



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

1.1. – 31.12.2022

SRV YHTIÖT OYJ
2.2.2023 klo 8.30

SRV

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO PARANI HAASTAVASSA MARKKINATILANTEESSA, TILAUSKANTA VAHVISTUI LOPPUVUONNA

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2022

Tammi-joulukuu 2022 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 770,1 (932,6 1–12/2021) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 18,9 (5,3) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli -76,4 (-1,7) milj. euroa. mm. Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneiden alaskirjausten, kate-eliminointien purkautumisen ja ruplan arvon heikentymisen vaikutus oli yhteensä -92,5 milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -79,1 (-20,3) milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan arvon heikentymisen vaikutus oli -132,7 milj. euroa ja rahoitusjärjestelyjen vaikutus oli 38,6 milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -8,0 (76,2) milj. euroa.
- Toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu rahoituksen kokonaisvaltainen uudelleenjärjestely vahvisti merkittävästi omaa pääomaa ja vähensi korollista nettovelkaa. **Omavaraisuusaste** kasvoi 36,3 (27,4) prosenttiin ja **nettovelkaantumisaste** laski 55,1 (103,0) prosenttiin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (32,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -7,5 (47,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 prosenttia.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 838,8 (872,3) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 624,6 (588,6) milj. euron edestä. Tilauksien myyty osuus oli 89,2 (91,5) prosenttia.
- **Tulos per osake** oli -6,62 (-2,29) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Loka-joulukuu 2022 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 181,2 (336,3 10–12/2021) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 0,2 (-4,6) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli -6,3 (-11,5) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 4,6 (62,1) milj. euroa.
- **Tilauksantaan kirjattiin uusia sopimuksia** 287,2 (160,7) milj. eurolla.

Näkymät vuodelle 2023:

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2023 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilauksien kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä Venäjän Ukrainassa käynnistämä sota ja siihen liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin. Vuoden 2023 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Tilaukanta painottuu vuoden alussa voimakkaasti suhteessa matalakatteisempaan, joskin vähäriskisempään, yhteistoiminnalliseen urakointiin, mistä johtuen vuoden 2023 tuloksen kertymän arvioidaan painottuvan loppuvuoteen. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2023 pieneksi.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- SRV ilmoitti 2.2.2023, että yhtiö asettaa uudet pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2026 loppuun mennessä:
 - Operatiivinen liikevoitto: 6 %
 - Liikevaihto: 900 milj. euroa
 - Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet
- SRV tiedotti 2.2.2023 kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 2021-2022 maksettavista palkkioista sekä toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019-2026 ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025 lakkauttamisesta.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Liikevaihto	770,1	932,6	-162,5	-17,4	181,2	336,3
<i>Rakentaminen</i>	746,3	930,1	-183,9	-19,8	180,4	335,8
<i>Sijoittaminen</i>	9,9	6,8	3,1	46,1	0,9	0,6
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	13,8	-4,4	18,2		-0,1	-0,2
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	18,9	5,3	13,6	256,9	0,2	-4,6
<i>Rakentaminen</i>	23,3	14,1	9,1	64,8	2,3	-1,3
<i>Sijoittaminen</i>	0,5	-4,6	5,1		-0,8	-1,7
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,9	-4,3	-0,6		-1,3	-1,5
Operatiivinen liikevoitto, %	2,5	0,6			0,1	-1,4
Liikevoitto	-76,4	-1,7	-74,7		-6,3	-11,5
<i>Rakentaminen</i>	23,3	14,1	9,1	64,8	2,3	-1,3
<i>Sijoittaminen</i>	-109,3	-11,6	-97,8		-7,2	-8,6
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	9,7	-4,3	13,9		-1,3	-1,5
Liikevoitto, %	-9,9	-0,2			-3,5	-3,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,7	-18,6	16,0		-3,8	-8,1
Tulos ennen veroja	-79,1	-20,3	-58,7		-10,0	-19,6
Katsauskauden tulos	-85,7	-19,9	-65,8		-8,9	-19,5
Katsauskauden tulos, %	-11,1	-2,1	-9,0		-4,9	-5,8
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	838,8	872,3	-33,5	-3,8		
Uudet sopimukset	624,6	588,6	35,9	6,1	287,2	160,7

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, muutos, %	
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,4		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,2	32,8		
Korollinen nettovelka	80,5	170,0	-89,5	-52,6
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-11,5	81,0	-92,4	-114,2
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	103,0		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-7,5	47,5		
	-10,1			
Sijoitetun pääoman tuotto, %		-0,6		
Sijoitettu pääoma	272,0	403,0	-131,0	-32,5
<i>Rakentaminen</i>	212,4	195,8	16,6	8,5
<i>Sijoittaminen</i>	10,9	167,3	-156,4	-93,5
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	48,7	40,0	8,7	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	186,4	319,4	-133,0	-41,6
Oman pääoman tuotto, %	-55,1	-11,5		
Tulos per osake, eur²⁾	-6,6	-2,3	-4,3	187,8
Kurssi kauden lopussa²⁾	3,80	14,8	-11,0	-74,3
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²⁾	13,2	9,4		

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

2) Tunnuslukua on oikaistu osakeannilla sekä yhtiön heinäkuussa 2022 tekemällä osakkeiden yhdistämisellä.

Tammi-joulukuu 2022

Konsernin **liikevaihto** laski 17,4 prosenttia 770,1 (932,6 1–12/2021) milj. euroon. Liikevaihto sisälsi positiivisen 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen, mikä oli seurausta Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen tehdyistä alaskirjauksista. Sekä toimitila- että asuntorakentamisen liikevaihto laski.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** parani ja oli 18,9 (5,3) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 23,3 (14,1) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan 0,5 (-4,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehittisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Toimitilarakentamisen katetaso parani volyymilaskusta huolimatta. Vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivista liikevoittoa paransi Porvoossa katsauskauden aikana myydyin liikekeskuksen myyntivoitto.

Konsernin **liikevoitto** oli -76,4 (-1,7) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat mm. Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli 92,5 milj. euroa. Alaskirjausten ja kurssierojen muutoksista aiheutuvat

vaikutukset on raportoitu Sijoittaminen-liiketoiminnassa ja kate-eliminoitien purkautumisten vaikutukset Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikössä.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,7 (-18,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjauksia -41,7 milj. euroa ja tytär- ja osakkuusyhtiölainojen alaskirjausten kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 1,5 milj. euroa. Rahoitustuotot sisälsivät 17,1 milj. euron tuoton, joka syntyi takaisinostetuista joukkovelkakirjalainoista maksetun hinnan ja kirjanpitoarvon välisestä erotuksesta. Jäljelle jääneiden joukkovelkakirjalainojen ehtojen muutosten tuloksena syntyivät hybridilainat, joiden käyvän arvon muutoksesta syntyi 22,9 milj. euron rahoitustuotto. Osinko- ja korkotuotot olivat 1,4 (3,0) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset olivat 8,2 (1,3) milj. euroa sekä korkokulut -5,7 (-11,0) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,5) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,5 (-5,2) milj. euroa. Rahoitusjärjestelyistä syntyi 4,4 milj. euron kulut, joista 3,5 milj. euroa kirjattiin suoraan oman pääoman vähennykseksi, ja 0,9 milj. euroa rahoituskuluiksi.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -79,1 (-20,3) milj. euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli -10,1 (68,9) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 2,1 (7,2) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset 15,7 milj. euroa. Maksujärjestelyyn sisältyneet verot on kokonaisuudessaan maksettu katsauskauden aikana.

Omavaraisuusaste oli 36,3 (27,4) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 55,1 (103,0) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (32,8) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -7,5 (47,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 (34,3) prosenttia. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste heikkenivät voimakkaasti, sillä yhtiö alaskirjasi taseestaan lähes kaikki Venäjällä sijaitsevat omistuksensa ja Fennovoima-omistuksensa. Vuoden toisella neljänneksellä toteutunut rahoitusjärjestely vastaavasti paransi omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen Venäjän Ukrainassa aloittamaa hyökkäyssotaa edeltänyttä aikaa vahvemmalle tasolle.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 838,8 (872,3) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 624,6 (588,6) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, 240 asuntoa ja päiväkotitilat sisältävä Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo PATRIZIALle, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri, WithSecurelle rakennettava pääkonttori Wood City II, Oulun pääpoliisilaitos ja vankila sekä Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila. Lisäksi katsauskaudella aloitettiin omaperusteinen asuntokohde Kokardi Helsingin Pasilaan. Tilauskannan myyty osuus oli 89,2 (91,5) prosenttia.

SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,2 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, Sammontalo Lappeenrannassa, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä asuntokohteita Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -6,62 (-2,29) euroa. Tunnusluku ja sen vertailutieto on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Loka-joulukuu 2022

Konsernin **liikevaihto** loka-joulukuussa oli 181,2 (336,2) milj. euroa. Liikevaihto laski sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen laskuun vaikutti erityisesti vertailukaudella tuloutunut Redin Loisto-tornitalo.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 0,2 (-4,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 2,3 (-1,3) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -0,8 (-1,7) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto parani alentuneesta volyymista ja alhaisesta omaperusteisen asuntotuotannon määrästä huolimatta. Toimitilarakentamisen vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Konsernin **liikevoitto** oli -6,3 (-11,5) milj. euroa. Osakkuusyhtiötulokseen sisältyvien ruplan kurssierojen, muiden kurssierojen ja alaskirjausten nettovaikutus oli -2,8 (-1,0) milj. euroa.

Konsernin **tilauskantaan** loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 287,2 (160,7) milj. euron edestä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

”Vuosi 2022 oli hyvin poikkeuksellinen markkinaympäristön muuttuessa rajusti monella tavalla. Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainassa johti Venäjällä olevan omaisuutemme alaskirjaukseen. Vuoden tärkein onnistumisemme oli vuoden toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu laaja rahoitusjärjestely, joka vahvisti merkittävästi tasettamme. Muutosten jälkeen olemme käytännössä nettovelaton suomalainen rakennusyhtiö.

Onnistuneen rahoitusjärjestelyn lisäksi olemme onnistuneet merkittävästi parantamaan projektimme hallinta-astetta, mikä luo uskoa tulevaisuuteen. Kaikkinensa pärjäsimme kovan inflaation ympäristössä hyvin ja onnistuimme puolustamaan kannattavuuttamme siten, että vuoden 2022 tulokseen voi olla kohtuullisen tyytyväinen etenkin huomioiden hankekantamme rakenteen. Pitkään jatkunut tilauskannan pieneneminenkin katkesi viimeisellä vuosineljänneksellä, kun tilauskantaamme siirtyivät Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila sekä Jorvin sairaalan uusi osastorakennus. Odotamme aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja hankkeita, joita on edelleen noin 1,2 miljardin euron arvosta, kirjautuvan tilauskantaamme alkuvuodesta. Olemme myös voittaneet vuoden viimeisen kvartaalin sekä katsauskauden jälkeen uusia, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita.

Venäjän aloittaman sodan kiihdyttämä inflaatio, siitä seurannut nopea korkojen nousu ja edelleen kuluttajien luottamuksen romahtaminen ja sijoittajien varovaisuuden lisääntyminen hidastivat merkittävästi kysyntää ja hankeportfoliomme rakenteen kehittämistä. Valmiuksia portfolion rakenteen muuttamiseen olemme kehittäneet suunnitelmallisesti ja meillä on nopeasti toteutukseen siirrettävää hankekantaa, kun kysyntä elpyy.

Koska emme päässeet tavoittelemamme omaperusteisen asuntorakentamisen kasvuun vuonna 2022, on myymättömien valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen määrä edelleen vähäinen. Se on tässä kysyntätilanteessa positiivista. Joulukuun lopussa myymättä oli 23 valmistunutta asuntoa. Vuoden 2023 alussa asuntokysyntä tulee arviomme mukaan olemaan heikkoa kaikissa asiakassegmenteissä.

Kiinteistösijoittajien varovaisuus koskee myös toimitiloja. Samalla julkinen sektori investoi verrattain paljon. Näemme myös, että teollisuuden investointikysyntä on aktivoitunut ja tälläkin saralla investointien toteutuksessa ollaan siirtymässä moderneihin yhteistoiminnallisiin urakkamuotoihin, missä markkina-asemamme on vahva.

Laskevan kysynnän myötä pienenevä liikevaihto ja portfoliorakenne, jossa omaperustaisten ja omakehitteisten hankkeiden osuus on vähäinen, näkyvät kuluvana vuonna heikkenevänä kannattavuutena. Toisaalta matalariskisempi vaikkakin matalakatteisempi projektinjohto- ja allianssiurakointiin painottunut toimitilarakentamisen volyymi kannattelee yhtiötä yli hankalan vuoden.

Strategiamme ytimessä on panostuksemme rakennettavien kohteidemme elinkaariviisauteen. Tämä perustuu kaikkien työmaitemme nettopäästöttömyyteen, ympäristöystävällisiin materiaalivalintoihin, energia- ja resurssitehokkuuteen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen, ympäristön huomioimiseen materiaalien kierrätyksen kautta sekä biodiversiteettitavoitteisiimme. Katsauskaudella valmistuneista kohteista esimerkiksi Vantaankoskella sijaitseva Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistama toimitilakohde Vantaan Pressin B-talon suunnittelussa ja talotekniikassa on korostettu energiatehokkuutta ja elinkaariviisautta.

Venäjältä irtautumistavoitteemme eteni kuluneella katsauskaudella ja saimme marraskuussa myytyä osuutemme Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall –kauppakeskuksesta. Myynnin jälkeen olemme vielä osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta ja lisäksi meillä on Venäjällä yksi tonttiomistus. Jatkamme edelleen aktiivisesti neuvotteluja irtautuaksemme kokonaan Venäjän liiketoiminnoista.

Osavuositarkastuksen julkaisupäivänä kerroimme päivittävämme pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteemme. Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen tähtääme vuoden 2026 loppuun mennessä, ovat operatiivinen liikevoitto 6 % ja liikevaihto 900 milj. euroa. Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet. Tavoittelemamme kuuden prosentin

operatiivinen liikevoitto on saavutettavissa, mutta vaatii sekä vahvaa kasvua, onnistumista hankekehityksessä että portfoliomme rakenteen muutosta tulevina vuosina. Olemme viime vuosien aikana vahvistaneet hankekehitystämme läpi organisaation ja viimeksi nimitimme joulukuussa strategisesta hankekehityksestä vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi Hannu Lokan, joka aloitti tehtävässä 16.1. Timo Niemisen seuraajana.

Toteutimme marras-joulukuussa yhteistoimintalain mukaiset muutosneuvottelut, joiden tavoitteena oli sopeuttaa kustannusrakennettamme ja henkilöstömääräämme vastaamaan nykyisen markkinatilanteen kysyntää. Neuvotteluiden lopputuloksena tehdyt henkilöstövähennykset ja lomautukset ovat osa sopeuttamistoimenpiteitä, joilla yhdessä muiden toimenpiteiden kanssa tavoittelemme yhteensä 6-8 miljoonan euron kustannussäästöjä vuodelle 2023.

Ennakoimme vuoden 2023 alkavan kysynnän näkökulmasta haastavana. Elinkaariviisaan strategiamme vahva eteneminen, projektiemme hallinta-asteen parantaminen, hankeportfoliomme verrattain riskitön rakenne ja vahvistunut hankekehityksen projektikantamme antavat hyvän pohjan kohdata markkinan vaikeudet sekä rakentaa tulevaa kannattavaa kasvua.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme, muita yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneesta vuodesta!”

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Suomen talous kasvoi ripeästi alkuvuonna 2022 koronaviruspandemian hellittäessä otettaan. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan heikensi talouden näkymiä ja Suomen talouden hyvä kasvu hidastui vuoden lopussa. Vuonna 2022 Suomen talous kasvoi 1,9 % ja vuonna 2023 talouden ennakkoidaan supistuvan 0,5 %. Lievän taantumun arvioidaan kuitenkin jäävän lyhytkestoiseksi ja vuonna 2024 talous elpyy 1,1 % kasvuun. (Lähde: Suomen Pankki)

Venäjän hyökkäyssodan laukaisema energiakriisi sekä laaja-alainen inflaatio nostivat kuluttajahinnat korkealle vuoden 2022 aikana. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 9,1 % ja vuoden 2022 keskimääräinen inflaatio 7,1 %. Yksityinen kulutus kasvoi vuonna 2022 mutta inflaatio sekä korkojen nousu leikkaavat yksityistä kulutusta lähivuosina. Työmarkkinoilla oli hyvä vire vuonna 2022. Heikentyvä talous haastaa työmarkkinoita ja työttömyysasteen odotetaan nousevan hetkellisesti. (Lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamus romahti heti Venäjän hyökkäyssodan alettua. Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli joulukuussa -18,5, kun se vielä tammikuussa 2022 oli -1,7. Joulukuun lukema on mittaushistorian 1995–2022 heikoin. Kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta sekä omasta taloudesta ovat synkät ja erityisesti korkea inflaatio huolestuttaa. (Lähde: Tilastokeskus)

Kaupungistuminen Suomessa on pitänyt yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakennuslupien määrä kääntyi laskuun vuoden 2021 lopussa ja kevättalvella 2022 syttynyt sota heikensi rakentamisen näkymiä ennestään. Vuoden 2021 vahva tilauskanta piti rakentamisen kasvussa vuonna 2022, mutta rakentamisen ennakkoidaan vähenevän 2-5 % vuonna 2023. (Lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)

Venäjän hyökkäyssota ja sitä seuranneet Venäjän pakotteet sekä Ukrainan materiaali-toimitusten loppuminen aiheuttivat tiettyjen materiaalien saatavuusongelmia ja materiaalihintojen nousua keväällä 2022. Kun Venäjän

maakaasun toimittaminen Eurooppaan kesällä väheni ja lopulta loppui, energian hinta nousi merkittävästi Suomessa ja muualla Euroopassa aiheuttaen edelleen lisäpainetta materiaalihintojen kohoamiseen. Vuoden 2022 loppua kohden materiaalikustannusten nousuvauhti hidastui ja saatavuusongelmat vähenivät.

Vuonna 2022 kotitalouksien asunnonostoaikomukset vähenivät merkittävästi muun muassa korkojen nousun ja ostovoiman heikkenemisen myötä. Asuntorakentamisen vauhti hidastui vuoden 2021 huipusta ja vuonna 2022 aloitettiin arviolta 41 000 asuntoa. Vuonna 2023 arvioidaan aloitettavan noin 34-36 000 asuntoa. Toimitilarakentaminen jatkoi kasvua vuonna 2022 teollisuus- ja energiainvestointien myötä. Epävarmuus ja korkeat kustannukset kuitenkin vaikeuttavat tarjoustoimintaa ja toimitilarakentaminen kääntyy laskuun kuluvana vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuus ja Forecon)

Vuosi 2022 alkoi Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasti ja kauppaa käytiin monipuolisesti eri sektoreilla. Venäjän sota, kiihtyvä inflaatio ja korkojen nousu hiljensivät kiinteistökauppaa ja vaikuttivat tuottovaatimusten nousuun kaikissa segmenteissä. Kaupankäyntivolyymien ennakoidaan jatkavan hidastumista alkuvuonna 2023. Sijoittajien kiinnostus kohdistunee yhä vahvoin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja julkisiin yhteiskuntakiinteistöihin. (Lähde: KTI)

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 asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön, jotka ovat 1) Alueyksiköt 2) Asunnot, pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat, pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen, missä ei enää ole käynnissä tai suunnitteilla rakennusprojekteja.

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. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset alaskirjattiin huhtikuussa 2022 lähes kokonaan. Marraskuussa 2022 SRV myi osuutensa Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta. Myynnin jälkeen SRV on osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. Yhtiö jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin irtautuakseen kokonaan Venäjän liiketoiminnoista.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiön SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, henkilöstöhallinnon, lakiasiat, viestinnän ja markkinoinnin, tietohallinnon, liiketoiminnan kehityksen sekä strategian ja riskienhallinnan. 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 Suomen valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa strategian mukaisesti. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä omaperusteisten asuntokohteiden asuntomyyntistä ja asumisen palveluista, omakehiteisten toimitilakohteiden toimitilavuokrauksesta että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta. Keskeisenä tavoitteena Rakentamisessa on kehittää SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta elinkaariviisas rakentaminen huomioiden, ja tarjota erinomainen asiakaskokemus projektinhallinnan ja tuotannon toteutuksen ammattilaisena. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden syvä ymmärtäminen ja läpinäkyvä yhteistoiminnallisuuden perustuva toimintamalli. SRV Malliin liittyy keskeisesti myös projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa.

Rakentaminen-liiketoiminto (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, muutos	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Liikevaihto	746,3	930,1	-183,9	-19,8	180,4	335,8
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	427,3	581,4	-154,1	-26,5	112,3	184,8
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	319,0	348,8	-29,7	-8,5	68,1	151,1
Liikevoitto	23,3	14,1	9,1	64,8	2,3	-1,3
Liikevoitto, %	3,1	1,5			1,3	-0,4
Sijoitettu pääoma	212,4	195,8	16,6	8,5	212,4	195,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,5	5,1	6,4	125,1		
Tilauskanta	838,8	872,3	-33,5	-3,8		
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	684,0	508,3	175,7	34,6		
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	154,7	364,0	-209,2	-57,5		
Konserni yhteensä	838,8	872,3	-33,5	-3,8		
josta myyty osuus, kpl	747,8	798,2	-50,5	-6,3		
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	91,0	74,0	17,0	22,9		
<i>josta myyty osuus, %</i>	89,2	91,5				
<i>josta myymätön osuus, %</i>	10,8	8,5				

Tammi-joulukuu 2022

Rakentamisen **liikevaihto** laski 746,3 (930,1 1–12/2021) milj. euroon. Sekä asunto- että toimitilarakentamisen puolella liikevaihto laski. Asuntorakentamisen puolella laskuun vaikutti erityisesti vertailukaudella tuloutunut Redin Loisto-tornitalo. Toimitilarakentamisen liikevaihto aleni ennen kaikkea omakehiteissä hankkeissa, joissa vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Tampereen areenan rakentaminen.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 23,3 (14,1) milj. euroon. Rakentaminen-liiketoiminnan liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehiteisen asuntourakoinnin

kasvanut volyymi. Toimitilarakentamisen katetaso parani volyymilaskusta huolimatta. Lisäksi vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 838,8 (872,3) milj. euroa. Tilauskannasta on myyty 89,2 (91,5) prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 624,6 (588,6) milj. eurolla.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 212,4 (195,8 12/2021) milj. euroa.

Loka-joulukuu 2022

Rakentamisen **liikevaihto** oli 180,4 (335,8) milj. euroa.

Liikevoitto oli 2,3 (-1,3) milj. euroa. Rakentamisen liikevoitto parani alentuneesta volyymista ja alhaisesta omaperusteisen asuntotuotannon määrästä huolimatta. Toimitilarakentamisen vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Tilauskantaan kirjattiin uusia sopimuksia 287,2 (160,7) 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. 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 2022

Asuntorakentamisen **liikevaihto** laski 319,0 (348,8) milj. euroon, mikä johtui omakehitteisten hankkeiden laskeneesta volyymista. Omakehitteisten hankkeiden volyymi on kasvanut ja omaperusteisten asuntohankkeiden volyymi on laskenut johtuen vertailukaudella tuloutuneesta Redin Loisto-tornitalosta. Omaperusteisia asuntoja valmistui 210 (368) tilikauden aikana ja niitä tuloutui katsauskaudella 196 (453) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 154,7 (364,0) milj. euroa.

Loka-joulukuu 2022

Asuntorakentamisen **liikevaihto** laski 68,1 (151,1 10–12/2021) milj. euroon. Tilauskantaan ei kirjattu uusia hankkeita kuluneen kvartaalin aikana.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 1360 (2085) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 85 (210) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 85 uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen Helsingin Pasilaan ja Vantaan Aviapolikseen.

Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1170 asuntoa (1648) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat kahdeksan tornitaloa. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se valmistui elokuussa 2022. Hanke luovutettiin asiakkaalle kesällä 2022 vaiheittain niin, että kerrokset 1-13 luovutettiin kesäkuussa ja kerrokset 14-31 elokuussa. Joulukuussa 2021 SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakentaminen aloitettiin ja hanke kirjattiin tilaukantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Syyskuussa 2022 Visio saavutti harjakorkeuden.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammi-joulukuussa valmistui 210 (368) asuntoa Helsingin Pitäjänmäkeen ja Pasilaan, Vantaan Louhelaan, Tampereen Kalevaan ja Kaarinan keskustaan. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 23 (9) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 32 (409) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 196 (453) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 48,4 (161,3) milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, kpl	10-12/ 2022	10-12/ 2021
asuntoa					
Asuntomyynti	272	1 313	-1 041	3	190
omaperusteinen tuotanto	32	409	-377	3	31
sijoittajamyynti	240	904	-664	0	159
Omaperusteinen tuotanto					
asuntoaloitukset	85	195	-110	0	0
valmistuneet	210	368	-158	0	260
tuloutuneet	196	453	-257	3	259
valmiit myymättömät	23	9	14		
Rakenteilla	1360	2 085	-725		
urakat	0	0	0		
neuvottelu-urakat	105	227	-122		
sijoittajamyynti	1170	1 648	-478		

omaperusteiset kohteet	85	210	-125
josta myydyt	2	166	-164
josta myymättömät	83	44	39
josta myydyt, %	2,4	79	
josta myymättömät, %	97,6	21	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	74,6	251,1	-176,5	-70,3 %
Rakenteilla, myydyt	0,8	38,8	-38,0	-98,0 %
Rakenteilla, myymätön	73,9	71,2	2,7	3,8 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	5,4	2,8	2,6	91,1 %
Asuntorakentaminen yhteensä	154,7	364,0	-209,2	-57,5 %

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Kokardi	Helsinki	Q1/2024	62	2	60

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	80	Q1/2023
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	89	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	91	Q1/2023
Aleksinniitty	Kerava	DWS	82	Q1/2023
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	62	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	69	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	51	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	70	Q4/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	63	Q1/2024

* Tilanne 31.12.2022

Toimitila- ja infrarakentaminen

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

Tammi-joulukuu 2022

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 427,3 (581,4) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 684,0 (508,3) milj. euroon. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta.

Loka-joulukuu 2022

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 112,3 (184,8) milj. euroon ja tilauskantaan kirjattiin 172,5 (112,4) milj. euroa, joista merkittävimpänä Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila sekä koulukeskus Ruutana Kangasalla.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, joka on edennyt viimeiseen vaiheeseensa, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Suomen Kansallisteatterin peruskorjausurakat sekä Matinkylän lukio Espoossa. SRV rakentaa parhaillaan myös Kulttuurikasarmien peruskorjausta Helsinkiin. Lisäksi rakenteilla on WithSecuren uusi pääkonttorirakennus Helsingissä, Woodspinin kuitutehdas Jyväskylässä, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Lamminrahkan koulukeskus Kangasalla, Helsingin luonnontiedelukio, Hovirinnan koulu Kaarinassa, toimitiloja Senaatti-Kiinteistöille, Oulun pääpoliisiasema ja poliisivankila, Lahden kaupungintalon peruskorjausurakka, tapahtumakeskus Satama Areena Kotkassa, Rauma Marine Constructionsin monitoimihalli sekä elinkaarihankkeena toteutettava Helsingin kielilukio.

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, 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 valmistui Snellmanian peruskorjaus Helsingin Yliopistokiinteistöille Helsingin Kruununhaassa, Vantaankosken Pressin B-talo Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Jousenkaaren koulu Espoossa, Säteilyturvakeskuksen (STUK) uudet toimitilat Vantaalla, elinkaarihankkeena toteutettu Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoonlahden metroasema, polttoainekentän betonirakenneurakka Vuosaaren biolämpölaitoksessa, Kirkkonummen hyvinvointikeskus, HUS Siltasairaala Helsingissä ja Espoon uusi oikeustalo Otaniemessä.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Warasto Finland Lieto	Lieto	Liike	84	Q1/2023
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	14	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT				
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	Julkinen	98	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	Julkinen	79	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	53	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	Julkinen	70	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	Julkinen	76	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	Julkinen	42	Q4/2023
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Julkinen	23	Q1/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	4	Q4/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	2	Q3/2024
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	1	Q4/2025

* Tilanne 31.12.2022

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SIJOITTAMINEN

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. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset alaskirjattiin huhtikuussa 2022 lähes kokonaan. Marraskuussa 2022 SRV myi osuutensa Pietarissa sijaitsevasta Okhta Mall -kauppakeskuksesta. Myynnin jälkeen SRV on osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. Yhtiö jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin irtautuakseen kokonaan Venäjän liiketoiminnoista.

Sijoittaminen liiketoiminta	1-12/				10-12/	10-12/
(milj. euroa)	2022	1-12/	muutos,	muutos,	2022	2021
		2021	meur	%		
Liikevaihto	9,9	6,8	3,1	46,1	0,9	0,6
Operatiivinen liikevoitto	0,5	-4,6	5,1		-0,8	-1,7
Liikevoitto	-109,3	-11,6	-97,8		-7,2	-8,6
Sijoitettu pääoma	10,9	167,3	-156,4	-93,5	10,9	167,3
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	-118,3	-8,1	-110,2			

Tammi-joulukuu 2022

Sijoittamisen **liikevaihto** oli 9,9 (6,8) milj. euroa.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli 0,5 (-4,6) milj. euroa, johon vaikutti Porvoossa sijaitsevan liikekeskuksen myyntivoitto.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -109,3 (-11,6) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, joiden vaikutus oli yhteensä -92,5 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli 7,3 (1,5) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi venäläisten osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta. Liikevoittoa paransi heinä-syyskuun aikana yhden Venäjällä sijaitsevan tontin myynti 1,8 milj. euroa. Tontti oli aiemmin alaskirjattu katsauskauden aikana. SRV myi marraskuussa 2022 osuutensa Venäjällä sijaitsevasta Okhta Mall-kauppakeskuksesta 4,3 milj. euron hintaan. Venäjän omaisuuserien luovutuksista aiheutui voittoa yhteensä 6,3 milj. euroa. Kaupalla ei ollut vaikutusta operatiiviseen liikevoittoon. Lisäksi Tampereen Kansi- ja Areena -sijoitukseen tehtiin Q4 aikana -2,3 milj. euron arvonalennus.

Sijoitettu pääoma oli 10,9 (167,3 12/2021) milj. euroa. Sijoitettu pääoma laski johtuen Venäjään liittyvien sijoitusten alaskirjauksista. Venäjään liittyvää sijoitettua pääomaa jäi 3,0 miljoonaa euroa. Loppuosa sijoitetusta pääomasta koostuu pääosin sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Sijoitetun pääoman tuotto % oli -118,3 (-8,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoon vaikuttivat lähinnä Venäjän omaisuuseriin tehdyt alaskirjaukset.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12. 2022	31.12. 2021
Okhta Mall, kauppakeskus (myyty 11/22)	0,0	69,3
Pearl Plaza, kauppakeskus	0,0	20,0
Muut, Venäjä	3,0	52,1
Fennovoima	0,0	13,3
Tampereen Kansi ja Areena	7,9	10,1
Tontit ja muut omistukset	0,0	2,4
Yhteensä	10,9	167,3

SRV on alaskirjannut taseestaan kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskusomistukset, muut sijoitukset sekä valtaosan vaihto-omaisuustonteistaan. Kirjausten jälkeen sijoitettu pääoma koostuu pääosin Suomessa sijaitseviin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdystä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulosoituksista sekä näihin tehdystä arvonalennuksista ja kulukirjauksista.

Omistukset Venäjällä ja Fennovoima

Venäjän käynnistettyä helmikuussa 2022 hyökkäyssodan Ukrainassa, SRV päätti irtautua nopeutetusti Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista. Marraskuussa SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V.-yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Myynnin jälkeen SRV on osainvestoijana kahdessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa, Pearl Plazassa ja 4Dailyssa, osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. SRV jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla yhtiö tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin.

Venäjän hyökkäyssodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena SRV alaskirjasi huhtikuussa taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta on tehty arvonalennuksia yhteensä -141,5 milj. euroa, joista -99,7 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään 8,8 milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

Kauppakeskukset on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Tasearvoa verrataan kassavirtalaskelman kautta saatavaan arvoon mahdollisen arvonalentumisen testaamiseksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin muodostuvat oman pääoman ehtoisista sijoituksista osakkuusyhtiöihin ja osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Kauppakeskukset omistavilla yhtiöillä on lisäksi maksunsaantijärjestyksessä etusijaista velkaa paikallisilta pankeilta.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän

Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjauskorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nolnaan. Vuositilinpäätöksessä 2021 Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa ja 4Dailyn arvo oli jo kirjattu nolllaksi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyyt ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 3,0 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistussuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdollinen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvän epävarmuuden sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriskin merkittävästi kasvettua Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena, koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitussitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta Fennovoiman ilmoitettua 2.5.2022 päättäneensä RAOS Projectin kanssa solmitun laitostoimitussopimuksen ja 24.5.2022 peruneensa Hanhikivi 1 - ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen. SRV ilmoitti 8.8.2022, että yhtiön ja RAOS Voima Oy:n 4.2.2022 allekirjoittama ehdollinen sopimuskokonaisuus, jolla SRV olisi irtaantunut Fennovoiman omistuksesta, ei toteudu.

SRV:n alaskirjatut kauppakeskusomistukset Venäjällä 31.12.2022

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2022, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Vuokra- sopimukset 98,6
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Vuokra- sopimukset 83,8

SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät marraskuussa 2022 omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V.-yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen.

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen areenasta 5 prosenttia ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia. SRV:n omistama Porvoon Ratsumestarinkatu 6:ssa sijaitseva liikekiinteistö myytiin toisen vuosineljänneksen aikana.

Tonttivaranto

Tonttivaranto 31.12.2022	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	105	174	173 ²⁾	452
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	55	187	0	242

- 1) Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.
- 2) Koostuu Venäjällä sijaitsevan tontin rakennusoikeudesta. SRV ei suunnittele rakentamista tontille.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,4	32,9
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,2	32,8	47,0
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	103,0	-46,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-7,5	47,5	-115,8
Oma pääoma	146,2	165,1	-11,4
Sijoitettu pääoma	272,0	403,0	-32,5
Korollinen nettovelka	80,5	170,0	-52,6
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16 ¹⁾	-11,5	81,0	-114,2
Korollinen velka	125,8	238,0	-47,1
<i>josta lyhytaikaista velkaa²⁾</i>	12,4	22,5	-44,6
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	113,4	215,5	-47,4
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹⁾	33,8	149,0	-77,3
Rahavarat	45,3	68,0	-33,4
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	20,0	30,0	33,3
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	0,6	2,1	-75,9

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

SRV toteutti suunnitellusti vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla kesäkuussa rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien, Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla oli merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä vastattiin arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman merkittävällä vahvistamisella ja korollisen nettovelan vähentämisellä.

Kesäkuussa toteutunut rahoituksen uudelleenjärjestely koostui seuraavista toimenpiteistä:

- (i) Noin 34,8 milj. euron merkintäoikeusanti yhtiön osakkeenomistajille. Osakeanti merkittiin täyteen.
- (ii) Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj. euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuottona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa.
- (iii) Yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 45,0 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 11,8 milj. euroa) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 58,4 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 3,6 milj. euroa) ehdot muutettiin kirjallisissa menettelyissä siten, että lainojen pääomasta leikattiin 55 prosenttia ja loppuosa pääomasta konvertoitiin osakkeiksi 0,10 euron osakekohtaiseen merkintahintaan suunnatussa osakeannissa. 22.3.2016 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 98,3 prosenttia ja 23.5.2019 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 100 prosenttia käytettiin suunnatun annin osakkeiden merkintään. Konvertoimatta jäänyt hybridivelkakirjalainojen nimellisarvo leikattiin kokonaisuudessaan.
- (iv) Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 80,5 (170,0 12/2021) milj. euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 89,5 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -11,5 (81,0) milj. euroa ja pieneni 89,5 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 7,4 (18,1) milj. euroa. Korollisen nettovelkojen määrään vaikutti merkittävästi kesäkuussa toteutettu merkintäoikeusanti ja joukkovelkakirjojen osittainen takaisinosto sekä konversio hybridiehtoisiksi.

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 48,2 prosenttia (32,8 12/2021) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli -7,5 prosenttia (47,5 12/2021). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 48,2 prosenttia, kun kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasteeseen vaikuttivat merkittävästi edellä mainitut kesäkuussa toteutetut rahoitusjärjestelyt.

Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40,0 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63,0 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivää jatkettiin osana edellä mainittua rahoitusjärjestelyä huhtikuulle 2024.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 65,9 milj. euroa (100,1 12/2021) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,6 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 45,3 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -8,03 (76,2) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -15,3 (-105,4) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty vuoden 2022 vuosikertomuksen liitteessä 29.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (21,1) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan 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 -4,3 milj. euroa (1,8 1-12/2021) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,5 (1,9) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 7,3 (1,6) milj. euroa, jotka johtuvat pääosin ruplan kurssin heikentymisestä. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan ennen arvonalennuskirjauksia oli 8,8 milj. euroa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Jäljellä oleva positio esitetään tämän osavuositarkastuksen liitteessä 12.

Yhtiölle on kertynyt Venäjän omistusten myötä kumulatiivisesti suoraan omaan pääomaan muuntoerona yhteensä -14,9 milj. euroa laajan tuloslaskelman kautta. Omistuksista luopumisen yhteydessä kertynyt negatiivinen muuntoero tullaan myöhemmin kirjaamaan tuloslaskelmassa kuluksi vaikuttaen liikevoittoon, mutta kirjauksella ei tule olemaan vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään eikä operatiiviseen liikevoittoon.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin, SRV:n suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, rakennuskustannusten nousuun ja SRV:n tuloskehitykseen jakeskeisiin projektien toteutuksen riskeihin. Markkinariskit kytkeytyvät kysynnän heikentymiseen, materiaalien ja energian saatavuuteen sekä kustannusinflaatioon ja korkojen nousujohteiseen kehitykseen. Näiden vaikutukset, kuten asiakkaiden rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, sijoittajien tuottovaatimusten nousu ja investointikriteerien kiristyminen sekä asuntojen hintojen lasku ja asuntokaupan hidastuminen, näkyvät markkinariskien konkretisoitumisena, mikä voi muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle. Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen ja mahdollinen laajeneminen lisäävät monien riskien ja epävarmuustekijöiden toteutumistodennäköisyyksiä ja

vaikutuksia edelleen. Koronapandemiaan liittyvät riskit ovat vähentyneet taudin aiheuttamien ongelmien ja rajoitusten helpottuessa.

Venäjän helmikuussa 2022 Ukrainassa aloittama hyökkäyssota ja sen jälkeen käynnistyneet pakotteet vaikuttivat oleellisesti SRV:n mahdollisuuksiin toimia Venäjällä ja yhtiö teki Venäjän liiketoiminnoille merkittävät arvonalennukset sekä päätti irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista. SRV alaskirjasi lähes koko omistuksensa Venäjällä ja Fennovoimassa. Yhtiö vei läpi laajan rahoitusjärjestelyn taseen uudelleenjärjestelystä oman pääoman vahvistamiseksi. Rahoitusjärjestelyn seurauksena SRV on lähes nettovelaton ja lähes Venäjä-riskitön.

SRV:n sijoitukset Venäjällä sijaitseviin kauppakeskuksiin ovat osuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnistä on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. Yhtiö ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Marraskuussa 2022 SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V.-yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited - kiinteistösijoitusyhtiölle. Okhta Mall -kauppakeskuksen myynnin jälkeen SRV on osaomistajana kahdessa venäläisessä kauppakeskuksessa osakkuusyhtiöiden kautta. Sen lisäksi SRV:llä on Venäjällä yksi tonttiomistus. SRV:n Venäjän omistusten kokonaisarvo yhtiön taseessa oli 31.12.2022 enää 3,0 miljoonaa euroa. Kiristyvässä talous- ja pakotetilanteessa SRV:n riskeinä Venäjällä ovat jäljellä olevan tase-erän lisäksi edelleen kahden osaomisteisen kauppakeskuksen liiketoiminnan hoitaminen ja kannattavuus sekä kauppakeskukset omistavien yhtiöiden lainasopimusten kovenanttiehtojen täyttäminen. Yhtiö panostaa jäljellä olevien kauppakeskusten huolelliseen hoitamiseen ja samalla jatkaa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää loppujen Venäjällä sijaitsevien omaisuuseriensä myyntiin.

Venäjän Ukrainaan kohdistamien sotatoimien vaikutukset ja yleisen taloustilanteen heikkeneminen ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa myös Suomessa. Tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena, ja epävarmuus heijastuu negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä korkea inflaatio ja korkojen nousu. Heikkenevä taloustilanne ja runsas asuntotarjonta luovat laskupaineita erityisesti asuntojen kysyntään ja hintoihin. Myös lähialueiden kiinteistömarkkinoiden ongelmilla voi olla vaikutusta kysyntään Suomessa. Huoli Venäjän hyökkäyksen mahdollisesta laajenemisesta Venäjän naapurimaihin voi vähentää myös Suomeen kohdistuvaa kiinnostusta houkuttelevana liiketoiminta-alueena ja sijoituskohteena. Lisäksi Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden kiristytessä, erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden saanti koko Euroopassa aiheuttavat ongelmia asiakkaiden toimintaan sekä vaikeuttavat rakennusmateriaalien tuotantoa ja saatavuutta ja voivat nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Myös Ukrainan tulevalle laajalle jälleenrakentamisella voi olla merkittävä vaikutus työvoiman ja materiaalien saatavuuteen ja kustannuksiin. Lisäksi muut merkittävät geopoliittiset jännitteet voivat konkretisoituessaan aiheuttaa ongelmia maailmanlaajuisiin tuotantoketjuihin. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuuriin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä ovat kasvussa ja voivat aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan. Myös energiamarkkinoiden ongelmat voivat kasvaa merkittävästi, mikä voi johtaa esimerkiksi energiapulaan ja sähkökatkoksiin.

Rakennusalan näkymien merkittävän heikkenemisen vuoksi SRV joutui tuotannollisista ja taloudellisista syistä toteuttamaan vuoden 2022 lopussa yhteistoimintalain mukaiset muutosneuvottelut, joiden tuloksena oli henkilöstövähennyksiä ja lomautuksia. Samalla osa toiminnoista organisoitiin uudelleen.

SRV:llä on tytäryhtiönsä SRV Voima Oy:n kautta omistus Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektin hanketta valmistelleen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:ssä. SRV on myös antanut ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevan sijoitussitoumuksen Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Fennovoima on toukokuussa 2022 tiedottanut päättäneensä Rosatomin kanssa solmitun Hanhikivi-1 -ydinvoimalan laitostoimitussopimuksen ja peruneensa voimalaprojektin rakentamislupahakemuksen. Kasvaneesta projektiriskistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 2021 ollut arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa.

Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt sekä rokotusten myötä että jo sairastaneiden määrän kasvaessa. Pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy kuitenkin vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Lisäksi mahdolliset koronan aiheuttamat ongelmat esimerkiksi Kiinassa voivat aiheuttaa vielä haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen ja rakennuskustannuksiin.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Torihotellin urakkaan liittyy saamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi.

Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2022 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka julkaistaan 1.3.2023 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset. SRV antaa lisäksi yhtiön riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteiden kuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina yhtiön vuosikertomuksesta. Selvitys julkaistaan 1.3.2023 ja se on katsottavissa yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	1-12/ 2022	1-12/ 2021	Osuus konsernin henkilöstöstä, %
Rakentaminen	770	801	88,1
Sijoittaminen	41	83	4,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	63	60	7,2
Konserni yhteensä	874	944	100,0

Tammi-joulukuussa 2022 SRV:llä työskenteli keskimäärin 948 (958 1–12/2021) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 816 (803) henkilöä ja Sijoittamisessa 71 (100) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 61 (55) henkilöä.

Muutokset johtoryhmässä

SRV tiedotti joulukuussa, että talonrakennusinsinööri Hannu Lokka, 59, on nimitetty SRV Yhtiöt Oyj:n strategisesta hankekehityksestä vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 16.1.2023 alkaen. Strategisen hankekehityksen johtaja, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen on jäänyt eläkkeelle joulukuussa 2022.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Vuonna 2023 tavoite tapaturmataajuudelle on 10,9 kpl/miljoonaa työtuntia. Konsernin 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus omien ja alihankkijoiden työntekijöiden keskuudessa oli vuonna 2022 yhteensä 12,1 kpl / miljoonaa työtuntia.

TR (talonrakennus) -ja MVR (maa- ja vesirakennus) -mittaukset ovat talonrakennus- ja maa- ja vesirakennustyömailla käytössä olevia ennakoivia, viikoittain tehtäviä työturvallisuuden arviointimenetelmiä. Lopputulos kuvataan turvallisuusindeksiluvulla, joka saadaan jakamalla oikein havaintojen määrä kokonaismäärällä ja kertomalla sadalla. Konsernin tavoite TR- ja MVR-mittauksissa on vähintään 96 prosenttia. Vuoden 2022 lopussa konsernin 12 kuukauden rullaava TR-mittaus oli 96,1 prosenttia ja MVR-mittaus 95,4 prosenttia.

Ympäristö

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 98,7 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2022 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia. Konsernin edellisen 12 kuukauden rakennusjätteen lajitteluaste oli 65,6 prosenttia. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien lajitteluaste yli 70 prosenttiin EU:n taksonomian mukaisesti.

SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2022 osalta hiilineutraalia.

SRV:n vastuullisuutta käsitellään laajemmin vuoden 2022 vuosikertomuksessa, joka julkaistaan 1.3.2023 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset.

Elinkaariviisas rakennus on aktiivinen osa energiaverkkoa ja tukee hyvinvointia

Energian kulutuksenjousto on entistä tärkeämpi osa sekä elinkaariviisaan rakennuksen toimintaa että kansallisen energiaverkon toimintavarmuutta. SRV:n elinkaarikohteessa Siuntion hyvinvointikeskuksessa on vuoden 2022 lopulla aloitettu SRV:n energiapalveluiden ohjaama kulutuksen jousto, jolla saadaan käyttäjien energiankulutusta siirrettyä pois kalliimmilta ja päästöintensiivisimmiltä tunneilta pois ilman, että käyttäjien hyvinvointi tai sisäolosuhteet muuttuvat. Tällä toiminnalla saavutetaan myös selviä kustannushyötyjä rakennuksen omistajille.

Suomalaiset viettävät 90 % ajastaan sisällä ja tämän vuoksi hyvinvointi on erityisen tärkeä osa elinkaariviisasta rakennusta. Sisäilman laatu on yksi keskeinen tekijä viihtyvyyden kannalta. Sisäilman haihtuvien orgaanisten yhdisteiden pitoisuus (VOC) on yksi keskeinen ilmanlaatua kuvaava mittari. SRV seuraa VOC-pitoisuuksia

jatkuvatoimisesti esimerkiksi Siuntion hyvinvointikeskuksessa, jolloin hyvät olosuhteet voidaan taata käyttäjille entistä paremmin.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Varsinainen yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2022. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 28.3.2022. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Ylimääräinen yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 30.5.2022. Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/ylimaarainen-yhtiokokous-2022.

Muutokset tilintarkastuksessa

SRV Yhtiöt Oyj:n tilintarkastajana toimiva tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy nimesi KHT Markku Katajiston yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi alkaen 1.10.2022.

OSAKEPOHJAISET KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

SRV Yhtiöt Oyj:llä oli katsauskauden päättyessä kolme osakepohjaista pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- Osakepohjainen kannustinojelma 2019-2026 (toimitusjohtaja).
- Osakepohjainen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2025 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).
 - Alkaneet ansaintajaksot 2021-2023 ja 2022-2024.
- Osakepohjainen kertaluontoinen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2022 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) sisältäen maksuttoman suunnatun osakeannin, osakkeiden lunastamisen ja osakkeiden mitätöinnin. Näiden toimenpiteiden jälkeen yhtiön uusi osakemäärä on 16 982 343 kappaletta. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin 4.7.2022 Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 5.7.2022 uudella ISIN-koodilla FI4000523675. SRV:n kaupankäyntitunnus SRV1V säilyi ennallaan. Yhtiön osakkeiden yhdistäminen ja siihen liittyvä lunastaminen toteutettiin siten, että jokaiset SRV:n 40 osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakkeiden yhdistämisen tarkoituksena oli osakekaupankäynnin edellytysten parantaminen yksittäisen osakkeen arvoa kasvattamalla ja osakkeen hinnanmuodostuksen tehostaminen.

Yhtiön osakkeiden yhdistämisen toteuttamisen yhteydessä 4.7.2022 erityisten oikeuksien perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärää muutettiin vaihtovelkakirjalainaehtoisten hybridilainojen ISIN koodilla FI4000198122 (jonka ulkona oleva pääoma on 21 061 512 euroa) ja ISIN koodilla FI4000315395 (jonka ulkona oleva pääoma on 36 047 145 euroa) ehtojen mukaisesti siten, että lainoilla merkittävien osakkeiden määrä on enintään 14 277 165 osaketta. Vaihtovelkakirjalainoilla merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeiden yhdistämisen jälkeen 4,00 euroa osakkeelta.

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2022 oli 3,80 euroa (14,8 euroa 31.12.2021). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 16,12 euroa ja alin 3,19 euroa. 31.12.2022 osakekannan markkina-arvo oli 64,4 miljoonaa euroa (139,1 31.12.2021) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 25,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 15,5 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2022 lopussa 44 531 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2022 ovat 79 261 450,94 euroa, joista tilikauden tulos on -223 599 660,31 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2022 jaeta.

Espoo 2.2.2023

Hallitus

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

Tietoja tästä tilinpäätöstiedotteesta

Tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2021 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 2.2.2023 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2023 Q1-osavuositarkastuksen 27.4.2023. Hiljaisen jakson aikana 26.3.–27.4. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-12/ 2022	1-12/ 2021	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Liikevaihto	770,1	932,6	181,2	336,3
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	18,9	5,3	0,2	-4,6
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	2,5	0,6	0,1	-1,4
Liikevoitto	-76,4	-1,7	-6,3	-11,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-9,9	-0,2	-3,5	-3,4
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-79,6	-6,9	-7,1	-13,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-10,3	-0,7	-3,9	-3,9
Tulos ennen veroja	-79,1	-20,3	-10,0	-19,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-10,3	-2,2	-5,5	-5,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-85,7	-19,9	-8,9	-19,3
Oman pääoman tuotto, %	-55,1	-11,5		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	-10,1	-0,6		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4)}	-14,9	-2,2		
Sijoitettu pääoma	272,0	403,0		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	186,4	319,4		
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,4		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	48,2	32,8		
Korollinen nettovelka	80,5	170,0		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-11,5	81,0		
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	103,0		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-7,5	47,5		
Tilaukanta ³⁾	838,8	872,3		
Uudet sopimukset	624,6	588,6	287,2	160,7
Henkilöstö keskimäärin	948	959		
Osakekohtainen tulos, euroa ⁵⁾	-6,6	-2,3	-0,8	-2,1
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-6,6	-2,3	-0,8	-2,1
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,6	17,6		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa ⁵⁾	6,7	15,9		
Osakekohtainen osinko, euroa ⁵⁾	0,0	0,0		
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0		
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.		
Osakkeen kurssikehitys ⁵⁾				
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,8	14,8		
Keskikurssi, euroa	9,2	17,1		
Alin kurssi, euroa	3,2	12,6		
Ylin kurssi, euroa	16,1	22,6		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	64,4	139,1		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	25 033	45 701		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	189,2	17,4		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁵⁾	13 231	9 398		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁵⁾	13 231	9 398		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁵⁾	16 938	9 398		

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

⁴⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

⁵⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	18,9	5,3	0,2	-4,6
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	7,3	1,6	-2,9	0,2
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	-0,1	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-108,9	-6,0	-7,6	-4,2
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	6,3	-2,5	4,0	-2,9
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-102,5	-8,5	-3,6	-7,1
Liikevoitto	-76,4	-1,7	-6,3	-11,5

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

02.02.2023 klo 8:30

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositulot annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen 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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Liikevaihto	181,2	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto	0,2	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Liikevoitto	-6,3	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,8	0,3	43,6	-42,8	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1
Tulos ennen veroja	-10,0	5,8	53,7	-128,5	-19,5	-4,4	2,6	1,1
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	838,8	717,1	745,9	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
Uudet sopimukset	287,2	135,0	72,3	130,1	160,7	166,6	176,0	85,4
Tulos/osake, eur ^{3) 4)}	-0,82	0,39	5,36	-14,25	-2,10	-0,47	3,82	0,11
Oma pääoma/osake, eur ^{3) 4)}	6,65	6,62	6,31	1,18	15,93	18,24	18,44	18,12
Osakkeen päättöskurssi, eur	3,80	3,5	5,2	11,4	14,8	16,1	18,4	15,80
Omavaraisuusaste, %	36,3	36,3	33,3	6,4	27,4	27,0	26,1	23,8
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ²⁾	48,2	48,6	43,9	9,7	32,8	34,0	32,5	29,4
Korollinen nettovelka	80,5	86,4	90,1	197,7	170,0	269,0	279,8	309,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-11,5	-8,2	-4,6	110,1	81,0	142,1	152,5	180,5
Nettovelkaantumisaste, %	55,1	59,3	64,2	748,4	103,0	147,5	151,9	170,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-7,5	-5,4	-3,1	343,2	47,5	75,5	80,3	96,5
Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	180,4	183,9	206,8	175,2	335,8	188,0	218,5	187,8
toimitilarakentamisen osuus	112,3	95,3	120,9	98,7	184,8	115,2	140,9	140,5
asuntorakentamisen osuus	68,1	88,6	85,9	76,5	151,1	72,8	77,6	47,3
Sijoittaminen	0,9	3,2	4,8	1,1	0,6	4,2	1,0	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,1	-0,3	-0,2	14,4	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7
Konserni yhteensä	181,2	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	2,3	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-0,8	0,4	1,1	-0,2	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-1,2	-1,2	-1,2	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	0,2	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Operatiivinen liikevoitto %	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	1,3	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	12,1	22,8	-	-	-	-	-
Konserni	0,1	2,1	4,6	2,6	-1,4	-0,3	2,6	2,5
Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	2,3	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-7,2	1,9	1,4	-105,4	-8,6	-2,6	0,1	-0,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-1,2	-1,2	13,4	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	-6,3	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Liikevoitto %	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	1,3	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	2,0	1,1	-	-	-	-	-
Konserni	-3,5	2,9	4,8	-44,9	-3,4	-0,8	2,9	2,8

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

³⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

⁴⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
- toimitilarakentamisen osuus	684,0	511,5	480,6	505,9	508,3	566,3	587,4	606,5
- asuntorakentamisen osuus	154,7	205,6	265,3	352,1	364,0	471,9	460,1	454,6
Konserni yhteensä ¹⁾	838,8	717,1	745,9	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
josta myyty osuus	747,8	629,7	679,4	788,1	798,2	956,3	942,3	930,6
josta myymätön osuus	91,0	87,4	66,5	69,9	74,0	81,9	105,2	130,5

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

(milj. euroa)	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	75	129	186	254	251	259	231	207
Rakenteilla, myyty tuotanto	1	1	24	40	39	131	124	117
Rakenteilla, myymätön tuotanto	74	70	53	57	71	79	99	114
Valmis, myymätön tuotanto	5	6	2	2	3	3	6	17
Yhteensä	155	206	265	352	364	472	460	455

Asuntotuotanto (kpl)	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Asuntomyynti yhteensä	3	6	12	251	190	328	447	348
Omaperusteinen tuotanto	3	6	12	11	31	71	137	170
Sijoittajamyynti	0	0	0	240	159	257	310	178
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	23	62	0	0	0	0	71	124
- valmistuneet	0	142	68	0	260	42	66	0
- tuloutuneet asunnot	3	124	65	4	259	48	102	44
- valmiit myymättömät	23	26	8	5	9	8	14	46
Rakenteilla yhteensä	1 360	1 646	2 118	2 397	2 085	2 464	2 392	2 271
urakat	0	0	0	0	0	0	0	0
neuvottelu-urakat	105	105	162	227	227	234	215	409
sijoittajamyynti tuotanto	1 170	1 479	1 814	1 960	1 648	1 760	1 665	1 355
omaperusteinen tuotanto	85	62	142	210	210	470	512	507
- josta myytyt	2	2	120	173	166	394	371	334
- josta myymättömät	83	60	22	37	44	76	141	173

Q4

2.2.2023 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositarkastus 1.1.-31.12.2022, taulukot

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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021	muutos, %
Liikevaihto	8	770,1	932,6	-162,5	-17,4	181,2	336,3	-46,1
Liiketoiminnan muut tuotot		0,6	3,5	-2,9	-83,2	0,0	1,6	-98,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		-88,4	-116,9	28,5		1,8	-92,0	-102,0
Aineiden ja palveluiden käyttö		-600,6	-733,4	132,8	-18,1	-159,3	-232,6	-31,5
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-74,3	-71,6	-2,8	3,9	-19,0	-18,9	0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		-1,3	1,2	-2,5		-12,1	-0,3	3878,5
Poistot		-5,1	-5,8	0,7	-11,5	-1,3	-1,4	-10,5
Sijoitusten arvonalentumiset		-65,0	-0,5	-64,5		6,0	-0,5	
Liiketoiminnan muut kulut		-12,3	-10,7	-1,5	14,5	-3,6	-3,7	-2,0
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut		0,0	-0,1	0,1		0,0	0,0	
Liikevoitto		-76,4	-1,7	-74,7		-6,3	-11,5	-45,6
Rahoitustuotot	13	42,8	5,0	37,8	753,0	-3,0	0,9	-436,6
Rahoituskulut		-3,7	-17,6	13,8	-78,8	-0,8	-8,9	-91,1
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		-41,7	-6,1	-35,6		0,0	0,0	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2,7	-18,6	16,0	-85,6	-3,8	-8,1	
Tulos ennen veroja		-79,1	-20,3	-58,7		-10,0	-19,6	-48,8
Tuloverot		-6,6	0,5	-7,0		1,1	0,1	1904,6
Katsauskauden tulos		-85,7	-19,9	-65,8		-8,9	-19,5	-54,2
Jakautuminen								
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-85,7	-19,9			-8,9	-19,3	
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0			0,0	-0,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ^{1) 2)}		-6,62	-2,3			-0,82	-2,1	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) ^{1) 2)}		-6,62	-2,3			-0,82	-2,1	

¹⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

²⁾ Yhtiö on toteuttanut katsauskauden jälkeen 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Katsauskauden tulos	-85,7	-19,9	-8,9	-19,5
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-4,0	-1,1	-1,5	-2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	7,2	2,9	10,7	1,7
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	3,2	1,8	9,2	-0,5
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	3,2	1,8	9,3	-0,5
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	-82,5	-18,1	0,3	-20,0
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-82,5	-18,1	0,3	-19,8
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	-0,2

Q4

02.02.2023 klo 8:30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	31.12.2022	31.12.2021	muutos, %
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet		4,1	3,6	14,6
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		8,8	9,5	-7,3
Liikearvo		1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,9	-19,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		2,1	51,9	-95,9
Muut rahoitusvarat		7,8	24,7	-68,7
Saamiset		14,2	9,7	47,4
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	40,5	-100,0
Laskennalliset verosaamiset		37,5	42,2	-11,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		77,0	184,8	-58,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	10	162,8	227,3	-28,4
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	75,1	72,7	3,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		88,3	133,4	-33,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,0	0,0	-72,1
Rahavarat		45,3	68,0	-33,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		371,5	501,5	-25,9
VARAT YHTEENSÄ		448,5	686,3	-34,7
Konsernitase (milj. euroa)		31.12.2022	31.12.2021	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	264,7	14,7
Muuntoerot		-14,9	-18,2	-17,7
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	15,4	118,3
Kertyneet voittovarot		-179,0	-99,9	79,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		146,2	165,1	-11,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	
Oma pääoma yhteensä	4	146,2	165,1	-11,4
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		1,1	1,0	13,2
Varaukset		12,2	13,0	-6,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		23,8	128,8	-81,5
Korolliset vuokravelat		89,5	86,7	3,2
Muut velat		6,3	14,8	-57,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		133,0	244,3	-45,6
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		148,0	243,2	-39,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1,0	0,0	9 385,2
Varaukset		7,9	11,3	-29,6
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		10,0	20,2	-50,5
Korolliset vuokravelat		2,4	2,3	7,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		169,4	276,9	-38,8
Velat yhteensä		302,3	521,3	-42,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		448,5	686,3	-34,7

Q4

02.02.2023 klo 8:30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)

	1-12/ 2022	1-12/ 2021
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	805,4	927,2
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,6	3,1
Maksut liiketoiminnan kuluista	-802,5	-842,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3,5	87,7
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,4	1,8
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-13,7	-20,5
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,3	-0,1
Liiketoiminnan rahavirta	-10,1	68,9
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,5	-1,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,5	0,8
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-3,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	-0,4
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	0,0
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	4,2	0,0
Myönnettyt lainat muille	0,0	-0,8
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	12,0
Investointien rahavirta	2,1	7,2
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-8,0	76,2
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	34,8	0,0
Osakeannin kulut	-2,7	0,0
Lainojen nostot	1,0	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-31,7	-77,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-0,7	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,0	-3,2
Yhtiölainojen muutos	-10,7	-22,6
Ostetut omat osakkeet	-0,7	0,0
Lainojen maksut vuokraelat	-2,4	-2,7
Rahoituksen rahavirta	-15,3	-105,4
Rahavarojen muutos	-23,3	-29,3
Rahavarat tilikauden alussa	68,0	96,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,6	0,5
Rahavarat tilikauden lopussa	45,3	68,0

4) 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		
1.1-31.12.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1		165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-85,7	-85,7	0,0	-85,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2	0,0	7,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	-85,7	-82,5	0,0	-82,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,8
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0,0	6,8	-15,4	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0
Merkintäetuoikeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeanteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
JVK-lainan konvertointi	0,0	0,0	34,2	0,0	0,0	0,0	34,2	0,0	34,2
JVK-lainan konvertoinnin kulut	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	38,9	18,1	0,0	0,0	6,5	63,6	0,0	63,6
Oma pääoma 31.12.2022	3,1	303,6	33,5	-14,9	0,0	-179,0	146,2	0,0	146,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma 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)									
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0	-1,1		-1,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	2,9	0,0	2,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	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
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan 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
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	4,0	2,2
Oma pääoma 31.12.2021	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1

Q4

2.2.2023 klo 8.30

5) Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2021 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2022 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2021 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Alla kuvatus rahoitustransaktion yhteydessä SRV on kuolettanut rahoitusvelkoja oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla. Oman pääoman ehtoiset instrumentit, jotka lasketaan liikkeeseen velkojalle rahoitusvelan kuolettamiseksi, kirjataan alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin velka kuoletetaan. Kuoletetun rahoitusvelan kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti. Välittömästi liikkeeseen laskettuihin oman pääoman ehtoisin instrumentteihin liittyvät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti tilikauden aikana merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Yhtiölle kertyi annista yhteensä 34,8 milj. euron bruttotulot, jotka kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Hybridivelkakirjalainan haltijoille kohdennettu suunnattu osakeanti

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 31.5.2022 ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella suunnatusta osakeannista, jossa SRV tarjoaa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen enintään 69 120 000 uutta osaketta SRV:n hybridivelkakirjojen haltijoille. Suunnatun osakeannin merkintäoikeus alkoi 7.6.2022 ja yhteensä 68 220 000 uutta osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Merkintähinta oli maksettava kuittaamalla hybridivelkakirjoja. Kuittaukseen pystyi käyttämään enintään 45 % hybridivelkakirjojen nimellisarvosta. Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta jäljellä oleva 55 % leikattiin kokonaisuudessaan osana järjestelyä. Jos hybridivelkakirjan haltija ei käyttänyt kokonaan, osittain tai lainkaan 45 %:ia hybridivelkakirjojen nimellisarvosta uusien osakkeiden merkitsemiseen osakeannissa, leikattiin tällaisten hybridivelkakirjojen koko jäljellä oleva nimellisarvo samalla, kun merkintään käytettyjen Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta leikattiin jäljelle jäänyt 55 % sekä maksamattomat korot 23.5.2022 päättyneissä Hybridivelkakirjoja koskeissa kirjallisissa menettelyissä muutettujen ja hyväksyttyjen ehtojen mukaisesti. Leikattu osuus kirjataan yhtiön omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen muutoksena. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi.

Vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen kirjalliset menettelyt

SRV Yhtiöt Oyj tiedotti 28.4.2022 aloittavansa kirjalliset menettelyt 23.3.2025 erääntyvän 100.000.000 euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on noin 34,9 milj. euroa) ("100 MEUR Velkakirjat") ja 27.3.2025 erääntyvän 75.000.000 euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on noin 64,9 milj. euroa) ("75 MEUR Velkakirjat") ja yhdessä 100 MEUR Velkakirjojen kanssa "Joukkovelkakirjat") ehtojen mahdolliseksi muuttamiseksi sekä kutsuvansa kaikki Joukkovelkakirjojen haltijat tarjoamaan Joukkovelkakirjojaan ostettavaksi rahavastiketta vastaan hinnalla, joka vastaa 60 %:ia kunkin Joukkovelkakirjan nimellisarvosta. Joukkovelkakirjojen haltijat tarjosivat joukkovelkakirjojansa ostettavaksi yhteensä 42,7 miljoonan euron nimellisarvon edestä. 60% maksettiin Joukkovelkakirjojen haltijoille ja jäljelle jäävä 40% osuus, mukaan lukien jaksottamatta olevat joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskusta syntyneet transaktiomenot, kirjattiin pois taseesta ja esitetään rahoitustuottoina, vähennettynä joukkovelkakirjan takaisinostoon välittömästi liittyvillä kuluilla Joukkovelkakirjojen lunastamaton osuus konvertoitiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että Joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa Joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi. Hybridiehtoisuus toteutettiin siten, että ehtomuutoksen myötä lainalla ei ole takaisinmaksuajankohtaa, eikä se sido liikkeeseenlaskijaa koron maksamiseen. Hybridilaina 57,1 miljoonaa euroa arvostettiin konversiohetkellä 34,2 milj euron käypään arvoon, joka vastaa 60%:a lainan nimellisarvosta. Arvostus perustuu yhtiön joukkovelkakirjalainoja koskevan takaisinostotarjouksen tuloksiin sekä markkinainformaatioon osto- ja myyntitarjoustasoista nykyisen hybridilainan osalta (taso 3). Hybridilaina kirjataan omaan pääomaan sen liikkeeseenlaskuun suoraan liittyvillä transaktiomenoilla vähennettynä. Jäljelle jäävä 40% osuus kirjataan lainan käyvän arvon muutoksena yhtiön rahoitustuottoihin.

Ukrainan sodan mahdolliset vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa. Vaikka yleinen talous on ollut myös Suomessa elpymässä koronapandemian taloudellisista seurauksista, tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena. Monet ennustelaitokset ovat alentaneet vuoden alussa tehtyjä arvioita lähiajan talouskasvusta. Talouden epävarmuus voi heijastua negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä inflaation kiihtyminen ja alkanut korkojen nousu. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuudet voivat vaikeutua Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat kasvaa ja aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Q4

2.2.2023 klo 8.30

Toiminnan jatkuvuus

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena Yhtiön oma pääoma laski merkittävästi, jolla oli merkittävä vaikutus omavaraisuus- ja nettovelkaantumistasoihin yhtiön 31.3.2022 osavuositarkastuksessa. Rahoitussopimusten kovenanttietojen mukainen omavaraisuusaste, joka huomio omaperusteisten projektien osatuloituksen, oli 12,3 prosenttia 31.3.2022. Joukkovelkakirjalainojen, joiden yhteenlaskettu pääoma oli noin 100 miljoonaa euroa, omavaraisuusaste-kovenanttietä ei enää täyttynyt. Lisäksi yhtiön Rahoituslimiitin omavaraisuusaste- ja nettovelkaantumistaso-kovenanttietä eivät myöskään täyttyneet. Kovenanttien rikkoutuminen johti näiden velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämisoikeuden syntymiseen ja siksi lainat merkittiin lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan 31.3.2022. Tästä johtuen yhtiö ja sen Rahoituslimiitin lainantajat sopivat 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainantajat luopuivat muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämisen- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. Koska rahoituksen uudelleenjärjestelyn onnistuminen ei ollut varmistunut 31.3.2022 osavuositarkastuksen raportointihetkellä, yhtiön toiminnan jatkuvuuteen liittyi olennainen epävarmuus. 31.3.2022 osavuositarkastuksen julkistamisen jälkeen yhtiö on saanut päätökseen kirjallisen menettelyn Joukkovelkakirjalainojen ja Hybridilainojen osalta sekä järjestänyt merkintäoikeusannin, jolla kasvatettiin yhteensä 32,3 miljoonaa euroa yhtiön omaa pääomaa. Yhtiön arvion mukaan sen toiminnan jatkuvuuteen liittyneet epävarmuustekijät ovat poistuneet edellä mainittujen toimenpiteiden onnistumisen myötä. Osavuositarkastus on laadittu toiminnan jatkuvuus olettaen käyttäen.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2021 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi Ukrainan sodan aiheuttamia muutoksia arvioihin, kasvanutta arviontiepävarmuutta sekä johdon käyttämää harkintaa katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 37,5 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään täysimääräisesti käyttämään vuoteen 2028 mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttö pääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nolnaan välitilinpäätöksessä.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvonn mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestausta tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyyden oletus oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 3,0 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistusosuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdollinen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvän epävarmuuden sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriskin merkittävästi kasvettua Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena, koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitus sitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta Fennovoiman ilmoittettua 2.5.2022 päättäneensä RAOS Projectin kanssa solmitun laitostoimitussopimuksen ja 24.5.2022 peruneensa Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen. SRV ilmoitti 8.8.2022, että yhtiön ja RAOS Voima Oy:n 4.2.2022 allekirjoittama ehdollinen sopimuskokonaisuus, jolla SRV olisi irtaantunut Fennovoiman omistuksesta, ei toteudu.

Q4

2.2.2023 klo 8.30

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Torihotellin urakkaan liittyy saamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoinniseksi.

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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021	muutos, %
Omaista puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	9,2	20,0	-53,8
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,7	-0,4
Tonttien ostositoumukset	8,0	28,9	-72,5

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.12.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	14,2	14,2	14,2
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,1	0,0	4,1	4,1
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	28,7	28,7	28,7
Rahavarat	0,0	45,3	45,3	45,3
Yhteensä	11,8	88,2	100,1	100,1
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	23,8	23,8	23,8
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	6,3	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	10,0	10,0	10,0
Ostovelat	0,0	43,0	43,0	43,0
Yhteensä	0,0	83,1	83,1	83,1

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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

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

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	12/2022		12/2021	
	Käyvät arvot Posit.	Negat.	Käyvät arvot Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	4,1	0,0	0,0	5,9

	12/2022	12/2021
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Valuuttaoptiot	0,0	0,0
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
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	4,1	0,0	4,1
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	5,9	0,0	5,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	24,7	22,7
Lisäykset	0,1	3,1
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	-
Käyvän arvon muutokset	-17,0	-0,5
Vähennykset	0,0	-0,6
Yhteensä	7,8	24,7
 Pitkäaikaiset	 7,8	 24,7
Lyhytaikaiset	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	4,9	5,5
Pitkäaikaiset saamiset	-	2,2	-	2,2
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	24,1	24,7
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-

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 käyvistä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). SRV alaskirjasi alkuvuoden 2022 aikana Fennovoimaan sekä Venäjän kiinteistörahastoihin liittyvät sijoituksensa yhteensä -14,7 milj. euroa. Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena-hankkeeseen (7,0 milj. euroa 12/2022). Tampereen Kansi- ja Areenahanketta on alaskirjattu 2,3 milj.euroa Q4/2022 aikana.

Q4

02.02.2023 klo 8:30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	50,1	165,0	-114,9	-69,6	1,4	101,5
Ajan kuluessa tuloutettavat	694,2	754,7	-60,5	-8,0	177,0	232,6
Muu liikevaihto	25,7	12,8	12,9	100,5	2,8	2,1
Konserni yhteensä	770,1	932,6	-162,5	-17,4	181,2	336,3

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	50,1	165,0	-114,9	-69,6	1,4	101,5
Rakentaminen	48,4	161,8	-113,5	-70,1	1,4	101,5
Sijoittaminen	1,7	3,2	-1,4		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	694,2	754,7	-60,5	-8,0	177,0	232,6
Rakentaminen	691,7	752,1	-60,4	-8,0	176,7	231,9
Sijoittaminen	2,5	2,6	-0,1	-3,0	0,3	0,7
Muu liikevaihto	25,7	12,8	12,9	100,5	2,8	2,1
Rakentaminen	6,2	16,2	-10,0	-61,7	2,4	2,4
Sijoittaminen	5,6	1,1	4,6	430,7	0,5	-0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,9	-4,4	18,3		-0,1	-0,2
Konserni yhteensä	770,1	932,6	-162,5	-17,4	181,2	336,3
Rakentaminen liikevaihto	746,3	930,1	-183,9	-19,8	180,4	335,8
Rakentaminen, ulkoinen	745,7	926,2	-180,5	-19,5	180,4	335,7
Rakentaminen, sisäinen	0,6	4,0	-3,4	-84,8	0,1	0,1
Sijoittaminen liikevaihto	9,9	6,8	3,1	46,1	0,9	0,6
Sijoittaminen, ulkoinen	9,8	6,7	3,1	46,4	0,8	0,6
Sijoittaminen, sisäinen	0,1	0,1	0,0	23,7	0,1	0,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,8	-4,4	18,2		-0,1	-0,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	14,6	-0,3	14,9		0,0	0,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,7	-4,0	3,3		-0,1	-0,2
Konserni yhteensä	770,1	932,6	-162,5	-17,4	181,2	336,3

Liikevoitto (milj. euroa)	1-12/ 2022	1-12/ 2021	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Rakentaminen	23,3	14,1	9,1	64,8	2,3	-1,3
Sijoittaminen	-109,3	-11,6	-97,8	846,3	-7,2	-8,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	9,7	-4,3	13,9		-1,3	-1,5
Konserni yhteensä	-76,4	-1,7	-74,7		-6,3	-11,5

Liikevoitto %	1-12/ 2022	1-12/ 2021			10-12/ 2022	10-12/ 2021
Rakentaminen	3,1	1,5			1,3	-0,4
Sijoittaminen	-	-			-	-
Konserni	-9,9	-0,2			-3,5	-3,4

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Varat (milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	387,1	454,3	-67,2	-14,8
Sijoittaminen	13,5	171,2	-157,7	-92,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	48,0	60,8	-12,8	-21,1
Konserni yhteensä	448,5	686,3	-237,8	-34,7

Korottomat velat	31.12.2022	31.12.2021	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	194,5	258,5	-64,1	-24,8
Sijoittaminen	2,6	3,9	-1,4	-34,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-20,5	20,8	-41,4	-198,7
Konserni yhteensä	176,5	283,3	-106,8	-37,7

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	212,4	195,8	16,6	8,5
Sijoittaminen	10,9	167,3	-156,4	-93,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	48,7	40,0	8,7	21,8
Konserni yhteensä	272,0	403,0	-131,0	-32,5

Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	23,6	14,9	8,6	57,7
Sijoittaminen	-105,3	-13,7	-91,6	
Konserni	-34,0	-2,9	-31,1	

Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.12.2022	31.12.2021
Rakentaminen	11,5	5,1
Sijoittaminen	-118,3	-16,8
Konserni	-10,1	-0,6

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.12.2022	31.12.2021	muutos, meur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	75,4	113,7	-38,3
<i>Rakentaminen</i>	72,3	65,6	6,8
<i>Sijoittaminen</i>	3,1	48,2	-45,1
Keskeneräiset työt	79,6	104,1	-24,5
<i>Rakentaminen</i>	79,6	104,1	-24,5
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	4,8	5,1	-0,3
<i>Rakentaminen</i>	4,8	2,6	2,2
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	2,4	-2,4
Muu vaihto-omaisuus	78,2	77,2	1,0
<i>Rakentaminen</i>	3,0	4,5	-2,1
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä</i>	75,1	72,7	2,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	238,0	300,1	-62,1

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusveljoja

31.12.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2023	2024	2025	2026 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,8	13,7	11,4	2,3	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	7,4	12,0	0,3	0,3	0,4	0,4	10,6
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	9,8	9,8	3,5	2,5	3,1	0,0	0,7
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	43,0	43,0	43,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	86,6	93,0	58,2	5,1	3,5	0,4	25,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2022

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusveljoja

31.12.2021

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	104,3	124,1	16,1	15,5	14,9	77,6	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	13,5	11,1	2,4	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	18,1	23,0	0,3	0,3	0,5	1,0	20,9
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

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

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

Katsauskauden aikana Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma oli takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 21,1 milj.euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma oli takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Hybridiehtoisuus toteutettiin siten, että ehtomuutoksen myötä lainalla ei ole takaisinmaksuajankohtaa, eikä se sido liikkeeseenlaskijaa koron maksamiseen. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj.euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuotona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisien takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa. Joukkovelkakirjojen muutoksesta hybridiehtoisiksi johtuen, niitä ei enää katsauskauden lopussa esitetä korollisissa veloissa vaan oman pääoman eränä.

Katsauskauden aikana Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen. Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj.euroa nostamatta. Yhtiön 40 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Q4

02.02.2023 klo 8:30

Erittely rahamääräisistä ja ei-rahamääräisistä muutoksista yhtiön rahoitusasemassa

	1.1.2022	Ei-rahamääräiset muutokset	Rahamääräiset muutokset	31.12.2022
Joukkovelkakirjalainat	104,3	-72,6	-31,7	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	0,0	0,0	11,8
Yhtiölainat	18,1	0,0	-10,7	7,4
Muut rahoitusvelat	14,6	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat rahoitusvelat	11,5	0,0	-1,7	9,8
Johdannaisvelat	5,9	-5,9	0,0	0,0
Ostovelat	59,7	0,0	-16,7	43,0
Vuokrasopimusvelat	89,0	5,3	-2,4	92,0
Yhteensä	315,1	-73,2	-63,3	178,6

Kovenantit

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

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa kesäkuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin tason ja laskentatavan sekä nettovelkaantumisasteen muutoksesta osana Q2 toteutettua rahoitusjärjestelyä.

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)	≤100%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>15 meur

Osana katsauskauden aikana toteutettua rahoitusjärjestelyä Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2022 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä. Hybridi- ja vaihtovelkakirjaehtoisissa instrumenteissa ei ole taloudellisia kovenantteja.

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 77,9167 Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti.

Ruplamääräinen valuuttapositio
(milj. euroa)

	31.12.2022	31.12.2021
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	3,0	13,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	59,4
Yhteensä	3,0	73,2
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden euro- ja ruplalainojen saaminen tai velka	2,6	8,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka*	0,0	30,1
Yhteensä	2,6	38,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	5,6	111,4
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

13) Rahoitustuotot

	1-12/ 2022	1-12/ 2021	10-12/ 2022	10-12/ 2021
Osinko- ja korkotuotot	1,4	3,0	0,4	0,9
Valuuttakurssivoitot	1,5	1,9	-3,5	0,0
Muut rahoitustuotot	39,9	0,0	0,1	0,0
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	17,1	0,0	0,0	0,0
Hybridilainan käyvän arvon muutos	22,9	0,0	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	42,7	4,9	-3,0	0,9

14) Venäjään ja Fennovoimaan liittyvät arvonalentumiset, kate-eliminoitien purkautumiset ja kurssierot

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Venäjän sijoitusten ja Fennovoima-omistuksen osalta kirjattiin arvonalennuksia -141,5 milj. euroa, joista -99,7 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmentin alaskirjaukseen vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään 8,8 milj. euroa, josta 7,3 milj.euroa vaikutti liikevoittoon ja 1,5 milj.euroa rahoituskuluihin. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 3,0 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa. Lisäksi viimeisellä kvartaalilla kirjattiin -2,4 milj.euron alaskirjaus Tampereen Kansi- ja Areena -hankkeeseen.

15) Lähipiiritapahtumat

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

1) SRV on 30.6.2022 alaskirjannut lähipiiritapahtumiksi luokiteltavat osakkuusyhtiölainasaamiset, joiden saaminen on epävarmaa. Osakkuusyhtiölaina- ja rahoitussuhteiden tasearvo katsausajankohdalla on 0, milj. euroa (12/2021 40,5 milj. euroa).

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
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
Osakkuusyritykset	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

16) Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Ei tilikauden jälkeisiä tapahtumia