



PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1. – 30.06.2023

SRV YHTIÖT OYJ
20.7.2023 klo 8.30

SRV

SISÄLLYS

Tammi-kesäkuu 2023 lyhyesti.....	2
Olenneiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat.....	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	7
ESG-katsaus.....	8
Liiketoimintakatsaus	11
Toimitila- ja infrarakentaminen	13
Asuntorakentaminen	15
Venäjän liiketoiminta ja muut omistukset.....	17
Rahoitus ja taloudellinen asema	18
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	19
Yhtiökokous	19
Kannustinjärjestelmät	20
Osakkeet ja omistus	20

TILAUSKANNAN KASVU JATKUI VAHVANA, ALHAINEN ASUNTORAKENTAMISEN VOLYYMI HEIKENSI TULOSTA – NÄKYMÄT ENNALLAAN

Tammi-kesäkuu 2023 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 281,4 (402,1) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -5,9 (14,7) milj. euroa ja **liikevoitto** oli -5,0 (-75,6) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -9,9 (-74,8) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -9,0 (-17,2) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** kasvoi 34,3 (33,3 6/2022) %:iin ja **nettovelkaantumisaste** kasvoi 83,3 (64,2 6/2022) %:iin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,8 (43,9) % ja nettovelkaantumisaste 1,6 (-3,1) %.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 993,1 (745,9) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 395,8 (202,4) milj. euron edestä. Tilaukannan myyty osuus oli 92,1 (91,1) %.
- **Tulos per osake** oli -0,5 (-8,7) euroa. Vertailuluku on laskettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Huhti-kesäkuu 2023 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 143,1 (211,4) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -3,9 (9,8) milj. euroa ja **liikevoitto** oli -3,0 (10,1) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 7,8 (8,6) milj. euroa.
- Tilaukantaan kirjattiin **uusia sopimuksia** 245,9 (72,3) milj. eurolla.
- Yhtiö allekirjoitti huhtikuussa uuden sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton (Revolving Credit Facility, RCF) keskeisten lainantajiensa kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden lisäoptiolla.

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, erityisesti viimeiselle vuosineljännekselle. 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

Olenaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2023	1-6/ 2022	muutos, muutos	muutos, %	4-6/ 2023	4-6/ 2022	1-12/ 2022
Liikevaihto	281,4	402,1	-120,7	-30,0	143,1	211,4	770,1
Operatiivinen liikevoitto	-5,9	14,7	-20,7	-140,2	-3,9	9,8	18,9
Operatiivinen liikevoitto, %	-2,1	3,7	-5,8		-2,8	4,6	2,5
Liikevoitto	-5,0	-75,6	70,6		-3,0	10,1	-76,4
Liikevoitto, %	-1,8	-18,8	17,0		-2,1	4,8	-9,9
Tulos ennen veroja	-9,9	-74,8	64,9		-5,5	53,7	-79,1
Katsauskauden tulos	-7,9	-82,1	74,2		-4,7	51,3	-85,7
Katsauskauden tulos, %	-2,8	-20,4	17,6		-3,3	24,2	-11,1
Tulos per osake, eur ²⁾	-0,5	-8,7	8,2		-0,4	5,4	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta	993,1	745,9	247,2	33,1			838,8
Omavaraisuusaste, %	34,3	33,3	1,0	3,0			36,3
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	48,8	43,9	4,9	11,2			48,2
Nettovelkaantumisaste, %	83,3	64,2	19,1	29,7			55,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	1,6	-3,1	4,7	-150,0			-7,5
Rahoitusreservit	68,0	66,7	1,3	1,9			65,9

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

2) 1-6/2022 ja 4-6/2022 tunnusluvut on laskettu huomioiden osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Markkinaympäristö on jatkunut haastavana läpi vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon. Korkea inflaatio, kohonnut korkotaso ja kiristynyt velkarahoituksen saatavuus ovat oleellisesti vähentäneet rakentamisen kysyntää useimmissa asiakassegmenteissä. Voimakaimmin vaikutukset näkyvät asuntorakentamisen historiallisen voimakkaana laskemisena. Kuluttajien asuntokauppamäärät ovat edelleen erittäin matalia ja sijoittajakysyntä asuntokohteille varovaista. Arvioimme asuntomarkkinan jatkuvan vaikeana, ja uusien asuntohankkeiden aloitukset tulevat loppuvuonnakin jäämään poikkeuksellisen matalalle tasolle, joskin kysyntä asteittain elpynee. Toimitilarakentamisen markkinassa käyttäjälähtöisille, elinkaariviisaille ja hyvillä sijainneilla sijaitseville kohteille on vuokrauskysyntää, mutta hankkeiden aloittamisen kynnyks on sijoittajien varovaisuuden ja rahoituksen saatavuuden takia korkea. Julkinen sektori investoi edelleen verrattain vahvasti ja teollisuudessa on vireillä investointihankkeita. Tässä markkinatilanteessa näen eduksemme myymätömiä valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen vähäisen määrän sekä tilauskantamme painottumisen yhteistoiminnallisiin toimitilaurakoihin. Tilauskantamme rakenteen ansiosta toimintamme on markkinaympäristön haasteista huolimatta vakaalla pohjalla.

Vuoden toisella neljänneksellä liikevaihtomme kasvoi odotetusti vuoden ensimmäiseen kvartaaliin verrattuna, mutta jäi selkeästi vertailukautta alhaisemmaksi. Operatiivinen liiketuloskasvu oli katsauskaudella heikko, mikä johtuu pääosin matalasta liikevaihdosta, erityisesti asuntorakentamisesta. Arvioimme vuoden 2023 tuloksen kertymään painottuvan loppuvuoteen, erityisesti viimeiselle vuosineljännekselle, kun alkuvuoden positiivisen tilauskertymän projektit, muut ennakoitavat hankkeet ja ennakoimamme maltillisesti elpyvä asuntomyynti nostavat liikevaihtoa ja kerryttävät tulosta.

Vuoden 2022 viimeisellä vuosineljänneksellä kasvuun kääntynyt tilauskantamme kasvoi edelleen vuoden 2023 ensimmäisellä sekä toisella kvartaalilla. Toimitilarakentamisen tilauskanta on vahva. Olen erityisen tyytyväinen, että olemme onnistuneet laskevan asuntokysynnän tilanteessa kasvattamaan nopeasti toimitilarakentamisen tilauskanta siten, että liikevaihtomme kääntyy kasvuun seuraavilla vuosineljänneksillä. Huhti-kesäkuussa tilauskantaamme kirjautui jälleen useita toimitilarakentamisen hankkeita kuten



Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäisen toteutusvaiheen tilaus, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolaan, Rajamäen kampuksen uudisrakennus Nurmijärvelle, Varastokirjaston toimitalo Kuopioon sekä Euroopan ympäristöystävällisin sinkityslaitos Turun seudulle Lietoon. Asuntorakentamisen uusia hankkeita olivat kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) rakennettava 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen. Toukokuussa tiedotimme sopineemme Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja HGR Property Partners Oy:n muodostaman konsortion kanssa Espoon Keilaniemeen sijoittuvan merkittävän kokoisen toimistotornin urakkasopimuksen pääehdoista. Odotamme, että urakkasopimus viimeistellään ja allekirjoitetaan lähikuukausien aikana. Lisäksi aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja hankkeita, joita on edelleen noin 1,2 miljardin euron arvosta, kirjautuu tilauskantaamme myöhemmin tänä vuonna.

Vallitsevassa markkinatilanteessa on korostetun merkittävää, että taseemme on terve ja rahoituksemme on kunnossa. Huhtikuussa sovimme päärahoittajapankkijemme kanssa uudesta rahoitussovituksesta, joka vahvistaa likviditeettiämme ja pidentää rahoituksen maturiteettia.

Jatkamme edelleen aktiivisesti neuvotteluja irtautuaksemme lopuistakin Venäjän omistuksistamme.

Markkinaolosuhteiden arvioimme jatkuvan pääosin nykyisenkaltaisina vuoden 2023 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Asuntorakentamisen jyrkästi laskenut kysyntä vaikuttaa voimakkaan negatiivisesti tulokseemme, mutta sen osuus liikevaihdoistamme on pieni ja myymättömien asuntojemme määrä niin vähäinen, ettei se muodosta meille merkittävää rahoituksellista riskiä. Uskomme asuntokaupan ja sijoittajakysynnän varovaisesti piristyvän loppuvuoden aikana, minkä perusteella ennakoimme joidenkin omaperusteisten ja omakehitteisten asuntokohteiden aloituksia loppuvuoteen. Meille strategisesti tärkeän yhteistoiminnallisen urakoinnin tilauskanta on vahva ja se kantaa meidät vaikeimman ajan yli. Jatkamme panostuksiamme hankekehityshankkeisiin, koska näen tärkeänä ylläpitää kykyämme kasvattaa nopeasti omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden osuutta portfoliossamme heti markkinan elpyessä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kuluvan vuoden talouskasvua heikentävät edelleen hintojen nousu, kiristynyt rahapolitiikka ja heikko vienti. Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan 0,4 % vuonna 2023. Euroalueen inflaatio kuitenkin hidastuu tänä vuonna, mikä tukee kuluttajien ostovoimaa, ja työmarkkinoiden tilanne tulee säilymään hyvänä. Vuonna 2024 BKT:n ennustetaan kääntyvän 0,9 %:n kasvuun ja vahvistuvan edelleen vuonna 2025. (lähde: Suomen Pankki)

Korkomarkkina on jatkunut kireänä, vaikka inflaatiohuippu näyttää ohittuneen niin maailmalla kuin Suomessakin. Euroopan keskuspankki jatkoi odotetusti koronnostoa kesäkuussa, ja ohjauskorkoja nostettiin 0,25 % inflaation hillitsemiseksi. EKP:n ohjauskorko on nyt 3,5 %:n tasolla. Inflaatio on alkanut hidastua, mutta se on edelleen sekä Euroopan että USA:n keskuspankkien tavoitteisiin nähden korkea. Koronnostoilla tavoitellaan inflaation palautumista kahden prosentin keskipitkän aikavälin tavoitteeseen. EKP ennakoi jatkavansa koronnostoja heinäkuussa, mutta tämän jälkeen ohjeistusta ei ole annettu. Markkinat odottavat korkojen kääntyvän pieneen laskuun pidemmällä aikavälillä. Markkinakorkojen erityisen nopea nousu on kiristänyt niin kotitalouksien kuin yritysten rahoitusoloja. Nopea korkojen nousu ja inflaatio ovat aiheuttaneet haasteita kuluttajille, mikä on näkynyt selvästi myös asuntomarkkinan kysynnän voimakkaassa heikkenemisessä. (lähde: Suomen Pankki, Suomen talouden ennuste ja OP Talouden näkymät, kesäkuu)

Kuluttajien luottamus romahti heti Venäjän hyökkäyssodan alettua. Kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla, mutta luottamus Suomen talouteen on kohentunut kevään aikana. Ajankohtaa pidetään yhä erittäin epäedullisena investoinneille. Kesäkuun saldo-luku oli -8,8, kun se maaliskuussa 2023 oli -10,8. (lähde: Tilastokeskus)

Rakentamisen supistuminen alkoi syksyllä 2022. Uudistuotannon aloitukset ja luvat ovat laskeneet jyrkästi kuluneen vuoden aikana. Rakentamisen ennakoidaan supistuvan 3,5-6 % kuluvana vuonna ja ensi vuonna lasku loivenee. Kotitalouksien asunnonostotilaukset vähenivät merkittävästi vuoden 2022 loppulla energian hinnan kiihtyessä ja korkojen nousussa. Asuntojen uudistuotannon volyymi kääntyi laskuun syksyllä 2022, ja lasku on jatkunut voimakkaana

koko alkuvuoden. Vuonna 2022 aloitettiin 38 300 asuntoa, mutta kuluvana vuonna asuntoaloitusten määrän arvioidaan laskevan huomattavasti. Toimitilarakentamisen lupakehitys kääntyi laskuun vuoden 2022 aikana epävarmuuden ja korkeiden kustannusten vaikeuttaessa tarjoustoimintaa. Heikon lupakehityksen myötä toimitilarakentamisen volyymi jatkoi laskuaan alkuvuonna. Toimitilarakentamista kannattelee julkinen rakentaminen sekä vihreän siirtymän investoinnit, joten näkymät ovat muuta rakentamista valoisammat. Tulevien vuosien investointeja tukee rakentamisen kustannusten nousun hiipuminen. (lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)

Kiinteistömarkkinoiden alkuvuosi on ollut haastava ja kaupankäynnin volyymi on hidastunut. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tehtiin noin 1,4 miljardin euron edestä kiinteistökauppaa. Kyseessä on alhaisin volyymi ensimmäisellä vuosipuoliskolla vuoden 2013 jälkeen. Toisen kvartaalin aikana transaktiovolyymi oli noin 1,0 miljardia euroa (410 milj. euroa Q1/2023). Suhteessa vuoden 2022 toiseen vuosineljännekseen volyymi putosi yli 50 % (2,2 miljardia Q2/2022). Kaupavolyymista asuntojen osuus oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla yli 40 %. Seuraavaksi eniten kauppia tehtiin teollisuuskiinteistöistä (20 %). Ulkomaisten sijoittajien tekemät transaktiot vastasivat noin 57 %:n osuutta kokonaisvolyyymista. Sijoittajat ovat varovaisia taantuman, inflaation ja korkotason nousun myötä, ja tuottovaatimukset ovat nousseet kaikissa kiinteistösegmenteissä. Sijoittajat odottavat kiinteistökaupan aktivoitumista vuoden loppupuolella.. (lähde: KTI)

SRV:n näkemyksen mukaan asuntojen kysyntä tulee lähiaikoina pysyttelemään heikolla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajasegmenteissä. Voimakkaasti kohonnut korkotaso, korkea inflaatio sekä kiristynyt velkahoitoksen saatavuus ovat oleellisesti vähentäneet asiakkaiden halukkuutta ja mahdollisuuksia uusiin asuntokauppoihin ja sitä myötä uusien asuntohankkeiden aloitukset tulevat lähitulevaisuudessa jäämään hyvin matalalle tasolle. Toisaalta rakentamisen volyymin voimakas putoaminen aiheuttanee tulevaisuudessa markkinaa tarjontakapeikon, sillä uusien aloitusten puuttuessa valmistuvien asuntojen määrät jäävät vuonna 2024 hyvin matalalle tasolle. Toimitilarakentamisen markkina on asuntomarkkinaa polarisoituneempi ja käyttäjälähtöisille, hyvillä sijainneilla sijaitseville kohteille on edelleen kysyntää, tosin aiempaa korkeammilla tuottovaateilla. Lisäksi julkinen sektori investoi edelleen ja teollisuudessa on vireillä investointihankkeita.

STRATEGIA JA TALOUDELLISET TAVOITTEET

SRV:n strategia tähtää ilmastomuutoksen 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 kehitysohjelman avulla.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Koko rakennetun ympäristön elinkaaren huomioimiseen keskittyvä ohjelma vie käytäntöön rakentamisen ratkaisuja, joilla tähdätään ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen. Olennaisena osana elinkaariviisautta on rakennuksen käytönaikainen sujuva arki ja pienet ympäristövaikutukset. Energiankäyttö on tässä erittäin keskeisessä roolissa.

SRV vastaa rakentamansa Siuntion hyvinvointikeskuksen ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden palvelujakson ajan. Katsauskaudella yhtiö on edelleen kehittänyt kohteessa kulutuksenjoustoja, jolla saadaan kiinteistöjen käyttäjien energiakulutusta siirrettyä pois kalliimilta ja päästöintensivisimmiltä tunneilta ilman, että käyttäjien hyvinvointi tai rakennuksen sisäolosuhteet muuttuvat. Kohteessa on jakson aikana saavutettu 20 %:n säästöt energiakustannuksissa.

SRV:n uusin innovaatio on Suomen ensimmäinen yhdistetty aurinkosähkö- ja lämpöpaneeli, jonka yhtiö asentaa Porvoon Kuninkaanportin kohteeseensa. Katsauskaudella käynnistyneessä uniikissa projektissa on mukana myös Business Finland. Lämpöpaneeli siirtää lämpöä sähköpaneelistä ja parantaa näin sähköntuotannon hyötysuhdetta. Ylimääräisellä lämmöllä lämmitetään maalämpökaivoja kesällä, jolloin niistä saadaan paremmin lämpöä talvella.

Toiminnan tehostaminen rakentamisen koko ketjussa

Huhti-kesäkuussa ohjelmassa kehitettiin edelleen ratkaisuja toiminnan tehokkuuden parantamiseksi osana SRV:n sairaalaprojektien kehitystyötä. Jorvin uuden osastorakennuksen sekä Laakson yhteissairaalan

hankkeille luotiin digitaalinen työympäristö, joka mahdollistaa työmaan tilannekuvan välittämisen, reaaliaikaisen raportoinnin sekä keskitetyn henkilöstöhallinnon ja perehdytysprosessin. Moderni digitaalinen työympäristö tehostaa eri organisaatioista tulevien henkilöiden yhteistä työskentelyä ja tukee tietoon perustuvaa johtamista sekä päätöksentekoa. Digitaalisen tilannekuvan rinnalla Laakson yhteissairaalan hankkeessa luotiin tapa valmentaa allianssihenkilöstöä korkean suorituskyvyn varmistamiseksi. Valmennuksissa keskitytään kommunikointiin ja tiimihenkeen sekä yhteisten tavoitteiden asettamiseen, joihin kaikki yhdessä sitoutuvat. Valmennuksien avulla parannetaan yhteistyötä ja hankkeen hallittavuutta ja luodaan arvoa hankkeen kaikille osapuolille.

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

SRV on sitoutunut asiakaslupaukseensa: Kuuntele-malla rakennamme viisaasti. Yhtiössä jatkettiin tälläkin katsauskaudella systemaattista työtä asiakaskokemuksen vahvistamiseksi ja asiakaslupauksen juurruttamiseksi osaksi SRV:läisten jokapäiväistä tekemistä. Asiakaslupauksen sisäinen tunnettuus nousi vuoden toisen kvartaalin aikana erinomaiselle tasolle. SRV nostaa esille asiakaslupauksen toteuttamisen konkreettisia esimerkkejä sekä parhaita käytäntöjä valikoiduista projekteista ja monistaa niitä muihin yhtiön projekteihin.

SRV:n elinkaarihankkeena toteuttama Helsingin Kielikio valmistui toukokuussa kolme kuukautta etuajassa alkuperäisestä aikataulusta. Kohteen suunnitteluratkaisussa painotettiin energiatehokkuutta sekä paikallista uusiutuvan energian tuotantoa lämpöpumppulla ja aurinkopaneeleilla. Tilaaajan mukaan yhteistyö SRV:n toimihenkilöiden kanssa toimi hankkeessa erittäin hyvin, asiakkaan toiveita kuunneltiin ja kommunikointi oli avointa. SRV on vastuussa rakennettavan kiinteistön suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan, ja työ erinomaisen asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi jatkuu hankkeessa edelleen.

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Asuntotuotannon kustannuskilpailukyvyyn kehittämistä on jatkettu katsauskaudella monella rintamalla. Osana kannattavuuden parantamista ja kustannuskilpailukyvyyn kehittämistä SRV on päättänyt laajentaa portfolioaan kilpailu-urakointiin. Kilpailu-urakoinnissa on var-

mistettava tehokas hankinta, viisaat ratkaisut ja virtaviivainen prosessi kilpailussa pärjätäkseen. Näitä kilpailu-urakoinnin oppeja hyödynnetään myös omakkehteisissä hankkeissa asuntorakentamisen kannattavuuden parantamiseksi. Kesäkuussa SRV allekirjoitti sopimuksen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa 101 asunnon asuinkerrostalon toteuttamisesta Helsingin Verkkosaareen. Merelliseen Verkkosaareen rakennettavat asunnot toteutetaan elinkaariyviisaasti maalämpökohteena ja aurinkoenergiaa sekä jäteveden lämmöntalteenottoa hyödyntäen.

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

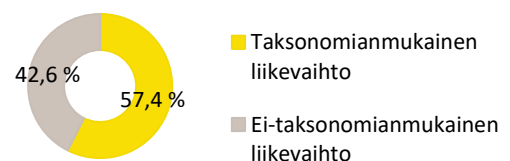
SRV:n pitkän aikavälin ilmastotavoitteena on olla hiili-neutraali oman toiminnan osalta vuoteen 2030 mennessä. Vähentämällä rakentamisen aikaisia päästöjä yhtiö voi suoraan vaikuttaa Suomen päästöihin, koska rakentaminen on yksi suurimpia hiilidioksidin päästölähteitä. SRV:n työmaat ovat nettopäästöttömiä oman toiminnan osalta.

SRV sopi huhtikuussa yhtiön vastuullisuustavoitteisiin sidostusta maksuvalmiusluotosta. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt sekä omassa että kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF, SRV ja aliurakoitsijat).

Vuoden 2023 kumulatiivinen oman toiminnan hiilijalanjälki sisältäen scope 1 ja 2 oli kesäkuun lopussa yhteensä 888 tCO₂. SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2023 osalta nettopäästöttöä. Hiilidioksidipäästöjen absoluuttinen määrä laski – 75 % vuoden 2022 aikana. Päästöintensiteetti oli kesäkuun lopussa 4,6 tCO₂ suhteuttuna liikevaihtoon, joka oli laskenut yhteensä 8 % vuodesta 2022. Yhtiön johto seuraa energiankulutusta ja päästöjä kuukausittain.

EU:n taksonomia on kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Tammi-kesäkuussa SRV:n taksonomiamukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 57,4 %:a (142 milj. euroa). Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 89,0 %:a (247 milj. euroa) kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot ovat pienet.

Taksonomiamukainen liikevaihto %-osuus tammi-kesäkuussa*

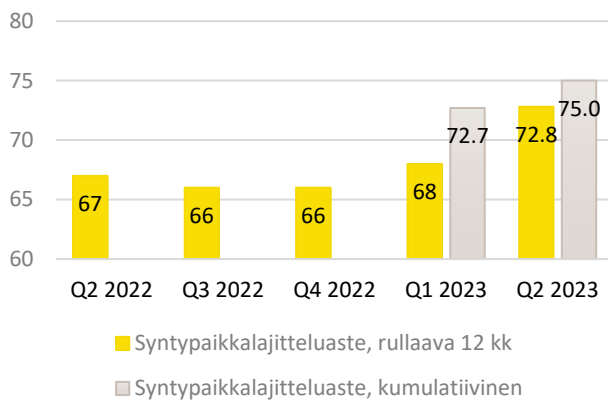


*Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

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

Kiertotalouden edistäminen ja jätteiden lajittelu ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Tammi-kesäkuun lajitteluaste, jota SRV käyttää EU:n taksonomiaraportoinnissa, oli 75,0 %. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien kumulatiivinen lajitteluaste yli 70 %:iin EU:n taksonomian mukaisesti.

Rakennusjätteiden lajitteluaste* (%)



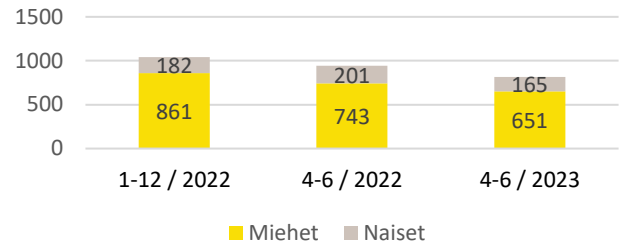
*Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä, eivätkä maa-ainesjätteitä.

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Huhti-kesäkuussa 2023 yhtiössä työskenteli keskimäärin 810 (944 4–6/2022) henkilöä. Kesäkuun 2023 lopussa SRV:llä työskenteli naisia 159 (201) henkilöä, mikä vastaa 19,6 % (21,3 %) henkilöstöstä ja miehiä 651 (743) henkilöä, mikä vastaa 80,4 % (78,7 %) henkilöstöstä.

Henkilöstö kauden lopussa



Asiakkaat

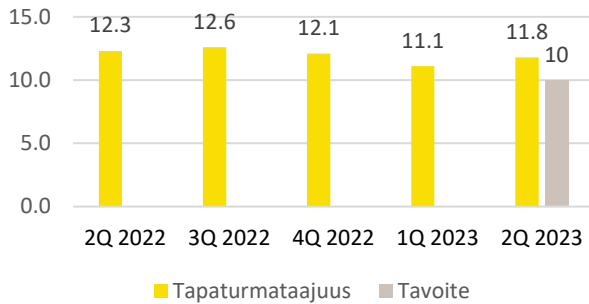
SRV mittaa säännöllisesti asiakastyytyväisyyttä. Vuoden 2023 tammi-kesäkuun NPS B2C toteuma oli 8 (tavoite 39), ja NPS B2B oli 67 (tavoite 53). Toteutimme asiakaslupauksen mukaista toimintaamme asiakkaan arvioimana tasolla 7,1 /10 B2C (tavoite 8,2) ja tasolla 8,5 /10 B2B (tavoite 8,5). Osto- ja muuttovaiheen asiakaspalautteiden lukumäärät ovat olleet edellisiin vuosiin verrattuna alhaisella tasolla (B2C), mikä vaikuttaa odotetusti NPS-arvoon. Yhtiö kiinnittää jatkossa huomiota erityisesti muuttovaiheen jälkeiseen asiakastyytyväisyyteen.

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 sisältävät käytännöt, joilla puututaan työturvallisuuden laiminlyönteihin.

SRV osallistui toukokuussa Rakennusteollisuus RT Ry:n järjestämään turvallisuusviikkoon. Sen yhteydessä nostettiin esille *Puuttuminen on välittämistä* -teemaa turvavarttien ja kampanjamateriaalien avulla. SRV järjesti myös oman työturvallisuuspäivän.

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli kesäkuussa 11,8 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. SRV:n tavoite tapaturmataajuudelle on alle 10 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia vuonna 2023.

**Tapaturmataajuuus
(LTIF, rullaava 12 kk)***

* Tapaturmataajuuus LTIF (Lost Time Injury Frequency, tapaturmien lukumäärä per miljoona työtuntia) sisältäen SRV:n työntekijät ja aliurakoitsijat

SRV:n turvallisuushavaintotaajuuus oli tammi-kesäkuussa 2 564 havaintoa / miljoona työtuntia, joka ylittää tavoitteen 2 200. Havaintoja on saatu yhteensä 6 019 kappaletta.

SRV:llä käytetään TR- ja MVR-mittauksia arviointinetselmänä viikoittain tehtävissä työturvallisuustason mittauksissa. Konsernin 12 kuukauden rullaava yhdistetty TR- ja MVR-mittaustulos oli kesäkuussa 96,1 %.

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-arviointiin, jonka pohjalta he saavat vastuullisuusarvosanan. Yhtiö haluaa ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin. Sen vuoksi SRV otti käyttöön lisäselvitysprosessin, jolla se pystyy entistä perusteellisemmin varmistamaan alihankkijoidensa ulkomaisen työvoiman työnteko-oikeuden ja työehtojen asianmukaisuuden. Raportointikaudella olemme kouluttaneet hankintahenkilöstön uusien toimintatapojen mukaiseen toimintaan.

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

LIIKETOIMINTAKATSAUS

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

Tammi-kesäkuu 2023

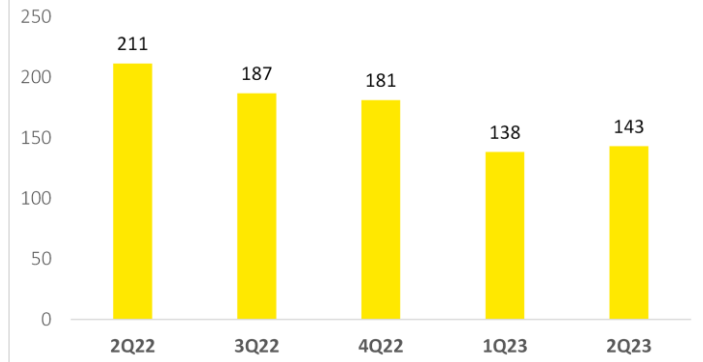
Konsernin **liikevaihto** laski -120,7 milj. euroa 281,4 (402,1 1-6/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 5,7 milj. euroa ja asuntorakentamisen liikevaihto laski -106,3 milj. euroa. Liikevaihdon vertailutieto sisältää 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** laski ja oli -5,9 (14,7) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton heikkene- miseen vaikutti ennen kaikkea asuntorakentamisen voimakkaasti alentunut liikevaihto ja vastaavasti ma- talaksi jäänyt tuloutunut kate. Lisäksi operatiivisen lii- kevoiton tasoon vaikutti toimitilarakentamisen tulou- tuneen liikevaihdon painottuminen aiempaa voimak- kaammin matalakatteisempaan urakointiin.

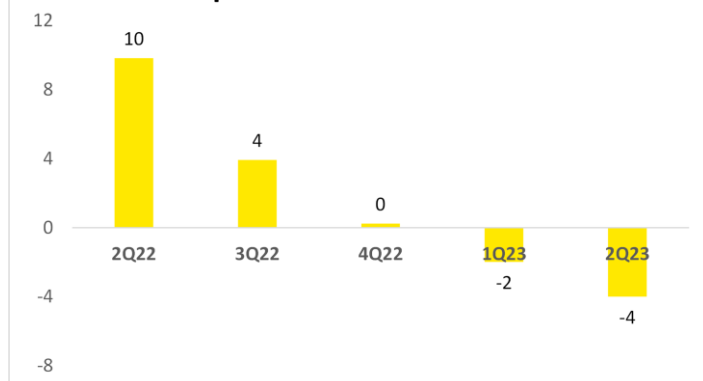
Konsernin **liikevoitto** oli -5,0 (-75,6) milj. euroa. Tili- kaudella 2022 alaskirjatun lainasaamisen takaisin- maksu vaikutti katsauskauden liikevoittoon 0,9 milj. euroa. Liikevoiton vertailulukuun vaikuttivat muun muassa Venäjän omaisuuseriin ja Fennovoiman omis- tukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate- eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutok- set, joiden kokonaisvaikutus oli -101,0 milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -9,9 (-74,8) milj. eu- roa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei- kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,2 (5,5) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita kor- kokuluja -2,8 (-2,2) milj. euroa. Vertailulukuun vaikut- tivat edellä mainitut Venäjän omaisuuseriin kohdistu- neet alaskirjaukset -101,0 milj. euroa sekä venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osaka- laslainojen alaskirjaukset -41,7 milj euroa.

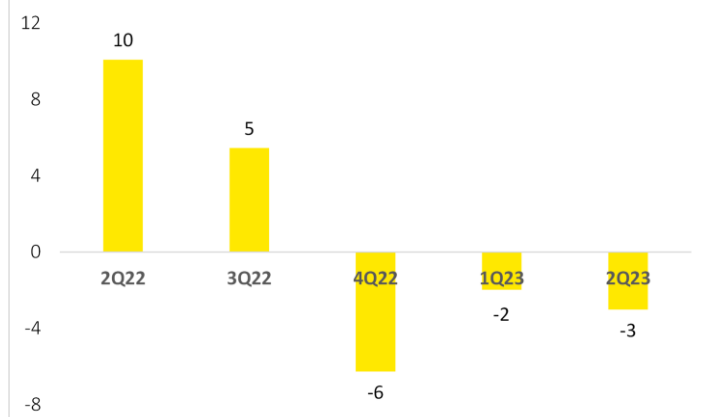
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,5 (-8,7) euroa. Vertailulukku on oikaistu 2022 tapahtuneen osakkeiden yhdistämisen vaikutuksella.

Liiketoiminnan rahavirta oli -9,0 (-16,3) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 0,0 (-0,9) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti pääosin katsauskauden negatiivinen tulos.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 993,1 (745,9) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,1 (91,1) %. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 395,8 (202,4) milj. eurolla. Merkittävimpiä toimitilarakentamisen uusia hankkeita olivat Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla, toimitopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa ja Inke-roisten monitoimitalo Kouvolassa. Asuntorakentamisen uusia hankkeita olivat kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) rakennettava 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen.

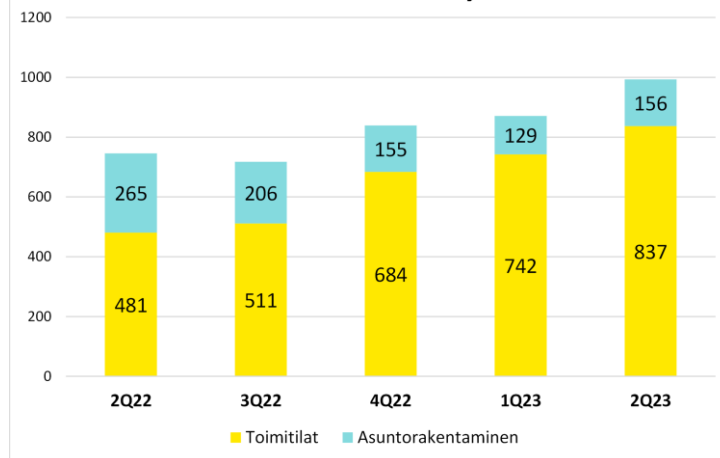
SRV:llä on lisäksi voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaa-mattomia hankkeita noin 1,2 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissai-raalan seuraavat vaiheet, Keilaniemeen sijoittuva toi-mistotorni Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja HGR Property Partners Oy:n muodostamalle kon-sortiolle, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä Es-poon Tapiolan uimahallin peruskorjaus ja laajennus. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriski-sistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Huhti-kesäkuu 2023

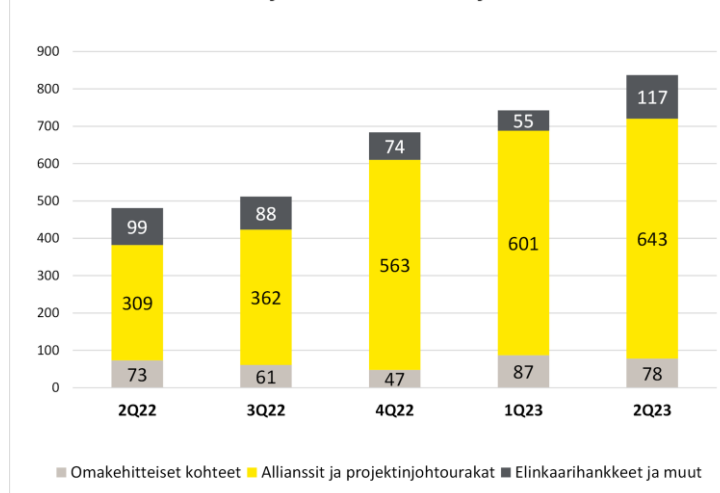
Konsernin **liikevaihto** laski -68,3 milj. euroa 143,1 (211,4 4-6/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski -9,9 milj. euroa ja asuntorakentamisen liikevaihto laski -53,8 milj. euroa.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** laski ja oli -3,9 (9,8) milj. euroa. Operatiivisen liikevoitto oli tappiollinen matalan asuntorakentamisen liikevaihdon ja sitä vastaavan katteen takia.

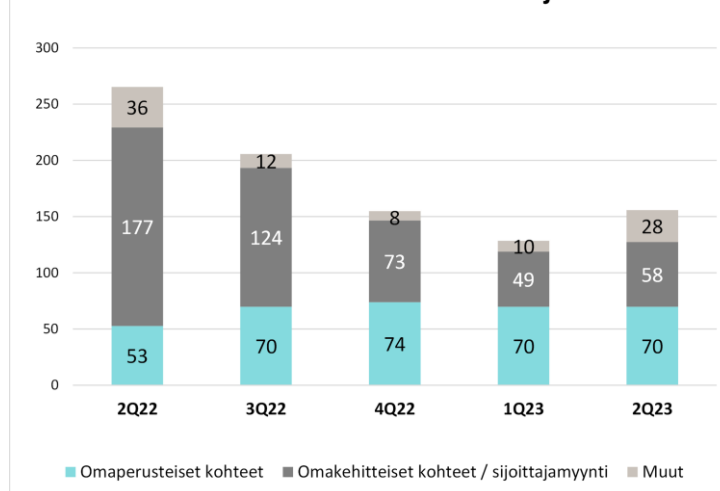
Tilaukskannan kehitys



Toimitilojen tilauskannan jakauma



Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma



Konsernin **liikevoitto** oli -3,0 (10,1) milj. euroa. Tilikaudella 2022 alaskirjatun lainasaamisen takaisinmaksu vaikutti katsauskauden liikevoittoon 0,9 milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -5,5 (53,7) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin eikassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -1,2 (1,3) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,1) milj. euroa. Vertailulukuun vaikutti toteutetut rahoitusjärjestelyt 38,6 milj. euroa.

Huhti-kesäkuussa **uusia sopimuksia** allekirjoitettiin 245,9 (72,3) milj. eurolla. Merkittävimpiä toimitilarakentamisen uusia hankkeita olivat Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja Rajamäen kampuksen uudisrakennus Nurmijärvellä. Asuntorakentamisen uusia hankkeita olivat kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) rakennettava 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen.

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.

SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisuksista. Yhtiö toteuttaa hankkeita kaikilla urakkamuodoilla niin päätoteuttajana suurissa infrahankkeissa kuin aliurakoitsijana eri pohjarakennuskohteissa. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työlajit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Tammi-kesäkuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 225,3 (219,7) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 837,2 (480,6) milj. euroon. Liikevaihdosta merkittävin osa muodostui allianssiurakoista. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Huhti-kesäkuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 111,0 (120,9) milj. euroon. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella. Tilauskantaan katsauskauden aikana kirjatut hankkeet eivät kuitenkaan vielä ole kerryttäneet merkittävästi liikevaihtoa, jonka johdosta liikevaihto jäi vertailukautta alhaisemmaksi.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, HUS:n Jorvin sairaalan uusi osatorakennus, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja 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 kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Kivenlahden metrokeskus sekä Jätkäsaaren Bunkkeri, josta on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki monipuolisine liikuntatiloineen, uimahalleineen ja noin 300 asuntoineen.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-kesäkuussa valmistui Rauma Marine Constructionin monitoimihalli Rauman telakalla, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjausurakka, Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, varasto- ja logistiikkarakennus Turun

alueella Liedossa, uusi vesivoimalaitos Koskienergia Oy:lle Kuhankoskella, Helsingin kielilukio Myllypurossa, Helsingin luonnontiedelukio Kumpulassa, Kotkan uusi tapahtumakeskus sekä Suomen Kansallisteatterin ja Lahden kaupungintalon peruskorjausurakat.

**Tonttivaranto,
toimitilarakentaminen
30.6.2023**

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	55

- 1) Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimukseen 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				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	27	Q2/2025
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	37	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT				
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	6	Q4/2025
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	2	2030
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	15	Q4/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	17	Q3/2024
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Liike	38	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	4	Q2/2025
Okmetic	Vantaa	Liike	6	Q4/2024

* Tilanne 30.6.2023

ASUNTORAKENTAMINEN

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehiteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, SRV myy asunnot suoraan kuluttajille. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamiskäsit. 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 pääurakoitsijana.

Tammi-kesäkuu 2023

Asuntorakentamisen **liikevaihto** laski 56,1 (162,4) milj. euroon. Liikevaihdon lasku on seurausta omakehiteisten sekä omaperusteisten asuntohankkeiden volyymin laskusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (69) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 155,9 (265,3) milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2023

Asuntorakentamisen **liikevaihto** laski 32,1 (85,9) milj. euroon. Liikevaihto laski erityisesti omaperusteisissa hankkeissa mutta myös sijoittamyydyn tuotannon liikevaihto oli vertailukautta alhaisempi. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 0 (65) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin uutena hankkeena 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle: Tampereen Kissanmaalla sijaitseva asuintalo Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkkaalla sijaitseva Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 1 056 (2 118) asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja on 62 (142). Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 893 (1 841) asuntoa Helsingissä, Vantaalla ja Tampereella. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 101 (162).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammikuussa valmistui 23 asuntoa Vantaan Aviapolikseen ja ne kirjattiin valmiisiin myymättömiin asuntoihin pitkälle neuvotellun sijoittajakaupan peruunnuttua. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa yhteensä 43 (8) kappaletta. Tammi-kesäkuun aikana myytiin 3 (23) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 1 (69) omaperusteinen asunto ja lisäksi autopaikkoja, joista kertyi liikevaihtoa 0,7 (21,5) 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, Helsingin Lapinmäentiellä ja Jätkäsaarella sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 30.6.2023

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	61
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	187

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

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-6/ 2023	1-6/ 2022	muutos, kpl	4-6/ 2023	4-6/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti	242	263	-21	241	12	272	251
omaperusteinen tuotanto	3	23	-20	2	12	32	12
sijoittajamyynni ja muut	239	240	-1	239	0	240	239
Omaperusteinen tuotanto							
asuntoaloitukset	0	0	0	0	0	85	85
valmistuneet	23	68	-45	0	68	210	165
tuloutuneet	1	69	-68	0	65	196	128
valmiit myymättömät	43	8	35			23	
Rakenteilla	1 056	2 118	-1 062			1 360	
urakat ja neuvottelu-urakat	101	162	-61			105	
sijoittajamyynni	893	1 814	-921			1 170	
omaperusteiset kohteet	62	142	-80			85	
josta myydyt	2	120	-118			2	
josta myymättömät	60	22	38			83	
josta myydyt, %	3,2	84,5				2,4	
josta myymättömät, %	96,8	15,5				97,6	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-6/ 2023	1-6/ 2022	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	76,8	186,4	-109,6	-58,8 %
Rakenteilla, myydyt	0,8	24,0	-23,2	-96,8 %
Rakenteilla, myymätön	69,7	52,7	17,0	32,2 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	8,6	2,1	6,4	303,8 %
Asuntorakentaminen yhteensä	155,9	265,3	-109,4	-41,2 %

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Kokardi	Helsinki	Q4/2023	62	2	60

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Visio	Helsinki	Patrizia	84	Q4/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	86	Q4/2023
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	83	Q3/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	88	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	79	Q3/2023
Anna Sahlsténinkatu 15	Espoo	eQ	6	Q4/2024
Hippoksenkatu 44	Tampere	eQ	18	Q2/2024

* Tilanne 30.6.2023

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 %.

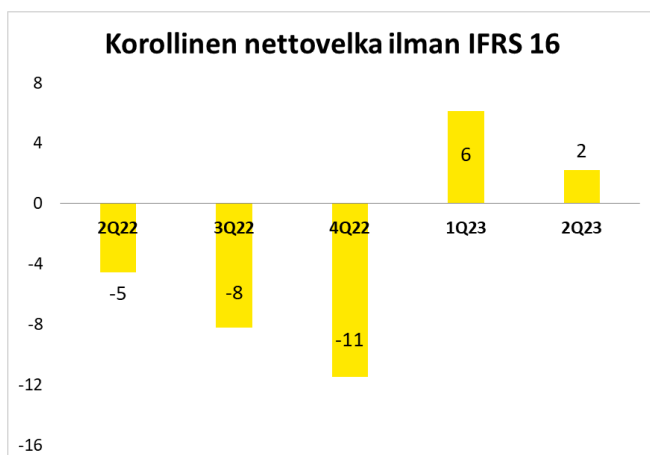
RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -4,9 (0,8) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,0 (0,7) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -2,2 (5,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset 0,5 (5,0) milj. euroa sekä korkokulut -0,5 (-4,0) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,4 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -2,8 (-2,2) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,3 (-1,6) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,3 (33,3) % ja **nettovelkaantumisaste** 83,3 (64,2) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,8 (43,9) % ja nettovelkaantumisaste 1,6 (-3,1) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 276,7 (276,1) milj. euroa. ja **sijoitetun pääoman tuottoprosentti** oli -4,7 (-17,4). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 172,9 (187,3) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 113,1 (90,1) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 23,0 milj. euroa pääasiassa IFRS 16:n mukaisesti pääomitettyjen tonttivuokrien indeksoinnin takia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 2,2 (-4,6) milj. euroa ja kasvoi 6,8 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 13,7 (14,7) milj. euroa.

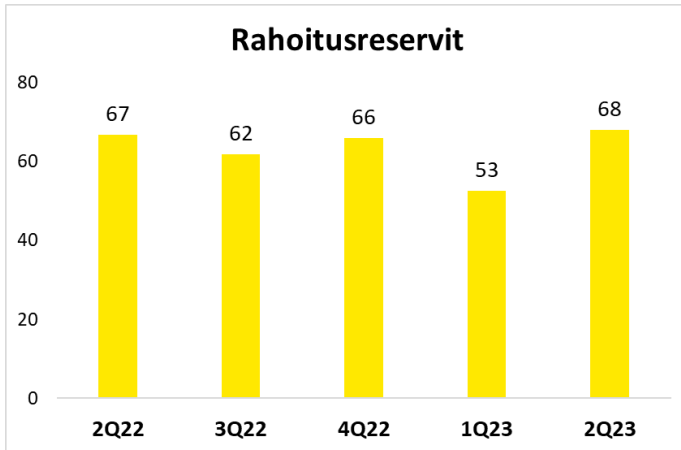


Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan **maksuvalmiuslimiitin**, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Vanha 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 si-dottu 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.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron **sitovasta maksuvalmiuslimiitistä** allokoitiin katsauskauden aikana 10 milj. euroa sitovaksi tililimiitiksi, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä n. 1,0 milj. euroa ja käyttämättä 29,0 milj. euroa. Yhtiö maksoi pois 10 milj. euroa nostettua maksuvalmiuslainaa katsauskauden lopussa.

Konsernin **rahoitusreservit** olivat katsauskauden lopussa 68,0 milj. euroa (66,7) koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 27,9 milj. euroa sekä nostamattomasta sitovasta projektirahoituksesta 1,1 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -9,0 (-17,2) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -7,9 (-6,6) milj. euroa sekä sitovan maksuvalmiuslimiitin 10 milj. euron kasvu 30 milj. eurosta 40 milj. euroon.



SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina **kovenantteina** ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimilikviditeetti 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 joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty puolivuositiedotuksen liitteessä 11.

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. Valuutariskipositiio on 2022 toteutettujen Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 0,6 milj. euroa (-6,0). Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat yhteensä -14,4 (-24,1) milj. euroa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät vuoden 2022 lopun jälkeen jatkuneeseen korkojen nousujohteiseen kehitykseen, sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntään ja tiukentuneisiin rahoitusolosuhteisiin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa

suunniteltujen hankkeiden viivästymisinä tai peruuntumisina, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus on esitetty laajemmin 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

SRV tiedotti 24.5.2023, että SRV:n alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaava johtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsen Henri Sulankivi on päättänyt jättää yhtiön. Alueyksiköiden johtamisesta vastaa Sulankiven seuraajan valintaan saakka SRV:n strategisen hankekehityksen johtaja ja johtoryhmän jäsen Hannu Lokka.

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 varsinainen 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)

Lisätietoja SRV:n kannustinjärjestelmistä on saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

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 30.6.2023 oli 3,8 euroa (pätöskurssi 31.12.2022 3,8) Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,7 euroa ja alin 3,30 euroa. 30.6.2023 osakekannan markkina-arvo oli 63,9 miljoonaa euroa (31.12.2022 64,4) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,1 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 4,4 miljoonaa euroa.

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

SRV:llä oli kesäkuun lopussa 10 694 (11 340) rekisteröityä osakkeenomistajaa.

Espoo 20.7.2023

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 puolivuositarkastuksesta

Puolivuosikatsaus 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

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 20.7.2023 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 Q3-osavuositarkastuksen 26.10.2023. Hiljaisen jakson aikana 25.9.–26.10. 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

Q2

20.07.2023 klo 8:30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-6/	1-6/	4-6/	4-6/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2023	2022	2023	2022	2022	12 kk
Liikevaihto	281,4	402,1	143,1	211,4	770,1	649,3
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-5,9	14,7	-3,9	9,8	18,9	-1,8
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-2,1	3,7	-2,8	4,6	2,5	
Liikevoitto	-5,0	-75,6	-3,0	10,1	-76,4	-5,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-1,8	-18,8	-2,1	4,8	-9,9	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-7,0	-77,1	-4,0	9,3	-79,6	-9,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-2,5	-19,2	-2,8	4,4	-10,3	
Tulos ennen veroja	-9,9	-74,8	-5,5	53,7	-79,1	-14,1
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,5	-18,6	-3,8	25,4	-10,3	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-7,9	-82,1	-4,7	51,5	-85,7	-11,5
Oman pääoman tuotto, %	-11,2	-107,5			-55,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-4,7	-17,4			-10,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 3)}	-9,5	-24,8			-14,9	
Sijoitettu pääoma	276,7	276,1			272,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	172,9	187,3			186,4	
Omavaraisuusaste, %	34,3	33,3			36,3	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	48,8	43,9			48,2	
Korollinen nettovelka	113,1	90,1			80,5	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	2,2	-4,6			-11,5	
Nettovelkaantumisaste, %	83,3	64,2			55,1	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	1,6	-3,1			-7,5	
Tilaukanta	993,1	745,9			838,8	
Uudet sopimukset	395,8	202,4	245,9	72,3	624,6	
Henkilöstö keskimäärin	789	962			948	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,5	-8,7	-0,4	5,4	-6,6	1,5
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	-0,5	-8,7	-0,4	5,4	-6,6	1,5
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,0	8,3			8,6	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa ⁴⁾	6,0	6,3			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						
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,8	5,2			3,8	
Keskikurssi, euroa	3,9	9,8			9,2	
Alin kurssi, euroa	3,30	5,0			3,2	
Ylin kurssi, euroa	4,69	16,1			16,1	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	63,9	88,1			64,4	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 117	22 201			25 033	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	6,6	5,8			189,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	13 677			13 231	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	16 938	13 677			13 231	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	24 281			16 938	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

³⁾ Tunnuslukuja 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 1-6/2022 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 osavuosikatsauksessa 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)	1-6/ 2023	1-6/ 2022	4-6/ 2023	4-6/ 2022	1-12/ 2022
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	-5,9	14,7	-3,9	9,8	18,9
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	10,7	0,0	13,3	7,3
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	0,9	-101,0	0,9	-13,0	-108,9
+/- poikkeuksellisia omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0,9	-101,0	0,9	-13,0	-102,5
Liikevoitto	-5,0	-75,6	-3,0	10,1	-76,4

SRV raportoi osavuosikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Q2

20.07.2023 klo 8:30

Omavaraisuusaste, %	=	100 x Taseen loppusumma - saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 x $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä} - \text{IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut} - \text{Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot} - \text{IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut} - \text{korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 x $\frac{\text{Korolliset velat} - \text{korolliset vuokratulot} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä} - \text{IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Q2

20.07.2023 klo 8:30

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	4-6/ 2023	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Liikevaihto	143,1	138,3	181,2	186,8	211,4	190,7
Operatiivinen liikevoitto	-3,9	-2,0	0,2	3,9	9,8	4,9
Operatiivinen liikevoitto %	-2,8	-1,4	0,1	2,1	4,6	2,6
Liikevoitto	-3,0	-2,0	-6,3	5,5	10,1	-85,7
Liikevoitto %	-2,1	-1,4	-3,5	2,9	4,8	-44,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,5	-2,5	-3,8	0,3	43,6	-42,8
Tulos ennen veroja	-5,5	-4,4	-10,0	5,8	53,7	-128,5
Tulouttamaton tilauskanta	993,1	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
Uudet sopimukset	245,9	149,9	287,2	135,0	72,3	130,1
Tulos/osake, eur ²⁾	-0,36	-0,23	-0,82	0,39	5,41	-14,3
Oma pääoma/osake, eur ²⁾	6,46	6,46	6,65	6,62	6,31	1,18
Osakkeen päätöskurssi, eur	3,7	3,7	3,8	3,5	5,2	11,4
Omavaraisuusaste, %	34,3	35,0	36,3	36,3	33,3	6,4
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ¹⁾	48,8	49,2	48,2	48,6	43,9	9,7
Korollinen nettovelka	113,1	117,4	80,5	86,4	90,1	197,7
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	2,2	6,1	-11,5	-8,2	-4,6	110,1
Nettovelkaantumisaste, %	83,3	82,2	55,1	59,3	64,2	748,4
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	1,6	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.

Q2

20.07.2023 klo 8:30

Tilaukanta (milj. euroa)	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022
- toimitilarakentamisen osuus	837,2	742,4	684,0	511,5	480,6	505,9
- asuntorakentamisen osuus	155,9	128,5	154,7	205,6	265,3	352,1
Konserni yhteensä	993,1	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
<i>josta myyty osuus</i>	<i>914,8</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>78,3</i>	<i>91,0</i>	<i>87,4</i>	<i>66,5</i>	<i>69,9</i>

Tilaukanta, asuntorakentaminen

(milj. euroa)	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022
Urakat ja neuvottelu-urakat	77	49	75	129	186	254
Rakenteilla, myyty tuotanto	1	1	1	1	24	40
Rakenteilla, myymätön tuotanto	70	70	74	70	53	57
Valmis, myymätön tuotanto	9	9	5	6	2	2
Yhteensä	156	129	155	206	265	352

Asuntotuotanto

(kpl)	4-6/ 2023	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Asuntomyynti yhteensä	241	1	3	6	12	251
<i>Omaperusteinen tuotanto</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>11</i>
<i>Sijoittajamyynti ja muu</i>	<i>239</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>240</i>
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	0	0	23	62	0	0
- valmistuneet	0	23	0	142	68	0
- tuloutuneet asunnot	0	1	3	124	65	4
- valmiit myymättömät	43	45	23	26	8	5
Rakenteilla yhteensä	1 056	879	1 360	1 646	2 118	2 397
<i>urakat ja neuvottelu-urakat</i>	<i>101</i>	<i>0</i>	<i>105</i>	<i>105</i>	<i>162</i>	<i>227</i>
<i>sijoittajamyynti tuotanto</i>	<i>893</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>62</i>	<i>85</i>	<i>62</i>	<i>142</i>	<i>210</i>
- josta myydyt	2	2	2	2	120	173
- josta myymättömät	60	60	83	60	22	37

Q2

20.7.2023 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2023, 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) Valuutariski
- 13) Rahoitustuotot
- 14) Omistukset Venäjällä
- 15) Lähipiiritapahtumat
- 16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-6/ 2023	1-6/ 2022	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2023	4-6/ 2022	muutos, %	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	281,4	402,1	-120,7	-30,0	143,1	211,4	-32,3	770,1	649,3
Liiketoiminnan muut tuotot		0,2	0,4	-0,3	-62,8	0,0	0,2	-76,0	0,6	0,3
Valmiiden/keskenener.tuotteiden varastojen muutos		-9,3	-77,8	68,5		-1,6	-14,9	-89,2	-88,4	-19,9
Aineiden ja palveluiden käyttö		-234,1	-292,9	58,8	-20,1	-122,8	-162,0	-24,2	-600,6	-541,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-34,7	-39,1	4,4	-11,2	-17,4	-20,8	-16,4	-74,3	-70,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		0,1	11,1	-10,9		0,6	13,8	-95,7	-1,3	-12,2
Poistot		-2,8	-2,6	-0,2	7,6	-1,4	-1,3	7,5	-5,1	-5,3
Sijoitusten arvonalentumiset ja niiden palautumiset		0,8	-71,3	72,1		0,3	-13,6		-65,0	7,0
Liiketoiminnan muut kulut		-6,6	-5,6	-1,0	18,4	-3,8	-2,7	41,2	-12,3	-13,3
Liikevoitto		-5,0	-75,6	70,6		-3,0	10,1	-129,9	-76,4	-5,8
Rahoitustuotot	13	1,6	46,1	-44,5	-96,5	1,3	45,5	-97,1	52,7	8,3
Rahoituskulut		-6,6	-3,6	-2,9	81,2	-3,8	-1,9	102,4	-55,4	-58,4
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		0,0	-41,7	41,7		0,0	0,0		-41,7	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4,9	0,8	-5,7	-754,4	-2,5	43,6		-2,7	-8,4
Tulos ennen veroja		-9,9	-74,8	64,9		-5,5	53,7	-110,2	-79,1	-14,2
Tuloverot		2,1	-7,2	9,3		0,8	-2,4	-131,3	-6,6	2,7
Katsauskauden tulos		-7,9	-82,1	74,2		-4,7	51,3	-109,2	-85,7	-11,5
Jakautuminen										
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-7,9	-82,1			-4,7	51,5		-85,7	-11,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ¹⁾		-0,5	-8,7			-0,4	5,4		-6,6	1,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) ¹⁾		-0,5	-8,7			-0,4	5,4		-6,6	1,5

¹⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen 1-6/2022 ja 4-6/2022 vertailutietoja on oikaistu vastaavasti. Luvut on osakeantioikaistuja.

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2023	1-6/ 2022	4-6/ 2023	4-6/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-7,9	-82,1	-4,7	51,3	-85,7	-11,5
Muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot	5,2	-2,5	3,3	-2,2	-4,0	3,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-4,7	-3,5	-2,8	0,0	7,2	6,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,6	-6,0	0,4	-2,2	3,2	9,8
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,6	-6,0	0,4	-2,2	3,2	9,8
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	-7,3	-88,0	-4,3	49,1	-82,5	-1,8
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-7,3	-88,0	-4,3	49,1	-82,5	-1,8
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Q2

20.07.2023 klo 8:30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	30.6.2023	30.6.2022	muutos, %	31.12.2022
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		4,4	3,7	21,4	4,1
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		8,2	9,0	-8,9	8,8
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,7	2,1	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		2,3	3,4	-30,8	2,1
Muut rahoitusvarat		6,8	10,1	-32,6	7,8
Saamiset		11,8	9,0	30,8	14,2
Laskennalliset verosaamiset		38,2	36,7	4,2	37,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		74,3	74,3	0,0	77,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	150,1	163,7	-8,3	162,8
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	93,8	78,3	19,8	75,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		101,9	119,6	-14,8	88,3
Rahavarat		27,9	45,7	-39,1	45,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		373,7	407,3	-8,2	371,5
VARAT YHTEENSÄ		448,0	481,6	-7,0	448,5
Konsernitase (milj. euroa)		30.6.2023	30.6.2022	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	303,6	0,0	303,6
Muuntoerot		-14,4	-24,1	-40,5	-14,9
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0	33,5
Kertyneet voittovarot		-190,0	-175,7	8,2	-179,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		135,8	140,3	-3,2	146,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	135,8	140,3	-3,2	146,2
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		1,2	1,3	-7,5	1,1
Varaukset		10,5	12,9	-18,7	12,2
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		29,2	29,3	-0,1	23,8
Korolliset vuokravelat		108,2	92,3	17,2	89,5
Muut velat		5,6	9,3	-39,8	6,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		154,6	145,0	6,7	133,0
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		148,1	170,9	-13,3	148,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,0	-20,5	1,0
Varaukset		6,0	11,2	-46,1	7,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		0,8	11,9	-92,9	10,0
Korolliset vuokravelat		2,6	2,3	14,3	2,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		157,6	196,3	-19,7	169,4
Velat yhteensä		312,2	341,3	-8,5	302,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		448,0	481,6	-7,0	448,5

Q2

20.07.2023 klo 8:30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)

	1-6/ 2023	1-6/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	266,7	409,5	805,4	662,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,2	0,5	0,6	0,2
Maksut liiketoiminnan kuluista	-271,4	-417,5	-802,5	-656,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-4,6	-7,5	3,5	6,4
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,4	0,2	0,4	0,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4,7	-8,8	-13,7	-9,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	-0,2	-0,3	-0,2
Liiketoiminnan rahavirta	-9,0	-16,3	-10,1	-2,9
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,1	-1,2	-2,5	-2,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,3	0,5	0,2
Investoinnit sijoituksiin	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2
Tuotot sijoituksista	1,0	0,0	0,0	1,0
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	0,0	4,2	4,2
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,2	0,0	0,0	0,2
Investointien rahavirta	0,0	-0,9	2,1	3,0
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-9,0	-17,2	-8,0	0,1
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	0,0	34,8	34,8	0,0
Osakeannin kulut	0,0	-2,7	-2,7	0,0
Lainojen nostot	0,0	0,0	1,0	1,0
Lainojen takaisinmaksut	-10,0	-30,7	-31,7	-11,1
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-0,7	-0,7	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	-2,0	-2,0	-2,8
Yhtiölainojen muutos	6,3	-3,5	-10,7	-1,0
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,6	-0,7	-0,2
Lainojen maksut vuokravelat	-1,3	-1,2	-2,4	-2,5
Rahoituksen rahavirta	-7,9	-6,6	-15,3	-16,6
Rahavarojen muutos	-16,9	-23,8	-23,3	-16,5
Rahavarat tilikauden alussa	45,3	68,0	68,0	45,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,5	1,5	0,6	-1,4
Rahavarat tilikauden lopussa	27,8	45,7	45,3	27,8

Q2

20.07.2023 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		
1.1-30.6.2023 (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	-7,9	-7,9	0,0	-7,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	-7,9	-7,3	0,0	-7,3
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
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	-2,8	-2,8	0,0	-2,8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-3,1
Oma pääoma 30.6.2023	3,1	303,6	33,5	-14,4	0,0	-190,0	135,8	0,0	135,8
	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		
1.1-30.6.2022 (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	-82,1	-82,1	0,0	-82,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-6,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-82,1	-88,0	0,0	-88,0
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	0,0	-0,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
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
Merkintätuokeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeantoihin 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	6,3	63,3	0,0	63,3
Oma pääoma 30.6.2022	3,1	303,6	33,5	-24,1	0,0	-175,7	140,3	0,0	140,3

	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
Merkintätuoikeusanti	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

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 summaluvusta.

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 ja toisen kvartaalin osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu vastaavasti.

SRV:n lyhyen tähtäimen merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n lyhyen tähtäimen merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkojen nousujohteiseen kehitykseen ja siten sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntään. Tämä voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymistä tai peruuntumista.

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 katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 38,2 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 voitollisesta tuloksesta 10 seuraavan verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. Oletukset, joihin tuleva 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 veronalaisia 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. SRV:llä oli urakkaan liittyen kesäkuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuksiin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoidmiseksi.

Q2

20.7.2023 klo 8.30

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.

Q2

20.7.2023 klo 8:30

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.6.2023	30.6.2022	muutos, %	31.12.2022
Omaista puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	15,5	16,6	-6,5	9,2
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,7	-0,6	19,6
Tonttien ostositoumukset	0,3	17,6	-98,1	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

30.6.2023 (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	11,8	11,8	11,8
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,7	0,0	4,7	4,7
Muut rahoitusvarat	6,8	0,0	6,8	6,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	51,7	51,7	51,7
Rahavarat	0,0	27,9	27,9	27,9
Yhteensä	11,5	91,4	102,9	102,9
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	29,2	29,2	29,2
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	5,6	5,6	5,6
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	0,8	0,8	0,8
Ostovelat	0,0	48,6	48,6	48,6
Yhteensä	0,0	84,2	84,2	84,2

Q2

27.7.2023 klo 8:30

31.12.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti 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	28,7	28,7	28,7
Rahavarat	0,0	45,3	45,3	45,3
Yhteensä	11,9	88,2	100,1	100,1
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

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	6/2023 Käyvät arvot		6/2022 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	4,7	0,0	0,0	0,4	4,1	0,0

	6/2023	6/2022	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
30.6.2023				
Johdannaissaamiset	0,0	4,7	0,0	4,7
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
30.6.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	0,4	0,0	0,4
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	4,1	0,0	4,1
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.6.2023	30.6.2023	31.12.2022
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	7,8	24,7	24,7
Lisäykset	0,0	0,1	0,1
Käyvän arvon muutokset	-1,0	-14,7	-17,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	6,8	10,1	7,8
 Pitkäaikaiset	 6,8	 10,1	 7,8
Lyhytaikaiset	-	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	6,8	7,4
Pitkäaikaiset saamiset	-	4,7	-	4,7
30.6.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	9,5	10,1
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 Kansin ja Areena-hankkeeseen.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2023	1-6/ 2022	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2023	4-6/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	2,3	21,3	-19,1	-89,3	0,2	19,9	50,1	145,9
Ajan kuluessa tuloutettavat	277,1	358,8	-81,8	-22,8	141,6	186,7	692,4	673,0
Muu liikevaihto	2,0	21,9	-19,9	-90,8	1,2	4,8	27,5	-7,1
Konserni yhteensä	281,4	402,1	-120,7	-30,0	143,1	211,4	770,1	811,8

9) Segmenttitiedot

Uusi segmenttirakenne on otettu käyttöön 1.1.2023 alkaen 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)	30.6.2023	30.6.2023	muutos, meur	31.12.2022
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	75,4	72,4	-67,0	75,4
Keskeneräiset työt	67,6	86,2	-94,3	79,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	4,1	2,0	-4,1	4,8
Muu vaihto-omaisuus	96,8	81,3	-74,7	78,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	93,8	78,3	-71,2	75,1
Muut	3,0	3,0	-2,9	3,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	243,9	242,0	-240,1	238,0

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusveloja

30.6.2023

(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	1,8	3,5	0,5	2,8	0,3	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	13,7	22,5	0,3	0,7	0,8	0,8	19,9
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	9,1	9,1	3,5	2,5	3,1	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	48,6	48,6	48,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	87,7	98,2	52,8	5,9	4,2	0,8	34,5

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.6.2023

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	110,8	262,1	7,9	7,4	7,0	7,0	232,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusveloja

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	58,2	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.

Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä. Vanha 40 milj. euron sitova projektirahoituslimiitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti. Kovenantteina sopimuksessa ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä allokoitiin katsauskauden aikana 10 milj. euroa sitovaksi tililiimitiksi, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä n. 1,0 milj. euroa ja käyttämättä 29,0 milj. euroa. Yhtiö maksoi pois 10 milj. euroa nostettua maksuvalmiuslainaa katsauskauden lopussa.

Kovenantit

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

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

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>30%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤70%
Minimilikviditeetti	>25 meur kauden lopussa
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>3-15 meur riippuen testausajankohdasta

12) Valuuttariski

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

Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 96,465 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)

	30.6.2023	30.6.2022
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	-3,6	-10,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	0,0
Yhteensä	-3,6	-10,0
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden euro- ja ruplalainojen saaminen tai velka	6,6	14,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	0,0	0,0
Yhteensä	6,6	14,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	3,0	4,2
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

13) Rahoitustuotot

	1-6/ 2023	1-6/ 2022	1-12/ 2022
Osinko- ja korkotuotot	1,0	0,7	1,4
Valuuttakurssivoitot	0,0	5,5	1,5
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	0,0	17,1	17,1
Hybridilainan käyvän arvon muutos	0,0	22,9	22,9
Korkojohdannaisen käyvän arvon muutos	0,7	5,5	10,0
Rahoitustuotot yhteensä	1,6	51,6	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
30.6.2023						
Johto ja hallitus	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	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	1,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.6.2022						
Johto ja hallitus	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,8	1,7	0,0	0,0	0,0	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
Osakkuusyritykset	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

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.