



Osavuositatsaus

1.1-30.09.2023

SRV YHTIÖT OYJ
26.10.2023 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1-30.09.2023

Sisällys

Tammi-syyskuu 2023 lyhyesti	2
Olenneiset tarkastuskauden jälkeiset tapahtumat	2
Toimitusjohtajan tarkastus	4
Toimintaympäristö	5
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	6
ESG-tarkastus	8
Liiketoimintatarkastus	10
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

Q3:n operatiivinen liikevoitto positiivinen, tilauskanta säilyi vahvana – näkymät ennallaan

Heinä-syyskuu 2023 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 146,9 (186,8) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 4,6 (3,9) milj. euroa ja liikevoitto oli -4,9 (5,5) milj. euroa. SRV Russia Oy:n myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta -9,3 milj. euroa muodostui muuntoerojen tuloutumisesta.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli -4,6 (4,5) milj. euroa.
- Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 132,5 (135,0) milj. euron edestä.

Tammi-syyskuu 2023 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 428,3 (588,9) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli -1,3 (18,7) milj. euroa ja liikevoitto oli -9,9 (-70,1) milj. euroa. SRV Russia Oy:n myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta -9,3 milj. euroa muodostui muuntoerojen tuloutumisesta.
- Tulos ennen veroja oli -16,4 (-69,1) milj. euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli -13,6 (-12,7) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste laski 34,9 (36,3 % 9/2022) %:iin ja nettovelkaantumisaste kasvoi 84,8 (59,3 % 9/2022) %:iin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,5 (48,6) % ja nettovelkaantumisaste 5,1 (-5,4) %.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 995,6 (717,1) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 528,3 (337,3) milj. euron edestä. Tilauskannan myyty osuus oli 92,1 (87,8) %.
- Tulos per osake oli -1,0 (-6,5) euroa.

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, tilauskannan 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 omakehitteisistä hankkeista. Tilauskanta painottuu vuoden alussa voimakkaasti suhteessa matalakatteisempaan, joskin vähäriskisempään, yhteistoiminnalliseen urakointiin, mistä johtuen vuoden 2023 tuloksen kertymän arvioidaan painottuvan loppuvuoteen. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2023 pieneksi.

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

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	1-9/ 2023	1-9/ 2022	muutos	muutos %	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12/ 2022
Liikevaihto	428,3	588,9	-160,6	-27,3	146,9	186,8	770,1
Operatiivinen liikevoitto	-1,3	18,7	-20,0	-106,9	4,6	3,9	18,9
Operatiivinen liikevoitto, %	-0,3	3,2	-3,5		3,1	2,1	2,5
Liikevoitto	-9,9	-70,1	60,2		-4,9	5,5	-76,4
Liikevoitto, %	-2,3	-11,9	9,6		-3,4	2,9	-9,9
Tulos ennen veroja	-16,4	-69,1	52,6		-6,5	5,8	-79,1
Katsauskauden tulos	-14,4	-76,7	62,3		-6,6	5,3	-85,7
Katsauskauden tulos, %	-3,4	-13,0	9,7		-4,5	2,9	-11,1
Tulos per osake, eur ²⁾	-1,0	-6,5	5,5		-0,5	0,4	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta	995,6	717,1	278,5	38,8			838,8
Omavaraisuusaste, %	34,9	36,3	-1,5				36,3
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	49,5	48,6	0,9				48,2
Nettovelkaantumisaste, %	84,8	59,3	25,5				55,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	5,1	-5,4	10,6				-7,5
Rahoitusreservit	63,9	61,8	2,1	3,4			65,9

1. Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

2. Vertailukauden osakekohtainen tunnusluku on laskettu huomioiden 2022 toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdelluvulla 40:1

Toimitusjohtajan katsaus

Markkinaolosuhteet jatkuivat edelleen haastavina vuoden 2023 kolmannella kvartaalilla, emmekä odota merkittävää muutosta parempaan lyhyellä aikavälillä.

Asuntorakentamisen kysyntä on lähes pysähtynyt ja kiinteistösijoituskysyntä voimakkaasti heikentynyt nopean korkojen nousun seurauksena. Julkinen rakentaminen jatkuu vahvana ja teollisuuden investointikysyntä on myönteisessä muutoksessa sekä volyymin että toimintamallien osalta. Oma kehityksemme on markkinaan nähden vahvaa, mitä tukee nettovelattomuus, vähäinen myymättömien asuntojen määrä sekä viime vuoden lopusta saakka vahvistunut tilauskanta, etenkin toimitilarakentamisessa. Lisäksi operatiivinen hallinta-asteemme on kehittynyt viimeisen kahden vuoden aikana myönteisesti, mikä näkyy parantuneena työturvallisuutena, aikataulujen pitävyytenä, parempana taloudellisena suorituskykynä sekä ilahduttavasti asiakastytytyväisyytenä.

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta liikevaihtomme jatkoi toimitilarakentamisen vetämänä hienoisessa kasvussa edelliseen kvartaaliin verrattuna. Asuntorakentamisen heikon kysynnän takia liikevaihtomme jäi kuitenkin vertailukautta alhaisemmaksi.

Operatiivinen liikevoitto päättyneellä neljänneksellä oli ennakoimallamme tavalla olosuhteisiin nähden verrattain hyvä, 4,6 milj. euroa. Konsernin tulos ennen veroja oli 3,0 milj. euroa positiivinen ennen SRV Russia Oy:n myynnistä aiheutuneita kirjauksia. Pääosin vanhoista valuuttakurssitappioista aiheutuneen muuntoeron kirjaaminen tuloslaskelmaan myynnin yhteydessä vei tuloksen tappiolle, vaikuttamatta kuitenkaan taseen tunnuslukuihin. Arvioimme vuoden 2023 tuloksen kertymän painottuvan vuoden jälkimmäiselle puoliskolle, kun alkuvuoden vahvan tilauskertymän projektit ja muut ennakoitavat hankkeet nostavat liikevaihtoa ja kerryttävät tulosta.

Tilaukskanta säilyi vahvana vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä ja oli 39 % suurempi kuin vertailukaudella. Tilaukskanta kääntyy kasvavaksi liikevaihdoksi kuluvaan vuoden viimeisestä neljänneksestä alkaen, kun projektit käynnistyvät täydellä vauhdilla. Heinä-syyskuussa tilaukskantaamme kirjautui Helsingin Kansallismuseon lisärakennus ja Nurmijärven Rajamäen kampus. Lisäksi kirjassimme tilaukskantaamme kehitysvaiheen jälkeen Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettavan suuren kertopuutehtaan, joka toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana. Teollisuuden hankkeista aiempaa



suurempi osa toteutetaan yhteistoiminnallisina urakoina, joiden toimivuuden lukuisat haastavat julkisen sektorin hankkeet ovat osoittaneet. Tilaukskantaamme kasvu ja sen painottuminen yhteistoiminnallisiin toimitilaurakoihin vie meidät haastavan markkinatilanteen yli.

Irtautumisemme Venäjän omistuksistamme eteni katsauskaudella ja elokuussa myimme SRV:n tytäryhtiön SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kauppa piti sisällään SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt henkilöstöineen, niiden omistuksessa olevat SRV:n loput tonttiosuudet Venäjällä sekä vähemmistöomistuksen Moskovon lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Toteutetun kaupan jälkeen ainoa jäljellä oleva omaisuuserämme Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Jatkamme aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtäämme viimeisenkin Venäjä-omistuksemme myyntiin.

Lokakuussa ilmoitimme yhdessä Helsingin kaupungin kanssa käynnistäneemme prosessin Jätkäsaaren Bunkkerin kiinteistökaupan esisopimuksen purkamisesta markkinasta johtuvan sijoittajakysynnän puuttuessa. Molemmille osapuolille on tärkeää, että kaupunki pääsee viipymättä kartoittamaan Bunkkeriin suunnitelluille liikuntatiloilleen uutta ratkaisua. Samalla hankkeesta luopuminen on osa riskienhallintaamme, kun varmistamme oman pääomamme käytön tehokkuuden haastavassa markkinassa.

Näen myönteisen kehityksemme jatkuvan loppuvuoden aikana, vaikka markkinalta emme odota erityistä vetoapua. Pidemmälle katsottaessa uskon kaupungistumis- ja keskittymiskehityksen Suomessa jatkuvan ja kysynnän palaavan asteittain. Vahvistunut asemamme voi markkinatilanteen hiemankaan kohentuessa avata seuraavina vuosina mahdollisuuksia kannattavalle kasvulle. Omat valmiutemme nopeaan reagointiin ovat hyvät niin rahoitusaseman kuin hankekehityksen tuottaman aloitusvalmiin projektikannan ansiosta.

Toimintaympäristö

Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan 0,2 % vuonna 2023. Taloutta painavat hintojen ja korkotason nousu sekä heikko vientikysyntä. Myös pitkään vahvistunut työllisyys on notkahtanut, ja elinkeinoelämän luottamus talouden kehitykseen on synkentyynyt vuoden aikana. Kustannustaso on korkealla, mutta inflaation hidastuminen parantaa kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Toipuminen taantumasta on hidasta ja lähtee käyntiin jähmeästi vuonna 2024. Ensi vuonna BKT:n ennustetaan kääntyvän loivaan 0,2 %:n kasvuun ja vahvistuvan edelleen vuonna 2025. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Suomen Pankki)

Inflaatiohuippu näyttää ohittuneen, mutta korkomarkkinat ovat jatkuneet kireänä. EKP:n neuvosto nosti ohjauskorkoaan 0,25 % syyskuun kokouksessa. EKP:n neuvosto uskoo ohjauskoron olevan tasolla, joka ohjaa inflaation rauhoittumista tavoitetasolle. Asuntovelallisuuden keskeinen 12 kuukauden euriborkorko oli lokakuun ensimmäisellä viikolla 4,2 prosentin tasolla. 12 kk:n euriborkoron ennakoidaan laskevan hieman keväällä 2025. Korkojen nousu ja inflaatio ovat aiheuttaneet haasteita kuluttajille, mikä on näkynyt selvästi myös asuntomarkkinan kysynnän voimakkaassa heikkenemisessä. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamus on pysynyt jo pitkään matalalla tasolla Venäjän hyökkäyssodan seurauksena. Syyskuun saldoluku oli -11,5, kun se elokuussa oli -8,0 ja heinäkuussa -8,8. Vuotta aiemmin syyskuussa luottamusindikaattori sai arvon -18,3. Arvio oman talouden nykytilasta ja myös odotukset omasta sekä Suomen taloudesta vuoden kuluttua olivat hyvin heikolla tasolla. Odotus maan työttömyyskehityksestä synkeni huomattavasti. (lähde: Tilastokeskus)

Rakentamisen supistuminen alkoi syksyllä 2022. Uudistuotannon aloitukset ja luvat ovat laskeneet jyrkästi kuluneen vuoden aikana. Rakennusteollisuus ennustaa rakentamisen supistuvan 10 % kuluvana vuonna ja lasku jatkuu ensi vuonna 2 %:ssa. Kotitalouksien asunnonostoaikomukset vähenivät merkittävästi vuoden 2022 lopulla energian hinnan kiihtyessä ja korkojen noustessa. Vuonna 2023 asuntorakentamisen volyymi putoaa lähes 40 % ja lasku jatkuu myös ensi vuonna. Kuluvana vuonna ennakoidaan aloitettavan noin 16 000–20 000 asuntoa ja vuoden 2024 aikana 19 000–24 000 asuntoa. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys kääntyi laskuun vuoden 2022 aikana epävarmuuden ja korkeiden kustannusten vaikeuttaessa tarjoustoimintaa. Heikon lupakehityksen myötä toimitilarakentamisen volyymi jatkoi

laskuaan kuluvana vuonna. Julkisen palvelurakentamisen, teollisuus- ja varastorakentamisen sekä liike- ja toimistorakentamisen näkymät ensi vuodelle ovat muuta rakentamista valoisammat. Tulevien vuosien investointeja tukee rakentamisen kustannusten nousun hiipuminen. (lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)

Kiinteistömarkkinoiden kulunut vuosi on ollut haastava ja kaupankäynnin volyymi on hidastunut. Kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana tehtiin yhteensä noin 1,8 miljardin euron edestä kiinteistökauppaa. Kyseessä on alhaisin volyymi vuoden 2013 jälkeen. Kolmannen kvartaalin aikana transaktiovolyymi oli noin 0,4 miljardia euroa. Kauppavolyymista asuntojen osuus oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla yli 30 %. Seuraavaksi eniten kauppia tehtiin toimistoista (22 %) ja teollisuusiinteistöistä (19 %). Ulkomaisten sijoittajien tekemät transaktiot vastasivat yli puolta kokonaisvolyymista. Sijoittajat ovat varovaisia taantumasta, inflaation ja korkotason nousun myötä, ja tuottovaatimukset ovat nousseet kaikissa kiinteistösegmenteissä. Sijoittajat odottavat kiinteistökaupan aktivoitumista vuoden loppupuolella. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys vallitsevasta markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että asuntokaupassa kysyntä tulee pysymään lähiaikoina heikolla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajapuolella. Tästä johtuen uusien asuntohankkeiden aloitusmäärät tulevat jäämään lyhyellä aikavälillä hyvin mataliksi koko markkinassa. Myös toimitilapuolella markkina on aiempaa haastavampi, mutta kuitenkin asuntomarkkinoita valoisampi ja kysynnän suhteen polarisoituneempi. Julkinen sektori investoi ja teollisuuden puolella investointikysyntä on aiempaa aktiivisempaa. Lisäksi käyttäjälähtöisille toimitilararpeille on nykyisessäkin markkinatilanteessa kysyntää. Kohonnut korkotaso on nostanut sijoittajien tuottovaateita kaikissa kiinteistösegmenteissä ja sijoittajien vieraan pääoman saatavuus on rajoittunut.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

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

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Koko rakennetun ympäristön elinkaaren huomioimiseen keskittyvä ohjelma vie käytäntöön rakentamisen ratkaisuja, joilla tähdätään ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen. Olennaisena osana elinkaariviisautta on rakennuksen käytönaikainen sujuva arki ja pienet ympäristövaikutukset, sekä luonnonmonimuotoisuus.

Kalasataman neljännen tornitalon, Vision työmaalla edistettiin katsauskaudella luonnon monimuotoisuutta muun muassa tuomalla piha-alueelle biodiversiteettiä rikastuttavia lahoppuupöllejä. Vision pihan istutusalueet lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja alueen viihtyisyyttä sekä parantavat pienilmasto-olosuhteita ja akustiikkaa, vähentävät tuulisuutta ja hulevesien kuormitusta viemäreihin sekä sitovat ilman epäpuhtauksia.

Katsauskaudella käyttöön otettu Helsingin luonnontiedelukio on puurakenteinen ja pystyy näin sitomaan hiiltä elinkaarensa aikana. Luonnontiedelukion runko on tehty puuelementeistä, eli niin kutsutuista CLT (Cross Laminated Timber) -rakenteista. Lisäksi rakennus hyödyntää tehokkaasti uusiutuvaa energiaa, sen koko katto on täynnä aurinkopaneeleja ja rakennusta lämmittävät 12 maalämpökaivoa.

Toiminnan tehostaminen rakentamisen koko ketjussa

SRV käynnisti heinä-syyskuun aikana useita toimitilahankkeita. Koska projektien käynnistämisvaihe on ratkaisevan tärkeä koko projektin onnistumiselle, yhtiossa on kohdistettu konkreettisia toimia tähän vaiheeseen hyvän hallinta-asteen varmistamiseksi. Kehittäminen kohdistuu erityisesti tiimien integroitumisen ja yhteistoiminnan osaamisen kasvattamiseen sekä hankkeiden systemaattiseen hallintaan.

Katsauskaudella kehitettiin Jorvin uuden osastorakennuksen talotekniikan konseptia, jolla SRV johtaa kaikkien osapuolten osaamisen hyödyntämistä. Lajissaan ensimmäisessä talotekniikan täysintegraatiossa yhteiseen tavoitteeseen tähtääminen lähtee jo yhteisestä kannustinmallista jatkuen yhteisiin toimintatapoihin. Näin saavutetaan suora yhteys hankkeen eri osapuolten kesken oikea-aikaisesti. Lisäksi rakennusautomaation aliaallianssi vahvistaa yhteistyötä. Uudella toimintatavalla voidaan saavuttaa tehokkaampia ja virtaavampia ratkaisuita koko hankkeen parhaaksi.

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

SRV on sitoutunut asiakaslupaukseensa: Kuuntelemalla rakennamme viisaasti. Tälläkin katsauskaudella jatkettiin systemaattista työtä asiakaskokemuksen vahvistamiseksi ja asiakaslupauksen juurruttamiseksi osaksi SRV:n henkilöstön jokapäiväistä tekemistä. Toimitilojen asiakastytyytyväisyyttä mittaava NPS-luku on pysynyt erinomaisella tasolla koko kuluneen vuoden: tammi-syyskuun NPS B2B oli 65 (tavoite 53).

Katsauskaudella suunnitellussa aikataulussa valmistuneen Kansallisteatterin Pienen näyttämön peruskorjauksen luovutusvaiheen NPS oli täysi 100. SRV sai erityiskiitosta henkilöstön ammattitaidosta, kustannushallinnasta, joustavuudesta, hyvästä yhteistyöstä sekä asiakaspalvelusta.

Myös heinäkuussa tilaajalle luovutetun Lahden kaupungintalon luovutusvaiheen NPS oli täysi 100. Allianssimallilla toteutetussa hankkeessa historiallinen Eliel Saarisen suunnittelema rakennus peruskorjattiin mittavasti vastaamaan nykypäivän tarpeita. Hankkeen urakkamuodoksi valittu allianssimalli toimi erinomaisesti haastavassa saneerauskohteessa. Hankkeen onnistumisen ytimessä oli hyvä keskusteluyhteys, selkeät tavoitteet sekä positiivinen jatkuva yhteistyö.

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Asuntotuotannon kustannuskilpailukyvyyn kehittämistä on jatkettu katsauskaudella monella rintamalla. Kustannustehokkuuden lisäksi SRV on saavuttanut erinomaisen tason asuntotyömaiden laadussa. Syyskuussa valmistuneet As Oy Helsingin Lapinmäentie 8 (Ainonkannel) sekä Suomen Asuntoneuvojille rakennettu As Oy Vantaan Pekko luovutettiin nollavirheluovutuksina. Ainonkannel on yksi asuntosijoitusyhtiö Kojamolle toteutetuista kohteista ja osa SRV:n kehittämää ja

toteuttamaa Lapinmäentie-hanketta. Hankkeen aikataulu oli haastava, mutta hyvällä suunnittelulla, vankalla aikataulujohtamisella sekä tiiviillä sisäaikataululla hanke luovutettiin tilaajalle kuukausi etuajassa.

SRV:n asuntotuotannon B2B NPS on erinomaisella tasolla 72:ssa. Positiivista palautetta SRV on saanut muun muassa rakennustöiden laadun valvonnasta ja aikatauluhallinnasta, yhteistyöstä ja työmaaorganisaation toimivuudesta sekä työmaan työturvallisuuden hoitamisesta.

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 kestävä kehitys tavoitteet (Sustainable Development Goal, SDG), joista toimintamme kannalta keskeisimmät ovat:



Ympäristövastuu

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

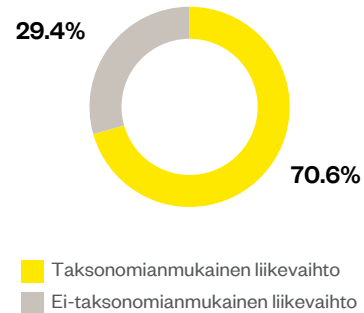
Vuoden 2023 kumulatiivinen oman toiminnan hiilijalanjälki sisältäen oman toiminnan päästöt (scope 1,2) oli syyskuun lopussa yhteensä 1 032 tCO₂. SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2023 osalta nettopäästötöntä. Hiilidioksidipäästöjen absoluuttinen määrä laski – 75 % vuoden 2022 aikana. Päästöintensiteetti oli syyskuun lopussa 3,7 tCO₂ suhteutettuna liikevaihtoon, joka oli laskenut n. 25 % vuodesta 2022. Yhtiön johto seuraa energiankulutusta ja päästöjä kuukausittain.

EU:n taksonomia on kestävä rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Tammi-syyskuussa SRV:n taksonomiamukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 70,6 %:a (258,0 milj. euroa). Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 87,4 %:a (365,2

milj. euroa) kokonaisliikevaihdosta.

Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot ovat pienet.

Taksonomiamukainen liikevaihto %-osuus tammi-syyskuussa*

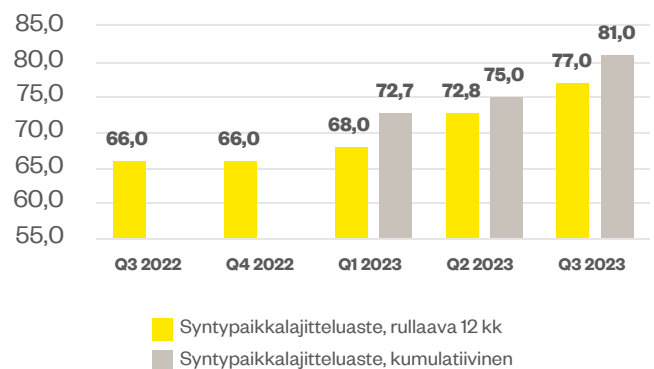


*Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

SRV edistää vastuullista rakentamista ja tavoitteena on nostaa vihreän liikevaihdon osuus 80 %:iin omakehitteisen ja -perusteisen toiminnan osalta vuoden 2023 aikana. Heinä-syyskuussa vihreää liikevaihtoa, joka kattaa EU:n taksonomiamukaisen osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta ja projektit, joihin on suunniteltuna ympäristösertifiointi, oli 100 %.

Kiertotalouden edistäminen ja jätteen lajittelu ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Tammi-syyskuun lajitteluaste, jota SRV käyttää EU:n taksonomiaraportoinnissa, oli 81,0 %. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien kumulatiivinen lajitteluaste yli 70 %:iin EU:n taksonomian mukaisesti vuonna 2023.

Rakennusjätteen lajitteluaste *(%)



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

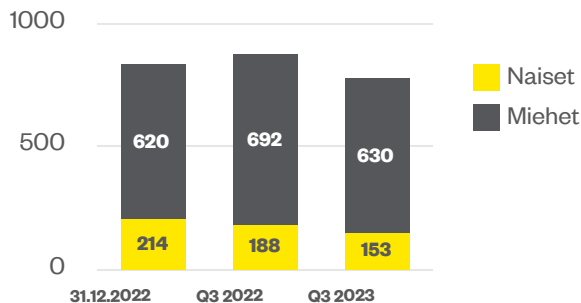
SRV osallistui katsauskaudella kansainväliseen World Green Building Weekiin, joka on vuosittainen, maapallomme laajin kampanja kestävästä rakennetun ympäristön puolesta.

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Syyskuussa 2023 yhtiössä työskenteli keskimäärin 783 (934 9/2022) henkilöä. Henkilöstön työvire oli elokuussa erinomaisella tasolla (4,1 / 5,0). Syyskuun 2023 lopussa SRV:llä työskenteli naisia 153 (188) henkilöä, mikä vastaa 19,5 % (21,3 %) henkilöstöstä ja miehiä 630 (692) henkilöä, mikä vastaa 80,5 % (79,0 %) henkilöstöstä.

Henkilöstömäärä kauden lopussa



Asiakkaat

SRV mittaa säännöllisesti asiakastyytyväisyyttä. Vuoden 2023 tammi-syyskuun NPS B2B oli 65 (tavoite 53). Yhtiö toteutti asiakaslupauksen mukaista toimintaansa asiakkaan arvioimana tasolla 8,4 / 10 B2B (tavoite 8,5).

Vuoden 2023 tammi-syyskuun NPS B2C toteuma oli 8 (tavoite 39), ja yhtiö toteutti asiakaslupauksen mukaista toimintaansa asiakkaan arvioimana tasolla 7,1 / 10 B2C (tavoite 8,2). 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.

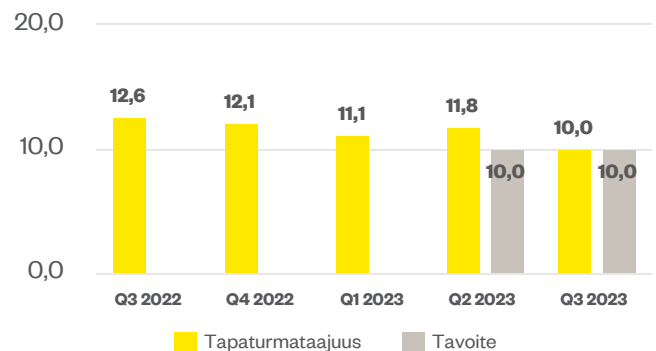
Työterveys- ja työturvallisuus

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, joilla konkreettisesti puututaan työturvallisuuden laiminlyönteihin, on otettu käyttöön vuoden 2023 alussa.

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

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



* SRV + Aliurakoitsijat

Tammi-syyskuussa SRV:n havaintotaajuus oli 2 452 havaintoa / miljoona työtuntia (tavoite 2 200). Havaintojen saatiin yhteensä 12 754 kappaletta. SRV:llä käytetään TR (talonrakennustyömaa)- ja MVR (maa- ja vesirakennustyömaa)-mittauksia arviointimenetelmänä viikoittain tehtävissä työturvallisuustason mittauksissa. Vuoden 2023 kolmannen kvartaalin lopussa konsernin 12 kuukauden rullaava yhdistetty TR- ja MVR-mittauksien tulokset olivat 96,2 %. Yhtiössä seurataan jatkuvasti mittauksien oikeellisuutta vertaamalla tuloksia SRV:n turvatiimin tekemiin kalibrointimittauksiin.

Hyvä hallintotapa

SRV:llä tehdään tavoitteellista työtä vastuullisten hankintojen edistämiseksi. Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta nämä saavat vastuullisuusarvosanan. Yhtiö haluaa menettelyllä ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin.

SRV järjesti työmaillaan syyskuussa harmaan talouden torjuntapäivän, jonka tavoitteena oli tarkastaa urakoitsijoiden sekä näiden alihankkijoiden edellytykset toimia yhtiön työmailla. Lisäksi katsauskaudella käytiin läpi kaikkien kolmannen maan kansalaisten työoikeudet ja niiden vastaavuus tehtävään työhön.

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-syyskuu 2023

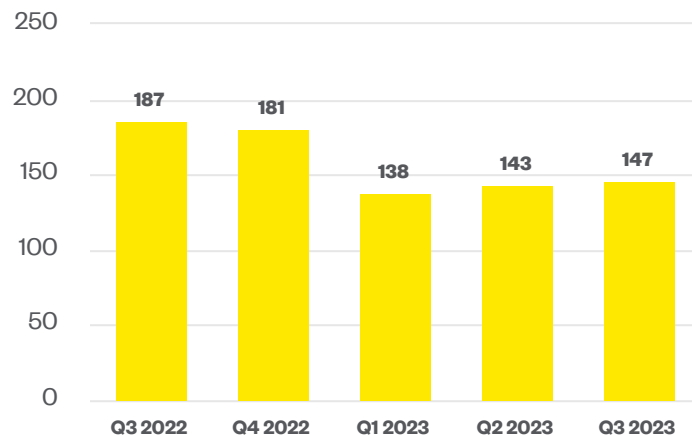
Konsernin liikevaihto laski 160,6 milj. euroa 428,3 (588,9 1-9/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 40,9 milj. euroa 355,9 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 178,5 milj. euroa 72,4 milj. euroon. Liikevaihdon vertailutieto sisältää 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli -1,3 (18,7) milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto heikkeni asuntorakentamisen volyymin huomattavan laskun takia.

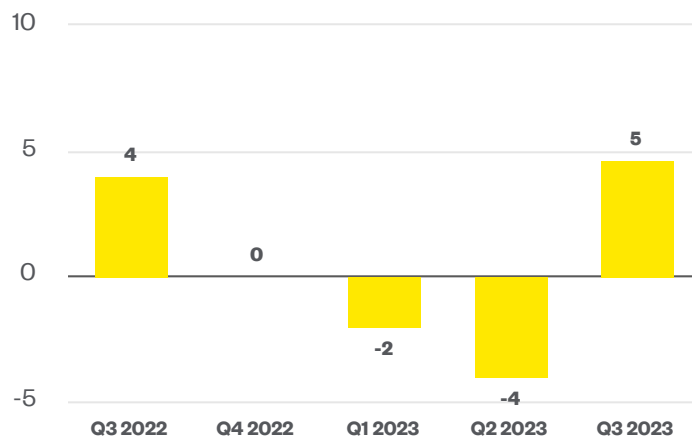
Konsernin liikevoitto oli -9,9 (-70,1) milj. euroa. Pääosa jäljellä olleista Venäjän liiketoiminnoista myytiin katsauskauden aikana. Myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa. Muuntoerojen tuloutumisella ei ollut vaikutusta konsernin oman pääoman määrään tai taseen tunnuslukuihin. Tilikaudella 2022 alaskirjatun lainasaamisen takaisinmaksu vaikutti katsauskauden liikevoittoon 0,9 milj. euroa. Liikevoiton vertailulukuun vaikuttivat muun muassa Venäjän omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli -91,2 milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli -16,4 (-69,1) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,6 (10,1) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -4,2 (-3,4) milj. euroa. Vertailulukuun vaikuttivat edellä mainitut Venäjän omaisuuseriin kohdistuneet alaskirjaukset -91,2 milj. euroa sekä venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjaukset -41,7 milj. euroa sekä 2022 toteutetut rahoitusjärjestelyt 38,6 milj. euroa.

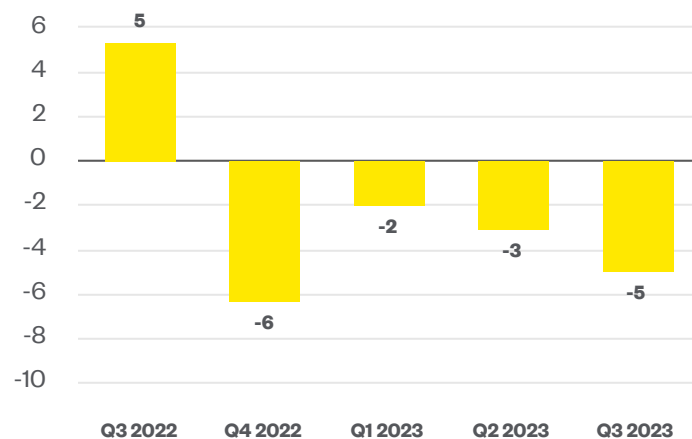
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Konsernin osakekohtainen tulos oli -1,0 (-6,5) euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli -15,4 (-10,9) milj. euroa ja investointien rahavirta 1,8 (-1,8) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti katsauskauden negatiivinen tulos ja projektikohtaiset kausivaihtelut.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 995,6 (717,1) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,1 (87,8) %. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 528,3 (337,3) milj. eurolla. Merkittävimpiä toimitilarakentamisen uusia hankkeita olivat Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa, Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla ja Inkeröisten 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.

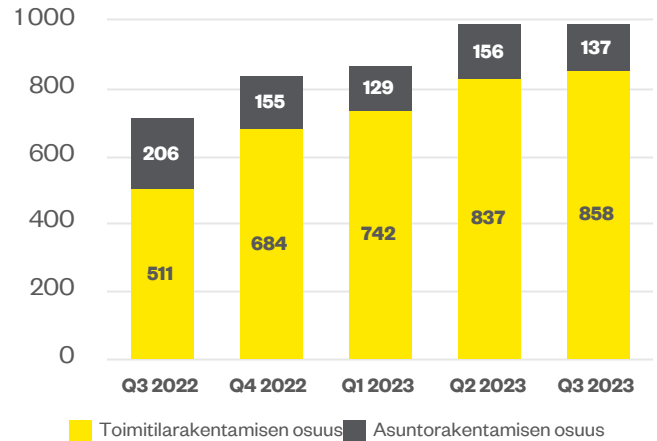
SRV:llä on lisäksi voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,1 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet sekä Keilaniemeen sijoittuva toimistotorni Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja HGR Property Partners Oy:n muodostamalle konsortiolle. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Heinä-syyskuu 2023

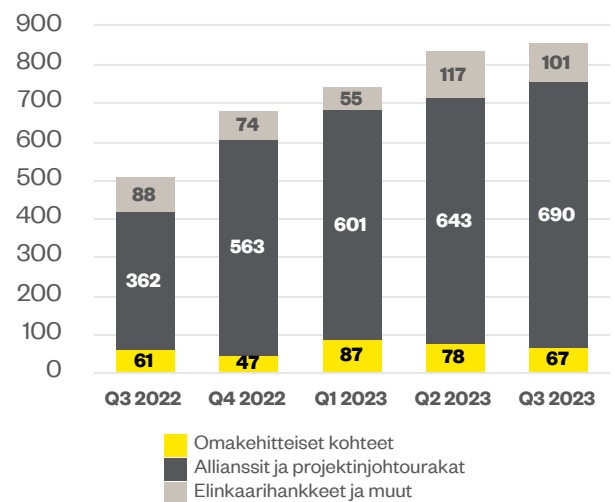
Konsernin liikevaihto laski 39,9 milj. euroa 146,9 (186,8 7-9 / 2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 35,2 milj. euroa 130,5 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 72,3 milj. euroa 16,3 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kääntyi tappiollisen alkuvuoden jälkeen positiiviseksi ja oli 4,6 (3,9) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton muutosta kannatteli toimitilarakentamisen kasvanut volyymi sekä katetaso. Asuntorakentamisen voimakkaasti laskenut volyymi vaikutti negatiivisesti operatiivisen liikevoiton määrään.

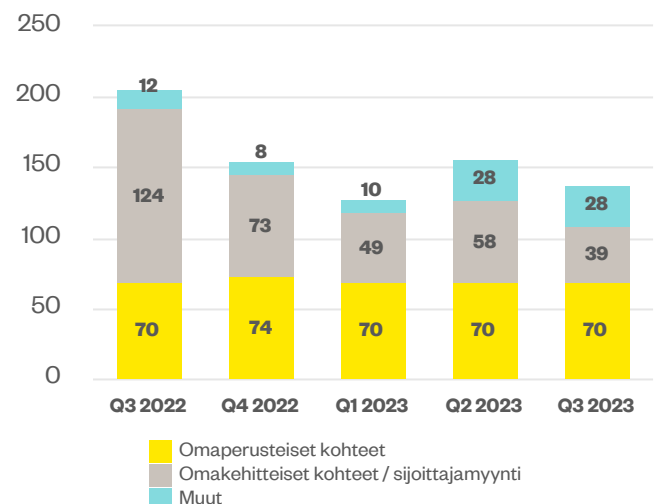
Tilauskannan kehitys



Toimitilojen tilauskannan jakauma



Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma



Konsernin liikevoitto oli -4,9 (5,5) milj. euroa. Pääosa jäljellä olleista Venäjän liiketoiminnoista myytiin katsauskauden aikana. Myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa. Muuntoerojen tuloutumisella ei ollut vaikutusta konsernin oman pääoman määrään tai taseen tunnuslukuihin.

Konsernin tulos ennen veroja oli -6,5 (5,8) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -0,5 (-0,5) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,2) milj. euroa. Konsernin tulos ennen veroja oli vuoden kolmannella neljänneksellä 3,0 milj. euroa positiivinen ennen SRV Russia Oy:n myynnin tulosta vaikutuksen kirjaamista.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,5 (0,4) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä -4,6 (4,5) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti projektikohtaisesta kausivaihtelusta aiheutunut nettokäyttöpääoman tarpeen kasvu.

Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 132,5 (135,0) milj. eurolla. Kvartaalin uusia hankkeita olivat Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kiertopuutehdas ja Helsingin Kansallismuseon lisärakennus.

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 lisäansaintamahdollisuus, mikäli hankkeelle asetetut tavoitteet saavutetaan. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankkeiden tapaan lisäansaintamahdollisuus. Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan erillistä palvelumaksua vastaan. Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta ja jossa SRV kantaa rakentamisen ja vuokraamisen riskin.

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-syyskuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 355,9 (315,0) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 858,4 (511,5) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa sekä omakehitteisissä hankkeissa Kalasataman toimistotorni Horisontin käynnistymisen myötä. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Heinä-syyskuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 130,5 (95,3) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi erityisesti projektinjohto- ja allianssiurakoissa. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat HUS:n Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa, toimistopilvenpiirtäjä

Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Wood City -toimisto, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Inkeröisten monitoimitalo Kouvossa, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

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 sekä Kivenlahden metrokeskus.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-syyskuussa 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, Suomen Kansallisteatterin ja Lahden kaupungintalon peruskorjausurakat sekä Lamminrahkan uusi koulukeskus Kangasalla.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 30.09.2023

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	55

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	36	Q2/2025
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	51	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT				
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	10	Q4/2025
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	4	2030
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	24	Q4/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Liike	6	Q3/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	29	Q3/2024
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	2	Q2/2026
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Liike	49	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	12	Q2/2025
Okmetic	Vantaa	Liike	18	Q1/2025

*Tilanne 30.09.2023

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jossa SRV myy asunnot suoraan kuluttajille. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin. Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii pääurakoitsijana.

Tammi-syyskuu 2023

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 72,4 (250,9) milj. euroon. Liikevaihto laski sekä omakehitteisissä että omaperusteisissa hankkeissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 3 (193) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 137,2 (205,6) milj. euroa. 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.

Heinä-syyskuu 2023

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 16,3 (88,6) milj. euroon. Liikevaihto laski sekä omakehitteisissä että omaperusteisissa hankkeissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 0 (124) kappaletta. Katsauskaudella ei aloitettu yhtään uutta asuntohanketta.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 541 (1646) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 62 (62) kappaletta. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 378 (1479) asuntoa Helsingissä, Espoossa ja Tampereella. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 101 (105).

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 syyskuun lopussa yhteensä 43 (26) kappaletta. Tammi-syyskuun aikana myytiin 3 (29) omaperusteista asuntoa.

Tulotuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 3 (193) omaperusteista asuntoa sekä autopaikkoja, joista kertyi liikevaihtoa 3,8 (47,1) 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, Kaitaalassa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä, Helsingin Lapinmäentiellä ja Jätkäsaareissa sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tonttivaranto,

asuntorakentaminen

30.09.2023

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	143
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	187

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

Asuntorakentaminen konsernissa	1-9/	1-9/	muutos,	7-9/	7-9/	1-12/	Edelliset
asuntoa	2023	2022	kpl	2023	2022	2022	12 kk
Asuntomyynti	242	269	-27	0	6	272	245
omaperusteinen tuotanto	3	29	-26	0	6	32	6
sijoittajamyynti ja muut	239	240	-1	0	0	240	239
Omaperusteinen tuotanto							
asuntoaloitukset	0	62	-62	0	62	85	0
valmistuneet	23	210	-187	0	142	210	23
tuloutuneet	3	193	-190	0	124	196	6
valmiit myymättömät	43	26	17			23	
Rakenteilla	541	1 646	-1 105			1 360	
urakat ja neuvottelu-urakat	101	105	-4			105	
sijoittajamyynti	378	1 479	-1 101			1 170	
omaperusteiset kohteet	62	62	0			85	
josta myydyt	2	2	0			2	
josta myymättömät	60	60	0			83	
josta myydyt, %	3,2	3,2				2,4	
josta myymättömät, %	96,8	96,8				97,6	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-9/	1-9/	muutos,	muutos,	1-12/
	2023	2022	meur	%	2022
Urakat ja neuvottelu-urakat	58,2	129,1	-70,9	-54,9 %	74,6
Rakenteilla, myydyt	0,8	0,8	—	— %	0,8
Rakenteilla, myymätön	69,7	69,7	—	— %	73,9
Valmis, myymätön omaperusteinen	8,5	6,1	2,5	40,6 %	5,4
Asuntorakentaminen yhteensä	137,2	205,6	-68,5	-33,3 %	154,7

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet

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

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Visio	Helsinki	Patrizia	89	Q4/2023
Anna Sahlsténinkatu 15	Espoo	eQ	16	Q4/2024
Hippoksenkatu 44	Tampere	eQ	45	Q2/2024
Verkkosaarenkatu	Helsinki	HEKA	1	Q2/2025

*Tilanne 30.09.2023

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 kanssajointajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle.

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Kaupan yhteydessä kuitenkin tuloutui vanhoista valuuttakurssitappioista aiheutuneita muuntoeroja -9,3 milj. euroa. Muuntoeron kirjaaminen ei kuitenkaan vaikuttanut oman pääoman kokonaismäärään tai taseen tunnuslukuihin.

Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co. Ltd. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Tammi-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,5 (1,1) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,4 (0,9) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -2,6 (5,0) milj. euroa, korkojohdannaisten maksettua korkoja ja käyvän arvon muutoksia 0,5 (5,8) milj. euroa sekä korkokuluja -0,8 (-5,4) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,6 (0,9) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,2 (-3,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,5 (-1,8) milj. euroa.

Heinä-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,6 (0,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,5 (0,2) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -0,5 (-0,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksettua korkoja ja käyvän arvon muutoksia 0,0 (3,7) milj. euroa sekä korkokuluja -0,2 (-1,4) milj. euroa, joista aktivoitiin 0,2 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,2) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,2 (-0,8) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,9 (36,3) % ja nettovelkaantumisaste 84,8 (59,3) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,5 (48,6) % ja nettovelkaantumisaste 5,1 (-5,4) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 281,3 (273,9) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto-prosentti oli -5,4 (-9,6). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 178,4 (185,4) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 117,7 (86,4) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 31,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 7,5 (-8,2) milj. euroa ja kasvoi 15,7 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 15,9 (7,1) milj. euroa.

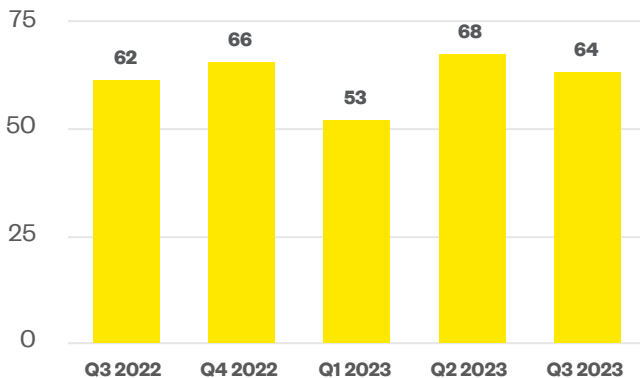
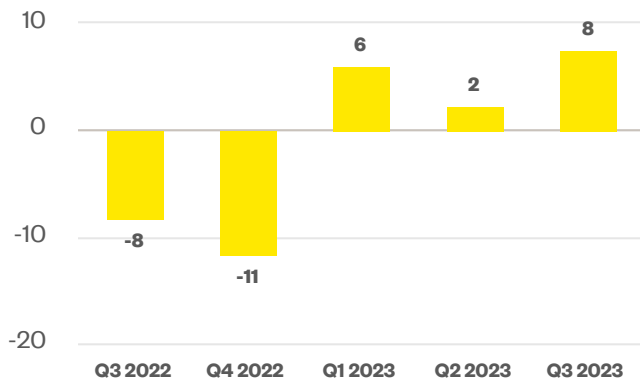
Yhtiö sopi ja toteutti 26. huhtikuuta yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa vanhan 30 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimiitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimiitillä.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

projektirahoituslimiitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti.

Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 63,9 (61,8) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 24,9 milj. euroa sekä nostamattomasta sitovasta projektirahoituksesta 0,0 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -13,6 (-12,7) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -6,3 (-15,0) milj. euroa sekä sitovan maksuvalmiuslimiitin 10 milj. euron kasvu 30 milj. eurosta 40 milj. euroon.

Rahoitusreservit**Korollinen nettovelka ilman IFRS16**

SRV:n rahoitus sopimuksissa taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitus sopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloitusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomallainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitus sopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansia ja Areena -hankkeeseen. SRV altistui sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Valuuttariskipositio on 2022 toteutettujen Venäjän alaskirjausten ja elokuussa 2023 tapahtuneen myynnin johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 10,0 (-6,0) milj. euroa,

josta 9,3 milj. euroa oli SRV Russia Oy:n myynnin yhteydessä tuloutuneita muuntoeroja. Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä -4,9 (-24,2) 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/srv-yrityksena/sijoittajalle/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/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi.

Muutokset johtoryhmässä

Diplomi-insinööri Tero Karislahti nimitettiin 24.7.2023 SRV:n alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi viimeistään 1.7.2024 alkaen. Alueyksiköiden johtamisesta vastaa siihen 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 varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään

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

Kannustinjärjestelmät

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

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)
- Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja)

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

Osakkeet ja omistus

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 30.9.2023 oli 3,56 euroa (pätöskurssi 3,52 euroa 30.09.2022). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,69 euroa ja alin 3,00 euroa. 30.9.2023 osakekannan markkina-arvo oli 60,3 milj. euroa (59,6 30.09.2022) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,3 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 5,1 milj. euroa.

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

SRV:llä oli syyskuun lopussa 10 484 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 924 30.09.2022).

Espoo 26.10.2023

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 26.10.2023 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 tilinpäätöstiedotteen 1.2.2024. Hiljaisen jakson aikana 1.1.–1.2. 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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-9/ 2023	1-9/ 2022	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	428,3	588,9	146,9	186,8	770,1	609,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-1,3	18,7	4,6	3,9	18,9	-1,1
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-0,3	3,2	3,1	2,1	2,5	
Liikevoitto	-9,9	-70,1	-4,9	5,5	-76,4	-16,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-2,3	-11,9	-3,4	2,9	-9,9	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-12,9	-72,5	-5,9	4,6	-79,6	-20,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-3,0	-12,3	-4,0	2,5	-10,3	
Tulos ennen veroja	-16,4	-69,1	-6,5	5,8	-79,1	-26,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,8	-11,7	-4,4	3,1	-10,3	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-14,4	-76,7	-6,6	5,3	-85,7	-23,4
Oman pääoman tuotto, %	-13,5	-65,8			-55,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-5,4	-9,6			-10,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾	-10,5	-14,4			-14,9	
Sijoitettu pääoma	281,3	273,9			272,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	178,4	185,4			186,4	
Omavaraisuusaste, %	34,9	36,3			36,3	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	49,5	48,6			48,2	
Korollinen nettovelka	117,7	86,4			80,5	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	7,5	-8,2			-11,5	
Nettovelkaantumisaste, %	84,8	59,3			55,1	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	5,1	-5,4			-7,5	
Tilaukanta	995,6	717,1			838,8	
Uudet sopimukset	528,3	337,3	132,5	135,0	624,6	
Henkilöstö keskimäärin	754	963			948	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-1,0	-6,5	-0,5	0,4	-6,6	-1,1
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	-1,0	-6,5	-0,5	0,4	-6,6	-1,1
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,2	8,6			8,6	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa ⁴⁾	6,2	6,6			6,7	
Osakekohtainen osinko, euroa ⁴⁾	0,0	0,0			0,0	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0			0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys ⁴⁾						
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,6	3,5			3,8	
Keskikurssi, euroa	3,9	9,5			9,2	
Alin kurssi, euroa	3,0	3,2			3,2	
Ylin kurssi, euroa	4,7	16,1			16,1	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	60,3	59,6			64,4	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 309	23 518			25 033	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	7,7	196,3			189,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	11 982			13 231	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	16 938	11 982			13 231	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	16 938			16 938	

1. Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy seuraavalta sivulta.

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

3. Tunnuslukua laskettaessa on huomiotu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.

4. Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu yhdistämisen sekä 2022 toteutetun osakeannin vaikutuksella

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

	1-9/ 2023	1-9/ 2022	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12/ 2022
(milj. euroa)					
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	-1,3	18,7	4,6	3,9	18,9
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	0,0	10,1	0,0	-0,5	7,3
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-8,6	-101,3	-9,6	-0,3	-108,9
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	2,4	0,0	2,4	6,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-8,6	-98,9	-9,6	2,1	-102,5
Liikevoitto	-9,9	-70,1	-4,9	5,5	-76,4

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	Katsastuskauden tulos
			Oma pääoma yhteensä, keskimäärin
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 X	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitussuamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)
			Sijoitettu pääoma keskimäärin
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus suamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)
			Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	Oma pääoma yhteensä
			Taseen loppusumma - saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16
			Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	Korolliset nettovelat
			Oma pääoma yhteensä
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
			Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut
Osakekohtainen tulos	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna
			Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna
			Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen oma pääoma	=		Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		Pörssikurssi katsauskauden lopussa
			Osakekohtainen tulos
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Osakekohtainen tulos
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Pörssikurssi katsauskauden lopussa
Keskikurssi	=	100 X	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto
			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

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2023	4-6/ 2023	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Liikevaihto	146,9	143,1	138,3	181,2	186,8	211,4	190,7
Operatiivinen liikevoitto	4,6	-3,9	-2,0	0,2	3,9	9,8	4,9
Operatiivinen liikevoitto %	3,2	-2,8	-1,4	0,1	2,1	4,6	2,6
Liikevoitto	-4,9	-3,0	-2,0	-6,3	5,5	10,1	-85,7
Liikevoitto %	-3,4	-2,1	-1,4	-3,5	2,9	4,8	-44,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,6	-2,5	-2,5	-3,8	0,3	43,6	-42,8
Tulos ennen veroja	-6,5	-5,5	-4,4	-10,0	5,8	53,7	-128,5
Tulouttamaton tilauskanta	995,6	993,1	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
Uudet sopimukset	132,5	245,9	149,9	287,2	135,0	72,3	130,1
Tulos/osake, eur ²⁾	-0,51	-0,36	-0,23	-0,82	0,39	5,36	-14,25
Oma pääoma/osake, eur ²⁾	6,21	6,04	6,46	6,65	6,62	6,31	1,18
Osakkeen päätöskurssi, eur	3,6	3,8	3,7	3,8	3,5	5,2	11,4
Omavaraisuusaste, %	34,9	34,3	35,0	36,3	36,3	33,3	6,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	49,5	48,8	49,2	48,2	48,6	43,9	9,7
Korollinen nettovelka	117,7	113,1	117,4	80,5	86,4	90,1	197,7
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	7,5	2,2	6,1	-11,5	-8,2	-4,6	110,1
Nettovelkaantumisaste, %	84,8	83,3	82,2	55,1	59,3	64,2	748,4
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	5,1	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.

Tilaukanta (milj. euroa)	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022
- toimitilarakentamisen osuus	858,4	837,2	742,4	684,0	511,5
- asuntorakentamisen osuus	137,2	155,9	128,5	154,7	205,6
Konserni yhteensä	995,6	993,1	871,0	838,8	717,1
josta myyty osuus	917,3	914,8	792,7	747,8	629,7
josta myymätön osuus	78,3	78,3	78,3	91,0	87,4

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022
Urakat ja neuvottelu-urakat	58	77	49	75	129
Rakenteilla, myyty tuotanto	1	1	1	1	1
Rakenteilla, myymätön tuotanto	70	70	70	74	70
Valmis, myymätön tuotanto	9	9	9	5	6
Yhteensä	137	156	129	155	206

Asuntotuotanto (kpl)	7-9/ 2023	4-6/ 2023	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022
Asuntomyynti yhteensä	0	241	1	3	6
Omaperusteinen tuotanto	0	2	1	3	6
Sijoittajamyynti	0	239	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	0	23	62
- valmistuneet	0	0	23	0	142
- tuloutuneet asunnot	0	2	1	3	124
- valmiit myymättömät	43	43	45	23	26
Rakenteilla yhteensä	541	1 056	879	1 360	1 646
urakat ja neuvottelu-urakat	101	101	0	105	105
sijoittajamyynti tuotanto	378	893	817	1 170	1 479
omaperusteinen tuotanto	62	62	62	85	62
- josta myydyt	2	2	2	2	2
- josta myymättömät	60	60	60	83	60

SRV YHTIÖT OYJ

Osavuositarkastus 1.1-30.09.2023, taulukko

[1\) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma](#)

[2\) Konsernitase](#)

[3\) Konsernin rahavirtalaskelma](#)

[4\) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista](#)

[5\) Laadintaperiaatteet](#)

[6\) Konsernin vastuusitoumukset](#)

[7\) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin](#)

[8\) Liikevaihdon jakauma](#)

[9\) Segmenttitiedot](#)

[10\) Vaihto-omaisuus](#)

[11\) Muutokset rahoitusasemassa](#)

[12\) Valuuttariski](#)

[13\) Rahoitustuotot](#)

[14\) Omistukset Venäjällä ja liiketoimintojen myynnit](#)

[15\) Lähipiiritapahtumat](#)

[16\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-9/ 2023	1-9/ 2022	muuto meur	muutos %	7-9/ 2023	7-9/ 2022	muuto meur	muutos %	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	428,3	588,9	-160,6	-27,3	146,9	186,8	-39,9	-21,4	770,1	609,5
Liiketoiminnan muut tuotot		0,2	0,6	-0,3	-61,6	0,1	0,1	-0,1	-57,7	0,6	0,2
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		-3,9	-90,3	86,4	-95,7	5,4	-12,5	17,9	-143,3	-88,4	-2,0
Aineiden ja palveluiden käyttö		-363,7	-441,2	77,5	-17,6	-129,6	-148,3	18,7	-12,6	-600,6	-523,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-49,2	-55,4	6,2	-11,2	-14,5	-16,3	1,8	-11,0	-74,3	-68,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		0,7	10,9	-10,2	-93,9	0,5	-0,2	0,7		-1,3	-11,5
Poistot		-4,2	-3,9	-0,4	9,0	-1,4	-1,3	-0,2	11,9	-5,1	-5,5
Sijoitusten arvonalentumiset		-9,3	-71,1	61,7	-86,9	-10,1	0,2	-10,3		-65,0	-3,3
Liiketoiminnan muut kulut		-8,8	-8,7	-0,1	1,3	-2,2	-3,1	0,9	-29,7	-12,3	-12,4
Liikevoitto		-9,9	-70,1	60,2	-85,8	-4,9	5,5	-10,4	-190,6	-76,4	-16,2
Rahoitustuotot	13	1,4	45,7	-44,3	-96,9	0,5	-0,3	0,8	-236,8	42,8	-1,5
Rahoituskulut		-7,8	-2,9	-5,0	173,3	-2,0	0,7	-2,7	-409,1	-3,7	-8,6
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		0,0	-41,7	41,7		0,0	0,0	0,0		-41,7	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6,5	1,1	-7,6		-1,6	0,3	-1,9		-2,7	-10,3
Tulos ennen veroja		-16,4	-69,1	52,6	-76,2	-6,5	5,8	-12,3	-212,8	-79,1	-26,5
Tuloverot		2,0	-7,7	9,7	-126,3	0,0	-0,4	0,4	-88,5	-6,6	3,1
Katsauskauden tulos		-14,4	-76,7	62,3	-81,2	-6,6	5,3	-11,9	-222,6	-85,7	-23,4
Jakautuminen											
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-14,4	-76,7	62,3		-6,6	5,3	-11,9		-85,7	-23,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ¹⁾		-1,0	-6,5			-0,5	0,4			-6,6	-1,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) ¹⁾		-1,0	-6,5			-0,5	0,4			-6,6	-1,1

¹⁾ Vertailukauden osakekohtainen tunnusluku on laskettu huomioiden 2022 toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja toteutettuihin osakkeiden yhdistäminen suhdelluvulla 40:1.

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2023	1-9/ 2022	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-14,4	-76,7	-6,6	5,3	-85,7	-23,4
Muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot	10,1	-2,5	9,3	-2,2	-4,0	8,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-0,1	-3,5	-0,1	0,0	7,2	10,6
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	10,0	-6,0	9,3	-2,2	3,2	19,2
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	10,0	-6,0	9,3	-2,2	3,2	19,2
Katsauskauden laaja tulos	-4,4	-82,8	2,7	3,1	-82,5	-4,1
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-4,4	-82,8	2,7	3,1	-82,5	-4,1
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	30.09.2023	30.09.2022	muutos, %	31.12.2022
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		4,5	4,2	5,2	4,1
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		7,7	9,1	-14,7	8,8
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,7	3,0	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,1	3,4	-7,9	2,1
Muut rahoitusvarat		6,8	10,1	-32,6	7,8
Saamiset		13,2	13,0	1,7	14,2
Laskennalliset verosaamiset		37,6	36,2	4,0	37,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		75,5	78,5	-3,8	77,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	154,8	155,8	-0,6	162,8
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	93,3	77,9	19,8	75,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		91,8	107,2	-14,4	88,3
Laina- ja rahoitussaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,3	0,0	100,0	0,0
Rahavarat		24,9	41,8	-40,5	45,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		365,0	382,6	-4,6	371,5
VARAT YHTEENSÄ		440,5	461,1	-4,5	448,5
Konsernitase (milj. euroa)		30.09.2023	30.09.2022	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		-4,9	-24,2	-79,6	-14,9
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0	33,5
Kertyneet voittovarot		-196,5	-170,3	15,4	-179,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		138,7	145,7	-4,8	146,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	138,7	145,7	-4,8	146,2
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	1,3	-83,2	1,1
Varaukset		10,0	11,6	-13,9	12,2
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		30,5	23,6	29,5	23,8
Korolliset vuokravelat		107,7	92,2	16,8	89,5
Muut velat		5,6	8,8	-36,9	6,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		153,9	137,5	12,0	133,0
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		138,0	158,5	-12,9	148,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,0	-22,5	1,0
Varaukset		5,4	7,0	-22,5	7,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		1,8	10,0	-81,5	10,0
Korolliset vuokravelat		2,5	2,4	4,1	2,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		147,8	178,0	-16,9	169,4
Velat yhteensä		301,8	315,4	-4,3	302,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		440,5	461,1	-4,5	448,5

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-9/ 2023	1-9/ 2022	1-12/ 2022	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	422,4	608,1	805,4	619,7
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,2	0,6	0,6	0,2
Maksut liiketoiminnan kuluista	-431,8	-607,8	-802,5	-626,5
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-9,2	0,9	3,5	-6,7
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,4	0,3	0,4	0,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6,5	-11,8	-13,7	-8,4
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	-0,3	-0,3	-0,1
Liiketoiminnan rahavirta	-15,4	-10,9	-10,1	-14,7
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,5	-2,2	-2,5	-1,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,5	0,5	0,1
Investoinnit sijoituksiin	-1,1	-0,1	-0,1	-1,1
Sijoitusten luovutustulot	1,1	0,0	0,0	1,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,4	0,0	0,0	1,4
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-0,1	-0,0	-0,0	-0,1
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	0,0	4,2	4,2
Myönnettyt lainat muille	-2,3	0,0	-0,0	-2,3
Lainojen takaisinmaksut muilta	4,2	0,0	0,0	4,2
Investointien rahavirta	1,8	-1,8	2,1	5,7
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-13,6	-12,7	-8,0	-8,9
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	1,0	1,0	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-10,0	-31,7	-31,7	-10,0
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	8,5	-11,0	-10,7	8,8
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,7	-0,7	-0,1
Lainojen maksut vuokratvelat	-1,9	-1,8	-2,4	-2,5
Rahoituksen rahavirta	-6,3	-15,0	-15,3	-6,6
Rahavarojen muutos	-19,9	-27,6	-23,3	-15,6
Rahavarat tilikauden alussa	45,3	68,0	68,0	41,8
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,6	1,4	0,6	-1,4
Rahavarat tilikauden lopussa	24,9	41,8	45,3	24,9

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-30.9.2023 (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
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,4	-14,4	0,0	-14,4
Muut laajan tuloksen erät									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	-14,4	-4,5	0,0	-4,5
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	-3,0	-3,0	0,0	-3,0
Oma pääoma 30.09.2023	3,1	303,6	33,5	-4,9	0,0	-196,5	138,7	0,0	138,7

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-30.9.2022 (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
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-76,7	-76,7	0,0	-76,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaiikutuksella 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	-76,7	-82,7	0,0	-82,7
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	0,6	0,6	0,0	0,6
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
Merkintäetuokeusanti	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	6,4	63,4	0,0	63,4
Oma pääoma 30.09.2022	3,1	303,6	33,5	-24,2	0,0	-170,3	145,7	0,0	145,7

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osakepää oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muuntoer ot	Arvonmuu tosrahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma 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	0,0	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
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) 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. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu vastaavasti.

SRV:n lyhyen tähtäimen 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 tehdystä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2022 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 37,6 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. 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. 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 syyskuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamisia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi.

SRV ei ole luokitellut osavuositarkastuksessa omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. SRV on 2.8.2023 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut myyneensä pääosin jäljellä olevista Venäjän omistuksista. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. Epävarmuus markkinassa on poikkeuksellisen suurta, jonka johdosta omaisuudesta irtaantumisen täsmällistä aikataulua ja todennäköisyyttä on vaikea arvioida.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	30.09.2023	30.09.2022	muutos, %	31.12.2022
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	17,8	9,0	97,8	9,2
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,7	-0,6	19,6
Tonttien ostositoumukset	0,3	17,6	-98,5	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

30.09.2023

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	13,2	13,2	13,2
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,8	0,0	4,8	4,8
Muut rahoitusvarat	6,8	0,0	6,8	6,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	38,0	38,0	38,0
Rahavarat	0,0	24,9	24,9	24,9
Yhteensä	11,6	76,0	87,6	87,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	30,5	30,5	30,5
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	1,8	1,8	1,8
Ostovelat	0,0	54,3	54,3	54,3
Yhteensä	0,0	92,2	92,2	92,2

31.12.2022

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	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	88,3	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)	9/2023		9/2022		12/2022	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	4,8	0,0	3,2	0,0	4,1	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	9/2023		9/2022		12/2022	
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
30.09.2023				
Johdannaissaamiset	0,0	4,8	0,0	4,8
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
30.09.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	3,2	0,0	3,2
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
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)	30.09.2023	30.09.2022	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	-11,5	-17,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	6,8	13,3	7,8
Pitkäaikaiset	6,8	13,3	7,8
Lyhytaikaiset	—	—	—

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.09.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	6,8	7,4
Pitkäaikaiset saamiset	—	4,8	—	4,8
30.09.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	9,5	10,1
Pitkäaikaiset saamiset	—	3,2	—	3,2
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	4,9	5,5
Pitkäaikaiset saamiset	—	2,2	—	2,2

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-9/ 2023	1-9/ 2022	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12 2022	Edelliset 12 kk
Tietyt ajankohtana tuloutettavat	3,8	48,8	-45,0	-92,2	1,5	27,4	50,1	5,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	422,4	517,2	-94,8	-18,3	145,3	158,4	692,6	597,8
Muu liikevaihto	2,1	22,9	-20,8	-90,9	0,1	1,0	27,4	6,6
Konserni yhteensä	428,3	588,9	-160,6	-27,3	146,9	186,8	770,1	609,5

9) Segmenttitiedot

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

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj.euroa)	30.09.2023	30.09.2022	muutos, MEUR	31.12.2022
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	76,1	74,3	1,8	75,4
Keskeneräiset työt	71,4	73,1	-1,7	79,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	4,3	5,3	-1,0	4,8
Muu vaihto-omaisuus	96,4	81,0	15,4	78,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	93,3	77,9	15,4	75,1
Muut	3,1	3,1	0,0	3,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	248,1	233,6	14,5	238,0

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.09.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	1,8	3,3	0,2	2,8	0,3	0,0	0,0
Yhtiölainat 2)	15,9	29,1	0,2	1,0	1,1	1,1	25,7
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	54,3	54,3	54,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	95,7	110,4	58,2	6,3	4,5	1,1	40,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.09.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	110,2	262,1	7,9	7,5	7,0	7,0	232,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2022			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	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			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	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 maksuvalmiuslimitin, sitovan 40 milj. euron projektirahoituslimitin ja ei sitovan 63 milj. euron projektirahoituslimitin korvaamisesta uudella 40 milj. euron sitovalla maksuvalmiuslimitillä. Vanha 40 milj. euron sitova projektirahoituslimitti ja ei sitova 63 milj. euron projektirahoituslimitti lakkaavat ja jatkossa projektirahoituksista neuvotellaan kahdenvälisesti pankkien kanssa normaalin markkinakäytännön mukaisesti. Kovenanteina sopimuksessa ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate ja minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita.

Yhtiön uudesta 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimitistä on allokoitu 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.

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 ehdoissa 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 raportointihetkellä voimassa olleiden luottolimiittisopimusten raportoitavat 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 venäläisen osakkuusyrityksen kautta ruplan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 103,217. Valuuttariskipositio on Q3/2023 toteutetun kaupan johdosta pienentynyt huomattavasti. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin 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.

13) Rahoitustuotot

	1-9/ 2023	1-9/ 2022	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2023	7-9/ 2022	1-12 2022
(milj.euroa)							
Osinko- ja korkotuotot	1,4	0,9	0,5	54,4	0,5	0,2	1,4
Valuuttakurssivoitot	0,0	5,0	-5,0	-100,0	0,0	-0,5	1,5
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	0,0	17,1	-17,1	-100,0	0,0	0,0	17,1
Hybridilainan käyvän arvon muutos	0,0	22,9	-22,9	-100,0	0,0	0,0	22,9
Rahoitustuotot yhteensä	1,4	45,7	-44,5	-97,3	0,5	(0,3)	42,8

14) Omistukset Venäjällä ja liiketoimintojen myynnit

SRV alaskirjasi tilikaudella 2022 taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa.

SRV on 1.8.2023 toteutetulla kaupalla myynyt tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Myynti on osa SRV:n toimenpiteitä, joilla se irrottautuu Venäjän liiketoiminnoista. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyritykset ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana.

Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

(milj.euroa)	Q3 2023
Varat yhteensä	5,3
Velat yhteensä	1,4
Myydyt nettovarot	3,9
Myyntihinta	3,9
Tuloutuneet muuntoerot	-9,3
Myyntien kustannukset	-0,2
Myyntitappio	-9,5

Myyntien rahavirtavaikutus

(milj.euroa)	Q3 2023
Myyntihinta	3,9
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-2,3
Myyntien kustannukset	-0,2
Myyntien rahavirtavaikutus	1,4

Myyntitappion määrään vaikuttaa taseelle omaan pääomaan kirjatun muuntoeron tuloutuminen -9,3 milj euroa. Myyntitappio -9,5 on kirjattu konsernin tuloslaskelmalle arvonalentumisiin. Myyntitappiolla ei ole vaikutusta konsernin operatiiviseen liikevoittoon.

15) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

30.09.2023	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,5	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	2,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0

SRV on 30.6.2022 alaskirjannut lähipiiritapahtumiksi luokiteltavat osakkuusyhtiölainasaamiset, joiden saaminen on epävarmaa. Osakkuusyhtiölaina- ja rahoitussuhteiden tasearvo katsausajankohdalla on 0 milj. euroa (12/2022 ja 9/2022 0 milj. euroa).

30.09.2022	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0

31.12.2022	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
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	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0

16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olellaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.