



Tilinpäätöstiedote

1.1-31.12.2023

SRV YHTIÖT OYJ

1.2.2024 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2023

Sisällys

Tammi-joulukuu 2023 lyhyesti	2
Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	7
ESG-katsaus	9
Liiketoimintakatsaus	11
Toimitila- ja infrarakentaminen	14
Asuntorakentaminen	16
Venäjän liiketoiminta ja muut omistukset	17
Rahoitus ja taloudellinen asema	19
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	20
Yhtiökokous	20
Kannustinjärjestelmät	21
Osakkeet ja omistus	21

Tilauuskanta kasvoi toimitilarakentamisen vetämänä yli miljardiin, myymättömien asuntojen määrä alhainen - heikko asuntokysyntä rasitti tulosta

Loka-joulukuu 2023 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 181,8 (181,2) milj. euroa (+0,3 %).
- Operatiivinen liikevoitto oli 2,4 (0,2) milj. euroa ja liikevoitto oli 3,1 (-6,3) milj. euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli 13,6 (4,6) milj. euroa.
- Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 253,1 (287,2) milj. euron edestä.

Tammi-joulukuu 2023 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 610,0 (770,1) milj. euroa (-20,8 %).
- Operatiivinen liikevoitto oli 1,1 (18,9) milj. euroa ja liikevoitto oli -6,8 (-76,4) milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä toteutuneen SRV Russia Oy:n myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta -9,3 milj. euroa muodostui muuntoerojen tuloutumisesta.
- Tulos ennen veroja oli -15,8 (-79,1) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,9 (-6,6) euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli 0,0 (-8,0) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste laski 34,4 (36,3 % 12/2022) %:iin ja nettovelkaantumisaste kasvoi 71,7 (55,1 % 12/2022) %:iin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,0 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -4,3 (-7,5) %.
- Tilauuskanta oli kauden lopussa 1 048,6 (838,8) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 781,4 (624,6) milj. euron edestä. Tilauuskannan myyty osuus oli 92,6 (89,2) %.
- Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2023 jaeta.

Näkymät vuodelle 2024

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2024 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauuskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopoliittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja rahoituksen heikentynyt saatavuus vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin.

Vuoden 2024 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja vähäisemmässä määrin sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista sekä asuntorakentamisen kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdesta jää vuonna 2024 matalaksi, sillä vuoden aikana ei ennakoida valmistuvan yhtään omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2024 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2023 verrattuna (liikevaihto vuonna 2023: 610,0 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2023 operatiiviseen liikevoittoon verrattuna (operatiivinen liikevoitto vuonna 2023: 1,1 milj. euroa).

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV tiedotti 3.1.2024 käynnistävänsä muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa kustannuksia vastaamaan haastavana jatkuvaan markkinatilanteeseen.

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	1-12/ 2023	1-12/ 2022	muutos	muutos %	10-12/ 2023	10-12/ 2022
Liikevaihto	610,0	770,1	-160,0	-20,8	181,8	181,2
Operatiivinen liikevoitto	1,1	18,9	-17,8	-94,4	2,4	0,2
Operatiivinen liikevoitto, %	0,2	2,5	-2,3		1,3	0,1
Liikevoitto	-6,8	-76,4	69,6		3,1	-6,3
Liikevoitto, %	-1,1	-9,9	8,8		1,7	-3,5
Tulos ennen veroja	-15,8	-79,1	63,3		0,7	-10,0
Katsauskauden tulos	-15,1	-85,7	70,5		-0,6	-8,9
Katsauskauden tulos, %	-2,5	-11,1	8,6		-0,4	-4,9
Tulos per osake, eur	-0,89	-6,62	5,73		0,09	-0,77
Tulouttamaton tilauskanta	1048,6	838,8	209,8	25,0		
Omavaraisuusaste, %	34,4	36,3	-1,9			
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,0	48,2	-0,2			
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	55,1	16,6			
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-4,3	-7,5	3,2			
Rahoitusreservit	78,6	65,9	12,7	19,3		

1. Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

Toimitusjohtajan katsaus

”Vuosi 2023 oli haastavina jatkuvien markkinaolosuhteiden takia vaikeampi kuin vuoden alussa arvioimme. Inflaatiosta ja sitä seuranneesta kohonneesta korkotasosta johtuen kuluttajien ja kiinteistösijoittajien kysyntä hiipui merkittävästi. Vaikutus etenkin asuntorakentamisen markkinaan oli poikkeuksellisen suuri ja nopea. Sen seurauksena useat aloitettavaksi suunnittelemamme hankkeet jäivät käynnistymättä ja monen urakan aloitukset viivästyivät, jolloin koko vuoden volyymi jäi merkittävästi odotuksiamme pienemmäksi. Samalla toimitilarakentamisemme kasvoi vahvasti yhteistoiminnallisen urakoinnin vetämänä.

Liikevaihtomme oli lopulta selkeästi edellistä vuotta matalampi. Alhaisesta volyymista ja tilauskannan rakenteesta johtuen myös operatiivinen liikevoittomme jäi edellisvuotta merkittävästi matalammaksi, mutta oli kuitenkin positiivinen. Tulos on vaatimaton, mutta pitää sisällään myönteisenkin piirteen, kun hallinta-asteemme jatkunut paraneminen näkyi parantuneena katepitona, mikä osin korvasi laskeneen volyymin ja tilauskannan rakenteen vaikutusta. Tämä luo uskoa tulevaan kehitykseen. Vuoden viimeisellä neljänneksellä liikevaihtomme nousi ennakoimallamme tavalla vahvistuneen tilauskannan tukemana, ja operatiivinen liikevoitto nousi vertailukautta korkeammaksi.

Operatiivisen hallinta-asteemme paraneminen näkyy katepidon lisäksi myös parempana aikatauluhallintana, vahvasti kehittyneenä asiakastytyväisyytenä (NPS B2B 61) sekä erinomaisena edistymisenä työturvallisuudessa. Vuoden 2023 tapaturmataajuutemme (LTIF) oli 8,7, kun luku vuoden 2022 osalta oli 12,1. Yli kahden yksikön parannus yhden vuoden aikana on vahva osoitus tiivistyneestä johtamisesta ja turvallisuuskulttuurin vahvistumisesta. Tunnustuksetkin ilahduttavat: kaksi työmaatamme, Wintterin monitoimitalo Uudessakaupungissa ja Wood Cityn toimistotalo Helsingissä, palkittiin Rakennusteollisuus RT ry:n valtakunnallisessa vuoden 2023 ”Turvallisuus alkaa minusta” -työturvallisuuskilpailussa. Myös työemme päästöjen vähentämiseksi on edennyt mallikkaasti. Olemme vähentäneet oman toimintamme päästöjä ilmastotiekarttamme mukaisesti, ja päästömme laskivat vuonna 2023 noin 50 %.

Tilauksentamme on jatkanut kasvuaan koko vuoden ja oli vuoden viimeisellä neljänneksellä 1 048,6 milj. euroa, 25 % suurempi kuin vertailukaudella. Katsauskaudella tilauksentamme siirtyi muun muassa Laakson



yhteissairaalan päärakennuksen pohjoisen osan urakka. Tilaus on osa Laakson yhteissairaala -hankkeen noin 800 milj. euron sopimusta, josta on tähän mennessä kirjattu tilauksentamme noin 300 milj. euroa. Loput vaiheet kirjataan tilauksentamme vaiheittain vuosien 2022-2030 aikana. Aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja, vielä tilauksentamme kirjaamattomia hankkeita oli joulukuun lopussa noin 715 milj. euron arvosta.

Rakennusalan haastavassa suhdannetilanteessa on erittäin tärkeää, että taseemme on vahva ja rahoituksemme kunnossa. Katsauskaudella Helsingin Pasilaan valmistuneen As Oy Helsingin Kokardin myötä myymättömien valmiiden asuntojemme kokonaismäärä nousi 99:ään, mutta on edelleen niin vähäinen, ettei yhtiön pääomaa sitoudu merkittävästi myymättömiin asuntoihin. Jatkamme aktiivisesti neuvotteluja irtautuaksemme jo vuonna 2022 alaskirjaamastamme viimeisestä Venäjä-omistuksestamme, joka on 50 prosentin osuus pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

Marraskuussa 2023 järjestimme pääomamarkkinapäivän, jossa julkistimme SRV:n uudistetun strategian ja päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2024-2027: operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. euroa ja liikevaihto vähintään 900 milj. euroa. Strategiamme mukaisesti tavoitteemme on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenämme on rakentaa elinkaarivisasta ympäristöä asiakkaitamme ja muita sidosryhmiämme kuunnellen. Toimintatapamme kiteytyy asiakaslupauksessamme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. Ohjaamme kannattavuuttamme hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia sekä huolellisen riskienhallinnan avulla. Yhtiö saavuttaa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa liiketoiminnan rakenteen jatkuvan optimoinnin avulla. Vahvistamme johtavaa asemaamme yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektinjohtourakointihankkeissa ja kasvatamme

asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatamme omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden suhteellista osuutta portfoliossamme 30-40 %:iin liikevaihdosta.

Katsauskauden jälkeen tammikuussa ilmoitimme aloittavamme muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa kustannuksia vastaamaan vaikeana jatkuvaan markkinatilanteeseen. Neuvotteluiden avulla tavoittelemme noin neljän miljoonan euron kustannussäästöjä vuodelle 2024. Meillä on vahva yhteistoiminnallisen urakoinnin tilauskanta toimitilaliiketoiminnassa, ja tämä tulee kantamaan meidät hankalan vuoden yli. Samalla meidän on kuitenkin välttämätöntä sopeuttaa kustannusrakennettamme vastaamaan markkinatilanteen haasteisiin. Vaikka markkinatilanteeseen ei ole näkemyksemme mukaan odotettavissa helpotusta ainakaan ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2024, ennakoimme liikevaihtomme ja tuloksemme paranevan vuonna 2024. Arvioimme, että elpyminen tapahtuu sen alkaessa asteittain, kun esimerkiksi myymättömien asuntojen varasto purkautuu ennen uudiskohteiden aloituksia, ja sijoittajat ja pankit ovat varovaisia investoinneissa ja niiden rahoituksessa. Kaupungistumiskehitys kuitenkin jatkuu, mikä luo kysyntää pidemmällä aikavälillä.”

Toimintaympäristö

Suomen talouden kehitys oli laaja-alaisesti heikkoa vuonna 2023 ja BKT supistui 0,5 %. Taloutta on painanut hintojen ja korkotason nousu sekä heikko vientikysyntä. Pitkään vahvistunut työllisyys notkahti syksyn aikana ja elinkeinoelämän luottamus talouden kehitykseen synkkeni. Julkisen talouden suunnanmuutos on osoittautunut vaikeaksi ja alijäämä syvenee lähivuosina. Kustannustaso on pysytellyt korkealla mutta inflaation nopea hidastuminen on parantanut kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Toipuminen taantumasta on hidasta ja lähtenee käyntiin vasta vuoden 2024 lopulla. BKT:n ennustetaan supistuvan 0,2 % vuonna 2024 ja kääntyvän 1,5 % kasvuun vuonna 2025. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Suomen Pankki)

EKP:n neuvosto on pyrkinyt varmistamaan inflaation palautumisen kahden prosentin tavoitteeseen useilla koronnostoilla vuoden 2023 aikana. Syyskuussa neuvosto nosti ohjauskoron 4,00 %:iin uskoen ohjauskoron olevan tasolla, joka ohjaa inflaation rauhoittumista tavoitetasolle. 12 kk:n euribor -koron ennakoidaan laskevan hieman vuoden 2024 aikana. Korkojen nousu ja inflaatio ovat aiheuttaneet haasteita kuluttajille, mikä on näkynyt selvästi asuntomarkkinan kysynnän voimakkaassa heikkenemisessä. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamus on pysytellyt heikolla tasolla koko vuoden. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli marraskuussa -12,4 kun indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,4. Arvio kuluttajan oman talouden nykytilasta ja myös odotukset omasta sekä Suomen taloudesta vuoden kuluttua ovat edelleen hyvin heikolla tasolla. Odotukset yleisestä työttömyyskehityksestä ovat synkentyneet syksyn aikana. (lähde: Tilastokeskus)

Rakentamisen supistuminen alkoi syksyllä 2022 ja uudistuotannon aloitukset sekä luvat laskivat jyrkästi vuoden 2023 aikana. Rakennusteollisuus arvioi rakentamisen euromääräisen volyymin supistuneen 10 % vuonna 2023. Eniten supistui asuntorakentaminen*, 38 %. Rakennusteollisuus arvioi, että rakentaminen laskee edelleen kahdella prosentilla vuonna 2024. Kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat pysyneet historiallisen matalalla koko vuoden tasolla korkojen nousun ja ostovoiman heikkenemisen myötä. Heikko kysyntä sekä kuluttaja- että sijoittaja-asiakkaissa on laskenut asuntoaloitukset historiallisen matalalle tasolla. Vuonna 2023 aloitettiin arvioilta 16 000 asuntoa. Asuntokaupassa odotetaan lievää piristymistä vuoden 2024 aikana ja

asuntoja odotetaan aloitettavan noin 19 500 kpl. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys jatkoi laskuaan vuonna 2023. Julkisen palvelurakentamisen, teollisuus- ja varastorakentamisen sekä liike- ja toimistorakentamisen näkymät vuodelle 2024 ovat muuta rakentamista valoisammat. Tulevien vuosien investointeja tukee rakentamisen kustannusten nousun hiipuminen. Lisäksi kaupungistuminen Suomessa pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistömarkkinoiden vuosi 2023 oli haastava ja kaupankäynti hidastui merkittävästi vuoden 2022 korkeasta volyymista. Vuonna 2023 kaupankäyntivolyyymi jäi 2,6 miljardiin euroon. Kyseessä on alhaisin volyyymi kymmeneen vuoteen. Myös kauppohen keskimääräinen laski selvästi edellisiä vuosia matalammaksi. Kauppavolyymista asuntojen osuus oli suurin, 27 %. Seuraavaksi eniten kauppohen tehtiin tuotannollisista (22 %) ja yhteiskunnallisista (22 %) kiinteistöistä. Toimistojen (17 %) ja liikekiinteistöjen (10 %) kaupankäyntivolyymit olivat hyvin matalalla tasolla. Ulkomaisten sijoittajien tekemät transaktiot vastasivat yli puolta kokonaisvolyyymista. Sijoittajat ovat varovaisia taantumasta, inflaation ja korkotason nousun myötä, ja tuottovaatimukset ovat nousseet kaikissa kiinteistösegmenteissä. Sijoittajat odottavat kiinteistökaupan piristymistä vuoden 2024 aikana korkojen vakiintumisen myötä. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys vallitsevasta markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että uudisasuntojen kaupassa kysyntä tulee pysymään lähiaikoina heikolla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajapuolella. Valmiita myymättömiä asuntoja on tarjolla markkinassa paljon. Uusien asuntohankkeiden aloitusmäärät tulevat jäämään lyhyellä aikavälillä hyvin mataliksi koko markkinassa. Kohonneen korkotason seurauksena nousseet tuottovaatimet vaikuttavat aloitusedellytyksiin negatiivisesti eri toimitilarakentamisen segmenteissä, mutta kysyntä on huomattavasti asuntomarkkinaa polarisoituneempi. Julkinen sektori investoi edelleen ja kysyntää on myös teollisuuden puolella. Sijoittajamarkkinassa hyvien sijaintien logistiikkahankkeet ovat edelleen kysyttyjä ja toimistojen käyttäjämarkkinassa on myös jonkin verran kysyntää hybridityön myötä muuttaneille toimistotarpeille. Sijoittajat ovat kuitenkin edelleen varovaisia ja kiinteistösijoitusmarkkinan piristymisen edellyttäneen tuntuvampaa laskua korkotasoon.

*Kerrostalot, rivitalot, omakotitalot ja muut (lähde: Rakennusteollisuus)

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

SRV:n vuosien 2021-2023 strategia on tähdännyt ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, tilojen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointiin, kiinteistöjen kestäviin tuottoihin koko niiden elinkaaren ajalta, erinomaiseen asiakaskokemukseen sekä SRV:n pitkäjänteisen kilpailuedun varmistamiseen ja kannattavaan kasvuun. Strategiaa on strategiajaksolla viety käytäntöön neljän kehitysohjelman avulla.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Elinkaariviisauden määrätietoinen kehittäminen jatkuu edelleen vuonna 2023. Rakensimme elinkaariviisautta niin ympäristön, ihmisten kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta. Vuoden aikana jatkoimme kaikkien työmaidemme päästöttömyyttä, elinkaariviisaiden konseptiemme kehittämistä, hankkeiden toteuttamista elinkaariviisaasti sekä taksonomiajärjestelmän mukaista raportointia.

Elinkaariviisaiden työmaidemme päästöt jatkoivat pienenemistään ja vuoden 2023 energiankulutuksen ja polttoaineiden päästöt vähenivät noin 50 %. Tämä on merkittävä päästöjen vähennys ottaen huomioon, että edellisenä vuonna päästöt vähenivät yli 70 %. Panostuksemme kiertotalouteen näkyi jätteiden lajitteluasteessamme, joka nousi yli 80 %:n.

Vuonna 2023 olemme elinkaariviisaan strategiaamme mukaan suunnitelleet ympäristösuorituskyvyltään entistä parempia rakennuksia sekä kehittäneet uusia elinkaariviisaita ominaisuuksia. Vuoden 2023 kehitysprojektit liittyivät elinkaariviisaisiin energia- ja viilennysratkaisuihin, hiilijalanjäljen pienentämiseen ja vähähiilisiin materiaaleihin, käyttäjien hyvinvointiin ja kestävää arkea tukeviin ratkaisuihin sekä ympäristösertifikaattien optimaaliseen toteuttamiseen ja kunnianhimoisiin sertifiointitavoitteisiin. Kehitysprojektien tuloksina syntyi vuoden aikana esimerkiksi aurinkopaneelien sekä viilennys- ja jäähdytysratkaisujen vakiointi asuntotuotantoon. Uusia elinkaariviisaita ratkaisuja olivat muun muassa sisäolosuhteiden älykäs optimointi, kulutusjousto ja energiavarastot erityisesti toimitilakohteissamme.

Olemme kaupunkirakentajana tunnistaneet tärkeäksi vaikuttamismahdollisuudeksemme monimuotoisen kaupunkiluonnon luomisen ja luonnon monimuotoisuutta tukevat pihat ja viherkatot ovat valikoituneet olennaiseksi

osaksi elinkaariviisauden konseptiamme. Joulukuussa valmistuneen Helsingin Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, pihalle on tuotu urbaaneille asuntopihoille uusia ja ainutlaatuisia luonnon monimuotoisuutta tukevia elementtejä kuten lahopuita ja linnunpönttöjä. Kalasataman tornitalojen pihat ovat osa yhteistä kansipihaa Brygaa, jonka istutusalueet lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, parantavat pienilmasto-olosuhteita ja akustiikkaa, vähentävät tuulisuutta ja hulevesien kuormitusta viemäreihin sekä sitovat ilman epäpuhtauksia.

Toiminnan tehostaminen rakentamisen koko ketjussa

Toiminnan tehostamisessa olemme panostaneet korkean hallinta-asteen varmistamiseen sekä arvon tuottamiseen kaikille osapuolille. Tiedolla johtaminen mahdollistaa ketterän reagoinnin ja puuttumisen muuttuvassa toimintaympäristössä. Tätä edesauttavat erityisesti sekä projektimme että sisäisen tekemisemme reaaliaikainen tilannekuva. Toimintajärjestelmää kehitettiin edelleen vuonna 2023.

Tilannekuvaa työmaalla on parannettu Lean-periaattein katsauskaudella esimerkiksi Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan Wood City -puukorttelin työmaalla, jossa LastPlanner-aikataulusuunnittelun tekeminen on tuotu työntekijöiden luo työmaalle. Tämä tarjoaa kaikille yhteisen tilannekuvan ja sallii eri osapuolten osaamisen tehokkaan hyödyntämisen. Tilannekuvaa on kehitetty erityisesti myös lokakuussa peruskiven muuraukseen edenneessä Jorvin uuden osastorakennuksen hankkeessa sekä Laakson yhteissairaalassa.

Toimitilamarkkinoiden paras asiakaskokemus

SRV on sitoutunut asiakaslupaukseensa: Kuuntelemalla rakennamme viisaasti. Vuonna 2023 yhtiössä jatkettiin systemaattista työtä asiakaskokemuksen vahvistamiseksi ja asiakaslupauksen juurruttamiseksi osaksi SRV:n henkilöstön jokapäiväistä tekemistä. Asiakaslupauksen sisäinen tunnettuus nousi vuoden aikana erinomaiselle tasolle.

Vuoden 2023 asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS B2B kehittyi vahvasti ja oli 61 (tavoite 53). Vuoden NPS B2C oli -6 (tavoite 39). Osto- ja muuttovaiheen asiakaspalautteiden lukumäärät ovat olleet edellisiin vuosiin verrattuna alhaisella tasolla (B2C), mikä vaikuttaa odotetusti NPS-arvoon. Yhtiö kiinnittää jatkossa huomiota erityisesti muuttovaiheen jälkeiseen

asiakastyytyväisyyteen.

Yhteistoiminnallisuus on yhtiön kaiken tekemisen ytimessä. Laakson yhteissairaalan päärakennuksen rakentaminen käynnistyi marraskuussa ja vahvasti merkittävästi SRV:n vahvaa yhteistoiminnallisten hankkeiden tilauskantaa. Päärakennuksen osaprojektin kehitysvaiheessa haettiin yhdessä allianssikumppaneiden kanssa huolellisesti parhaita ratkaisuja laadullisten ja taloudellisten tavoitteiden täyttämiseksi. Päärakennuksen kehitysvaihe on edennyt kaikilla mittareilla mitattuna erinomaisesti, ja tavoitteet ensimmäisen osuuden osalta on saavutettu haastavasta markkinatilanteesta huolimatta.

Kannattavuuden kasvu asuntorakentamisessa

Asuntotuotannon kustannuskilpailukyvyn kehittämistä jatkettiin katsauskaudella monella rintamalla. Kannattavuuden kasvun kehitysprojekteja edistettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä aikataulun mukaisesti ja ne valmistuivat suunnitellusti joulukuun loppuun mennessä.

Kehitystoimenpiteiden myötä hankkeiden toteutuksen tehokkuus on noussut merkittävästi ja suorituskyky on kunnossa. Asuntohankkeiden katepito on haastavassa ja vaikeasti ennakoitavassa markkinassa saatu erinomaiselle tasolle, ja viimeisen vuosineljänneksen alussa katepito oli 97,5 %. Hankkeiden katteet ovat pitäneet läpi hankkeiden aina aloituspäätöksestä valmistumiseen saakka. Lisäksi hankkeiden laatu, työturvallisuus, vastuullisuus ja asiakastyytyväisyys ovat korkealla tasolla.

Katsauskaudella valmistunut Helsingin Kalasataman Visio sekä aiemmin tänä vuonna valmistuneet Keravan Aleksinniitty, Vantaan Pekko ja Tikkurilan Kolmas luovutettiin nollavirheluovutuksina ja hankkeet vietiin läpi mallikkaasti ilman tapaturmia. Kohteissa myös asiakastyytyväisyys oli hyvällä tasolla. Koko SRV:n asuntotuotannon asiakastyytyväisyyttä mittaava B2B NPS on myös kehittynyt positiivisesti vuoden 2023 aikana ja on noussut erittäin hyvälle tasolle. SRV on saanut positiivista palautetta muun muassa rakennustöiden laadun valvonnasta ja aikatauluhallinnasta, yhteistyöstä ja työmaaorganisaation toimivuudesta sekä työmaan työturvallisuuden hoitamisesta.

Uudistettu strategia 2024-2027

Marraskuussa 2023 SRV julkisti uudistetun strategiansa ja päivitetty pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa

vuosille 2024-2027: www.srv.fi/srv-yhtiona/strategia.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat vuoden 2024 alusta alkaen pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2027 loppuun mennessä:

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

ESG-katsaus

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



Ympäristövastuu

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

Vuoden 2023 kumulatiivinen oman toiminnan hiilijalanjälki sisältäen oman toiminnan päästöt (scope 1,2) oli joulukuun lopussa noin 2 200 tCO₂. SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2023 osalta nettopäästötöntä.

Hiilidioksidipäästöjen määrä laski noin 50% vuoden 2023 aikana ja yli 80 % perustasoon 2021 verrattuna. Yhtiön johto seuraa energiankulutusta ja päästöjä kuukausittain.

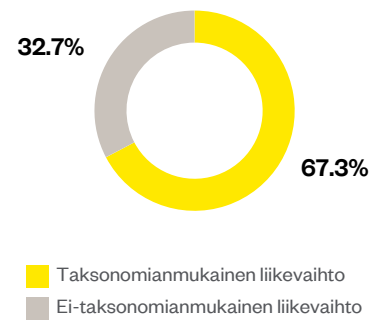
EU:n taksonomia on kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomia muodostuu asetuksesta ja sen perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Tammi-joulukuussa SRV:n taksonomiamukainen* osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta** liikevaihdosta oli 67,3 %:a (386 milj. euroa). Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 90,1 %:ia (574 milj. euroa) kokonaisliikevaihdosta.

*Taksonomia on EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä. Taksonomiamukaisuus tarkoittaa, että toiminta edistää merkittävästi vähintään yhden EU:n ympäristötavoitteen saavuttamista eikä aiheuta

merkittävää haittaa muille viidelle ympäristötavoitteelle.

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

Taksonomiamukainen liikevaihto %-osuus tammi-joulukuussa*

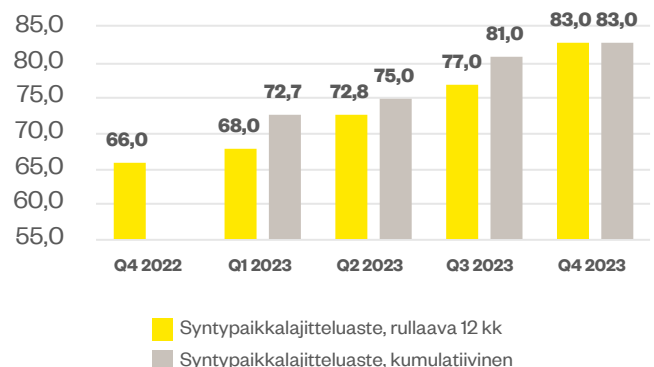


*Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

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

Kiertotalouden edistäminen ja jätteiden lajittelu ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Tammi-joulukuun lajitteluaste, jota SRV käyttää EU:n taksonomiaraportoinnissa, oli 83,0 %. Tavoitteena oli nostaa kaikkien projektien kumulatiivinen lajitteluaste yli 70 %:iin EU:n taksonomian mukaisesti vuonna 2023.

Rakennusjätteiden lajitteluaste *(%)



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

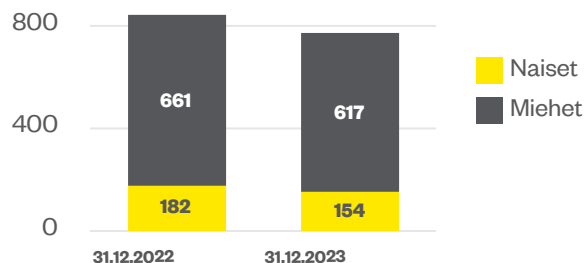
Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Joulukuussa 2023 yhtiössä työskenteli keskimäärin 773 (843 12/2022) henkilöä. Henkilöstön työvire oli vuonna 2023 erinomaisella tasolla (4,1 / 5,0). Joulukuun 2023 lopussa SRV:llä työskenteli naisia 154 (182) henkilöä, mikä vastaa 20,0 % (21,6%) henkilöstöstä ja miehiä 617 (661) henkilöä, mikä vastaa 80,0 % (78,4) henkilöstöstä.

SRV:llä tehtiin loppuvuodesta 2023 palkkavertailututkimus, jossa todettiin, että merkittäviä eroja ei ole naisten ja miesten välillä.

Henkilöstömäärä kauden lopussa



Asiakkaat

SRV mittaa säännöllisesti asiakastyytyväisyyttä. Hyvä asiakastyö näkyi erityisesti vuoden 2023 B2B nettosuositeluindeksissä, joka oli 61 (tavoite 53). Yhtiö toteutti asiakaslupauksen mukaista toimintaansa asiakkaan arvioimana tasolla 8,4/10 B2B (tavoite 8,5).

Vuoden 2023 NPS B2C toteuma oli -6 (tavoite 39), ja yhtiö toteutti asiakaslupauksen mukaista toimintaansa asiakkaan arvioimana tasolla 6,7 / 10 B2C (tavoite 8,2). Osto- ja muuttovaiheen asiakaspalautteiden lukumäärät ovat olleet edellisiin vuosiin verrattuna alhaisella tasolla (B2C), mikä vaikuttaa odotetusti NPS-arvoon. Yhtiö kiinnittää jatkossa huomiota erityisesti muuttovaiheen jälkeiseen asiakastyytyväisyyteen.

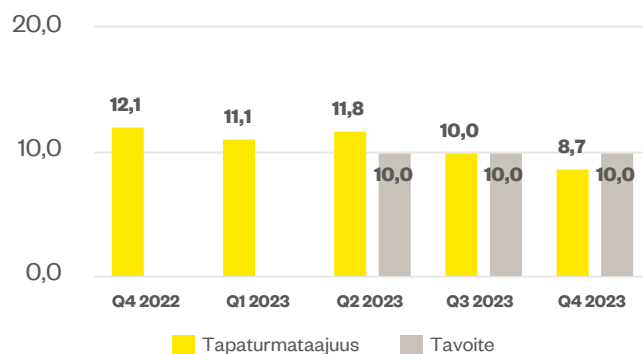
Työterveys- ja työturvallisuus

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

työturvallisuuden laiminlyönteihin, on otettu käyttöön vuoden 2023 alussa.

SRV:n tavoite tapaturmataajuudelle oli 10 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia vuonna 2023. Konsernin 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli vuonna 2023 8,7 tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



* SRV + Aliurakoitsijat

Tammi-joulukuussa SRV:n havaintotaajuus oli 2 620 havaintoa / miljoona työtuntia (tavoite 2 200). Havaintoja saatiin yhteensä 13 243 kappaletta. SRV:llä käytetään TR (talonrakennustyömaa)- ja MVR (maa- ja vesirakennustyömaa)-mittauksia arviointimenetelmänä viikoittain tehtävissä työturvallisuustason mittauksissa. Vuoden 2023 lopussa konsernin 12 kuukauden rullaava yhdistetty TR- ja MVR-mittaustulos oli 96,3 %. Yhtiössä seurataan jatkuvasti mittaustulosten oikeellisuutta vertaamalla tuloksia SRV:n turvatiimin tekemiin kalibroitimittauksiin.

Hyvä hallintotapa

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

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

Henkilöstöstämme 80 % on suorittanut eettisten toimintaohjeiden verkkokoulutuksen vuoden 2023 aikana.

Liiketoimintakatsaus

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

Tammi-joulukuu 2023

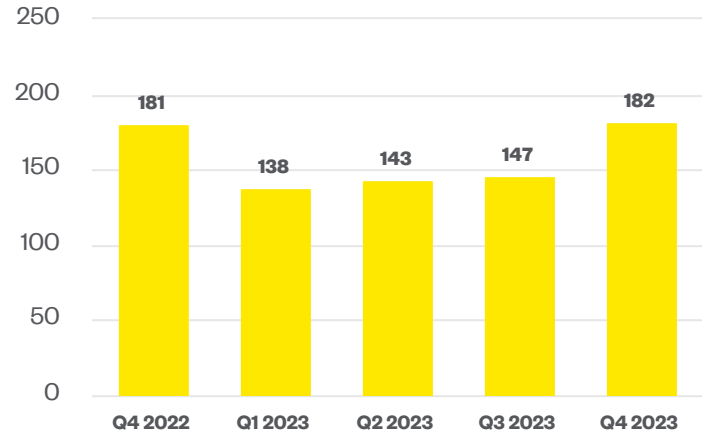
Konsernin liikevaihto laski 160,0 milj. euroa 610,0 (770,1 1-12/2022) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 81,6 milj. euroa 508,9 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 217,9 milj. euroa 101,1 milj. euroon. Liikevaihdon vertailutieto sisältää 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 1,1 (18,9) milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto heikkeni asuntorakentamisen volyymin huomattavan laskun takia.

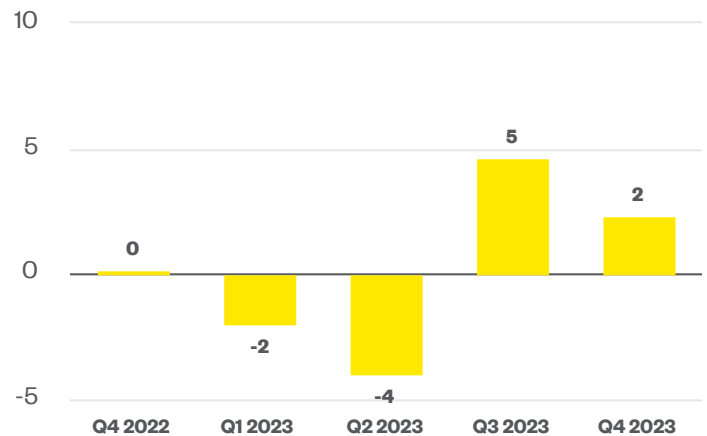
Konsernin liikevoitto oli -6,8 (-76,4) milj. euroa. Pääosa jäljellä olleista Venäjän liiketoiminnoista myytiin katsauskauden aikana. Myynnin vaikutus liikevoittoon oli -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa. Muuntoerojen tuloutumisella ei ollut vaikutusta konsernin oman pääoman määrään tai taseen tunnuslukuihin. Tilikaudella 2022 alaskirjatun lainasaamisen takaisinmaksu vaikutti katsauskauden liikevoittoon 0,9 milj. euroa. Liikevoiton vertailulukuun vaikuttivat muun muassa Venäjän omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli -92,5 milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli -15,8 (-79,1) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,6 (7,3) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,6 (-4,5) milj. euroa. Vertailulukuun vaikuttivat edellä mainitut Venäjän omaisuuseriin kohdistuneet alaskirjaukset -92,5 milj. euroa sekä venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjaukset -41,7 milj. euroa sekä 2022 toteutetut rahoitusjärjestelyt 38,6 milj. euroa.

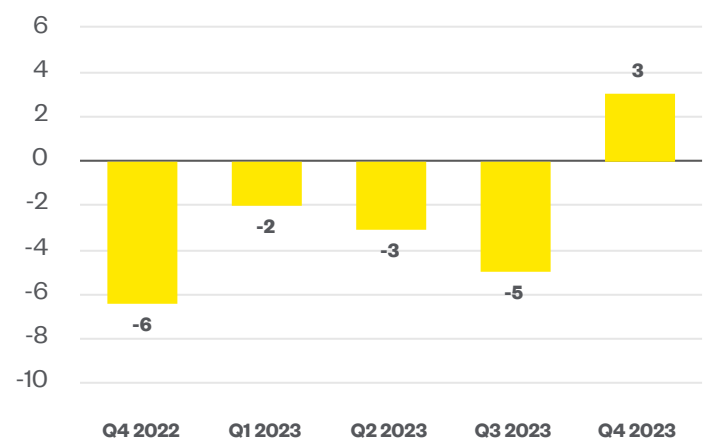
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,89 (-6,62) euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli 1,6 (-10,1) milj. euroa ja investointien rahavirta -1,7 (2,1) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti katsauskauden negatiivinen tulos ja projektikohtaiset kausivaihtelut. Vertailukauden liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset -15,7 milj. euroa.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 048,6 (838,8) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,6 (89,2) %. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 781,4 (624,6) milj. eurolla. Merkittävimpiä toimitilarakentamisen uusia hankkeita olivat Helsingin Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa, Okmeticin tehdasrakennus Vantaalla ja Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa. Asuntorakentamisen uusia hankkeita olivat kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) rakennettava 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen.

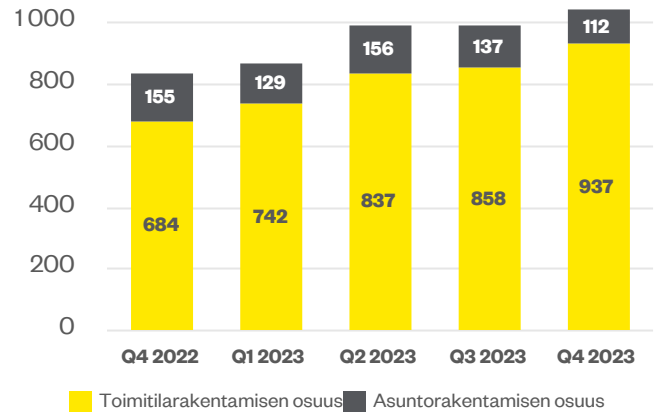
SRV:llä on lisäksi voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 715 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet ja Turun Ratapihan hanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Loka-joulukuu 2023

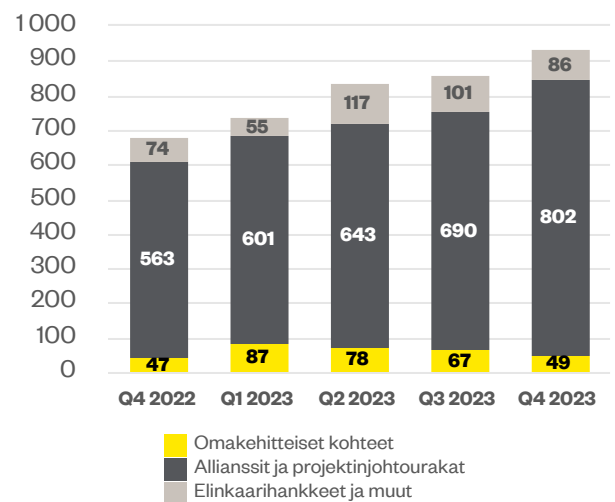
Konsernin liikevaihto oli 181,8 (181,2 10-12 / 2022) milj. euroa. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 40,8 milj. euroa 153,1 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 39,4 milj. euroa 28,7 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 2,4 (0,2) milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto parantui toimitilarakentamisen kasvaneen volyymin ja asuntorakentamisen parantuneen suhteellisen kannattavuuden myötä. Asuntorakentamisen laskenut volyymi vaikutti negatiivisesti operatiiviseen liikevoittoon.

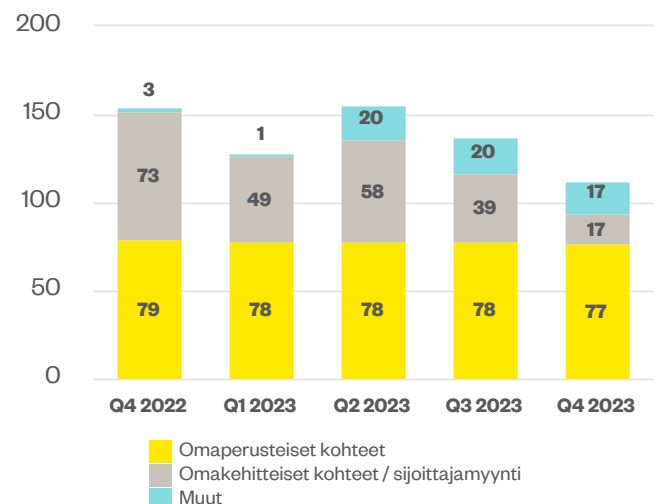
Tilauskannan kehitys



Toimitilojen tilauskannan jakauma



Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma



Konsernin liikevoitto oli 3,1 (-6,3) milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,7 (-10,0) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy pääosin ei-kassavaikuttavia ruplan kurssitappioita 0,0 (-3,5) milj. euroa ja IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,1) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,09 (-0,82) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 13,6 (4,6) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti positiivisesti projektikohtainen kausivaihtelu ja erityisesti Helsingin Kalasataman asuintorni Vision luovutus.

Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 253,1 (287,2) milj. eurolla.

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista.

Allianssi- ja projektinjohtohankkeissa korostuu syvälinen yhteistyö tilaajan kanssa. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet viedään läpi limittäin ja hankkeissa toimitaan ”open book”-mallilla. Taloudellinen riski ja hyöty jaetaan sovitulla tavalla tilaajan kanssa.

Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan. Elinkaarihankkeet ja pääosa muista urakoista toteutetaan kokonaisvastuurakentamisena (KVR), jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tyypillisesti kiinteään kokonaishintaan.

Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riski ja hyödyn.

SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisuksista. Infra toimii yhteistoiminnallisissa hankkeissa itsenäisesti, SRV:n muiden yksiköiden tai kumppaneiden kanssa ”open book”-mallilla. Yhtiö tekee infraurakointia kokonaisurakoinnin mallilla joko päätoteuttajana tai alihankkijana sekä omakehitteisissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työlajit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Tammi-joulukuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 508,9 (427,3) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 936,6 (684,0) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi ennen kaikkea projektinjohto- ja allianssiurakoissa sekä vähäisemmässä määrin omakehitteisissä hankkeissa, joissa Kalasataman toimistotorni Horisontin käynnistyminen vaikutti positiivisesti. Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella.

Loka-joulukuu 2023

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 153,1 (112,3) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa erityisesti Laakson yhteissairaalan ja Metsä Woodin kiertopuutehtaan rakentamisen myötä.

Edellisvuoden kolmannella neljänneksellä alkanut tilauskannan kasvu jatkui katsauskaudella Laakson yhteissairaalan päärakennuksen rakentamisen käynnistyttyä.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat Laakson yhteissairaalan ensimmäinen toteutusvaihe, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kiertopuutehdas, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Wood City -toimisto, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja Varastokirjaston toimitalo Kuopiossa sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue sekä Kivenlahden metrokeskus.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-joulukuussa valmistui Rauma Marine Constructionsin monitoimihalli Rauman telakalla, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjausurakka, Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, varasto- ja logistiikkarakennus Turun alueella Liedossa, uusi vesivoimalaitos Koskienergia Oy:lle Kuhankoskella, Helsingin kielilukio Myllypurossa, Helsingin luonnontiedelukio Kumpulassa, Kotkan uusi tapahtumakeskus, Suomen Kansallisteatterin ja Lahden kaupungintalon peruskorjausurakat, Lamminrahkan uusi koulukeskus Kangasalla, Helsingin keskustan Kulttuurikasarmi sekä Pääskyvuoren koulu Turussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 31.12.2023	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	55

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	50	Q2/2025
Wood City Toimisto II	Helsinki	Toimisto	66	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	8	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	17	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	35	Q4/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Liike	20	Q3/2025
Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Vantaa	Julkinen	48	Q3/2024
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	10	Q2/2026
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Liike	60	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	23	Q2/2025
Okmetic	Vantaa	Liike	47	Q1/2025

*Tilanne 31.12.2023

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille.

Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV suunnittelee, rakentaa ja myy asunnot kuluttajille tai piensijoittajille. SRV kantaa myynti- ja rakentamisriskin sekä taloudellisen hyödyn. Hanke tuloutuu valmistumishetkellä myyntiasteen mukaisesti.

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti.

Muut urakat ovat pääasiassa kilpailu- ja neuvottelu-urakoita yksityisille tai julkisille asuntorakennuttajille. Urakkamuodot ovat tyypillisesti KVR (kokonaisvastuurakentaminen)- tai kiinteähintaisia urakoita. SRV toimii pääurakoitsijana vastaten joko rakentamisesta tai sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

Tammi-joulukuu 2023

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 101,1 (319,0) milj. euroon. Liikevaihto laski sekä omakehitteisissä että omaperusteisissa hankkeissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 7 (196) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 111,9 (154,7) milj. euroa. Katsauskaudella aloitettiin uutena hankkeena 101 asunnon asuinkerrostalo Helsingin Verkkosaareen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle: Tampereen Kissanmaalla sijaitseva asuintalo Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkkaalla sijaitseva Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15. Joulukuussa valmistui omakehitteinen Kalasataman asuintorni Visio.

Loka-joulukuu 2023

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 28,7 (68,1) milj. euroon. Liikevaihto laski omakehitteisissä hankkeissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (3) kappaletta. Katsauskaudella ei aloitettu yhtään uutta asuntohanketta.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 239 (1360) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 0 (85) kappaletta. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 138 (1170) asuntoa Espoossa ja Tampereella. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 101 (105).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammikuussa valmistui 23 asuntoa Vantaan Aviapolikseen ja ne kirjattiin valmiisiin myymättömiin asuntoihin pitkälle neuvotellun sijoittajakaaupan peruunnuttua. Joulukuussa valmistui 62 As Oy Helsingin Kokardin asuntoa Helsingin Pasilaan. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 99 (23) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin 7 (32) omaperusteista asuntoa.

Tulotuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 7 (196) omaperusteista asuntoa sekä autopaikkoja, joista kertyi liikevaihtoa 5,9 (48,4) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 31.12.2023

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

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

Asuntorakentaminen konsernissa	1-12/	1-12/	muutos,	10-12/	10-12/
asuntoa	2023	2022	kpl	2023	2022
Asuntomyynti	246	272	-26	4	3
omaperusteinen tuotanto	7	32	-25	4	3
sijoittajamyynti ja muut	239	240	-1	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
asuntoaloitukset	0	85	-85	0	0
valmistuneet	85	210	-125	62	0
tuloutuneet	7	196	-189	4	3
valmiit myymättömät	99	23	76		
Rakenteilla	239	1 360	-1 121		
urakat ja neuvottelu-urakat	101	105	-4		
sijoittajamyynti	138	1 170	-1 032		
omaperusteiset kohteet	0	85	-85		
josta myydyt	0	2	-2		
josta myymättömät	0	83	-83		
josta myydyt, %	0	2,4			
josta myymättömät, %	0	97,6			

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-12/	1-12/	muutos,	muutos,
	2023	2022	meur	%
Urakat ja neuvottelu-urakat	34,5	74,6	-40,2	-53,8 %
Rakenteilla, myydyt	—	0,8	-0,8	-100,0 %
Rakenteilla, myymätön	46,3	73,9	-27,6	-37,3 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	31,1	5,4	25,7	475,2 %
Asuntorakentaminen yhteensä	111,9	154,7	-42,8	-27,7 %

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)	
Anna Sahlsténinkatu 15		Espoo	eQ	40	Q4/2024
Hippoksenkatu 44		Tampere	eQ	66	Q2/2024
Verkkosaarenkatu		Helsinki	HEKA	11	Q2/2025

*Tilanne 31.12.2023

Venäjän liiketoiminta ja muut omistukset

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

Marraskuussa 2022 SRV ja sen suomalaiset kanssasijoittajat myivät omistuksensa Jupiter Realty 1 B.V. -yhtiössä, joka omistaa Pietarissa sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen, kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle.

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden

omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovon lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Kaupan yhteydessä kuitenkin tuloutui vanhoista valuuttakurssitappioista aiheutuneita muuntoeroja -9,3 milj. euroa. Muuntoeron kirjaaminen ei kuitenkaan vaikuttanut oman pääoman kokonaismäärään tai taseen tunnuslukuihin.

Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl

Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co. Ltd. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta.

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

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

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

Omavaraisuusaste oli 34,4 (36,3) % ja nettovelkaantumisaste 71,7 (55,1) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,0 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -4,3 (-7,5) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 277,7 (272,0) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli -2,6 (-10,1). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 179,7 (186,4) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 99,4 (80,5) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 18,9 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -6,3 (-11,5) milj. euroa ja kasvoi 5,2 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 17,1 (7,4) milj. euroa.

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

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

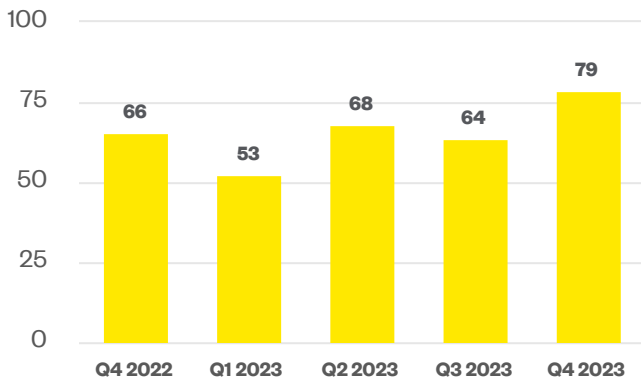
Uuden maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Uusi sitova maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuulle 2025 ja siihen sisältyy yhden vuoden jatko-optio.

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

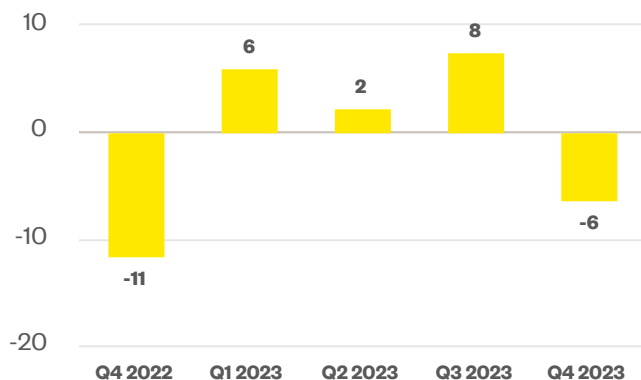
Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2023 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 78,6 (65,9) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 39,6 milj. euroa sekä nostamattomasta sitovasta projektirahoituksesta 0,0 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta 0,0 (-8,0) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -5,7 (-15,3) milj. euroa sekä sitovan maksuvalmiuslimiitin 10 milj. euron kasvu 30 milj. eurosta 40 milj. euroon.

Rahoitusreservit



Korollinen nettovelka ilman IFRS16



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

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen. SRV altistui sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Valuuttariskipositio on 2022 toteutettujen Venäjän alaskirjausten ja elokuussa 2023 tapahtuneen myynnin johdosta pienentynyt huomattavasti. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 10,0 (-4,3) milj. euroa,

josta 9,3 milj. euroa oli SRV Russia Oy:n myynnin yhteydessä tuloutuneita muuntoeroja. Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä -4,9 (-14,9) milj. euroa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkojen nousun ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen. Heikko suhdannetilanne voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymisiä tai peruuntumisia, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus esitetään laajemmin vuoden 2023 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka julkaistaan 29.2.2024 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/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 29.2.2024 ja se on luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/.

Muutokset johtoryhmässä

SRV tiedotti 20.12.2023, että SRV:n Venäjän ja Viron liiketoiminnasta vastannut johtaja ja johtoryhmän jäsen Jussi Tuisku jää pois yhtiön johtoryhmästä 22.12.2023 alkaen.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2023. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 27.3.2023. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen

ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään

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

Kannustinjärjestelmät

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

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

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

Osakkeet ja omistus

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2023 oli 4,08 euroa (pätöskurssi 3,80 euroa 31.12.2022). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,69 euroa ja alin 3,15 euroa. 31.12.2023 osakekannan markkina-arvo oli 69,1 milj. euroa (64,4 milj. euroa 31.12.2022) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 1,9 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,4 milj. euroa.

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

SRV:llä oli joulukuun lopussa 10 251 rekisteröityä osakkeenomistajaa (11 152 31.12.2022).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2023 ovat 89 230 737,79 euroa, joista tilikauden tulos on 10 065 238,74 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2023 jaeta.

Espoo 1.2.2024
Hallitus

Kaikki tässä osavuosisikatsauksessa 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 osavuosisikatsauksessa.

Tietoja tästä tilinpäätöstiedotteesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 1.2.2024 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 osavuosikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2024 Q1-osavuosikatsauksen 25.4.2024. Hiljaisen jakson aikana 25.3.–25.4. 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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-12/	1-12/	10-12/	10-12/
Milj. euroa	2023	2022	2023	2022
Liikevaihto	610,0	770,1	181,8	181,2
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	1,1	18,9	2,4	0,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	0,2	2,5	1,3	0,1
Liikevoitto	-6,8	-76,4	3,1	-6,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-1,1	-9,9	1,7	-3,5
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-10,8	-79,6	2,1	-7,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-1,8	-10,3	1,2	-3,9
Tulos ennen veroja	-15,8	-79,1	0,8	-10,0
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-2,6	-10,3	0,4	-5,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-15,1	-85,7	-0,7	-8,9
Oman pääoman tuotto, %	-10,6	-55,0		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-2,6	-10,1		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾	-6,2	-14,9		
Sijoitettu pääoma	277,7	272,0		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	179,7	186,4		
Omavaraisuusaste, %	34,4	36,3		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	48,0	48,2		
Korollinen nettovelka	99,4	80,5		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-6,3	-11,5		
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	55,1		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-4,3	-7,5		
Tilaukanta	1 048,6	838,8		
Uudet sopimukset	781,4	624,6	253,1	287,2
Henkilöstö keskimäärin	762	948		
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,89	-6,62	0,09	-0,77
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	-0,89	-6,62	0,09	-0,77
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,2	8,6		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa ⁴⁾	6,2	6,7		
Osakekohtainen osinko, euroa ⁴⁾	0,0	0,0		
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0		
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.		
Osakkeen kurssikehitys ⁴⁾				
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,1	3,8		
Keskimkurssi, euroa	3,9	9,2		
Alin kurssi, euroa	3,2	3,2		
Ylin kurssi, euroa	4,7	16,1		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	69,1	64,4		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 893	25 033		
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	11,2	189,2		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	13 231		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	16 938	13 231		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	16 938	16 938		

1. Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy seuraavalta sivulta.

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

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

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

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Katsastuskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=		$\frac{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä}}{\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussuamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitus suamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
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 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiinen osinkotuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	100 X	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
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 +/- osakuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2023	7-9/ 2023	4-6/ 2023	1-3/ 2023	10-12/ 2022	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022
Liikevaihto	181,8	146,9	143,1	138,3	181,2	186,8	211,4	190,7
Operatiivinen liikevoitto	2,4	4,6	-3,9	-2,0	0,2	3,9	9,8	4,9
Operatiivinen liikevoitto %	1,3	3,2	-2,8	-1,4	0,1	2,1	4,6	2,6
Liikevoitto	3,1	-4,9	-3,0	-2,0	-6,3	5,5	10,1	-85,7
Liikevoitto %	1,7	-3,4	-2,1	-1,4	-3,5	2,9	4,8	-44,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,5	-1,6	-2,5	-2,5	-3,8	0,3	43,6	-42,8
Tulos ennen veroja	0,7	-6,5	-5,5	-4,4	-10,0	5,8	53,7	-128,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 048,6	995,6	993,1	871,0	838,8	717,1	745,9	858,0
Uudet sopimukset	253,1	132,5	245,9	149,9	287,2	135,0	72,3	130,1
Tulos/osake, eur ²⁾	0,09	-0,51	-0,36	-0,23	-0,82	0,39	5,36	-14,25
Oma pääoma/osake, eur ²⁾	6,21	6,21	6,04	6,46	6,65	6,62	6,31	1,18
Osakkeen päätöskurssi, eur	4,1	3,6	3,8	3,7	3,8	3,5	5,2	11,4
Omavaraisuusaste, %	34,4	34,9	34,3	35,0	36,3	36,3	33,3	6,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,0	49,5	48,8	49,2	48,2	48,6	43,9	9,7
Korollinen nettovelka	99,4	117,7	113,1	117,4	80,5	86,4	90,1	197,7
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-6,3	7,5	2,2	6,1	-11,5	-8,2	-4,6	110,1
Nettovelkaantumisaste, %	71,7	84,8	83,3	82,2	55,1	59,3	64,2	748,4
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-4,3	5,1	1,6	4,1	-7,5	-5,4	-3,1	343,2

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

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

Tilaukanta (milj. euroa)	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022
- toimitilarakentamisen osuus	936,6	858,4	837,2	742,4	684,0
- asuntorakentamisen osuus	111,9	137,2	155,9	128,5	154,7
Konserni yhteensä	1 048,6	995,6	993,1	871,0	838,8
josta myyty osuus	971,1	917,3	914,8	792,7	747,8
josta myymätön osuus	77,5	78,3	78,3	78,3	91,0

Tilaukanta, asuntorakentaminen					
(milj. euroa)	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022
Urakat ja neuvottelu-urakat	34,5	58,2	76,8	49,5	74,6
Rakenteilla, myyty tuotanto	0,0	0,8	0,8	0,8	0,8
Rakenteilla, myymätön tuotanto	46,3	69,7	69,7	69,7	73,9
Valmis, myymätön tuotanto	31,1	8,5	8,6	8,6	5,4
Yhteensä	111,9	137,2	155,9	128,5	154,7

Asuntotuotanto	10-12/	7-9/	4-6/	1-3/	10-12/
(kpl)	2023	2023	2023	2023	2022
Asuntomyynti yhteensä	4	0	241	1	3
Omaperusteinen tuotanto	4	0	2	1	3
Sijoittajamyynti	0	0	239	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	0	0	23
- valmistuneet	62	0	0	23	0
- tuloutuneet asunnot	4	0	2	1	3
- valmiit myymättömät	99	43	43	45	23
Rakenteilla yhteensä	239	541	1 056	879	1 360
urakat ja neuvottelu-urakat	101	101	101	0	105
sijoittajamynty tuotanto	138	378	893	817	1 170
omaperusteinen tuotanto	0	62	62	62	85
- josta myydyt	0	2	2	2	2
- josta myymättömät	0	60	60	60	83

SRV YHTIÖT OYJ

Tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2023, taulukko

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

[2\) Konsernitase](#)

[3\) Konsernin rahavirtalaskelma](#)

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

[5\) Laadintaperiaatteet](#)

[6\) Konsernin vastuusitoumukset](#)

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

[8\) Liikevaihdon jakauma](#)

[9\) Segmenttitiedot](#)

[10\) Vaihto-omaisuus](#)

[11\) Muutokset rahoitusasemassa](#)

[12\) Valuuttariski](#)

[13\) Rahoitustuotot](#)

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

[15\) Lähipiiritapahtumat](#)

[16\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-12/ 2023	1-12/ 2022	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2023	10-12/ 2022	muutos meur	muutos, %
Liikevaihto	8	610,0	770,1	-160,0	-20,8	181,8	181,2	0,6	0,3
Liiketoiminnan muut tuotot		0,3	0,6	-0,3	-51,1	0,1	0,0	0,0	192,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		2,3	-88,4	90,8	-102,6	6,2	1,8	4,4	242,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-528,0	-600,6	72,6	-12,1	-164,3	-159,3	-4,9	3,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-66,2	-74,3	8,1	-10,9	-17,0	-19,0	1,9	-10,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		1,2	-1,3	2,5	-195,0	0,5	-12,1	12,7	
Poistot		-5,7	-5,1	-0,6	11,6	-1,5	-1,3	-0,2	19,5
Sijoitusten arvomuutokset		-8,9	-65,0	56,2	-86,3	0,4	6,0	-5,6	
Liiketoiminnan muut kulut		-11,8	-12,3	0,4	-3,5	-3,1	-3,6	0,5	-15,1
Liikevoitto		-6,8	-76,4	69,6	-91,1	3,1	-6,3	9,4	-150,1
Rahoitustuotot	13	2,3	52,7	-50,5	-95,7	0,9	-2,1	3,0	-140,6
Rahoituskulut		-11,3	-13,7	2,5	-18,1	-3,3	-1,6	-1,7	104,2
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		0,0	-41,7	41,7		0,0	0,0	0,0	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-9,0	-2,7	-6,3		-2,5	-3,8	1,3	
Tulos ennen veroja		-15,8	-79,1	63,3	-80,1	0,7	-10,0	10,7	-106,8
Tuloverot		0,6	-6,6	7,2	-109,4	-1,4	1,1	-2,5	-229,3
Katsauskauden tulos		-15,1	-85,7	70,5	-82,3	-0,7	-8,9	8,2	-92,0
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-15,1	-85,7	70,5		-0,7	-8,9	8,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos¹⁾		-0,89	-6,62			0,09	-0,82		
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)¹⁾		-0,89	-6,62			0,09	-0,82		

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

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2023	1-12/ 2022	10-12/ 2023	10-12/ 2022
Katsauskauden tulos	-15,1	-85,7	-0,7	-8,9
Muut laajan tuloksen erät				
Muuntoerot	10,1	-4,0	0,0	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-0,1	7,2	0,0	10,7
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	10,0	3,2	0,0	9,2
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	10,0	3,2	0,0	9,2
Katsauskauden laaja tulos	-5,1	-82,5	-0,7	0,3
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-5,1	-82,5	-0,7	0,3
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	31.12.2023	31.12.2022	muutos, %
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet		5,5	4,1	32,6
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		7,6	8,8	-13,6
Liikearvo		1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,7	-3,8
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,8	2,1	78,3
Muut rahoitusvarat		7,8	7,8	0,7
Saamiset		7,0	14,2	-50,5
Laskennalliset verosaamiset		36,8	37,5	-1,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		70,9	77,0	-7,9
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	10	157,4	162,8	-3,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	88,5	75,1	17,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset		82,0	88,3	-7,1
Laina- ja rahoitussaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,3	0,0	100,0
Rahavarat		39,6	45,3	-12,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä		367,7	371,5	-1,0
VARAT YHTEENSÄ		438,6	448,5	-2,2
Konsernitase (milj. euroa)		31.12.2023	31.12.2022	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	303,6	0,0
Muuntoerot		-4,9	-14,9	-66,9
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0
Kertyneet voittovarot		-196,5	-179,0	9,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		138,7	146,2	-5,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	
Oma pääoma yhteensä	4	138,7	146,2	-5,1
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		0,2	1,1	-79,3
Varaukset		10,4	12,2	-15,1
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		31,4	23,8	31,7
Korolliset vuokravelat		103,1	89,5	15,2
Muut velat		3,1	6,3	-50,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		148,2	133,0	11,5
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		138,4	148,0	-6,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	1,0	-99,1
Varaukset		8,8	7,9	10,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		1,9	10,0	-81,0
Korolliset vuokravelat		2,6	2,4	6,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		151,7	169,4	-10,4
Velat yhteensä		299,9	302,3	-0,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		438,6	448,5	-2,2

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-12/ 2023	1-12/ 2022
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	615,8	805,4
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,3	0,6
Maksut liiketoiminnan kuluista	-606,6	-802,5
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	9,5	3,5
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1,0	0,4
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8,7	-13,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	-0,3
Liiketoiminnan rahavirta	1,6	-10,1
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,9	-2,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,3	0,5
Investoinnit sijoituksiin	-1,8	-0,1
Sijoitusten luovutustulot	1,1	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,8	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-0,1	-0,0
Myydyt osakkuusyritysoosuudet	0,0	4,2
Myönnettyt lainat muille	-0,3	-0,0
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,2	0,0
Investointien rahavirta	-1,7	2,1
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	0,0	-8,0
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0,0	34,8
Osakeannin kulut	0,0	-2,7
Lainojen nostot	0,0	1,0
Lainojen takaisinmaksut	-10,0	-31,7
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	-2,0
Yhtiölainojen muutos	9,8	-10,7
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,7
Lainojen maksut vuokratvelat	-2,6	-2,4
Rahoituksen rahavirta	-5,7	-15,3
Rahavarojen muutos	-5,7	-23,3
Rahavarat tilikauden alussa	45,3	68,0
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	39,6	45,3

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2023 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2023	3,1	303,6	33,5	-14,9	0,0	-179,0	146,2	0,0	146,2
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	0,0	-15,1
Muut laajan tuloksen erät									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	-15,1	-5,2	0,0	-5,2
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-2,4
Oma pääoma 31.12.2023	3,1	303,6	33,5	-4,9	0,0	-196,5	138,7	0,0	138,7

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osakepää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muuntoer- ot	Arvonmuu- tosrahasto	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-85,7	-85,7	0,0	-85,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2	0,0	7,2
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	-85,7	-82,5	0,0	-82,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,8
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0,0	6,8	-15,4	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0
Merkintäetuoikeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeantteihin 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	34,3	0,0	0,0	0,0	34,3	0,0	34,3
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 verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	38,9	18,2	0,0	0,0	6,5	63,6	0,0	63,6
Oma pääoma 31.12.2022	3,1	303,6	33,5	-14,9	0,0	-179,0	146,2	0,0	146,2

5) Laadintaperiaatteet

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

Segmenttimuutos

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

Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutiedot

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

SRV:n lyhyen tähtäimen riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n lyhyen tähtäimen merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkojen nousun ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen. Heikko suhdannetilanne voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymisiä tai peruuntumisia, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Arvioiden käyttö

Osavuosikatsauksen 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 osavuosikatsauksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuosikatsauksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdystä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2022 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 36,8 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Vanhimmat vahvistettujen tappioiden laskennalliset verosaamiset ovat vuodelta 2016, ja vahvistetut tappiot voidaan vähentää voitollisesta tuloksesta 10 seuraavan verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

SRV:n ainoa omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa, joka on arvostettu nollaan euroon SRV:n taseella. Kauppakeskus on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Omaisuuserä tarkastellaan säännöllisesti diskontatun kassavirran menetelmällä. 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 ei ole tapahtunut merkittävää muutosta 2023 aikana. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan

lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan.

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

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

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	31.12.2023	31.12.2022	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	19,0	9,2	105,8
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0
Tonttien ostositoumukset	0,2	8,0	-97,5

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

31.12.2023

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	7,0	7,0	7,0
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	3,5	0,0	3,5	3,5
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	51,7	51,7	51,7
Rahavarat	0,0	39,6	39,6	39,6
Yhteensä	11,3	98,3	109,6	109,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	31,4	31,4	31,4
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	3,1	3,1	3,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	1,9	1,9	1,9
Ostovelat	0,0	29,3	29,3	29,3
Yhteensä	0,0	65,7	65,7	65,7

31.12.2022

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	14,2	14,2	14,2
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	4,1	0,0	4,1	4,1
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	28,7	28,7	28,7
Rahavarat	0,0	45,3	45,3	45,3
Yhteensä	11,9	88,3	100,1	100,1
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	23,8	23,8	23,8
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	6,3	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	10,0	10,0	10,0
Ostovelat	0,0	43,0	43,0	43,0
Yhteensä	0,0	83,1	83,1	83,1

Johdannaissopimukset (milj.euroa)	12/2023		12/2022	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	3,5	0,0	4,1	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2023		12/2022	
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
31.12.2023				
Johdannaissaamiset	0,0	3,5	0,0	3,5
Johdannaisheldat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	4,1	0,0	4,1
Johdannaisheldat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.2023	31.12.2022
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7,8	24,7
Lisäykset	0,0	0,1
Käyvän arvon muutokset	0,0	-17,0
Vähennykset	0,0	0,0
Yhteensä	7,8	7,8
Pitkäaikaiset	7,8	7,8
Lyhytaikaiset	—	—

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	7,8	8,5
Pitkäaikaiset saamiset	—	3,5	—	3,5
31.12.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	4,9	5,5
Pitkäaikaiset saamiset	—	2,2	—	2,2

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-12/ 2023	1-12/ 2022	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2023	10-12/ 2022
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	8,3	75,8	-67,5	-89,0	2,4	4,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	601,7	694,2	-92,5	-13,3	179,3	177,0
Konserni yhteensä	610,0	770,1	-160,0	-20,8	181,8	181,2

9) Segmenttitiedot

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

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj.euroa)	31.12.2023	31.12.2022	muutos, MEUR
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	71,9	75,4	-3,6
Keskeneräiset työt	55,4	79,6	-24,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	27,2	4,8	22,4
Muu vaihto-omaisuus	91,4	78,2	13,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	88,6	75,1	13,4
Muut	2,8	3,0	-0,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	245,9	238,0	7,9

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	1,8	3,0	2,8	0,3	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat 2)	17,1	30,5	0,8	1,4	1,4	1,7	25,2
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3
Muut korottomat velat	9,1	9,1	6,0	3,1	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	29,3	29,3	29,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	71,6	86,1	38,9	4,8	1,4	1,7	39,5

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105,7	257,0	7,9	7,6	7,0	6,9	227,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2022			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,8	13,7	11,4	2,3	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat 2)	7,4	12,0	0,3	0,3	0,4	0,4	10,6
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	9,8	9,8	3,5	2,5	3,1	0,0	0,7
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	43,0	43,0	43,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	86,6	93,0	58,2	5,1	3,5	0,4	25,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2022			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2023	2024	2025	2026	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	92,0	220,8	7,0	6,8	6,1	6,0	194,9

1.Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

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

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

Kovenantit

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

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

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

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisen osakkuusyrityksen kautta ruplan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 99,19. Valuuttariskipositio on kolmannella neljänneksellä 2023 toteutetun Russia Oy:n kaupan johdosta pienentynyt huomattavasti. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa.

Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyrityksiin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

13) Rahoitustuotot

(milj.euroa)	1-12/ 2023	1-12/ 2022	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2023	10-12/ 2022
Osinko- ja korkotuotot	2,3	1,4	0,9	68,5	0,9	0,4
Valuuttakurssivoitot	0,0	1,5	-1,5	-100,0	0,0	-3,5
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	0,0	17,1	-17,1	-100,0	0,0	0,0
Hybridilainan käyvän arvon muutos	0,0	22,9	-22,9	-100,0	0,0	0,0
Korkojohdannaisen arvon muutos	0,0	10,0	-10,0	-100,0	0,0	0,8
Rahoitustuotot yhteensä	2,3	52,7	-50,6	-95,9	0,9	-2,2

14) Omistukset Venäjällä ja liiketoimintojen myynnit

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

SRV on 1.8.2023 toteutetulla kaupalla myynyt tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Myynti on osa SRV:n toimenpiteitä, joilla se irrottautuu Venäjän liiketoiminnoista. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyritykset ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa.

SRV myi joulukuussa 2023 Virossa sijaitsevan yhtiön Mare KV Invest Ou:n osakekannan. Myynnistä kirjattiin 0,3 milj. euron myyntitappio.

Tilikaudella tapahtuneiden myyntien vaikutukset konsernin varoihin ja velkoihin sekä rahavirtaan on on esitetty alla.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

(milj.euroa)	1-12/2023
Varat yhteensä	6,0
Velat yhteensä	1,4
Myydyt nettovarat	4,6
Myyntihinnat	4,4
Tuloutuneet muuntoerot	-9,3
Myyntien kustannukset	-0,3
Myyntitappio	-9,8

Myyntien rahavirtavaikutus

(milj.euroa)	1-12/2023
Myyntihinnat	4,4
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-2,3
Myyntien kustannukset	-0,3
Myyntien rahavirtavaikutus	1,8

Russia Oy:n myyntitappion määrään vaikuttaa taseelle omaan pääomaan kirjatun muuntoeron tuloutuminen -9,3 milj euroa. Russia Oy:n myyntitappiot on kirjattu konsernin tuloslaskelmalle arvonalentumisiin.

15) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

31.12.2023	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,3	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0

31.12.2022	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,4	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0

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

16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 3.1.2024 käynnistävänsä muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa kustannuksia vastaamaan haastavana jatkuvaan markkinatilanteeseen.