konsernin 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat

ja alihankkijoiden työntekijät, oli maaliskuussa 2023 11,1 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



* SRV + Aliurakoitsijat

SRV:n havaintotaajuus oli tammi-maaliskuussa 2 379 havaintoa / miljoona työtuntia (tavoite 2 200). Havaintojen saatiin yhteensä 11 984 kappaletta. SRV:llä käytetään TR- ja MVR-mittauksia arviointimenetelmänä viikottain tehtävissä työturvallisuustason mittauksissa. Vuoden 2023 ensimmäisen kvartaalin lopussa konsernin 12 kuukauden rullaava yhdistetty TR- ja MVR-mittaustulos oli 96,6 %. Yhtiössä seurataan jatkuvasti mittaustulosten oikeellisuutta vertaamalla tuloksia SRV:n turvatiimin tekemiin kalibrointimittauksiin.

Hyvä hallintotapa

SRV:llä on jatkettu tavoitteellista työtä vastuullisten hankintojen edistämiseksi. Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta nämä saavat vastuullisuusarvosanan. Yhtiö haluaa ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin. Sen vuoksi SRV otti katsauskaudella käyttöön lisäselvitysprosessin, jolla se pystyy entistä perusteellisemmin varmistamaan alihankkijoidensa ulkomaisen työvoiman työnteko-oikeuden ja työehtojen asianmukaisuuden.

Maaliskuussa SRV järjesti työmaillaan harmaan talouden torjuntapäivän, jonka tavoitteena oli tarkastaa urakoitsijoiden sekä näiden alihankkijoiden edellytykset toimia yhtiön työmailla.

LIIKETOIMINTAKATSAUS

SRV:n konsernin johtoryhmä on IFRS 8 Segmenttira-portointi -standardin määritelmän mukainen konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä. Konsernin johtoryhmä tarkastelee liiketoimintaa yhtenä toiminnallisena segmenttinä. Uusi segmenttirakenne otettiin käyttöön 1.1.2023 alkaen.

Tammi-maaliskuu 2023

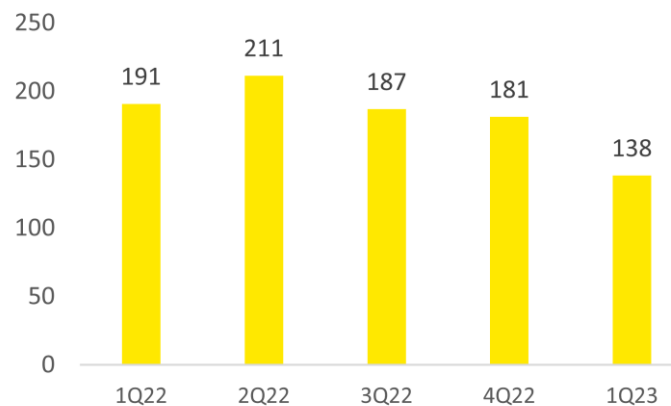
Konsernin **liikevaihto** laski 52,4 milj. euroa 138,3 (190,7 1-3/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 15,2 milj. euroa ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 52,5 milj. euroa. Liikevaihdon vertailutieto sisältää 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** laski ja oli -2,0 (4,9) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton heikkenemiseen vaikutti tuloutuneen katteen lasku sekä asunto-että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen katteen lasku johtui alentuneesta volyymista. Toimitilarakentamisen katetason laskuun vaikutti tuloutuneen liikevaihdon painottuminen aiempaa voimakkaammin matalakatteisempaan urakointiin.

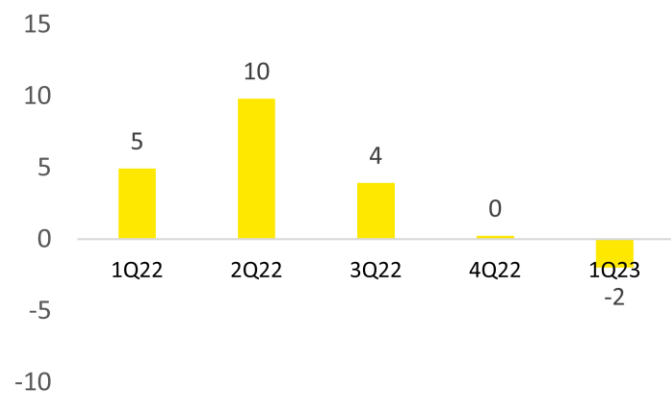
Konsernin **liikevoitto** oli -2,0 (-85,7) milj. euroa. Liikevoiton vertailulukuun vaikuttivat muun muassa Venäjän omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli -90,6 milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -4,4 (-128,5) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -1,0 (-2,7) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,1) milj. euroa. Vertailulukuun vaikuttivat edellä mainitut Venäjän omaisuuseriin kohdistuneet alaskirjaukset -90,6 milj. euroa sekä venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakelaslainojen alaskirjaukset -41,7 milj. euroa.

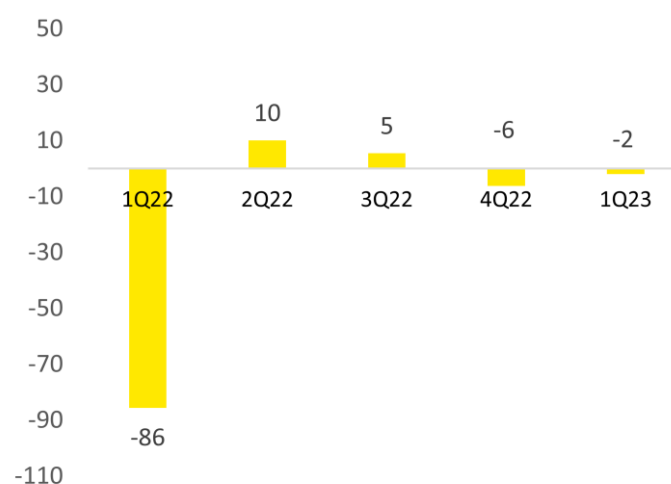
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,2 (-14,3) euroa. Vertailulukku on oikaistu 2022 tapahtuneen osakeannin ja osakkeiden yhdistämisen vaikutuksella.

Liiketoiminnan rahavirta oli -16,0 (-25,4) milj. euroa ja **investointien rahavirta** -0,8 (-0,3) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti katsauskauden negatiivinen tulos sekä volyymin laskusta aiheutunut nettokäyttöpääoman kasvu.

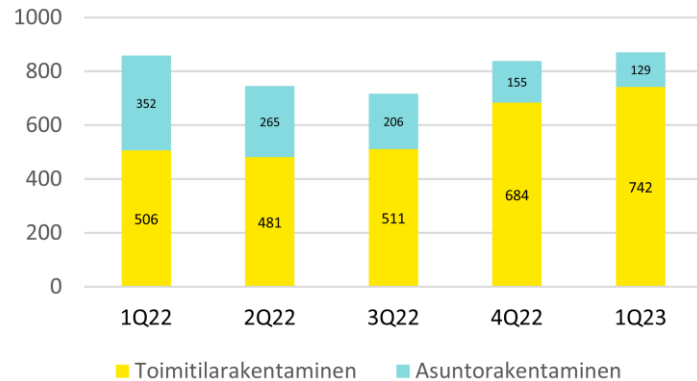
Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 871,0 (858,0) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 149,9 (130,1) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa ja monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa.

Tilaukannan myyty osuus oli 91,0 (91,9) %. SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaimattomia hankkeita noin 1,1 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, Helsingin Kansallismuseon laajennus, Espoon Tapiolan uimahallin peruskorjaus ja laajennus, varastokirjaston toimitalo Kuopioon sekä asuntokohteet Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

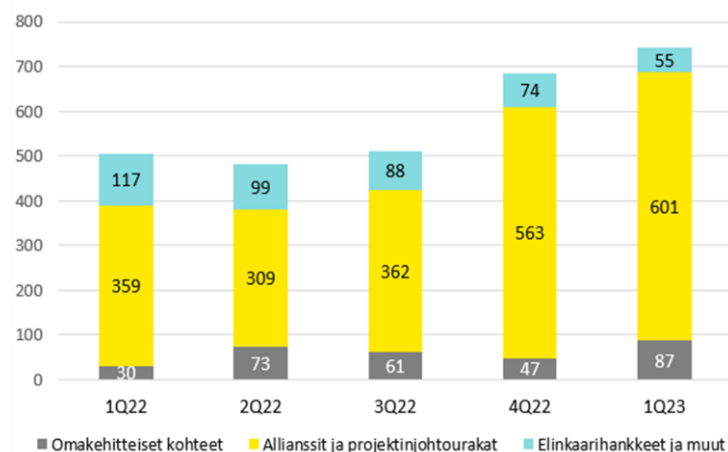
TOIMITILA- JA INFRARAKENTAMINEN

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

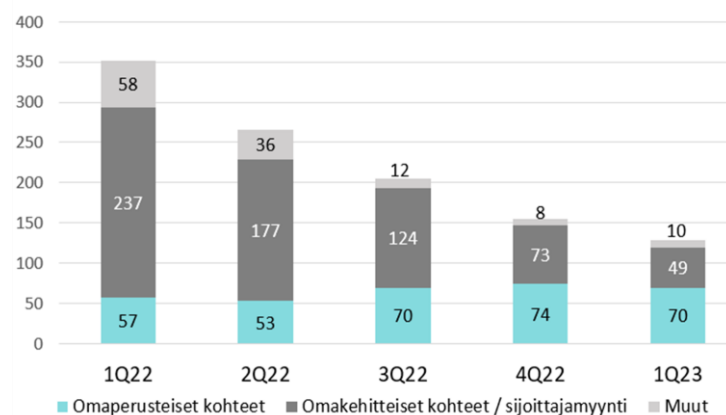
Tilaukannan kehitys



Toimitilojen tilaukannan jakauma



Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma



Tammi-maaliskuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 113,9 (98,7) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 742,4 (505,9) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa sekä omakehiteisissä hankkeissa Kalasataman toimitistorni Horisontin käynnistymisen myötä. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, HUS:n Jorvin sairaalan uusi osatorakennus, vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla sekä toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskustoissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista pääkaupunkiseudulla ovat Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Presin toimisto- ja logistiikka-alue, Kivenlahden metrokeskus sekä Jätkäsaaren Bunkkeri, josta on tavoitteena

tehdä 13-kerroksinen maamerkki monipuolisine liikuntatiloineen, uimahalleineen ja noin 300 asuntotiloina.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-maaliskuussa valmistui Rauma Marine Constructionin monitoimihalli Rauman telakalla, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjausrakka, Helsingin Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, varasto- ja logistiikkarakennus Turun alueella Liedossa ja uusi vesivoimalaitos Koskienergia Oy:lle Kuhankoskella.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 31.03.2023

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	92
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	55

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	23	Q2/2024
TOIMITILARAKAT				
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	Julkinen	98	Q2/2023
T2 Allianssi, 2. vaihe	Vantaa	Julkinen	98	Q2/2023
Matinkylän lukio	Espoo	Julkinen	59	Q4/2023
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Liike	30	Q1/2025
Horisontti	Helsinki	Toimisto	23	Q2/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	9	Q4/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	7	Q3/2024

HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	4	Q4/2025
Okmetic	Vantaa	Liike	1	Q4/2024
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	1	Q2/2025

* Tilanne 31.3.2023

ASUNTORAKENTAMINEN

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehiteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskeskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehiteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Tammi-maaliskuu 2023

Asuntorakentamisen **liikevaihto** laski 24,0 (76,5) milj. euroon. Liikevaihdon lasku on seurausta omakehiteisten asuntohankkeiden volyymin laskusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (4) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 128,5 (352,1) milj. euroa. Katsauskaudella ei aloitettu yhtään uutta asuntohanketta.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli maaliskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 912 (2 397) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 62 (210) kappaletta.

Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 817 (1 960) asuntoa Helsingissä ja Vantaalla. Neuvottelu-urakoiden asuntoja oli rakenteilla 33 (227).

Valmistuneet ja myytyt asunnot, omaperusteisen tuotanto

Tammi-maaliskuussa valmistui 23 asuntoa Vantaan Aviapolikseen ja ne kirjattiin valmiisiin myymättömiin asuntoihin pitkälle neuvotellun sijoittajakaupan peruunnuttua. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa yhteensä 45 (5) kappaletta. Tammi-maaliskuun aikana myytiin 1 (11) omaperusteinen asunto.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 1 (4) omaperusteinen asunto sekä 54 autopaikkaa, joista kertyi liikevaihtoa 2,0 (1,4) milj. euroa.

Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 31.03.2023

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	67
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	187

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

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-3/ 2023	1-3/ 2022	muutos, kpl	1-12/ 2022
Asuntomyynti	1	251	-250	272
omaperusteinen tuotanto	1	11	-10	32
sijoittajamyynti	0	240	-240	240
Omaperusteinen tuotanto				
asuntoaloitukset	0	0	0	85
valmistuneet	23	0	23	210
tuloutuneet	1	4	-3	196
valmiit myymättömät	45	5	40	23
Rakenteilla	912	2 397	-1 485	1 360
urakat	0	0	0	0
neuvottelu-urakat	33	227	-194	105
sijoittajamyynti	817	1 960	-1 143	1 170
omaperusteiset kohteet	62	210	-148	85
josta myydyt	2	173	-171	2
josta myymättömät	60	37	23	83
josta myydyt, %	3,2	82		2
josta myymättömät, %	96,8	18		98

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-3/ 2023	1-3/ 2022	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	49,5	253,5	-204,0	-80,5 %
Rakenteilla, myydyt	0,8	40,4	-39,6	-98,1 %
Rakenteilla, myymätön	69,7	56,7	13,0	23,0 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	8,6	1,5	7,0	466,5 %
Asuntorakentaminen yhteensä	128,5	352,1	-223,6	-63,5 %

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Kokardi	Helsinki	Q4/2024	62	2	60

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohdeet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	70	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	79	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	80	Q3/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	70	Q1/2024
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	62	Q3/2023

* Tilanne 31.3.2023

VENÄJÄN LIIKETOIMINTA JA MUUT OMISTUKSET

SRV alaskirjasi huhtikuussa 2022 taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Marraskuussa 2022 SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Myynnin jälkeen SRV

on osainvestoijana kahdessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa, Pearl Plazassa ja 4Dailyssa, osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. SRV jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla yhtiö tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin.

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,5 (-42,8) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,4 (0,7) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -1,0 (-1,2) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -0,1 (3,1) milj. euroa sekä korkokulut -0,2 (-2,1) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,2 (0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,1) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,4 (-0,8) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,0 (6,4) % ja **nettovelkaantumisaste** 82,2 (784,4) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,2 (9,7) % ja nettovelkaantumisaste 4,1 (343,2) %.

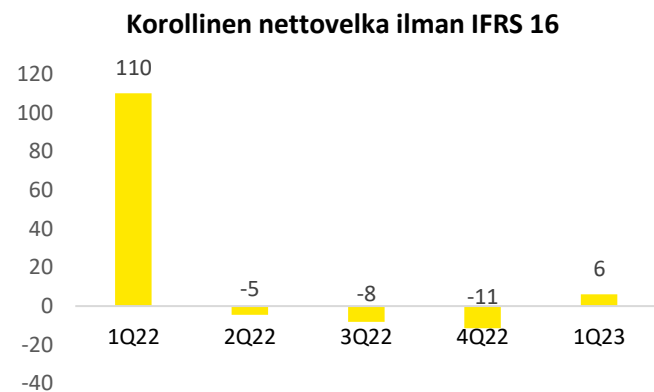
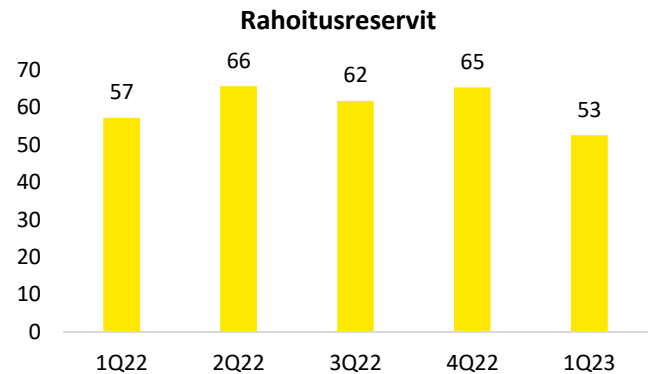
Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 292,9 (261,4) milj. euroa. ja **sijoitetun pääoman tuotto-prosentti** oli -3,6 (-103,9). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 188,3 (179,4) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 117,4 (197,7) milj. euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 80,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 6,1 (110,1) milj. euroa ja pieneni 104,0 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 12,3 (21,2) milj. euroa.

Yhtiön 30 milj. euron **sitovasta maksuvalmiuslimiitistä** oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivä on huhtikuussa 2024.

Konsernin **rahoitusreservit** olivat katsauskauden lopussa 52,6 milj. euroa (57,2) koostuen nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 32,6 milj. euroa. Rahoitusreservien muutok-

seen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -16,8 (-25,8) milj. euroa ja rahoituksen rahavirta 4,2 (-4,5) milj. euroa.



SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina **kovenantteina** ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joi-takin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

Yhtiö sopi katsauskauden jälkeen 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa

nykyisen 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Nykyinen 40 milj. euron sitova projektirahoituslimiitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti. Kovenanteina sopimuksessa ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

SRV:n **sijoitussitoumukset** olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen. SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Valuuttariskipositio on 2022 toteutettujen Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 0,1 milj. euroa (-3,8). Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat yhteensä -14,8 (-21,9) milj. euroa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n lyhyen tähtäimen merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät vuoden 2022 lopun jälkeen jatkuneeseen korkojen nousujohteiseen kehitykseen ja siten sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntään ja niiden rahoituksen saatavuuteen. Tällä voi olla vaikutusta suunniteltujen hankkeiden viivästymiseen tai peruutumiseen.

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus on esitetty vuoden 2022 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu 1.3.2023 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset.

SRV on lisäksi antanut yhtiön riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteiden kuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina

yhtiön vuosikertomuksesta. Selvitys on julkaistu 1.3.2023 ja se on katsottavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi.

MUUTOKSET JOHTORYHMÄSSÄ

Talonrakennusinsinööri Hannu Lokka, 59, aloitti SRV:n strategisesta hankekehityksestä vastaavana johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 16.1.2023 aiemmin tehtävää hoitaneen Timo Niemisen jäätyä eläkkeelle.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2023. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 27.3.2023. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Hallituksen valtuutukset

- varsinainen yhtiökokous 27.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 1 700 000 oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.
- varsinainen yhtiökokous 27.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 1 700 000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)

- **Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä** (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja)

Kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa 28.3.2023 julkaistusta pörssitiedotteesta: [SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uusista kannustinjärjestelmistä konsernin avainhenkilöille - SRV.fi](#).

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.3.2023 oli 3,73 euroa (osakeantioikaistu päätöskurssi 11,4 euroa 31.3.2022). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,69 euroa ja alin 3,30 euroa. 31.3.2023 osakekannan markkina-arvo oli 63,2 miljoonaa euroa (107,0 31.3.2022) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,7 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 2,9 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun 2023 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli maaliskuun lopussa 10 829 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 924 31.3.2022).

Espoo 27.4.2023

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista tekijöistä, joita on esitelty tässä osavuositarkastuksessa.

Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2022 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyttikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 27.4.2023 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2023 puolivuositarkastuksen 20.7.2023. Hiljaisen jakson aikana 19.6.–20.7. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

Saku Sipola, toimitusjohtaja, p. 040 551 5953, saku.sipola@srv.fi

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

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

Q1

27.04.2023 klo 8:30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-3/	1-3/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2023	2022	2022	12 kk
Liikevaihto	138,3	190,7	770,1	717,7
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-2,0	4,9	18,9	12,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-1,4	2,6	2,5	
Liikevoitto	-2,0	-85,7	-76,4	7,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-1,4	-44,9	-9,9	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-3,0	-86,4	-79,6	3,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-2,2	-45,3	-10,3	
Tulos ennen veroja	-4,4	-128,5	-79,1	45,0
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,2	-67,4	-10,3	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-3,1	-133,3	-85,7	44,5
Oman pääoman tuotto, %	-8,7	-557,0	-55,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-3,6	-103,9	-10,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 3)}	-7,7	-141,6	-14,9	
Sijoitettu pääoma	292,9	261,4	272,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	188,3	179,4	186,4	
Omavaraisuusaste, %	35,0	6,4	36,3	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	49,2	9,7	48,2	
Korollinen nettovelka	117,4	197,7	80,5	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	6,1	110,1	-11,5	
Nettovelkaantumisaste, %	82,2	748,4	55,1	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	4,1	343,2	-7,5	
Tilaukanta	871,0	858,0	838,8	
Uudet sopimukset	149,9	130,1	624,6	
Henkilöstö keskimäärin	810	940	948	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,2	-14,3	-6,6	7,4
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	-0,2	-14,3	-6,6	7,4
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,4	1,2	8,6	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa ⁴⁾	6,5	1,2	6,7	
Osakekohtainen osinko, euroa ⁴⁾	0,0	0,0	0,0	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys ⁴⁾				
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,7	11,4	3,8	
Keskikurssi, euroa	4,0	13,2	9,2	
Alin kurssi, euroa	3,3	10,9	3,2	
Ylin kurssi, euroa	4,7	16,1	16,1	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	63,2	106,7	64,4	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	727	9 151	25 033	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	4,3	3,5	189,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	9 386	13 231	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	16 938	9 386	13 231	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	9 358	16 938	

Q1

27.04.2023 klo 8:30

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- ³⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.
- ⁴⁾ Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja 1-3/2022 on oikaistu yhdistämisen sekä 2022 toteutetun osakeannin vaikutuksella

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Yhtiö julkaisee myös tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 vaikutus. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja vertailukelpoisuudesta.

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2023	1-3/ 2022	1-12/ 2022
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	-2,0	4,9	18,9
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	-2,7	7,3
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	0,0	-87,9	-108,9
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	6,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0,0	-87,9	-102,5
Liikevoitto	-2,0	-85,7	-76,4

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen.

Q1

27.04.2023 klo 8:30

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) +Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältäävaluuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset jamyyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekäkorko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot,vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot,sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisenlainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisenlainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojaudesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Q1

27.04.2023 klo 8:30

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Liikevaihto	138,3	181,2	186,8	211,4	190,7
Operatiivinen liikevoitto	-2,0	0,2	3,9	9,8	4,9
Operatiivinen liikevoitto %	-1,4	0,1	2,1	4,6	2,6
Liikevoitto	-2,0	-6,3	5,5	10,1	-85,7
Liikevoitto %	-1,4	-3,5	2,9	4,8	-44,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,5	-3,8	0,3	43,6	-42,8
Tulos ennen veroja	-4,4	-10,0	5,8	53,7	-128,5
Tulouttamaton tilauskanta	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
Uudet sopimukset	149,9	287,2	135,0	72,3	130,1
Tulos/osake, eur ²⁾	-0,23	-0,82	0,39	5,36	-14,25
Oma pääoma/osake, eur ²⁾	6,46	6,65	6,62	6,31	1,18
Osakkeen päätöskurssi, eur	3,7	3,8	3,5	5,2	11,4
Omavaraisuusaste, %	35,0	36,3	36,3	33,3	6,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	49,2	48,2	48,6	43,9	9,7
Korollinen nettovelka	117,4	80,5	86,4	90,1	197,7
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	6,1	-11,5	-8,2	-4,6	110,1
Nettovelkaantumisaste, %	82,2	55,1	59,3	64,2	748,4
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	4,1	-7,5	-5,4	-3,1	343,2

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

²⁾ Tunnusluvun vertailutietoja on oikaistu 2022 toteutetun osakeannin ja osakkeiden yhdistämisen vaikutuksella.

Q1

27.04.2023 klo 8:30

Tilaukanta (milj. euroa)	3/2023	12/2022	9/022	6/2022	3/2022
- toimitilarakentamisen osuus	742,4	684,0	511,5	480,6	505,9
- asuntorakentamisen osuus	128,5	154,7	205,6	265,3	352,1
Konserni yhteensä	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
<i>josta myyty osuus</i>	<i>792,7</i>	<i>747,8</i>	<i>629,7</i>	<i>679,4</i>	<i>788,1</i>
<i>josta myymätön osuus</i>	<i>78,3</i>	<i>91,0</i>	<i>87,4</i>	<i>66,5</i>	<i>69,9</i>

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	3/2023	12/2022	9/022	6/2022	3/2022
Urakat ja neuvottelu-urakat	49	75	129	186	254
Rakenteilla, myyty tuotanto	1	1	1	24	40
Rakenteilla, myymätön tuotanto	70	74	70	53	57
Valmis, myymätön tuotanto	9	5	6	2	2
Yhteensä	129	155	206	265	352

Asuntotuotanto (kpl)	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Asuntomyynti yhteensä	1	3	6	12	251
<i>Omaperusteinen tuotanto</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>11</i>
<i>Sijoittajamyynti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>240</i>
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	23	62	0	0
- valmistuneet	23	0	142	68	0
- tuloutuneet asunnot	1	3	124	65	4
- valmiit myymättömät	45	23	26	8	5
Rakenteilla yhteensä	912	1 360	1 646	2 118	2 397
<i>urakat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>neuvottelu-urakat</i>	<i>33</i>	<i>105</i>	<i>105</i>	<i>162</i>	<i>227</i>
<i>sijoittajamyynti tuotanto</i>	<i>817</i>	<i>1 170</i>	<i>1 479</i>	<i>1 814</i>	<i>1 960</i>
<i>omaperusteinen tuotanto</i>	<i>62</i>	<i>85</i>	<i>62</i>	<i>142</i>	<i>210</i>
- josta myydyt	2	2	2	120	173
- josta myymättömät	60	83	60	22	37

Q1

27.3.2023 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositiedot 1.1.-31.3.2023, taulukot

- 1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 2) Konsernitase
- 3) Konsernin rahavirtalaskelma
- 4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 5) Laadintaperiaatteet
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
- 8) Liikevaihdon jakauma
- 9) Segmenttitiedot
- 10) Vaihto-omaisuus
- 11) Muutokset rahoitusasemassa
- 12) Valuuttariski
- 13) Rahoitustuotot
- 14) Omistukset Venäjällä
- 15) Lähipiiritapahtumat
- 16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Q1

27.04.2023 klo 8:30

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-3/ 2023	1-3/ 2022	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	138,3	190,7	-52,4	-27,5	770,1	717,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,1	0,2	-0,1	-51,5	0,6	0,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		-7,7	-62,8	55,2		-88,4	-33,3
Aineiden ja palveluiden käyttö		-111,2	-130,8	19,6	-15,0	-600,6	-581,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-17,2	-18,2	1,0	-5,4	-74,3	-73,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		-0,5	-2,8	2,3		-1,3	1,1
Poistot		-1,4	-1,3	-0,1	7,7	-5,1	-5,2
Sijoitusten arvonalentumiset		0,5	-57,7	58,2		-65,0	-6,9
Liiketoiminnan muut kulut		-2,9	-2,9	0,1	-2,3	-12,3	-12,2
Liikevoitto		-2,0	-85,7	83,7		-76,4	7,3
Rahoitustuotot	13	0,4	0,6	-0,2	-34,2	52,7	52,5
Rahoituskulut		-2,9	-1,7	-1,2	74,2	-55,4	-56,7
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		0,0	-41,7	41,7		-41,7	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2,5	-42,8	40,4	-94,2	-2,7	37,7
Tulos ennen veroja		-4,4	-128,5	124,0		-79,1	45,0
Tuloverot		1,3	-4,8	6,1		-6,6	-0,5
Katsauskauden tulos		-3,1	-133,3	130,2		-85,7	44,5
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-3,1	-133,3			-85,7	44,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos¹⁾		-0,2	-14,3			-6,6	7,42
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)¹⁾		-0,2	-14,3			-6,6	7,42

¹⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen 1-3/2022 vertailutietoja on oikaistu vastaavasti. Luvut on osakeantioikaistuja.

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2023	1-3/ 2022	Edelliset 2022	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-3,1	-133,3	-85,7	44,5
Muut laajan tuloksen erät				
Muuntoerot	2,0	-0,3	-4,0	-1,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-1,8	-3,5	7,2	8,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,1	-3,8	3,2	7,1
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,1	-3,8	3,2	7,1
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	-3,0	-137,1	-82,5	51,6
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-3,0	-137,1	-82,5	51,6
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0

Q1

27.04.2023 klo 8:30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	31.3.2023	31.3.2022	muutos, %	31.12.2022
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		4,1	3,5	18,7	4,1
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		8,5	9,4	-9,4	8,8
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,8	-15,7	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		2,3	3,1	-26,6	2,1
Muut rahoitusvarat		7,2	10,0	-27,7	7,8
Saamiset		11,3	8,8	29,5	14,2
Laskennalliset verosaamiset		37,7	37,7	0,0	37,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		73,6	75,0	-1,8	77,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	155,7	168,9	-7,8	162,8
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	94,3	71,2	32,5	75,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		99,9	136,0	-26,6	88,3
Rahavarat		32,6	37,2	-12,4	45,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		382,5	413,3	-7,5	371,5
VARAT YHTEENSÄ		456,1	488,3	-6,6	448,5
Konsernitase (milj. euroa)		31.3.2023	31.3.2022	muutos, %	31.12.2022
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	264,7	14,7	303,6
Muuntoerot		-14,8	-21,9	-32,5	-14,9
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	15,4	118,3	33,5
Kertyneet voittovarot		-182,5	-234,7	-22,3	-179,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		142,9	26,4	440,8	146,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	142,9	26,4	440,8	146,2
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		1,2	1,0	20,4	1,1
Varaukset		11,2	13,1	-14,6	12,2
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		28,7	37,9	-24,3	23,8
Korolliset vuokravelat		108,7	85,3	27,4	89,5
Muut velat		5,7	11,5	-50,0	6,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		155,5	148,7	4,5	133,0
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		138,1	189,9	-27,3	148,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,0	2,1	1,0
Varaukset		7,0	11,5	-38,7	7,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		10,0	109,4	-90,9	10,0
Korolliset vuokravelat		2,6	2,3	10,5	2,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		157,8	313,2	-49,6	169,4
Velat yhteensä		313,2	461,9	-32,2	302,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		456,1	488,3	-6,6	448,5

Q1

27.04.2023 klo 8:30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)

	1-3/ 2023	1-3/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	126,3	172,9	805,4	758,8
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,1	0,3	0,6	0,4
Maksut liiketoiminnan kuluista	-140,2	-193,6	-802,5	-749,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-13,7	-20,5	3,5	10,2
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,0	0,1	0,4	0,2
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2,2	-5,1	-13,7	-10,8
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Liiketoiminnan rahavirta	-16,0	-25,4	-10,1	-0,6
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,5	-2,5	-2,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,2	0,5	0,3
Investoinnit sijoituksiin	-0,2	0,0	-0,1	-0,3
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	0,0	4,2	4,2
Investointien rahavirta	-0,8	-0,3	2,1	1,6
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-16,8	-25,8	-8,0	1,0
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	0,0	0,0	34,8	34,8
Osakeannin kulut	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Lainojen nostot	0,0	0,0	1,0	1,0
Lainojen takaisinmaksut	0,0	-5,1	-31,7	-26,6
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	0,0	-1,6	-2,0	-0,4
Yhtiölainojen muutos	4,9	3,3	-10,7	-9,1
Ostetut omat osakkeet	0,0	-0,5	-0,7	-0,2
Lainojen maksut vuokravelat	-0,6	-0,6	-2,4	-2,5
Rahoituksen rahavirta	4,2	-4,5	-15,3	-6,6
Rahavarojen muutos	-12,5	-30,2	-23,3	-5,6
Rahavarat tilikauden alussa	45,3	68,0	68,0	37,2
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,2	-0,6	0,6	1,0
Rahavarat tilikauden lopussa	32,6	37,2	45,3	32,6

Q1

27.04.2023 klo 8:30

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lottomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.03.2023 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2023	3,1	303,6	33,5	-14,9	0,0	-179,0	146,2	0,0	146,2
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-3,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	2,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	-1,8	0,0	-1,8
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-3,1	-3,0	0,0	-3,0
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Oma pääoma 31.03.2023	3,1	303,6	33,5	-14,8	0,0	-182,4	142,9	0,0	142,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lottomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.3.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-133,3	-133,3	0,0	-133,3
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-3,8	0,0	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-3,8	0,0	-133,3	-137,1	0,0	-137,1
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,5
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,3	0,0	-1,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-1,5
Oma pääoma 31.3.2022	3,1	264,7	15,4	-21,9	0,0	-234,7	26,4	0,0	26,4

Q1

27.04.2023 klo 8:30

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lottomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.12.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1		165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-85,7	-85,7	0,0	-85,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2	0,0	7,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	-85,7	-82,5	0,0	-82,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,8
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0,0	6,8	-15,4	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0
Merkintäetuoikeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeanteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
JVK-lainan konvertointi	0,0	0,0	34,2	0,0	0,0	0,0	34,2	0,0	34,2
JVK-lainan konvertoinnin kulut	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	38,9	18,1	0,0	0,0	6,5	63,6	0,0	63,6
Oma pääoma 31.12.2022	3,1	303,6	33,5	-14,9	0,0	-179,0	146,2	0,0	146,2

Q1

27.4.2023 klo 8.30

5) Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2022 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2023 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2022 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta.

Segmenttimuutos

SRV on raportoinut 1.1.2019 alkaen liiketoimintansa kahtena segmenttinä: Rakentamisena ja Sijoittamisena. SRV tiedotti 27.4.2023, että SRV:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta ja SRV raportoi jatkossa toimintansa yhtenä segmenttinä. SRV:n Sijoittamisen segmentti koostui pääosin Venäjän omistuksiin liittyvistä toiminnoista, jotka SRV alaskirjasi lähes kokonaan keväällä 2022. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on konsernin johtoryhmä, joka tarkastelee SRV:n liiketoimintaa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutiedot

Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Ensimmäisen kvartaalin osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu vastaavasti.

Ukrainan sodan vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa. Talouden epävarmuus heijastuu negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä inflaation kiihtyminen ja korkojen nousu. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuudet voivat vaikeutua Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat kasvaa ja aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2022 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämää harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 37,7 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Venäjän yhtiöiden laskennalliset verosaamiset on alaskirjattu kokonaisuudessaan. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Vanhimmat vahvistettujen tappioiden laskennalliset verosaamiset ovat vuodelta 2016, ja vahvistetut tappiot voidaan vähentää voitollisista tuloksesta 10 seuraavan verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. Oletukset, joihin tulevat verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaista väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Ohjauskorkoa on nostettu tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Torihotellin urakkaan liittyy saamisten luottotappioriski.

Q1

27.4.2023 klo 8.30

SRV:llä oli urakkaan liittyen maaliskuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamisia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi.

SRV ei ole luokitellut osavuositarkastuksessa omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi-omaisuuseriksi. SRV on 4.3.2022 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut tutkivansa mahdollisuuksia nopeuttaa irtautumista Venäjältä. SRV on ilmoituksensa jälkeen pyrkinyt edistämään irtautumistavoitetta muun muassa neuvottelemalla tiettyjen Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Epävarmuus markkinassa on poikkeuksellisen suurta, jonka johdosta omaisuudesta irtaantumisen täsmällistä aikataulua ja todennäköisyyttä on vaikea arvioida.

Q1

27.04.2023 klo 8:30

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.3.2023	31.3.2022	muutos, %	31.12.2022
Omaista puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	14,1	23,3	-39,4	9,2
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,7	-0,4	19,6
Tonttien ostositoumukset	0,3	28,9	-99,0	8,0

¹⁾ Kiinteistökiinnitykset sisältävät omaperusteisen asuntotuotannon yhtiölainojen vakuudeksi haettujen kiinnitysten kokonaismäärän, joka kohdistuu rakenteilla olevien kohteiden ja myymättömien valmiiden kohteiden lainaosuuksiin.

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.3.2023 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	11,3	11,3	11,3
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,0	0,0	4,0	4,0
Muut rahoitusvarat	7,2	0,0	7,2	7,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	31,9	31,9	31,9
Rahavarat	0,0	32,6	32,6	32,6
Yhteensä	11,2	75,8	87,0	87,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	28,7	28,7	28,7
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	5,7	5,7	5,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	10,0	10,0	10,0
Ostovelat	0,0	43,9	43,9	43,9
Yhteensä	0,0	88,4	88,4	88,4

Q1

27.04.2023 klo 8:30

31.12.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	14,2	14,2	14,2
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,1	0,0	4,1	4,1
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	23,8	23,8	23,8
Rahavarat	0,0	45,3	45,3	45,3
Yhteensä	11,9	83,4	95,3	95,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	23,8	23,8	23,8
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	6,3	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	10,0	10,0	10,0
Ostovelat	0,0	43,0	43,0	43,0
Yhteensä	0,0	83,1	83,1	83,1

Q1

27.04.2023 klo 8:30

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	3/2023 Käyvät arvot		3/2022 Käyvät arvot		12/2022 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	4,0	0,0	0,0	2,6	4,1	0,0

	3/2023	3/2022	12/2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2023				
Johdannaissaamiset	0,0	4,0	0,0	4,0
Johdannaishvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaishvelat	0,0	2,6	0,0	2,6
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	4,1	0,0	4,1
Johdannaishvelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	7,8	24,7	24,7
Lisäykset	0,0	0,0	0,1
Käyvän arvon muutokset	0,0	-14,7	-17,0
Vähennykset	-0,6	0,0	0,0
Yhteensä	7,2	10,0	7,8
Pitkäaikaiset	7,2	10,0	7,8
Lyhytaikaiset	-	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	7,2	7,8
Pitkäaikaiset saamiset	-	4,7	-	4,7
31.3.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	9,4	10,0
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	4,9	5,5
Pitkäaikaiset saamiset	-	2,2	-	2,2

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) sekä kiinteistösisjoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena-hankkeeseen.

Q1

27.04.2023 klo 8:30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2023	1-3/ 2022	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	2,0	1,4	0,6	45,5	50,1	165,6
Ajan kuluessa tuloutettavat	135,4	172,1	-36,7	-21,3	692,4	718,0
Muu liikevaihto	0,8	17,2	-16,4	-95,2	27,6	-3,5
Konserni yhteensä	138,3	190,7	-52,4	-27,5	770,1	880,2

9) Segmenttitiedot

Uusi segmenttirakenne otettu käyttöön Q1/2023 ja vertailuluvut on oikaistu uuden rakenteen mukaisesti.

SRV:n konsernin johtoryhmä on IFRS 8 Segmenttiraportointi -standardin määritelmän mukainen konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä. Johtoryhmä tarkastelee liiketoimintaa yhtenä toiminnallisena segmenttinä, minkä vuoksi erillisiä raportoitavia segmenttejä ei ole.

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.3.2023	31.3.2022	muutos, meur	31.12.2022
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	78,3	67,0	-67,0	75,4
Keskeneräiset työt	69,7	94,3	-94,3	79,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	4,7	4,1	-4,1	4,8
Muu vaihto-omaisuus	97,3	74,7	-74,7	78,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	94,3	71,2	-71,2	75,1
Muut	3,0	3,5	-2,9	3,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	250,0	240,1	-240,1	238,0

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.3.2023

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,8	13,5	11,1	2,4	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	12,3	21,2	0,3	0,6	0,6	0,7	19,0
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	9,2	9,2	3,5	2,5	3,1	0,0	0,2
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	43,9	43,9	43,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	91,9	102,4	58,9	5,4	3,7	0,7	33,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.3.2023

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	111,2	261,9	7,9	7,3	7,0	7,0	232,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,8	13,7	11,4	2,3	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	7,4	12,0	0,3	0,3	0,4	0,4	10,6
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	9,8	9,8	3,5	2,5	3,1	0,0	0,7
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	43,0	43,0	43,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	86,6	93,0	15,1	5,1	3,5	0,4	25,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	92,0	220,8	7,0	6,8	6,1	6,0	194,9

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

Yhtiön 30 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivä on huhtikuussa 2024.

Kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehdoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16 vaikutusta, edellisen 12 kk minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta, minimikassa ja tietyt muut rajoitukset. Näistä kovenanttiehdoista omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja minimikäyttökate testataan neljännesvuosittain ja minimikassa testataan kuukausittain.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu raportointitietokellä voimassa olleiden luottolimiittisopimusten raportoivat taloudelliset kovenantit sekä kovenanttitasot.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤100%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>15 meur

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille.

Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 84,4147 Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääriin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyrityksiin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti.

Ruplamääräinen valuuttapositio

(milj. euroa)

	31.3.2023	31.12.2022
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	3,0	3,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	3,0
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden euro- ja ruplalainojen saaminen tai velka	2,0	2,6
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	0,0	0,0
Yhteensä	2,0	2,6
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	4,9	5,6
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

13) Rahoitustuotot

	1-3/ 2023	1-3/ 2022	1-12/ 2022
Osinko- ja korkotuotot	0,4	0,6	1,4
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	1,5
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	0,0	0,0	17,1
Hybridilainan käyvän arvon muutos	0,0	0,0	22,9
Korkojohdannaisen käyvän arvon muutos	0,0	0,0	10,0
Rahoitustuotot yhteensä	0,4	0,6	52,7

14) Omistukset Venäjällä

SRV alaskirjasi tilikaudella 2022 taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 miljoonaa euroa.

15) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.2023						
Johto ja hallitus	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0

SRV on 30.6.2022 alaskirjannut lähipiiritapahtumiksi luokiteltavat osakkuusyhtiölainasaamiset, joiden saaminen on epävarmaa. Osakkuusyhtiölaina- ja rahoitussaamisten tasearvo katsaushetkellä on 0 milj. euroa (12/2022 0 milj. euroa).

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.2022						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	0,0	0,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,3	0,0	0,5	56,5	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,5	0,0	0,5	56,9	0,0

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.2022						
Johto ja hallitus	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,4	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0

16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV Yhtiöt Oyj julkaisi 26.4.2023 sopineensa sitovasta 40 miljoonan euron suuruudesta vakuudettomasta maksuvalmiusluotosta (Revolving Credit Facility, RCF) keskeisten lainantajiensa kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden lisäoptiolla.

SRV Yhtiöt Oyj tiedotti 27.4.2023 ottavansa käyttöön uuden raportointisegmentoinnin, ja raportoivansa jatkossa konsernin yhtenä segmenttinä. Yhtiö julkaisi samanaikaisesti uuden segmenttirakenteen mukaiset taloudelliset vertailutiedot vuodelta 2022.