



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2021

SRV YHTIÖT OYJ

03.02.2022 klo 8:30

SRV

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

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2021

Tammi-joulukuu 2021 lyhyesti:

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

Loka-joulukuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto loka-joulukuussa** oli 336,3 (292,5) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -4,6 (5,3) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli -11,5 (-8,0) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 62,1 (39,3) milj. euroa.
- **Tilauksiaan** kirjattiin uusia sopimuksia 160,7 (140,7) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ja Uudenkaupungin kaupunki allekirjoittivat 24.1.2022 sopimuksen elinkaarimallilla toteutettavan sivistys- ja hyvinvointikeskus Winterin toteutusvaiheen käynnistämisestä. Urakasopimuksen arvo on 59,7 miljoonaa euroa ja elinkaari palvelujakson arvo 28,2 miljoonaa euroa.
- SRV kertoi joulukuussa sopimuksesta toteuttaa PATRIZIAlle vuokra-asuntoja ja päiväkotitilat sisältävän asuintornin Helsingin Kalasatamaan. Sopimuksen arvo on noin 101 miljoonaa euroa. Kaupan täytäntöönpano tapahtui tammikuussa 2022. Hanke kirjataan tilauksiaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2022 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilauksien kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehittyminen. Vuoden 2022 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja

sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vielä vuonna 2022 verrattain pieneksi.

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

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

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, muutos	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Liikevaihto	932,6	975,5	-43,0	-4,4	336,3	292,5
<i>Rakentaminen</i>	930,1	970,0	-39,9	-4,1	335,8	292,0
<i>Sijoittaminen</i>	6,8	4,8	2,0	42,0	0,6	0,9
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,4	0,7	-5,1		-0,2	-0,3
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,3	15,8	-10,5	-66,5	-4,6	5,3
<i>Rakentaminen</i>	14,1	25,1	-10,9	-43,7	-1,3	8,5
<i>Sijoittaminen</i>	-4,6	-5,7	1,2		-1,7	-1,9
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,3	-3,5	-0,7		-1,5	-1,3
Operatiivinen liikevoitto, %	0,6	1,6			-1,4	1,8
Liikevoitto	-1,7	1,5	-3,2		-11,5	-8,0
<i>Rakentaminen</i>	14,1	27,4	-13,3	-48,5	-1,3	8,7
<i>Sijoittaminen</i>	-11,6	-22,4	10,8		-8,6	-15,4
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,3	-3,5	-0,7		-1,5	-1,3
Liikevoitto, %	-0,2	0,2			-3,4	-2,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-18,6	-29,4	10,8		-8,1	-6,5
Tulos ennen veroja	-20,3	-28,0	7,6		-19,6	-14,5
Katsauskauden tulos	-19,9	-25,1	5,2		-19,5	-10,6
Katsauskauden tulos, %	-2,1	-2,6			-5,8	-3,6
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4		
Uudet sopimukset	588,6	707,1	-118,4	-16,7	160,7	140,7

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

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

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

2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

Tammi-joulukuu 2021

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

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

Konsernin **liikevoitto** oli -1,7 (1,5) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynnistä aiheutuneet vähemmistöosuus- ja muuntoerokirjaukset -2,9 milj. euroa, venäläisiin tontteihin tehdyt arvonalennukset -5,1 milj. euroa ja REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvomuutos -0,5 milj. euroa. Kirjauksen jälkeen tällä saatavalla ei enää ole arvoa yhtiön taseessa. Positiivisesti liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 1,5 (-4,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

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

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

Liiketoiminnan rahavirta oli 68,9 (46,3) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 7,2 (26,6) milj. euroa. Kalasataman Loiston valmistumisen ja luovuttamisen vaikutus liiketoiminnan rahavirtaan oli huomattava. Tonttimyynnit ja valmiiden asuntojen myynti vaikuttivat myös liiketoiminnan rahavirtaan positiivisesti. Rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja hyvän likviditeettitilanteen johdosta alle 5 milj. euroon alennettu myytyjen saatavien määrä. Vuoden 2020 päättyessä myytyjen saatavien määrä oli noin 10 milj. euroa. Investointien rahavirtaan vaikutti positiivisesti toisella vuosineljänneksellä takaisinmaksettu lainasaaminen. Investointien rahavirtaan vaikuttivat vertailukaudella positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

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

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 872,3 (1 153,4) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 588,6 (707,1) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia omakehitteisiä asuntohankkeita olivat 257 asunnon rakentaminen DWS:lle, 388 asunnon rakentaminen Kojamolle Helsingin Lapinmäentielle ja Pasilaan, Vantaan Louhelaan ja Pyhtäänkorventielle sekä 153 asunnon rakentaminen ammattiliitoille Tampereelle. Omaperusteisia asuntokohteita aloitettiin vuoden aikana neljä; Ouluun, Vantaalle, Tampereelle ja Kaarinaan. Merkittäviä uusia toimitilahankkeita olivat laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin rakentaminen RMC:lle Rauman telakka-alueelle, 800 oppilaan koulurakennuksen rakentaminen Kangasalle, Kulttuurikasarmin peruskorjaus Helsinkiin, tapahtumakeskus Satama Areenan rakentaminen Kotkaan, Woodspinin kuitutehtaan rakentaminen Jyväskylään sekä omakehitteiset toimitilahankkeet Pressin B-talo ja maalämmöllä lämmitettävä varasto- ja logistiikkarakennus Lietoon. Tilaukskannan myyty osuus oli 91,5 (86,4) prosenttia.

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

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

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

Loka-joulukuu 2021

Konsernin **liikevaihto** loka-joulukuussa oli 336,2 (292,5) milj. euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa Kalasataman Loiston tuloutumisesta suurelta osin viimeiselle vuosineljännekselle.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -4,6 (5,3) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -1,3 (8,5) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -1,7 (-1,9) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton laskuun vaikutti merkittävästi Tampereen Areenan rakennusurakasta aiheutunut noin 7 milj. euron negatiivinen tulosvaikutus. Omaperusteisen asuntotuotannon suhteelliseen kannattavuuskehitykseen vaikutti heikentävästi matalakatteisen Kalasataman Loiston tuloutuminen. Muun asuntourakoinnin kannattavuuskehitys oli positiivista.

Konsernin **liikevoitto** oli -11,5 (-8,0) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynnistä aiheutuneet vähemmistöosuus- ja muuntoerokirjaukset -2,9 milj. euroa, venäläisiin tontteihin tehdyt arvonalennukset -3,7 milj. euroa ja REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvonmuutos -0,5 milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 0,2 (-1,3) milj. euroa.

Konsernin **tilauskantaan** loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 160,7 (140,7) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin rakentaminen RMC:lle Rauman telakka-alueelle ja 800 oppilaan koulurakennuksen rakentaminen Kangasalle.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2021 oli vahvasti kaksijakoinen. Tuloksemme oli pettymys etenkin Tampereen Areena –hankkeen takia. Toisaalta etenimme vahvasti kohti strategisia tavoitteitamme, kun muun projektikantamme keskimääräinen kannattavuus parani ja taseemme tervehdyttäminen jatkui vahvasti. Pääsimme nettovelkaantumisasteessa strategiselle tavoitetasollemme. Lähdimme vuoteen 2022 aiempaa pienemmällä mutta merkittävästi terveemmällä projektikannalla, maturiteetiltaan terveellä ja aiempaa pienemmällä lainasalkulla sekä käytännössä ilman myymättömiä valmiita asuntoja.

Vuoden viimeinen neljännes ja koko vuosi 2021 päättyivät heikkoon tuloskehitykseen etenkin Tampereen Areena – hankkeen takia. Lisäksi materiaalien hintojen nousu ja saatavuusongelmat vaikeuttivat loppuvuotta. Jatkossa merkittävää kuitenkin on, että projektikantamme keskimääräinen kannattavuus ja hallinta-aste ovat kehittyneet hyvin.

Keväällä toteutimme merkittävät rahoitusjärjestelyt, missä tärkein asia oli maturiteetin pidentäminen. Taseen vahvistuminen jatkui vahvana viimeisellä vuosineljänneksellä. Korollinen nettovelka (IFRS 16 –oikaistu) aleni vuoden aikana 72 miljoonalla eurolla positiivisen kassavirran myötä. Tämän seurauksena nettovelkaantumisaste (IFRS 16 – oikaistu) aleni 47,5 prosenttiin ja pääsimme strategiselle tavoitetasolle. Loiston tuloutuminen pääosin vuoden viimeiselle neljännekselle täysin myytynä oli tavoitteen saavuttamisessa merkittävässä roolissa. Pearl Plaza - kauppakeskuksen myynti siirtyi vuodelta 2021 alkaneelle vuodelle. Tavoitteenamme on päästä kertomaan kaupasta kuluvana vuonna.

Tilaukskantamme on edelleen supistunut, mutta keskimääräinen projektikannattavuus parantunut. Projektikannassamme ei ole tunnistettuja suuren riskin hankkeita. Tavoitteemme palauttaa johtava asemamme toimitilamarkkinoilla vahvistamalla asiakastyötämme, tuottaa askelittain tulosta. Katsauskauden merkittäviin onnistumisiin kuuluvat sopimukset laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin toteuttamisesta RMC:lle Rauman telakka-alueelle, maalämmöllä lämmitettävän varasto- ja logistiikkarakennuksen rakentamisesta VVT Kiinteistösijoituksen hallinnoimalle rahastolle Lietoon, 800 oppilaan koulurakennuksen rakentamisesta Kangasalle sekä Laakson yhteissairaalan alaurakka-allianssisopimus infratöistä. Kehitys- ja toteutusvaiheen sisältävä alaurakka-allianssi on arvoltaan 180 miljoonaa euroa, minkä jakautuminen SRV:n ja Destian kesken tarkentuu kehitysvaiheen aikana. SRV Infra vastaa maanalaisista infratöistä. Joulukuussa kerroimme myös PATRIZIAN kanssa solmimastamme 101 miljoonan euron sopimuksesta Kalasataman neljännen tornitalon rakentamiseksi. Hanke kirjataan tilaukskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuoden lopussa allekirjoitimme sopimuksen Wood City II –toimiston vuokraamisesta pääkonttoriksi suomalaiselle yritykselle aiemmin kaavailun hotellikäytön sijaan. Katsauskauden jälkeen allekirjoitimme toteutusvaiheen sopimuksen elinkaarimallilla toteutettavan Uudenkaupungin Sivistys- ja hyvinvointikampus Wintterin rakentamisesta.

Asuntokaupпамme on jatkunut vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä oli vuoden lopussa ainoastaan 9 kappaletta. Syyskuussa valmistunut toinen tornitalomme Loisto on loppuunmyyty, samoin rakenteilla oleva Tampereen Divaani. Vahvistunut taloudellinen asemamme antaa meille pohjan kiihdyttää omaperustaisten asuntokohteiden käynnistystä sijoittajille myytävien kohteiden lisäksi. Näin pystymme varmistamaan asuntorakentamisemme monipuolisuuden eli hajauttamaan liiketoimintariskejämme samalla, kun vahvistamme tilaukskantaamme. Uudet aloitukset näkyvät vuonna 2022 aloituksiin liittyvinä kohonneina kustannuksina, kun hankkeet pääosin tuloutuvat valmistuessaan vuosien 2023 ja 2024 aikana.

Koronapandemian viimeaikainen kehitys luo epävarmuutta hankkeiden etenemiseen sekä Venäjän kauppakeskusten kehitykseen. Kasvaneet tartuntamäärät voivat johtaa laajoihin sairaspöissaoloihin ja työvoiman ja materiaalien saatavuuden edelleen heikkenemiseen, mikä vaikeuttaa toimintaamme laajasti. Tilanne voi johtaa joidenkin työmaiden määräaikaiseen sulkemiseen. Toistaiseksi olemme pystyneet pitämään työmaamme käynnissä kattavien koronatoimien avulla.

Kiristynyt geopoliittinen tilanne aiheuttaa epävarmuutta etenkin Venäjän liiketoiminnan suhteen. Merkittävin riski on ruplan arvon kehitys, millä on suora heijastus Venäjällä olevien omistustemme arvoon.

Vuoden aikana edistimme strategiaamme mukaisia toimenpiteitä elinkaariviisaissa toimitila- ja asuntohankkeissa. Esimerkiksi rakenteilla oleva Siuntion Sivistys- ja hyvinvointikampus on elinkaarihanke, jossa vastaamme rakennettavan kiinteistön ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Esimerkkinä asuntokohteista on Espoon Niittykumpuun suunnitteilla oleva asuntokohde Espoon Neuvokas, jossa on panostettu erityisesti energiaratkaisuihin ja kestävämmän arjen mahdollistamiseen. Osana elinkaariviisasta strategiaamme otimme merkittävän askeleen, kun päätimme ensimmäisenä suomalaisena suurena rakennusliikkeenä muuttaa kaikki työmaamme vuoden 2022 alusta lähtien päästöttömiksi. Päätöksen mukaan kaikki SRV:n työmailla käytettävä sähkö on hiilineutraalia, eli uusiutuvaa tai päästötöntä energiaa. Lämmityksessä käytetään hiilineutraalia lämmitystä aina, kun sitä on saatavilla. Muiden rakentamisen aikaisten päästöjen osalta kompensoimme istuttamalla päästöjä vastaavan määrän puita.

Kiitän henkilöstöämme ja asiakkaitamme sekä omistajia ja muita sidosryhmiämme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2021. Lähdemme vahvistuneena vuoteen 2022 ja uskon, että läpivietyjen strategisten kehitysohjelmien teho ja terve projektikantamme vauhdittavat tuloskehitystä jo 2022, mutta erityisesti vuodesta 2023 lähtien.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

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

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakentaminen on kääntynyt kasvuun Suomen talouden vetämänä. Rakentamisen volyymi kasvoi vuonna 2021 arvioiden mukaan prosenttiin ja kuluvana vuonna kasvun ennakoita kiihtyvän kahteen prosenttiin. Rakentamisen kova kustannuskehitys ja materiaalien saatavuusongelmat haastavat rakentamista yhä 2022. (Lähde: Rakennusteollisuus)

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

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

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

RAPORTOITAVAT LIIKETOIMINNAT

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön; 1) Alueyksiköt 2) Asunnot, pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat, pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta

keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, viestinnän ja markkinoinnin, tietohallinnon sekä liiketoiminnan kehityksen. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

RAKENTAMINEN

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen strategian mukaisesti valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä kohteiden asuntomyyntistä ja asumisen palveluista, että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

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

Rakentaminen liiketoiminta	1-12/	1-12/	muutos,		10-12/	10-12/
(milj. euroa)	2021	2020	muutos	%	2021	2020
Liikevaihto	930,1	970,0	-39,9	-4,1	335,8	292,0
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	581,4	680,7	-99,3	-14,6	184,8	186,7
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	348,8	289,3	59,5	20,5	151,1	105,3
Liikevoitto	14,1	27,4	-13,3	-48,5	-1,3	8,7
Liikevoitto, %	1,5	2,8			-0,4	3,0
Sijoitettu pääoma	195,8	386,8	-191,0	-49,4	195,8	386,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	7,6	-2,5	-33,0		
Tilaukanta¹⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4		
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	508,3	718,2	-209,9	-29,2		
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	364,0	435,2	-71,2	-16,4		
Konserni yhteensä¹⁾	872,3	1 153,4	-281,1	-24,4		
josta myyty osuus, kpl	798,2	996,6	-198,4	-19,9		
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	74,0	156,7	-82,7	-52,8		
<i>josta myyty osuus, %</i>	91,5	86,4				
<i>josta myymätön osuus, %</i>	8,5	13,6				

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tammi-joulukuu 2021

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

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

Rakentamisen **tilauskanta** oli 872,3 (1 153,4) milj. euroa. Tilaukannasta on myyty 91,5 (86,4) prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 588,6 (707,1) milj. eurolla.

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

Loka-joulukuu 2021

Rakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** oli 335,8 (292,0) milj. euroa. **Liikevoitto** oli -1,3 (8,7) milj. euroa. **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia loka-joulukuussa 160,7 (140,7) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Venäjällä ei ole rakenteilla olevia asuntoja ja aikaisempien Venäjän kohteiden kaikki asunnot on myyty.

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

Tammi-joulukuu 2021

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

Loka-joulukuu 2021

Asuntorakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** nousi 151,1 (105,3 10–12/2020) milj. euroon. Loka-joulukuussa tuloutui 259 asuntoa (235).

Rakenteilla olevat asunnot

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

joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 648 asuntoa (1 375) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Toinen asuintorni Loisto valmistui aikataulussaan syyskuun lopussa ja muutot alkoivat syyskuun puolella. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se saavutti harjakorkeuden maaliskuussa 2021. Joulukuussa SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakentaminen aloitetaan ja hanke kirjataan tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot

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

Tuloutuneet asunnot

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

Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, kpl	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Asuntomyynti	1313	1 266	47	190	327
omaperusteinen tuotanto	409	354	55	31	104
sijoittajamyynni	904	912	-8	159	223
Omaperusteinen tuotanto					
asuntoaloitukset	195	68	127	0	68
valmistuneet	368	520	-152	260	282
tuloutuneet	453	515	-62	259	235
valmiit myymättömät	9	92	-83		
Rakenteilla	2085	2 127	-42		
urakat	0	0	0		
neuvottelu-urakat	227	369	-142		
sijoittajamyynni	1648	1 375	273		
omaperusteiset kohteet	210	383	-173		
josta myydyt	166	210	-44		
josta myymättömät	44	173	-129		
josta myydyt, %	79,0	55			
josta myymättömät, %	21,0	45			

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

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

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

Projektien arvo yhteensä noin 49 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2021

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

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

Projektien arvo yhteensä noin 330 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.12.2021

Toimitila- ja infrarakentaminen

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

Tammi-joulukuu 2021

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

Loka-joulukuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli vuoden neljännellä neljänneksellä 184,8 (186,7 10-12/2020) milj. euroa ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 112,4 (62,1) milj. eurolla.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

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

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Kulttuurikasarmin peruskorjausta Helsinkiin, tapahtumakeskus Satama Areenaa Kotkaan, Woodspinin kuitutehdasta Jyväskylään, monitoimihallia Rauma Marine Constructionille, Vantaankosken Pressin B-taloa Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Lamminrahkan koulukeskusta Kangasalle, Matinkylän lukiota Espoossa, Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, sekä toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena toteutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Kansallisteatterin peruskorjausurakoita.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

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

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SJOITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen pidemmällä aikavälillä.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Liikevaihto	6,8	4,8	2,0	42,0	0,6	0,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,5	-13,4	13,9		-0,2	-1,7
Valuuttasuojaukset	-0,1	5,5	-5,6	-102,2	0,0	-0,2
Operatiivinen liikevoitto	-4,6	-5,7	1,2		-1,7	-1,9
Liikevoitto	-11,6	-22,4	10,8		-8,6	-15,4
Sijoitettu pääoma	167,3	171,9	-4,6	-2,7	167,3	171,9
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	-8,1	-14,3	6,3			

Tammi-joulukuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-joulukuussa 6,8 (4,8) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta ja Decathlon-projektin myyntituottojen tuloksesta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

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

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -11,6 (-22,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti venäläisen Eurograd-tonttiyhtiön myynnistä aiheutuneet vähemmistöosuus- ja muuntoerokirjaukset -2,9 milj. euroa, venäläisiin tontteihin tehdyt arvonalennukset -5,1 milj. euroa ja REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvonmuutos -0,5 milj. euroa. Kirjauksen jälkeen tällä saatavalla ei enää ole arvoa yhtiön taseessa. Toisaalta liikevoittoon vaikutti positiivisesti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 1,5 (-4,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyritysten euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

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

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

Koronapandemiasta huolimatta kauppakeskusten liiketoiminta elpyi vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tammi-maaliskuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan. Vuoden toisen vuosineljänneksen loppupuolella rajoituksia jouduttiin jälleen

tiukentamaan pahentuneen koronatilanteen johdosta. Vuoden kolmannella ja neljännellä neljänneksellä rajoitukset olivat edelleen voimassa. Rajoituksista huolimatta kauppakeskusten myynnit kasvoivat.

Loka-joulukuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli loka-joulukuussa 0,6 (0,9 10-12/2020) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista.

Operatiivinen liikevoitto oli -1,7 (-1,9) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12. 2021	31.12. 2020
Okhta Mall, kauppakeskus	69,3	67,1
Pearl Plaza, kauppakeskus	20,0	17,3
Tampereen Kansi ja Areena	10,1	9,0
4Daily, kauppakeskus	0,0	5,6
Tontit ja muut omistukset	67,8	72,9
Yhteensä	167,3	171,9

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

Kauppakeskukset

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

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

■ Pearl Plaza, Pietari

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

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

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia.

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

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

■ 4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 92,6 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuussa auki 88 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 27 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynti kasvoi 106 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

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

Muut kohteet

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

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

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

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

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

Merkittävimmät valmiit sijoituskohteet 31.12.2021

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

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

Tonttivaranto

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

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	27,4	22,6	21,1
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	32,8	27,8	18,0
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	159,7	-35,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	47,5	82,1	-42,1
Oma pääoma	165,1	181,0	-8,8
Sijoitettu pääoma	403,0	566,8	-28,9
Korollinen nettovelka	170,0	289,1	-41,2
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16 ¹⁾	81,0	152,9	-47,1
Korollinen velka	238,0	385,8	-38,3
<i>josta lyhytaikaista velkaa²⁾</i>	22,5	17,4	29,4
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	215,5	368,4	-41,5
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹⁾	149,0	249,7	-40,3
Rahavarat	68,0	96,7	-29,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	30,0	0,0	
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	2,1	20,0	-89,6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Joukkovelkakirjalainojen koronmaksukykykovenantti rajoittaa yhtiön lisävelkaantumista, mikäli koronmaksukovenantti ei täyty ja SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimiittien, TyEl -takaisinlainauksen, ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä uuden velannoston seurauksena ylittäisi 100 milj. euroa. Joulukuun lopussa edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 25,4 milj. euroa. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

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

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka. Muutoksella eliminoidaan Tampereen areenaurakan ja ulkomaisten omaisuuserien myynneistä aiheutuvien tappioiden vaikutus kovenanttilaskennassa. Sovitun laskentatapamuutoksen myötä minimikäyttökatekovenantti täyttyi 31.12.2021. Myös kaikki muut lainasopimusten kovenantit täyttyivät 31.12.2021.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 21,1 (26,4 12/2020) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 1,8 milj. euroa (-18,3 1-12/2020) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,9 (-8,2) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 1,6 milj. euroa (-9,9), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kurssivoittoa pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -0,1 (5,5) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli 5,4 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään osavuositarkastuksen liitteestä 12.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

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

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

STRATEGISET RISKIT

Markkinariskit

SRV:n tuotteiden ja palvelujen kysyntää voivat heikentää negatiiviset muutokset muun muassa yleisessä talouskehityksessä, SRV:n ja sen asiakkaiden liiketoimintaympäristössä, rahoitusmarkkinoiden toimivuudessa sekä poliittisessa toimintaympäristössä. Toimitila-asiakkaiden toimintaedellytysten huononeminen, yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja ostovoiman heikkeneminen, väestönkasvun ja muuttoliikkeen hidastuminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuottovaatimusten nousu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallinnon investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

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

Resurssiriskit

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

Resurssitilanteen hallitsemiseksi SRV:ssä pidetään huolta henkilökunnan kilpailukykyisistä olosuhteista ja palkitsemisesta. Hyvä johtaminen ja yrityskulttuuri nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. SRV:n toimintatavan määrittely, esimiesvalmennukset, mentorointi ja 360-arvioinnit ovat esimerkkejä kulttuurin kehittämisestä. Henkilöstön terveyttä pidetään yllä systemaattisella terveystilanteen seurannalla sekä toimivilla terveyspalveluilla. Turvallisuusasiat on nostettu jatkuvaksi käsiteltäväksi aiheeksi yrityksen keskeisissä kokouksissa. Henkilöstölle tarjotaan myös suunnitelmallista koulutusta sekä mahdollisuuksia kehittymiseen ja yhteisölliseen toimintaan. Rekrytointiprosessi ja -järjestelmä uudistettiin 2021 aikana ja vuonna 2022 lanseerataan uusi perehdytysprosessi sujuvan aloituksen varmistamiseksi. Vuonna 2022 panostetaan edelleen esimiestyöhön sekä suorituksen johtamiseen uudistamalla sekä tuloskeskusteluprosessi että lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä koko henkilöstölle. Näiden toimenpiteiden lisäksi työnantajamielikuvan kehittäminen ja tiivis oppilaitosyhteistyö ovat työkaluja tulevaisuuden resurssien turvaamiseksi, minkä parissa tehdään myös systemaattista työtä vuonna 2022.

Maineriskit

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

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

TALOUDEN RISKIT

Rahoitus- ja luottoriskit

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen takausten saatavuus on parantunut yhtiön vuosina 2020 ja 2021 toteuttamien tervehdyttämistoimenpiteiden seurauksena, mutta omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta.

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

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yhtiön vuonna 2021 tilauskantaan kirjaamien uusien tilauksien toteuttaminen, lukuun ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaadi yhtiöltä rahoitusta. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä, kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille sekä ennen hankkeen aloitusta erikseen neuvoteltavilla kohdekohtaisilla lainoilla. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen limiittien puitteissa.

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

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

Raportointiriskit

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

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

OPERATIIVISET RISKIT

Projektinhallintariskit

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

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

Alihankintariskit

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

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

Sopimusriskit

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

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja. Lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista sekä sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella ja tarvittavalla koulutuksella. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskit

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

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

MUUT RISKIT

Pandemiariskit

Koronapandemia voi kiristyessään vaikuttaa edelleen SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta yleisen talouden kehitykseen. Monissa maissa rajoituksia purettiin alkusyksyn 2021 aikana, mutta pandemiatilanne kääntyi loppusyksyllä merkittävästi huonompaan suuntaan. Tilanteen kehittymiseen vaikuttavat keskeisesti rajoitustoimenpiteet uusien virusaaltojen ja -muunnosten leviämisen estämiseksi sekä rokotusten kattavuus ja tehokkuus.

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

Venäjän maariskit

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Liiketoiminnan ja vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat Venäjällä muun muassa geopolittisen tilanteen ja talouden kehittyminen, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa. Venäjän tilanteen epävarmuus sekä koronapandemian pitkittyminen aiheuttavat epävarmuutta myös Venäjän kauppakeskusten kehitykselle ja myyntiajankohdille. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin ovat vähemmistöosuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnin aloittamisesta tai sen ajankohdasta on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. SRV ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Mikäli muut osakkaat osakassopimuksen sallissa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimihetkeä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

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

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

Kyber-/tietoturvariskit

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

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria kasvatetaan ylläpitämällä ja informoimalla yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturvauhista varoittaminen erikseen.

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

Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektiin liittyvät riskit

SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektin hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Voimalaprojektin rakentamisen aloituspäätöstä ei ole vielä tehty. Sijoituksen tasearvo on 13,3 milj. euroa, joka vastaa SRV:n hankkeeseen sijoittamaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä hankkeen toteutumisen ja erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta.

Vastuullisuusriskit

Vastuullisuusriskit, jotka sisältävät ilmatoriskit, julkaistaan vuoden 2021 tilinpäätöksessä sekä tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka julkaistaan yhtiön verkkosivustolla 2.3.2022. Vuoden 2021 aikana SRV toteutti ensimmäistä kertaa ilmatoriskien ja mahdollisuuksien arvioinnin TCFD:n (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) mukaisesti. Ilmatoriskien raportointia kehitetään vuoden 2022 aikana edelleen.

HENKILÖSTÖ

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

Tammi-joulukuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 958 (991 1–12/2020) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 803 (810) henkilöä ja Sijoittamisessa 100 (124) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 55 (56) henkilöä.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiö jatkoi rekrytointia erityisesti työmaajohdon tehtäviin. Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiössä aloitti 50 uutta henkilöä niin johto-, asiantuntija- kuin työmaatehtävissä. Vuoden

viimeisellä neljänneksellä aktiivinen rekrytointi jatkui, yhtiössä aloitti 49 uutta henkilöä niin johto-, asiantuntija- kuin työmaatehtävissä.

Muutokset johtoryhmässä

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

SRV Yhtiöt Oyj:n palvelukseen ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 18.8.2021 tekniikan tohtori Miimu Airaksinen. Miimu Airaksinen aloitti kehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 2.9.2021. SRV Yhtiöt Oyj:n johtoryhmän jäsen Antti Nummi nimitettiin kaupalliseksi johtajaksi 2.9.2021 alkaen.

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

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

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain.

Konsernin edellisen 12 kuukauden tapaturmataajuus omien ja alihankkijoiden työntekijöiden keskuudessa oli 12,2 kpl/miljoonaa työtuntia katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite tapaturmataajuudelle oli alle 14,30 kpl/miljoonaa työtuntia.

TR-mittaus on talonrakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy ehkäisemään tapaturmien syntyä. MVR-mittaus on maa- ja vesirakennustyömaiden turvallisuustason arviointimenetelmä. MVR-taso ja TR-taso ilmaistaan indekseinä, joiden yksikkönä on prosentti. Se tarkoittaa niiden havaintojen määrää havaintojen kokonaismäärästä, jotka ovat oikein. Mitä suurempi osa tehdyistä havainnoista on oikein, sitä parempi on indeksi ja sitä kautta myös turvallisuuden taso.

Konsernin edellisen 12 kuukauden TR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,3 prosenttia konsernin tavoitteen ollessa 96 prosenttia. Konsernin edellisen 12 kuukauden MVR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,7 prosenttia, konsernin tavoitteen ollessa 96 prosenttia.

Ympäristö

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita.

Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 96 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia.

Konsernin edellisen 12 kuukauden lajitteluaste oli 65,5 prosenttia katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Vuodelle 2021

lajitteluastetavoitteet vaihtelevat projektityypeittäin ja ovat 50 ja 75 prosentin välillä. Tavoitteena oli kasvattaa kaikkien projektityyppien lajitteluastetta viidellä prosentilla vuonna 2021.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin vuoden 2020 vuosikatsauksessa.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.3.2021. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 29.3.2021. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 29.3.2021 uuden osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025 ja osakepohjaisen kertaluontoisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2022 perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Pörssitiedote on luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

OSAKKEET JA OMISTUS

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.12.2021 0,53 euroa (0,59 euroa 31.12.2020, muutos -10,2 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,81 euroa ja alin 0,45 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,57 euroa. 31.12.2021 osakekannan markkina-arvo oli 138,9 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 45,7 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 27,9 miljoonaa euroa.

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

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

Espoo 3.2.2022

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevista lausumista ilmaistusta johtuen monista tekijöistä ja erityisesti tämänhetkisestä koronapandemiasta johtuen, 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 2020 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 3.2.2022 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 2022 tammi-maaliskuun osavuositarkastuksen 28.4.2022. Hiljaisen jakson aikana 30.3.–28.4. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tulokehitykseen 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

Q4

3.2.2022 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-12/	1-12/	10-12/	10-12/
Milj. euroa	2021	2020	2021	2020
Liikevaihto	932,6	975,5	336,3	292,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,3	15,8	-4,6	5,3
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	0,6	1,6	-1,4	1,8
Liikevoitto	-1,7	1,5	-11,5	-8,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-0,2	0,2	-3,4	-2,8
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-6,9	-2,7	-13,2	-9,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-0,7	-0,3	-3,9	-3,3
Tulos ennen veroja	-20,3	-28,0	-19,5	-14,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-2,2	-2,9	-5,8	-5,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-19,9	-22,8	-19,3	-10,6
Oman pääoman tuotto, %	-11,5	-14,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-0,6	-0,8		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 3)}	-2,1	-2,0		
Sijoitettu pääoma	403,0	566,8		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	319,4	436,0		
Omavaraisuusaste, %	27,4	22,6		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	32,8	27,8		
Korollinen nettovelka	170,0	289,1		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	81,0	152,9		
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	159,7		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	47,5	82,1		
Tilaukanta ³⁾	872,3	1 153,4		
Uudet sopimukset	588,6	707,1	160,7	140,7
Henkilöstö keskimäärin	959	991		
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,08	-0,15	-0,08	-0,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	-0,08	-0,15	-0,08	-0,05
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ⁴⁾	0,63	0,71		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁴⁾	0,57	0,65		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00		
Osinko tuloksesta, % ⁴⁾	0,0	0,0		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0		
Hinta/voitto -suhde ⁴⁾	neg.	neg.		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,53	0,59		
Keskikurssi, euroa	0,61	0,60		
Alin kurssi, euroa	0,45	0,45		
Ylin kurssi, euroa	0,81	1,10		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁴⁾	138,9	154,7		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl ⁴⁾	45 701	45 524		
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁴⁾	17,4	26,2		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	262 158	173 891		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	262 158	173 925		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	262 155	262 167		

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

⁴⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

⁵⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.

Q4

3.2.2022 klo 8.30

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset

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 osakkuusyhtiön valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät. Osakkuusyhtiön valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut.

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	5,3	15,8	-4,6	5,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	1,6	-9,9	0,2	-1,1
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	-0,1	5,5	0,0	-0,2
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-6,0	-12,3	-4,2	-12,3
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	-2,5	2,3	-2,9	0,2
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-8,5	-9,9	-7,1	-12,1
Liikevoitto	-1,7	1,5	-11,5	-8,0

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.

Q4

3.2.2022 klo 8.30

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Liikevaihto	336,3	191,1	218,0	187,1	292,5	209,9	265,0	208,1
Operatiivinen liikevoitto	-4,6	-0,6	5,7	4,8	5,3	5,6	0,5	4,3
Liikevoitto	-11,5	-1,6	6,3	5,2	-8,0	1,7	3,3	4,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1
Tulos ennen veroja	-19,5	-4,4	2,6	1,1	-14,5	-7,0	0,2	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
Uudet sopimukset	160,7	166,6	176,0	85,4	140,7	154,4	213,7	198,2
Tulos/osake. eur ²⁾	-0,08	-0,02	0,01	0,00	-0,05	-0,01	0,02	-0,11
Oma pääoma/osake, eur	0,57	0,65	0,66	0,65	0,65	0,69	0,75	1,03
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,53	0,58	0,66	0,57	0,59	0,53	0,48	0,94
Omavaraisuusaste, %	27,4	27,0	26,1	23,8	22,6	23,8	25,3	20,4
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ³⁾	32,8	34,0	32,5	29,4	27,8	29,6	30,6	25,8
Korollinen nettovelka	170,0	269,0	279,8	309,5	289,1	341,7	307,4	400,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ³⁾	81,0	142,1	152,5	180,5	152,9	194,9	177,0	254,1
Nettovelkaantumisaste, %	103,0	147,5	151,9	170,8	159,7	177,4	148,5	260,2
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ³⁾	47,5	75,5	80,3	96,5	82,1	98,4	83,5	160,2
Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	335,8	188,0	218,5	187,8	292,0	209,1	264,1	204,9
toimitilarakentamisen osuus	184,8	115,2	140,9	140,5	186,7	157,8	182,2	154,0
asuntorakentamisen osuus	151,1	72,8	77,6	47,3	105,3	51,3	81,9	50,8
Sijoittaminen	0,6	4,2	1,0	1,0	0,9	1,1	1,2	1,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7	-0,3	-0,3	-0,2	1,6
Konserni yhteensä	336,3	191,1	218,0	187,1	292,5	209,9	265,0	208,1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	-1,3	1,6	7,0	6,9	8,5	3,7	7,4	5,5
Sijoittaminen	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8	-1,9	1,6	-4,4	-1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	-4,6	-0,6	5,7	4,8	5,3	5,6	0,5	4,3
Operatiivinen liikevoitto %	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	-0,4	0,8	3,2	3,7	2,9	1,8	2,8	2,7
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	141,5	-	-
Konserni	-1,4	-0,3	2,6	2,5	1,8	2,7	0,2	2,1
Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	-1,3	1,6	7,0	6,9	8,7	5,2	7,4	6,2
Sijoittaminen	-8,6	-2,6	0,1	-0,4	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	-11,5	-1,6	6,3	5,2	-8,0	1,7	3,3	4,5
Liikevoitto %	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	-0,4	0,8	3,2	3,7	3,0	2,5	2,8	3,0
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-3,4	-0,8	2,9	2,8	-2,8	0,8	1,2	2,2

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.²⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja³⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Q4

3.2.2022 klo 8.30

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

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

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

Q4

3.2.2022 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2021

- 1) Laadintaperiaatteet
- 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 3) Konsernitase
- 4) Konsernin rahavirtalaskelma
- 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
- 8) Liikevaihdon jakauma
- 9) Segmenttitiedot
- 10) Vaihto-omaisuus
- 11) Muutokset rahoitusasemassa
- 12) Valuuttariski
- 13) Lähipiiritapahtumat
- 14) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit
- 15) Arvon alentumiset

1) Tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2021

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän tilinpäätöstiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2020 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2021 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2020 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta tilinpäätökseen. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summäluvusta.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

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

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonlisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 15,6 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5 % korkoa.

Alla on kuvattu koronavirusepidemiasta aiheutuvia mahdollisia riskejä, joilla voisi toteutuessaan olla vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtoihin. Koronavirusepidemian mahdollisia muita riskejä SRV:n liiketoimintaan on kuvattu tilinpäätöstiedotteen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi.

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

Koronavirusepidemian vaikutuksia (mukaan lukien vaikutusten ajoittuminen, kesto ja laajuus) niin globaaliin talouteen, SRV:n toimintamaiden talouteen, SRV:n liiketoimintaan sekä SRV:n alihankkijoihin ja asiakkaisiin on vaikea ennustaa, erityisesti koska pandemiatilanne ja siitä seuraavat julkisen vallan toimenpiteet muuttuvat nopeasti.

Epidemiolla ja siihen liittyvillä rajoituksilla on vaikutusta niin yhtiön alihankkijoihin kuin työntekijöihin. Alihankkijoihin liittyvät vaikutukset voivat johtaa materiaalien hintojen nousuun, materiaalitoimitusten logistiikkaan liittyvien häiriöiden ja ongelmien kasvuun ja yhdessä SRV:n henkilöstön liikkuvuuteen liittyvien rajoitusten tai sairaspotilaalojen kanssa ne voivat johtaa viivästyksiin tai keskeytyksiin työmailla, jotka puolestaan voivat vaikuttaa negatiivisesti projekteista tuloutettavan liikevaihdon määrään ja ajankohtaan sekä projektikatteisiin ja SRV:n toiminnan kannattavuuteen.

Q4

3.2.2022 klo 8.30

Epidemia tai pandemia voi vaikuttaa merkittävästi SRV:n asiakkaiden taloudelliseen tilanteeseen ja rahoitukseen, mikä voi aiheuttaa kehityshankkeiden siirtymisen, työmaiden väliaikaisia pysähtymisiä, jo sovittujen tilausten peruuntumisia tai aloituksen lykkäämisiä. Asiakkaiden taloudellisen tilanteen heikentyminen voi johtaa myös SRV:n luottotappioiden kasvuun myyntisaamisten arvon alentuessa.

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

Epidemialla voi olla vaikutusta SRV:n toteuttamien hankkeiden ja palvelujen, kuten toimitilojen ja asuntojen kysyntään. Kysynnän vähentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SRV:n tulevaan liikevaihtoon, kassavirtaan, likviditeettiin ja esimerkiksi siihen, miten SRV täyttää rahoitussopimustensa kovenanttitasot. Epidemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja käyttöpääomarahoituksen saatavuuteen. Pitkittyessään pandemian vaikutukset voi aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen ja laskennallisten verosaamisten arvon alentumista. Lisäksi pandemian eteneminen Venäjällä voi vaikuttaa ruplan kurssiin sekä sitä myötä SRV:n Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvostukseen.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstiedotteen 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 tilinpäätöstiedotteen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat tilinpäätöstiedote-hetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2020 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Tilinpäätöstiedote on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen, koska SRV:n johdon harkinnan mukaan toiminnan jatkuvuuteen ei liity olennaista epävarmuutta. Konsernin toiminnan tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavat erityisesti yllä kuvattujen koronaviruksen aiheuttamien riskien lisäksi mm. konsernin tulokset, pääomaa sitovien hankkeiden rahoituksen saatavuus, likviditeetin riittävyys sekä Venäjän tilanteen ja ruplan kurssin kehittyminen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevista liikevaihtoista, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta, osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten ja lainasaamisten odotettavissa olevista rahavirroista sekä käyttöpääomatarpeista.

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

Q4

3.2.2022 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020	muutos, %
Liikevaihto	932,6	975,5	-43,0	-4,4	336,3	292,5	15,0
Liiketoiminnan muut tuotot	3,5	2,2	1,4	62,4	1,6	0,6	159,9
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-116,9	-0,8	-116,1	14019,5	-92,0	-20,5	349,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-733,4	-868,2	134,8	-15,5	-232,6	-245,0	-5,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-71,6	-69,4	-2,1	3,1	-18,9	-17,9	5,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	1,2	-13,6	14,8		-0,3	-1,9	-83,8
Poistot	-5,8	-7,4	1,6	-21,2	-1,4	-1,8	-20,9
Arvon alentumiset	-0,5	-11,5	11,0	-95,6	-0,5	-11,5	-95,6
Liiketoiminnan muut kulut	-10,7	-10,9	0,2	-1,4	-3,7	-2,4	53,6
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	-0,1	5,5	-5,6		0,0	-0,2	-100,0
Liikevoitto	-1,7	1,5	-3,2		-11,5	-8,0	42,8
Rahoitustuotot	5,0	3,7	1,3	35,1	0,9	0,5	95,1
Rahoituskulut	-23,7	-33,1	9,5	-28,6	-8,9	-6,9	28,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-18,6	-29,4	10,8	-36,6	-8,1	-6,5	24,3
Tulos ennen veroja	-20,3	-28,0	7,6	-27,2	-19,6	-14,5	34,5
Tuloverot	0,5	2,9	-2,4	-83,6	0,1	4,0	-98,6
Katsauskauden tulos	-19,9	-25,1	5,2	-20,8	-19,5	-10,6	84,3
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-19,9	-22,8			-19,3	-10,6	
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-2,3			-0,2	0,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,08	-0,15			-0,08	-0,05	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,08	-0,15			-0,09	-0,05	
Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020			10-12/ 2021	10-12/ 2020	
Katsauskauden tulos	-19,9	-25,1			-19,5	-10,6	
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Muuntoerot	-1,1	-3,3			-2,2	0,1	
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	2,9	-15,1			1,7	-1,2	
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,8	-18,3			-0,5	-1,2	
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	1,8	-18,6			-0,5	-1,2	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,2			0,0	0,0	
Katsauskauden laaja tulos	-18,1	-43,4			-20,0	-11,8	
Jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-18,1	-41,4			-19,8	-11,9	
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	-2,1			-0,2	0,1	

Q4

3.2.2022 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020	muutos, %
VARAT			
Pitkääikaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	3,6	3,8	-4,4
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	9,5	10,7	-10,9
Liikearvo	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	0,9	1,2	-28,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	51,9	48,1	7,8
Muut rahoitusvarat	24,7	22,2	11,3
Saamiset	9,7	9,4	2,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	40,5	44,3	-8,6
Laskennalliset verosaamiset	42,2	41,6	1,6
Pitkääikaikaiset varat yhteensä	184,8	183,0	1,0
Lyhytaikaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	227,3	355,3	-36,0
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	72,7	118,8	-38,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	133,4	143,5	-7,0
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	-100,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	550,7
Rahavarat	68,0	96,7	-29,7
Myyttävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	0,0	0,0	
Lyhytaikaikaiset varat yhteensä	501,5	715,9	-29,9
VARAT YHTEENSÄ	686,3	898,9	-23,7
Konsernitase (milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	264,7	0,0
Muuntoerot	-18,2	-20,0	-9,0
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	15,4	0,0
Kertyneet voittovarot	-99,9	-78,2	27,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	165,1	185,0	-10,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-4,0	-100,0
Oma pääoma yhteensä	165,1	181,0	-8,8
Pitkääikaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1,0	2,4	-57,3
Varaukset	13,0	12,4	5,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	128,8	234,9	-45,2
Pääomalainat	0,0		
Korolliset vuokravelat	86,7	133,6	-35,1
Muut velat	14,8	20,8	-29,1
Pitkääikaikaiset velat yhteensä	244,3	404,0	-39,5
Lyhytaikaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	243,2	284,5	-14,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,7	-98,6
Varaukset	11,3	11,4	-1,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	20,2	14,8	36,5
Korolliset vuokravelat	2,3	2,6	-11,5
Lyhytaikaikaiset velat yhteensä	276,9	314,0	-11,8
Velat yhteensä	521,3	718,0	-27,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	686,3	898,9	-23,6

Q4

3.2.2022 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	927,2	953,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	3,1	3,3
Maksut liiketoiminnan kuluista	-842,6	-888,7
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	87,7	68,2
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1,8	7,6
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-20,5	-29,6
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	0,0
Liiketoiminnan rahavirta	68,9	46,3
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,3	-0,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,8	0,8
Investoinnit sijoituksiin	-3,0	-4,6
Sijoitusten luovutustulot	0,0	11,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-0,4	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	-7,4
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	28,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	-2,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	2,5
Myyönnetyt lainat muille	-0,8	-0,2
Lainojen takaisinmaksut muilta	12,0	0,0
Investointien rahavirta	7,2	26,6
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	76,2	73,0
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0,0	40,8
Osakeannin kulut	0,0	-3,4
Lainojen nostot	0,0	9,0
Lainojen takaisinmaksut	-77,0	-17,4
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,2	-0,4
Yhtiölainojen muutos	-22,6	-9,7
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0,0	-18,5
Maksetut osingot	0,0	-0,1
Lainojen maksut vuokratvelat	-2,7	-2,6
Rahoituksen rahavirta	-105,4	-2,2
Rahavarojen muutos	-29,3	70,7
Rahavarat tilikauden alussa	96,7	27,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,5	-1,7
Rahavarat tilikauden lopussa	68,0	96,7

Q4

3.2.2022 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.12.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,9	-19,9	0,0	-19,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,8	0,0	1,8
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	-19,9	-18,1	0,0	-18,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Oma pääoma 31.12.2021	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.12.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-22,8	-2,3	-25,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	0,0	-18,6	0,2	-18,3
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	-22,8	-41,4	-2,1	-43,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Merkintäetu oikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	1,2	0,0	1,2
Osakeantteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Oma pääoma 31.12.2020	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	20,0	44,3	-54,7
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	19,7	26,4	-25,5
Tonttien ostositoumukset	28,9	33,4	-13,2

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.12.2021 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,7	9,7	9,7
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	40,5	40,5	40,5
Muut rahoitusvarat	24,7	0,0	24,7	24,7
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	57,9	57,9	57,9
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,1	0,1	0,1
Rahavarat	0,0	68,0	68,0	68,0
Yhteensä	24,7	176,2	201,0	201,0

Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	128,8	128,8	111,1
Johdannaissopimukset	5,9	0,0	5,9	5,9
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	20,2	20,2	20,2
Ostovelat	0,0	59,7	59,7	59,7
Yhteensä	5,9	217,5	223,4	205,7

31.12.2020 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	8,9	8,9	8,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	44,3	44,3	44,3
Muut rahoitusvarat	22,2	0,0	22,2	22,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	56,2	56,2	56,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,8	15,8	15,8
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	96,7	96,7	96,7
Yhteensä	22,7	223,5	246,3	246,3

Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	234,9	234,9	207,5
Johdannaissopimukset	9,0	0,0	9,0	9,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	11,8	11,8	11,8
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	14,8	14,8	14,8
Ostovelat	0,0	59,6	59,6	59,6
Yhteensä	9,0	321,1	330,1	302,7

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	12/2021 Käyvät arvot		12/2020 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	5,9	0,0	9,0
¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.				
	12/2021		12/2020	
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Valuuttaoptiot		0,0		10,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	5,9	0,0	5,9
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,0	0,0	9,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	22,7	11,9
Lisäykset	3,1	10,6
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	13,5
Käyvän arvon muutokset	-0,5	-13,0
Vähennykset	-0,6	-0,3
Yhteensä	24,7	22,7
Pitkäaikaiset	24,7	22,7
Lyhytaikaiset	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	24,1	24,7
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,6	22,2
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5

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) ja Voimaosakeyhtiö SF osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (13,3 milj. euroa 12 2021) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (9,2 milj. euroa 12 2021) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

Q4

3.2.2022 klo 8.30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	165,0	107,2	57,8	53,9	101,5	53,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	754,7	854,6	-99,9	-11,7	232,6	234,4
Muu liikevaihto	12,8	13,7	-0,9	-6,3	2,1	4,9
Konserni yhteensä	932,6	975,5	-43,0	-4,4	336,3	292,5

9) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen sekä Muut toiminnot ja eliminoinnit.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	165,0	107,2	57,8	53,9	101,5	53,2
Rakentaminen	161,8	107,2	54,6	50,9	101,5	53,2
Sijoittaminen	3,2	0,0	3,2		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	754,7	854,6	-99,9	-11,7	232,6	234,4
Rakentaminen	752,1	851,5	-99,3	-11,7	231,9	233,9
Sijoittaminen	2,6	3,1	-0,6	-18,0	0,7	0,5
Muu liikevaihto	12,8	13,7	-0,9	-6,3	2,1	4,9
Rakentaminen	16,2	11,3	4,8	42,6	2,4	4,8
Sijoittaminen	1,1	1,6	-0,6	-35,1	-0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,4	0,7	-5,1		-0,2	-0,1
Konserni yhteensä	932,6	975,5	-43,0	-4,4	336,3	292,5

Rakentaminen liikevaihto	930,1	970,0	-39,9	-4,1	335,8	292,0
Rakentaminen, ulkoinen	926,2	969,3	-43,1	-4,4	335,7	291,9
Rakentaminen, sisäinen	4,0	0,7	3,2	459,8	0,1	0,1
Sijoittaminen liikevaihto	6,8	4,8	2,0	42,0	0,6	0,9
Sijoittaminen, ulkoinen	6,7	4,7	2,0	42,0	0,6	0,9
Sijoittaminen, sisäinen	0,1	0,1	0,0	38,4	0,0	0,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,4	0,7	-5,1		-0,2	-0,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	-0,3	1,5	-1,8		0,0	-0,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-4,0	-0,8	-3,3		-0,2	-0,1
Konserni yhteensä	932,6	975,5	-43,0	-4,4	336,3	292,5

Liikevoitto (milj. euroa)	1-12/ 2021	1-12/ 2020	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2021	10-12/ 2020
Rakentaminen	14,1	27,4	-13,3	-48,5	-1,3	8,7
Sijoittaminen	-11,6	-22,4	10,8		-8,6	-15,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,3	-3,5	-0,7		-1,5	-1,3
Konserni yhteensä	-1,7	1,5	-3,2	-215,6	-11,5	-8,0

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

Q4

3.2.2022 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	454,3	687,9	-233,6	-34,0
Sijoittaminen	171,2	178,6	-7,4	-4,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	60,8	32,4	28,4	
Konserni yhteensä	686,3	898,9	-212,6	-23,6
			muutos, meur	muutos, %
Korottomat velat	31.12.2021	31.12.2020		
Rakentaminen	258,5	301,2	-42,6	-14,2
Sijoittaminen	3,9	6,7	-2,8	-41,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	20,8	24,3	-3,5	-14,3
Konserni yhteensä	283,3	332,2	-48,9	-14,7
			muutos, meur	muutos, %
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020		
Rakentaminen	195,8	386,8	-191,0	-49,4
Sijoittaminen	167,3	171,9	-4,6	-2,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,0	8,1	31,9	
Konserni yhteensä	403,0	566,8	-163,7	-28,9
			muutos, meur	muutos, %
Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020		
Rakentaminen	14,9	29,0	-14,1	-48,6
Sijoittaminen	-13,7	-29,9	16,2	
Konserni	-2,9	-4,7	1,8	
			muutos, meur	muutos, %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.12.2021	31.12.2020		
Rakentaminen	5,1	7,6		
Sijoittaminen	-8,1	-14,3		
Konserni	-0,6	-0,8		

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.12.2021	31.12.2020	muutos, meur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	113,7	145,9	-32,1
Rakentaminen	65,6	92,2	-26,6
Sijoittaminen	48,2	53,7	-5,5
Keskeneräiset työt	104,1	180,6	-76,5
Rakentaminen	104,1	180,9	-76,8
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	5,1	24,8	-19,7
Rakentaminen	2,6	22,1	-19,4
Sijoittaminen	2,4	2,7	-0,3
Muu vaihto-omaisuus	77,2	122,8	-45,6
Rakentaminen	4,5	4,0	1,8
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	72,7	118,8	-46,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	300,1	474,0	-173,9

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2021	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	104,3	124,1	16,1	15,5	14,9	77,6	0,0
Rahalaitoslainat ²⁾	11,9	13,5	11,1	2,4	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ³⁾	18,1	23,0	0,3	0,3	0,5	1,0	20,9
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	11,5	11,5	2,6	5,4	0,0	2,8	0,8
Johdannaisvelat	5,9	7,4	1,9	1,9	1,9	1,7	0,0
Ostovelat	59,7	59,7	59,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	226,1	253,8	91,7	25,4	17,3	83,1	36,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2021	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	89,0	215,9	6,8	6,6	6,0	5,9	190,6

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2020	Maturiteetti							
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2021	2022	2023	2024	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	135,6	156,8	7,9	69,0	79,9	0,0		0,0
Rahalaitoslainat	56,7	60,1	17,3	42,9	0,0	0,0		0,0
Yhtiölainat ³⁾	40,7	48,5	0,6	0,6	1,1	2,2		44,0
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Muut velat	16,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0		16,7
Muut korottomat velat	11,8	11,8	0,0	2,6	5,4	0,0		3,9
Johdannaisvelat	9,0	8,6	1,8	1,8	1,8	1,8		1,5
Ostovelat	59,6	59,6	59,6	0,0	0,0	0,0		0,0
Yhteensä	330,1	362,2	87,2	116,8	88,2	3,9		66,1

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2020			Maturiteetti					
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2021	2022	2023	2024	myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	136,2	341,1	9,4	9,1	8,5	8,5	305,6	

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

³⁾ 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 huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Katsauskaudella yhtiö lyhensi nykyistä maksuvalmiuslimiittiansä yhteensä 30 miljoonan euron takaisinmaksulla. Yhtiön 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 miljoonaa euroa nostettuna ja 30 miljoonaa euroa nostamatta.

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

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

Kovenantit

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

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka. Muutoksella eliminoidaan Tampereen areenaurakan ja ulkomaisten omaisuuserien myynneistä aiheutuvien tappioiden vaikutus kovenanttilaskennassa. Sovitun laskentatapamuutoksen myötä minimikäyttökatekovenantti täyttyi 31.12.2021.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu raportointihetkellä voimassa olleiden luottolimiittisopimusten raportoitavat taloudelliset kovenantit sekä kovenanttitasot.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤140%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	Vaihtelee 16-25 meur välillä riippuen testausajankohdasta

SRV:n 23.3.2025 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.9.2025 erääntyvän vakuudettoman 75 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka ulkona oleva pääoma on 67,4 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiehdot ovat ennenaikainen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehtoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttivät 31.12.2021

12) Valuutariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamää räisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Ruplamääräinen valuuttapositio

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

13) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹⁾
31.12.2021							
Johto ja hallitus	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Yhteisyritykset	0,0	1,0	0,0	0,0	0,2	0,0	
Osakkuusyhtiöt	0,0	4,2	0,0	2,3	56,3	0,0	
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Yhteensä	3,0	5,3	0,0	2,3	56,5	0,0	
31.12.2020							
Johto ja hallitus	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	7,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	14,8	0,0	2,5	54,6	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
Yhteensä	3,2	21,8	0,0	2,5	57,1	0,0	45,3

1) Rahoitustapahtumat liittyvät osakeanteihin, joihin lähipiiriin kuuluvat tahot osallistuivat konvertoitujen hybridilainojensa ja merkintäoikeuksiensa puitteissa.

14) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

Yhtiöllä ei ollut katsauskaudella myytävänä olevaksi luokiteltuja omaisuuseriä. Yhtiö on solminut 13.9.2021 aiesopimuksen Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä. Myynnin toteutumiseen liittyy epävarmuuksia joiden johdosta se ei täytä myytävänä olevaksi luokitellun

15) Arvonalentumiset

Yhtiö on vuonna 2021 tehnyt arvonalentumiskirjauksia yhteensä -12,6 milj. euroa. Arvonalennusten vaikutus liikevoittoon oli -6,5 milj. euroa, joka koostui tontteihin tehdyistä arvonalennuksista -5,6 milj. euroa, REDI kauppakeskuksen myynnin lisäkauppahintasaamisen arvonmuutoksesta -0,5 milj. euroa sekä osakkuusyhtiöiden saamisten alaskirjauksista -0,5 milj. euroa. Rahoituskuluihin kohdistunut arvonalennusten määrä oli -6,1 milj. euroa, joka koostui osakkuusyhtiöiden lainasaamisten alaskirjauksista. Arvonalennusten vaikutus operatiiviseen liikevoittoon oli -0,5 M€.