



OSAVUOSIKATSAUS

1.1. – 30.9.2022

SRV YHTIÖT OYJ
27.10.2022 klo 8.30

SRV

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO KEHITTYI POSITIIVISESTI

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2022

Tammi-syyskuu 2022 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 588,9 (596,3 1–9/2021) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 18,7 (9,9) milj. euroa.
- Liikevoitto oli –70,1 (9,8) milj. euroa. Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneiden alaskirjausten, kate-eliminointien purkautumisen ja ruplan arvon vahvistumisen vaikutus oli yhteensä -91,2 milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli –69,1 (-0,8) milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan arvon vahvistumisen vaikutus oli -127,9 milj. euroa ja rahoitusjärjestelyjen vaikutus oli 38,6 milj. euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli -12,7 (14,0) milj. euroa.
- Toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu rahoituksen kokonaisvaltainen uudelleenjärjestely vahvisti merkittävästi omaa pääomaa ja vähensi korollista nettovelkaa. Omavaraisuusaste kasvoi 36,3 (27,0) prosenttiin ja nettovelkaantumisaste laski 59,3 (147,5) prosenttiin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,6 (34,0) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -5,4 (75,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,6 prosenttia.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 717,1 (1 038,2) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 337,3 (427,9) milj. euron edestä. Tilauskannan myyty osuus oli 87,8 (92,1) prosenttia.
- Tulos per osake oli -6,51 (-0,20) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Heinä-syyskuu 2022 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 186,8 (191,1 7–9/2021) milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 3,9 (-0,6) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 5,5 (-1,6) milj. euroa.
- Liiketoiminnan ja investointien rahavirta yhteensä oli 4,5 (10,2) milj. euroa.
- Tilauskantaan kirjattiin uusia sopimuksia 135,0 (166,6) milj. eurolla.

Täsmennyneet näkymät vuodelle 2022:

- Konsernin vuoden 2022 liikevaihdon arvioidaan olevan 770-820 milj. euroa (liikevaihto aiemmin: 800 – 860 milj. euroa) (liikevaihto vuonna 2021: 932,6 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton vuonna 2022 arvioidaan olevan 17-23 milj. euroa (operatiivinen liikevoitto aiemmin: 15 – 25 milj. euroa) (operatiivinen liikevoitto vuonna 2021: 5,3 milj. euroa).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

SRV ilmoitti 27.10.2022 käynnistävänsä yhteistoimintalain mukaiset muutosneuvottelut. Muutosneuvotteluiden tavoitteena on sopeuttaa yhtiön kustannusrakennetta ja henkilöstömäärää vastaamaan nykyisen markkinatilanteen kysyntään.

Neuvotteluiden piirissä on noin 500 henkilöä. SRV:n palveluksessa on yhteensä noin 870 henkilöä. Arvioitu pysyvä

henkilöstön vähentämistarve on enimmillään 45 henkilötyövuotta. Tämän lisäksi neuvotteluissa arvioidaan sopeuttamisen keinoina lomautuksia, joilla varmistetaan riittävä joustavuus markkinatilanteen muutoksissa.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	588,9	596,3	-7,4	-1,2	186,8	191,1	932,6	925,2
<i>Rakentaminen</i>	565,9	594,3	-28,4	-4,8	183,9	188,0	930,1	901,7
<i>Sijoittaminen</i>	9,1	6,2	2,8	45,9	3,2	4,2	6,8	9,6
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	14,0	-4,2	18,2		-0,3	-1,1	-4,4	13,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	18,7	9,9	8,8	88,9	3,9	-0,6	5,3	14,1
<i>Rakentaminen</i>	21,0	15,4	5,5	36,0	4,7	1,6	14,1	19,7
<i>Sijoittaminen</i>	1,3	-2,8	4,1		0,4	-1,6	-4,6	-0,5
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-3,6	-2,7	-0,9		-1,2	-0,6	-4,3	-5,1
Operatiivinen liikevoitto, %	3,2	1,7			2,1	-0,3	0,6	1,5
Liikevoitto	-70,1	9,8	-79,9		5,5	-1,6	-1,7	-81,6
<i>Rakentaminen</i>	21,0	15,4	5,5	36,0	4,7	1,6	14,1	19,7
<i>Sijoittaminen</i>	-102,1	-2,9	-99,2		1,9	-2,6	-11,6	-110,7
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	11,0	-2,7	13,7		-1,2	-0,6	-4,3	9,4
Liikevoitto, %	-11,9	1,6			2,9	-0,8	-0,2	-8,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	1,1	-10,6	11,7		0,3	-2,8	-18,6	-7,0
Tulos ennen veroja	-69,1	-0,8	-68,3		5,8	-4,4	-20,3	-88,6
Katsauskauden tulos	-76,7	-0,4	-76,3		5,3	-4,0	-19,9	-96,2
Katsauskauden tulos, %	-13,0	-0,1			2,9	-2,1	-2,1	-10,4
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	717,1	1 038,2	-321,1	-30,9			872,3	
Uudet sopimukset	337,3	427,9	-90,6	-21,2	135,0	166,6	588,6	498,1

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos, muutos,	muutos, %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,0			27,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,6	34,0			32,8
Korollinen nettovelka	86,4	269,0	-182,6	-67,9	170,0
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-8,2	142,1	-150,3	-105,8	81,0
Nettovelkaantumisaste, %	59,3	147,5			103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-5,4	75,5			47,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-9,6	3,4			-0,6
Sijoitettu pääoma	273,9	502,4	-228,6	-45,5	403,0
<i>Rakentaminen</i>	203,1	389,6	-186,5	-47,9	195,8
<i>Sijoittaminen</i>	14,1	177,0	-162,9	-92,0	167,3
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	56,6	-64,2	120,8		40,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	185,4	381,5	-196,1	-51,4	319,4
Oman pääoman tuotto, %	-65,8	-0,3			-11,5
Tulos per osake, eur ²⁾	-6,51	-0,2	-6,31	3155,0	-2,29
Kurssi kauden lopussa ²⁾	3,52	16,10	-12,58	-78,1	14,8
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²⁾	12,0	9,4			9,4

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

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

Tammi-syyskuu 2022

Konsernin liikevaihto laski 1,2 prosenttia 588,9 (596,3 1–9/2021) milj. euroon. Liikevaihto sisälsi positiivisen 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen, mikä oli seurausta Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen tehdyistä alaskirjauksista. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi omakehitteisen urakoinnin kasvun myötä. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski.

Konsernin operatiivinen liikevoitto parani ja oli 18,7 (9,9) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 21,0 (15,4) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan 1,3 (-2,8) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehitteisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Toimitilarakentamisen katetaso parani volyymilaskusta huolimatta. Lisäksi vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivista liikevoittoa paransi Porvoossa katsauskauden aikana myydyin liikekeskuksen myyntivoitto.

Konsernin liikevoitto oli -70,1 (9,8) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, kate-eliminointien purkautumiset ja ruplan kurssimuutokset, joiden kokonaisvaikutus oli -91,2 milj. euroa. Ruplan kurssimuutos oli 10,1 (1,3) milj. euroa.

Alaskirjausten ja kurssierojen muutoksista aiheutuvat vaikutukset on raportoitu Sijoittaminen-liiketoiminnassa ja kate-eliminoitien purkautumisten vaikutukset Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikössä.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat 1,1 (-10,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjauksia -41,7 milj. euroa ja tytär- ja osakkuusyhtiöiden kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 5,0 (1,9) milj. euroa. Rahoitustuotot sisälsivät 17,1 milj. euron tuoton, joka syntyi takaisinostetuista joukkovelkakirjalainoista maksetun hinnan ja kirjanpitoarvon välisestä erotuksesta. Jäljelle jääneiden joukkovelkakirjalainojen ehtojen muutosten tuloksena syntyivät hybridilainat, joiden käyvän arvon muutoksesta syntyi 22,9 milj. euron rahoitustuotto. Osinko- ja korkotuotot olivat 0,9 (2,2) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset olivat 7,4 (2,2) milj. euroa sekä korkokulut -5,4 (-9,1) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,9 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -3,4 (-4,1) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -1,8 (-3,7) milj. euroa. Rahoitusjärjestelyistä syntyi 4,8 milj. euron kulut, joista 3,5 milj. euroa kirjattiin suoraan oman pääoman vähennykseksi, ja 1,3 milj. euroa rahoituskuluiksi.

Konsernin tulos ennen veroja oli -69,1 (-0,8) milj. euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli -10,9 (4,7) milj. euroa ja investointien rahavirta -1,8 (9,4) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonnäisäveron maksujärjestelyn lyhennykset 15,6 milj. euroa. Maksujärjestelyyn sisältyneet verot on kokonaisuudessaan maksettu katsauskauden aikana.

Omavaraisuusaste oli 36,3 (27,0) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 59,3 (147,5) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,6 (34,0) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -5,4 (75,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 48,6 (37,7) prosenttia. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste heikkenivät voimakkaasti, sillä yhtiö alaskirjasi taseestaan lähes kaikki Venäjällä sijaitsevat omistuksensa ja Fennovoima-omistuksensa. Vuoden toisella neljänneksellä toteutunut rahoitusjärjestely vastaavasti paransi omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen Venäjän Ukrainassa aloittamaa hyökkäyssotaa edeltänyttä aikaa vahvemmalle tasolle.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 717,1 (1 038,2) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 337,3 (427,9) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat 240 asuntoa ja päiväkotitilat sisältävä Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo PATRIZIALle, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri, WithSecurelle rakennettava pääkonttori Wood City II, Oulun pääpoliisilaitos ja vankila sekä Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, josta osa kirjattiin tilauskantaan katsauskaudella ja loput tullaan kirjaamaan arviolta loppuvuoden aikana. Lisäksi katsauskaudella aloitettiin omaperusteinen asuntokohde Kokardi Helsingin Pasilaan. Tilauskannan myyty osuus oli 87,8 (92,1) prosenttia.

SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Sammontalo Lappeenrannassa, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä asuntokohteita Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -6,51 (-0,20) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Heinä-syyskuu 2022

Konsernin liikevaihto heinä-syyskuussa oli 186,8 (191,1) milj. euroa. Liikevaihdon laskuun vaikutti toimitilaurakoinnin alentunut volyyymi, jota osaltaan kompensoi asuntorakentamisen kasvu.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 3,9 (-0,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 4,7 (1,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisessa parannus tuli pääasiassa kahden omaperusteisen asuntokohteen tuloutumisesta. Toimitilarakentamisen vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 0,4 (-1,6) milj. euroa.

Konsernin liikevoitto oli 5,5 (-1,6) milj. euroa. Osakkuusyhtiötulokseen sisältyvien ruplan kurssierojen, muiden kurssierojen ja alaskirjausten nettovaikutus oli -0,9 (-1,0) milj. euroa.

Konsernin tilauskantaan heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 135,0 (166,6) milj. euron edestä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

”Kuluneen vuoden merkittävin onnistumisemme on toisen vuosineljänneksen aikana toteutettu laaja rahoitusjärjestely, jonka ansiosta taseemme on terve, ja olemme käytännössä nettovelaton. Taseen tervehtymisen myötä olemme vahvempia kohtaamaan haastavamman markkinatilanteen ja olemme kytäneet keskittymään täysipainoisesti operatiivisen liiketoimintamme kehittämiseen. Toimintaympäristön haasteista huolimatta operatiivinen liikevoittonamme kehittyi positiivisesti. Tuloksemme perustuu onnistumiseen inflaation hallinnassa ja materiaalien saatavuuden varmistamisessa sekä jo pidempään jatkuneeseen projektien hallinta-asteen paranemiseen.

Taseemme on kevään rahoitusjärjestelyn jälkeen vahva, olemme nettovelaton ja Venäjään liittyviä riskejä ei taseellamme enää ole. Lisäksi myymättömien valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen määrä on edelleen vähäinen. Syyskuun lopussa myymättä oli 26 valmistunutta asuntoa. Tavoittelemamme omaperusteisen asuntorakentamisen kasvu on pysähtynyt, sillä joidenkin omaperusteisten asuntokohteiden aloituksia olemme lykänneet inflaation ja heikentyneen kysynnän takia. Selkeä etumme tässä toimintaympäristössä on, että tilauskantamme on terveellä ja verrattain vähäriskisellä pohjalla.

Tilaukskantamme jäi edelleen vertailukautta pienemmäksi ja oli 717,1 milj. euroa. Katsauskaudella tilaukskantaamme kirjautui aiemmin voitetuksi kuvatuista hankkeista noin 131,2 milj. eurolla Oulun pääpoliisiasema ja poliisivankila sekä asuntokohteista Helsingin Pasilaan rakennettava omaperusteinen kohde Kokardi. Aiemmin voittamiemme, vielä tilaukskantaan kirjaamattomien hankkeiden kehitysvaiheet ovat edenneet alkusyksyn aikana suotuisasti, ja odotamme näistä hankkeista kertyvän tilausvirtaa kasvavissa määrin vuoden neljännellä kvartaalilla ja osin alkuvuoden 2023 aikana. Tällaisia hankkeita oli katsauskauden lopussa edelleen noin 1,3 miljardin euron arvosta ja ne koostuvat suurelta osin verrattain vähäriskisistä yhteistoiminnallisista toimitilaurakoista.

Katsauskauden onnistumisiin lukeutuu Helsingin Kalasataman kolmannen asuintornin Lumo Onen valmistuminen elokuussa. Hanke luovutettiin asiakkaalle vaiheittain kesän aikana niin, että viimeiset asukkaat muuttivat tornitaloon elokuussa. Vaiheittainen luovutus oli asiakkaallemme tärkeä, ja onnistumiseen vaikutti merkittävästi hyvä ja aktiivinen yhteistyö Helsingin rakennusvalvonnan kanssa. Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentaminen etenee aikataulussaan; rakennus saavutti syyskuussa harjakorkeuden ja valmistuu vuoden 2023 lopussa. Kalasatamasta on alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti kehittymässä urbaani ja kiinnostava ympäristö, jossa palvelut ja toimiva julkinen liikenne ovat luonteva ja tärkeä osa työntekoa ja asumista. Uskomme Kalasataman tornien rakentamisen jatkuvan siten, että kaikki kahdeksan tornia valmistuvat vuoden 2027 loppuun mennessä. Seuraavia rakentamisen käynnistyksiä tavoittelemme tulevien kuukausien aikana.

Elinkaariviisaan strategiaamme mukainen toiminta on näkynyt monessa tekemisessämme kuluneella katsauskaudella. Elinkaariviisaudessa merkittävin panostuksemme kohdistuu rakennettavien kohteiden elinkaariviisauteen. Olemme lisäksi sen rinnalla kehittäneet omaa rakentamistoimintaamme siten, että työmaamme ovat olleet tämän vuoden alusta alkaen nettopäästöttömiä, ja saamamme palautteen perusteella tällä on onnistuttu luomaan arvoa myös asiakkaillemme. Kaikkia päästöjä emme vielä pysty poistamaan, joten nettopäästöttömyys on saavutettu hyvittämillä jäljelle jääviä päästöjä istuttamalla puita hiilinieluisiksi. Kehityksen tuloksena SRV:n päästöt ovat pienentyneet 85 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Käynnissä olevaan energiakriisiin olemme reagoineet pyrkimällä vähentämään energiankulutustamme, hyödyntämällä rakennusaikana vahvasti uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, ja ajoittamalla sähköenergian kulutusta kysyntäpiikkien ulkopuolelle, millä on vaikutusta sekä energiakustannuksiimme että koko yhteiskunnan huoltovarmuuteen.

Arvioimme markkinatilanteen vaikeutuvan. Odotamme inflaation, kasvavien korkojen ja heikentyvän kuluttajaluottamuksen leikkaavan kysyntää ainakin tulevan talven aikana. Ennustamme kuitenkin aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimusten alaisia hankkeita kirjautuvan tilaukskantaamme seuraavan kuuden kuukauden aikana. Asuntorakentamisessa volyyminimme laskee ensi vuotta kohti. Ilmoitimme osavuositarkastuksen

julkistamispäivänä, että käynnistämme yhteistoimintalain mukaiset muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on sopeuttaa kustannusrakennettamme ja henkilöstömääräämme vastaamaan nykyisen markkinatilanteen kysyntää.

Tulemme myöhemmin arvioimaan uudelleen pitkän tähtäimen taloudellisia tavoitteitamme, sekä harkitsemme nykyisen segmenttirakenteemme muuttamista Venäjältä irtautumisen jälkeen. Jatkamme irtautumiseen tähtääviä neuvotteluja aktiivisesti.

Olen tyytyväinen ja iloinen, että niissä asioissa, joihin voimme itse vaikuttaa, olemme saaneet paljon aikaan ja suuntamme on oikea. Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme, muita yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneesta vuosineljänneksestä!"

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Suomen talouden kasvunäkymät ovat heikentyneet vahvan alkuvuoden jälkeen energiakriisin sekä kiihtyvän inflaation myötä. Suomen talouden ennustetaan kasvavan 2,2 % tänä vuonna ja supistuvan 0,3 % ensi vuonna. Kallistunut energia hidastaa kasvua ja kiihdyttää inflaatiota lähivuosina, mutta kuluttajahintojen nousun odotetaan helpottavan ensi vuoden aikana. Inflaation rinnalla korkojen nousu syö kuluttajien ostovoimaa ja kuluttajien luottamus on historiallisen matalalla. Työllisyysaste on ollut hyvä, mutta talouden haasteet ennakoivat suotuisan työllisyyskehityksen päättymistä. (Lähde: Suomen Pankki)

Kaupungistuminen Suomessa on pitänyt yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan heikensi rakentamisen näkymiä, mutta edeltävän vuoden vahva tilauskanta pitää rakentamisen kasvussa kuluvana vuonna. Rakennuslupien määrä on kuitenkin kääntynyt laskuun ja Rakennusteollisuus ennakoii rakentamisen vähenevän 2 % vuonna 2023. Materiaalien kustannusten nousuvauhti on hidastunut ja saatavuusongelmat vähentyneet. (Lähde: Rakennusteollisuus ja Rakentamisen suhdanneryhmä)

Erittäin vilkkaan asuntomarkkinavuoden jälkeen kuluvana vuonna kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat vähentyneet muun muassa korkojen nousun ja ostovoiman muutoksien myötä. Asuntorakentamisen vauhti hidastuu, ja kuluvana vuonna ennustetaan aloitettavan 41 000 asuntoa ja vuonna 2023 noin 36 000 asuntoa. Toimitilarakentaminen jatkaa kasvuaan kuluvana vuonna teollisuus- ja energiainvestointien myötä. Epävarmuus ja korkeat kustannukset kuitenkin vaikeuttavat tarjoustoimintaa, ja toimitilarakentaminen kääntyy laskuun ensi vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Vuosi 2022 alkoi Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasti, ja kauppaa on käyty monipuolisesti eri sektoreilla. Venäjän hyökkäyssota, kiihtyvä inflaatio ja korkojen nousu varjostavat kehitysnäkymiä ja vaikuttavat tuottovaatimusten nousuun kaikissa segmenteissä. Kaupankäyntivolyymien odotetaan hidastuvan vuoden 2022 loppua kohti ja mahdollisesti vielä alkuvuonna 2023. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu yhä vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja julkisiin yhteiskuntakiinteistöihin. (Newsec)

Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on ajanut maan talouden heikkoon tilaan. Suomen Pankki ennustaa Venäjän talouden supistuvan -4 % kuluvana vuonna ja -4 % vuonna 2023. Venäjän hyökkäyssodan aikaansaama epävarmuus supistaa kulutusta ja investointeja. Ulkomaiden laajat talous- ja kauppapakotteet ovat eristäneet Venäjän kasvuvälistä rahoitukselta, rajoittaneet teknologian tuontia ja leikanneet venäläisten tuotteiden ulkomaalaisen kysynnän heikentäen tulevien vuosien kasvunäkymiä. (Lähde: Suomen Pankki, Bofit)

RAPORTOITAVAT LIIKETOIMINNAT

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

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset ovat lähes kokonaan alaskirjattu, ja yhtiö pyrkii poistumaan Venäjältä nopeutetusti. Venäjältä irtautumisen onnistuessa SRV tulee harkitsemaan muutosta yhtiön nykyiseen raportointirakenteeseen.

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

RAKENTAMINEN

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

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

Rakentaminen-liiketoiminto (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	565,9	594,3	-28,4	-4,8	183,9	188,0	930,1	901,7
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	315,0	396,6	-81,7	-20,6	95,3	115,2	581,4	499,7
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	250,9	197,7	53,2	26,9	88,6	72,8	348,8	402,0
Liikevoitto	21,0	15,4	5,5	36,0	4,7	1,6	14,1	19,7
Liikevoitto, %	3,7	2,6			2,6	0,8	1,5	2,2
Sijoitettu pääoma	203,1	389,6	-186,5	-47,9	203,1	389,6	195,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,4	5,5	9,0	163,6			5,1	
Tilaukanta	717,1	1 038,2	-321,1	-30,9			872,3	
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	511,5	566,3	-54,9	-9,7			508,3	
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	205,6	471,9	-266,3	-56,4			364,0	
Konserni yhteensä	717,1	1 038,2	-321,1	-30,9			872,3	
josta myyty osuus, kpl	629,7	956,3	-326,6	-34,2			798,2	
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	87,4	81,9	5,5	6,7			74,0	
<i>josta myyty osuus, %</i>	87,8	92,1					91,5	
<i>josta myymätön osuus, %</i>	12,2	7,9					8,5	

Tammi-syyskuu 2022

Rakentamisen liikevaihto laski 565,9 (594,3 1-9/2021) milj. euroon. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi omakehitteisen urakoinnin kasvun myötä. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski.

Rakentamisen liikevoitto nousi 21,0 (15,4) milj. euroon. Rakentaminen-liiketoiminnan liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisesta johtuen. Asuntorakentamisen osalta nousuun vaikutti omakehitteisen asuntourakoinnin kasvanut volyyymi. Toimitilarakentamisen tuloutunut kate parani volyymilaskusta huolimatta. Vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio.

Rakentamisen tilaukanta oli 717,1 (1 038,2) milj. euroa. Tilaukannasta on myyty 87,8 (92,1) prosenttia. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 337,3 (427,9) milj. eurolla.

Rakentamisen sijoitettu pääoma oli 203,1 (195,8 12/2021) milj. euroa.

Heinä-syyskuu 2022

Rakentamisen liikevaihto oli 183,9 (188,0) milj. euroa.

Liikevoitto oli 4,7 (1,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan liikevoitto parani sekä asunto- että toimitilarakentamisesta johtuen. Asuntorakentamisen parannus johtui pääasiassa kahden omaperusteisen asuntokohteen tuloutumisesta. Toimitilarakentamisen vertailukautta rasitti Tampereen areena -hankkeen tappio. Tilaukantaan kirjattiin uusia sopimuksia 135,0 (166,6) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

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

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

Tammi-syyskuu 2022

Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 250,9 (197,7) milj. euroon, mikä johtui omakehitteisten hankkeiden kasvaneesta volyymista. Omaperusteisia asuntoja valmistui 210 (108) katsauskauden aikana ja niitä tuloutui katsauskaudella 193 (194) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 205,6 (471,9) milj. euroa. Katsauskaudella käynnistettiin omaperusteinen asuntokohte Kokardi Helsingin Pasilaan.

Heinä-syyskuu 2022

Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 88,6 (72,8 7-9/2021) milj. euroon. Tilauskantaan kirjattiin 24,2 (79,6) milj. euroa uusia hankkeita kuluneen kvartaalin aikana.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 1 646 (2 464) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 62 (470) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 62 (195) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen Helsingin Pasilaan. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 479 asuntoa (1 760) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

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

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammi-syyskuussa valmistui 210 (108 1-9/2021) asuntoa Helsingin Pitäjänmäkeen, Vantaan Louhelaan, Tampereen Kalevaan ja Kaarinan keskustaan. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 26 (8) kappaletta. Tammi-syyskuun aikana myytiin kaikkiaan 29 (378) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 193 (194) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 47,1 (60,1) milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos, kpl	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti	269	1 123	-854	6	328	1 313	459
<i>omaperusteinen tuotanto</i>	29	378	-349	6	71	409	60
<i>sijoittajamyynni</i>	240	745	-505	0	257	904	399
Omaperusteinen tuotanto							
<i>asuntoaloitukset</i>	62	195	-133	62	0	195	62
<i>valmistuneet</i>	210	108	102	142	42	368	470
<i>tuloutuneet</i>	193	194	-1	124	48	453	452
<i>valmiit myymättömät</i>	26	8	18			9	
Rakenteilla	1646	2 464	-818			2 085	
<i>urakat</i>	0	0	0			0	
<i>neuvottelu-urakat</i>	105	234	-129			227	
<i>sijoittajamyynni</i>	1479	1 760	-281			1 648	
<i>omaperusteiset kohteet</i>	62	470	-408			210	
<i>josta myydyt</i>	2	394	-392			166	
<i>josta myymättömät</i>	60	76	-16			44	
<i>josta myydyt, %</i>	3,2	84				79	
<i>josta myymättömät, %</i>	96,8	16				21	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	129,1	258,9	-129,8	-50,1 %	251,1
Rakenteilla, myydyt	0,8	131,1	-130,3	-99,4 %	38,8
Rakenteilla, myymätön	69,7	79,0	-9,3	-11,8 %	71,2
Valmis, myymätön					
omaperusteinen	6,1	2,9	3,2	108,6 %	2,8
Asuntorakentaminen yhteensä	205,6	471,9	-266,3	-56,4 %	364,0

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

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

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	94	Q4/2022
Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	77	Q4/2022
Saunakukka	Espoo	DWS	71	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	62	Q1/2023
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	78	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	79	Q1/2023
Aleksinniitty	Kerava	DWS	67	Q1/2023
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	49	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	56	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	36	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	47	Q4/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	49	Q1/2024

Projektien arvo yhteensä noin 312 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.9.2022

Toimitila- ja infrarakentaminen

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

Tammi-syyskuu 2022

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 315,0 (396,6 1-9/2021) milj. euroon ja tilauskanta supistui 511,5 (566,3) milj. euroon. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta.

Heinä-syyskuu 2022

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 95,3 (115,2 7-9/2021) milj. euroon ja tilauskantaan kirjattiin 110,8 (87,0) milj. euroa, merkittävimpänä Oulun pääpoliisiasema ja poliisivankila.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, joka on edennyt viimeiseen vaiheeseensa, HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Suomen Kansallisteatterin peruskorjausurakat sekä Matinkylän lukio Espoossa.

SRV rakentaa parhaillaan myös Kulttuurikasarmien peruskorjausta Helsinkiin. Lisäksi rakenteilla on WithSecuren uusi pääkonttorirakennus Helsingissä, Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, Woodspinin kuitutehdas Jyväskylässä, Vantaankosken Pressin B-talo Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Lamminrahkan koulukeskus Kangasalla, Helsingin luonnontiedelukio, Hovirinnan koulu Kaarinassa, toimitiloja Senaatti-Kiinteistöille sekä Lahden kaupungintalon peruskorjausurakka. Rakenteilla olevista hankkeista katsauskaudella harjannostajaisiaan viettivät tapahtumakeskus Satama Areena Kotkassa, Rauma Marine Constructionin monitoimihalli sekä elinkaarihankkeena toteutettava Helsingin kielilukio.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-syyskuussa valmistui Jousenkaaren koulu Espoossa, Säteilyturvakeskuksen (STUK) uudet toimitilat Vantaalla, elinkaarihankkeena toteutettu Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoonlahden metroasema, polttoainekentän betonirakenneurakka Vuosaaren biolämpölaitoksessa, Kirkkonummen hyvinvointikeskus, HUS Siltasairaala ja Espoon uusi oikeustalo Otaniemessä.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Warasto Finland Lieto	Lieto	*	Liike	5	Q1/2023
Wood City Toimisto II	Helsinki	53	Toimisto	8	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT					
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	43	Julkinen	88	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	45	Julkinen	65	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	27	Julkinen	38	Q2/2023

Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	55	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	28	Julkinen	58	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	38	Julkinen	28	Q4/2023
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	60	Julkinen	15	Q1/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	107	Julkinen	1	Q4/2025

Tilanne 30.9.2022

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SJOITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen pidemmällä aikavälillä. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset on alaskirjattu huhtikuussa 2022 lähes kokonaan, ja yhtiö pyrkii poistumaan Venäjältä.

Sijoittaminen liiketoiminta	1-9/2022	1-9/2021	muutos, meur	muutos, %	7-9/2022	7-9/2021	1-12/2021	Edelliset 12 kk
(milj. euroa)	2022	2021						
Liikevaihto	9,1	6,2	2,8	45,9	3,2	4,2	6,8	9,6
Operatiivinen liikevoitto	1,3	-2,8	4,1		0,4	-1,6	-4,6	-0,5
Liikevoitto	-102,1	-2,9	-99,2		1,9	-2,6	-11,6	-110,7
Sijoitettu pääoma	14,1	177,0	-162,9	-92,0	14,1	177,0	167,3	
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	-139,7	0,8	-140,5		-139,7	0,0	-16,4	

Tammi-syyskuu 2022

Sijoittamisen liikevaihto oli 9,1 (6,2) milj. euroa.

Sijoittamisen operatiivinen liikevoitto oli 1,3 (-2,8) milj. euroa, johon vaikutti Porvoossa sijaitsevan liikekeskuksen myyntivoitto.

Sijoittamisen liikevoitto oli -102,1 (-2,9) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, joiden vaikutus oli yhteensä -115,8 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,0 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli 10,1 (1,3) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi venäläisten osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta. Liikevoittoa paransi heinä-syyskuun aikana yhden Venäjällä sijaitsevan tontin myynti 1,8 milj. euroa. Tontti oli aiemmin alaskirjattu katsauskauden aikana.

Sijoitettu pääoma oli 14,1 (167,3 12/2021) milj. euroa. Sijoitettu pääoma laski, mikä johtuu Venäjään liittyvien sijoitusten alaskirjauksista. Venäjään liittyvää sijoitettua pääomaa jäi 4,0 miljoonaa euroa. Loppuosa sijoitetusta pääomasta koostuu pääosin sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Sijoitetun pääoman tuotto % oli -139,7 (0,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoon vaikuttivat lähinnä Venäjän omaisuuseriin tehdyt alaskirjaukset.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9. 2022	31.12. 2021
Okhta Mall, kauppakeskus	0,0	69,3
Pearl Plaza, kauppakeskus	0,0	20,0
Muut, Venäjä	4,0	52,1
Fennovoima	0,0	13,3
Tampereen Kansi ja Areena	10,1	10,1
Tontit ja muut omistukset	0,0	2,4
Yhteensä	14,2	167,3

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

Omistukset Venäjällä ja Fennovoima

SRV on päättänyt irtautua nopeutetusti Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan seurauksena. Yhtiö on osainvestoinut kolmessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on tonttiomistuksia Venäjällä. SRV on pyrkinyt edistämään irtautumistavoitetta muun muassa neuvottelemalla Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Neuvottelut eivät ole toistaiseksi johtaneet tuloksiin.

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -159,2 milj. euroa, joista -115,8 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään 9,1 milj. euroa, josta 15,1 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja -6,0 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,0 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkamisen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

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

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nolnaan. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa. 4Daily:n arvo oli jo aiemmin kirjattu nollassi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävää ja rakentavaa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyydet ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 4,0 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

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

Muiden Venäjän omistuksiin liittyvien arvonalentumisten määrä oli 2,0 milj. euroa.

SRV:n alaskirjatut kauppakeskusomistukset Venäjällä 30.9.2022

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 9/2022, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Vuokra- sopimukset 95,9
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Vuokra- sopimukset 95,1
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Vuokra- sopimukset 83,4

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

Muut omistukset

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

Tonttivaranto

Tonttivaranto 30.9.2022	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritukset ja vuokratontit Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	105	186	173 ²⁾	464
Kehityssopimukset Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	55	168	0	223

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	Muutos %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,0	34,4	27,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,6	34,0	42,9	32,8
Nettovelkaantumisaste, %	59,3	147,5	-59,8	103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-5,4	75,5	-107,2	47,5
Oma pääoma	145,7	182,4	-20,1	165,1
Sijoitettu pääoma	273,9	502,4	-45,5	403,0
Korollinen nettovelka	86,4	269,0	-67,9	170,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16 ¹⁾	-8,2	142,1	-105,8	81,0
Korollinen velka	128,2	320,0	-59,9	238,0
<i>josta lyhytaikaista velkaa²⁾</i>	12,4	32,7	-62,0	22,5
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	115,8	287,4	-59,7	215,5
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹⁾	33,6	193,2	-82,6	149,0
Rahavarat	41,8	51,1	-18,2	68,0
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililiimitisopimuksia	20,0	20,0		30,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	0,0	3,5	-72,9	2,1

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

SRV toteutti suunnitellusti vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla kesäkuussa rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjän Ukrainassa käynnistämisen sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien, Venäjällä sijaitsevien omaisuususerien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Rahoituksen uudelleenjärjestelyä on kuvattu tarkemmin SRV:n tammi-kesäkuun 2022 puolivuositarkastuksessa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 86,4 (170,0 12/2021) milj. euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 83,6 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -8,2 (81,0 12/2021) milj. euroa ja pieneni -89,2 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 7,1 (18,1 12/2021) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 48,6 prosenttia (32,8 12/2021) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli -5,4 prosenttia (47,5 12/2021). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 48,6 prosenttia, kun kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloitus. Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10

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

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 61,8 milj. euroa (100,1 12/2021) koostuen nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 41,8 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -12,7 (14,0 9/2021) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -15,0 (-60,2) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

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

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 19,7 (19,7 12/2021) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansia ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -6,0 milj. euroa (4,4 1-9/2021) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 5,0 (1,9) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 10,1 (1,3) milj. euroa, jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan ennen arvonalennuskirjauksia oli 9,1 milj. euroa. Valuutariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Jäljellä oleva positio esitetään osavuositarkastuksen liitteessä 12.

Yhtiölle on kertynyt Venäjän omistusten myötä kumulatiivisesti suoraan omaan pääomaan muuntoerona yhteensä -24,2 milj. euroa laajan tuloslaskelman kautta. Omistuksista luopumisen yhteydessä kertynyt negatiivinen muuntoero tullaan myöhemmin kirjaamaan tuloslaskelmassa kuluksi vaikuttaen liikevoittoon, mutta kirjauksella ei tule olemaan vaikutusta oman pääoman kokonaisuuteen eikä operatiiviseen liikevoittoon.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin, SRV:n suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, rakennuskustannusten nousuun ja SRV:n tuloskehitykseen, keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin sekä tällä hetkellä erityisesti Venäjän Ukrainaan kohdistamien sotatoimien, energian saatavuuden ja hintojen nousun sekä yleisen taloustilanteen heikkenemisen aiheuttamiin vaikutuksiin. Venäjän hyökkäyksen kesto on vaikea arvioida, mutta sodan pitkittyminen entisestään ja mahdollinen laajeneminen lisäävät monien riskien toteutumistodennäköisyyksiä ja vaikutuksia edelleen. Koronapandemiaan liittyvät riskit ovat vähentyneet tautitilanteen helpottuessa.

Venäjän federaation 24.2.2022 alkanut hyökkäys Ukrainaan ja siihen liittyvät pakotteet, vastapakotteet ja markkinatilanteen heikentyminen aiheuttivat yhtiön Venäjän liiketoiminnoille merkittävät arvonalennukset vuoden

ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Alaskirjausten jälkeen Venäjän omistusten kokonaisarvo yhtiön taseessa 30.9.2022 on enää 4,0 miljoonaa euroa. Arvonalentumisten seurauksena yhtiö toteutti vuoden 2022 toisen kvartaalin aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn, jonka seurauksena yhtiön omavaraisuus vahvistui ja korollinen nettovelka väheni oleellisesti.

Kirstyvässä talous- ja pakotetilanteessa SRV:n riskeinä Venäjällä ovat jäljelle jääneen tase-erän lisäksi edelleen kauppakeskusten liiketoiminnan hoitamisen kannattavuus, yrityksen tai henkilöstön joutuminen häirinnän tai Venäjän asettamien sanktioiden kohteeksi sekä kauppakeskukset omistavien yhtiöiden lainasopimusten kovenanttiehtojen täyttäminen. SRV on päättänyt irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista.

Venäjän Ukrainaan kohdistamien sotatoimien vaikutukset ja yleisen taloustilanteen heikkeneminen ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa myös Suomessa. Vaikka talous on ollut elpymässä koronapandemian seurauksista, tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena. Monet ennustelaitokset ovat alentaneet vuoden aikana arvioita lähiajan talouskasvusta. Talouden epävarmuus heijastuu negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä korkea inflaatio ja korkojen nousu. Huoli kriisin mahdollisesta laajenemisesta muihin Venäjän naapurimaihin voi vähentää myös Suomeen kohdistuvaa kiinnostusta houkuttelevana liiketoiminta-alueena ja sijoituskohteena. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden ja työvoiman saanti koko Euroopassa voivat vaikeuttaa rakennusmateriaalien tuotantoa ja saatavuutta Venäjän ja länsimaiden molemminpuolisten pakotteiden kiristyessä sekä Ukrainan laajan jälleenrakentamisen seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuurin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat myös kasvaa ja aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan.

SRV ilmoitti 4.2.2022 irtautuvansa Fennovoima-omistuksestaan ja myyvänsä osuutensa RAOS Voima Oy:lle. Sopimusjärjestelyn voimaantulon edellytyksenä oli työ- ja elinkeinoministeriön myöntämä lupa. Luvan saamiselle ja sopimuskokonaisuuden toteutumiseksi ei kuitenkaan ollut edellytyksiä johtuen muun muassa valtioneuvoston 9.6.2022 tekemästä päätöksestä, jonka perusteella Hanhikivi 1 -ydinvoimalaitoksen rakentamislupahakemuksen käsittely raukesi, sekä muista Hanhikivi 1 -hankkeesta tapahtuneista olennaisista muutoksista. SRV ilmoitti 8.8.2022, että yhtiön ja RAOS Voima Oy:n 4.2.2022 allekirjoittama ehdollinen sopimuskokonaisuus, jolla SRV olisi irtaantunut Fennovoiman omistuksesta, ei toteudu. Yhtiö on alaskirjannut Fennovoima-omistuksensa.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt jo sairastaneiden määrän kasvaessa sekä rokotusten edetessä. Rajoitukset Suomessa on purettu ja yleinen talous sekä rakentamisen tilanne ovat helpottuneet siltä osin. Pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy kuitenkin vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Lisäksi mahdolliset koronan aiheuttamat sulkutoimet esimerkiksi Kiinassa voivat aiheuttaa haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen ja rakennuskustannuksiin.

SRV on keskeyttänyt Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. Urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen syyskuun lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö käynnisti maaliskuussa toimet vakuuksiensa realisoimiseksi oikeusteitse. Ulosmittauskelpoisen kiinteistöpannin realisaation nopeuttamiseksi SRV jätti 27.6.2022 hakemuksen tilaajan asettamiseksi konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022.

Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2021 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu yhtiön verkkosivustolla: www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/. SRV on lisäksi antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön toimintakertomuksesta. Selvitys on luettavissa yhtiön verkkosivustolla: www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	1-9/ 2022	1-9/ 2021	Osuus konsernin henkilöstöstä, %	1-12/ 2021
Rakentaminen	801	803	85,7	801
Sijoittaminen	69	87	7,4	83
Muut toiminnot ja eliminoinnit	64	58	6,8	60
Konserni yhteensä	934	948	100,0	944

Tammi-syyskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 894 (859 1–12/2021) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 828 (798) henkilöä ja Sijoittamisessa 4 (4) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 62 (57) henkilöä.

Muutokset johtoryhmässä

SRV julkisti syyskuussa, että SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen johtaja, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen jää eläkkeelle tammikuun 2023 loppuun mennessä.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Vuonna 2022 tavoite tapaturmataajuudelle on 11,0 kpl/miljoonaa työtuntia. Konsernin 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus omien ja alihankkijoiden työntekijöiden keskuudessa oli syyskuussa 2022 yhteensä 12,5 kpl/miljoonaa työtuntia.

TR- ja MVR-mittaukset ovat talonrakennus- (TR) ja maa- ja vesirakennustyömailla (MVR) käytössä olevia ennakoivia, viikoittain tehtäviä työturvallisuuden arviointimenetelmiä. Lopputulos kuvataan turvallisuusindeksiluvulla, joka saadaan jakamalla oikein havaintojen määrä kokonaismäärällä ja kertomalla sadalla. Konsernin tavoite TR- ja MVR-mittauksissa on vähintään 96 prosenttia. Syyskuussa 2022 konsernin 12 kuukauden rullaava TR-mittaus oli 96,1 prosenttia ja MVR-mittaus 95,7 prosenttia.

Ympäristö

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 98 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2022 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia. Konsernin edellisen 12 kuukauden rakennusjätteen lajitteluaste oli 62 prosenttia ja purkujäte mukaan luettuna 82 prosenttia katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien lajitteluaste yli 70 prosenttiin EU:n taksonomian mukaisesti.

SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2022 osalta hiilineutraalia.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin vuoden 2021 vuosikatsauksessa:

<https://www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/>.

Elinkaariviisauden seuraava askel: SRV hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä

SRV:n päästöt ovat pienentyneet 85 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Päästövähennyksistä merkittävin osuus on saavutettu työmaiden energiatehokkuuden parantamisella sekä käyttämällä päästöttömiä energialähteitä. SRV:n tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kunnes täysi hiilineutraalius saavutetaan, jäljelle jäävät päästöt hyvitetään istuttamalla päästöjä vastaava määrä puita hiilinieluksi. SRV:n työmaat ovat siten olleet nettopäästöttömiä vuoden 2022 alusta saakka, ja koko SRV:n toiminta on ollut nettopäästötöntä vuoden 2022 syksystä saakka.

Hiilineutraalisuuden tiekartta ohjaa SRV:n toimintaa hiilineutraaliksi tulevina vuosina. Hiilineutraalisuustavoite koskee SRV:n omia päästöjä. Tämän lisäksi SRV:n elinkaariviisaiden rakennuksien konsepteja kehitetään kohti hiilineutraalisuutta. Hyvänä esimerkkinä on esimerkiksi Wood Cityyn rakentuva WithSecuren pääkonttori, jossa rakennus on koko elinkaaren ajalta nettopäästötön. Rakennuksen elinkaarenaikaiset päästöt on minimoitu sekä vähähiilisin rakenneratkaisuin että energiavalinnoin. Pieni jäljelle jääviä päästöjä vastaava määrä kompensoidaan istuttamalla puita.

Lisää SRV:n päästövähennyksistä: www.srv.fi/tiedotteet/srvn-toiminta-taysin-paastottomaksi-vuoteen-2030-mennessa-hiilineutraaliuden-tiekartta-ohjaa-yhtion-toimintaa/.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Varsinainen yhtiökokous

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

Ylimääräinen yhtiökokous

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

Muutokset tilintarkastuksessa

SRV Yhtiöt Oyj:n tilintarkastajana toimiva tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy nimesi KHT Markku Katajiston päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Enel Sintosen siirtyessä toisen työnantajan palvelukseen. Muutos astui voimaan 1.10.2022.

OSAKEPOHJAISET KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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

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

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

OSAKKEET JA OMISTUS

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

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

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 30.9.2022 oli 3,52 euroa (13,2 euroa 31.12.2021). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 16,12 euroa ja alin 3,19 euroa. 30.9.2022 osakekannan markkina-arvo oli 59,8 miljoonaa euroa (138,9 31.12.2021) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 23,5 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 9,7 miljoonaa euroa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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

TÄSMENTYNEET NÄKYMÄT VUODELLE 2022

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2022 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä Venäjän Ukrainassa käynnistämä sota ja siihen liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia, mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat edelleen epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkyymiin. Vuoden 2022 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2022 verrattain pieneksi.

- Konsernin vuoden 2022 liikevaihdon arvioidaan olevan 770-820 milj. euroa (liikevaihto aiemmin: 800 – 860 milj. euroa) (liikevaihto vuonna 2021: 932,6 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan 17-23 milj. euroa (operatiivinen liikevoitto aiemmin: 15 – 25 milj. euroa) (operatiivinen liikevoitto vuonna 2021: 5,3 milj. euroa).

Espoo 27.10.2022

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 27.10.2022 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositiedot

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2022 tilinpäätöstiedotteen 2.2.2023. Hiljaisen jakson aikana 3.1.–2.2. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-9/ 2022	1-9/ 2021	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	588,9	596,3	186,8	191,1	932,6	925,2
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	18,7	9,9	3,9	-0,6	5,3	14,1
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	3,2	1,7	2,1	-0,3	0,6	
Liikevoitto	-70,1	9,8	5,5	-1,6	-1,7	-81,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-11,9	1,6	2,9	-0,8	-0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-72,5	6,3	4,6	-2,6	-6,9	-85,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-12,3	1,1	2,5	-1,3	-0,7	
Tulos ennen veroja	-69,1	-0,8	5,8	-4,4	-20,3	-88,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-11,7	-0,1	3,1	-2,3	-2,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-76,7	-0,6	5,3	-4,0	-19,9	-96,0
Oman pääoman tuotto, %	-65,8	-0,3			-11,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	-9,6	3,4			-0,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4)}	-14,4	3,4			-2,1	
Sijoitettu pääoma	273,9	502,4			403,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	185,4	381,5			319,4	
Omavaraisuusaste, %	36,3	27,0			27,4	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	48,6	34,0			32,8	
Korollinen nettovelka	86,4	269,0			170,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-8,2	142,1			81,0	
Nettovelkaantumisaste, %	59,3	147,5			103,0	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-5,4	75,5			47,5	
Tilaukanta ³⁾	717,1	1 038,2			872,3	
Uudet sopimukset	337,3	427,9	135,0	166,6	588,6	
Henkilöstö keskimäärin	963	965			959	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁵⁾	-6,51	-0,20	0,39	-0,47	-2,29	-8,60
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-6,51	-0,20	0,39	-0,47	-2,29	-8,60
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,60	19,88			17,56	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	6,62	18,24			15,93	
Osakekohtainen osinko, euroa ⁵⁾	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0			0,0	
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,52	0,58			0,53	
Keskikurssi, euroa	9,51	0,63			0,61	
Alin kurssi, euroa	3,19	0,55			0,45	
Ylin kurssi, euroa	16,12	0,81			0,81	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	59,6	152,0			138,9	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	23 518	35 902			45 701	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	196,3	13,7			17,4	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁵⁾	11 982	9 398			9 398	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁵⁾	11 982	9 398			9 398	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁵⁾	16 938	9 398			9 398	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

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

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	18,7	9,9	3,9	-0,6	5,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	10,1	1,4	-0,5	0,4	1,6
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-101,3	-1,8	-0,3	-1,4	-6,0
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	2,4	0,4	2,4	0,0	-2,5
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-98,9	-1,4	2,1	-1,4	-8,5
Liikevoitto	-70,1	9,8	5,5	-1,6	-1,7

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.

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Liikevaihto	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Liikevoitto	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	0,3	43,6	-42,8	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1
Tulos ennen veroja	5,8	53,7	-128,5	-19,5	-4,4	2,6	1,1
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	717,1	745,9	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
Uudet sopimukset	135,0	72,3	130,1	160,7	166,6	176,0	85,4
Tulos/osake, eur ^{3) 4)}	0,39	5,36	-14,25	-2,10	-0,47	0,16	0,11
Oma pääoma/osake, eur ^{3) 4)}	6,62	6,31	1,18	15,93	18,24	18,44	18,12
Osakkeen pääätöskurssi, eur	3,52	5,20	11,40	14,80	16,10	18,40	15,80
Omavaraisuusaste, %	36,3	33,3	6,4	27,4	27,0	26,1	23,8
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	48,6	43,9	9,7	32,8	34,0	32,5	29,4
Korollinen nettovelka	86,4	90,1	197,7	170,0	269,0	279,8	309,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-8,2	-4,6	110,1	81,0	142,1	152,5	180,5
Nettovelkaantumisaste, %	59,3	64,2	748,4	103,0	147,5	151,9	170,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-5,4	-3,1	343,2	47,5	75,5	80,3	96,5
Liikevaihto (milj. euroa)	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	183,9	206,8	175,2	335,8	188,0	218,5	187,8
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	95,3	120,9	98,7	184,8	115,2	140,9	140,5
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	88,6	85,9	76,5	151,1	72,8	77,6	47,3
Sijoittaminen	3,2	4,8	1,1	0,6	4,2	1,0	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,3	-0,2	14,4	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7
Konserni yhteensä	186,8	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	0,4	1,1	-0,2	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,2	-1,2	-1,2	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	3,9	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Operatiivinen liikevoitto %	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	12,1	22,8	-	-	-	-	-
Konserni	2,1	4,6	2,6	-1,4	-0,3	2,6	2,5
Liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	4,7	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	1,9	1,4	-105,4	-8,6	-2,6	0,1	-0,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,2	-1,2	13,4	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	5,5	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Liikevoitto %	7-9/ 2022	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	2,6	4,8	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	2,0	1,1	-	-	-	0,1	-
Konserni	2,9	4,8	-44,9	-3,4	-0,8	2,9	2,8

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

³⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

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

Q3

27.10.2022 klo 8:30

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

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

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

Asuntotuotanto

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

Q3

27.10.2022 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2022, taulukot

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

Q3

27.10.2022 klo 8:30

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-9/ 2022	1-9/ 2021	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	muutos, %	1-12/ 2021
Liikevaihto	8	588,9	596,3	-7,4	-1,2	186,8	191,1	-2,3	932,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,6	1,9	-1,4	-70,8	0,1	0,3	-58,0	3,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		-90,3	-24,9	-65,3		-12,5	-9,7	28,0	-116,9
Aineiden ja palveluiden käyttö		-441,2	-500,7	59,5	-11,9	-148,3	-164,7	-9,9	-733,4
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-55,4	-52,7	-2,7	5,2	-16,3	-15,6	4,9	-71,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		10,9	1,5	9,4		-0,2	0,9	-120,9	1,2
Poistot		-3,9	-4,4	0,5	-11,9	-1,3	-1,4	-10,1	-5,8
Sijoitusten arvonalentumiset		-71,1	0,0	-71,1		0,2	0,0		-0,5
Liiketoiminnan muut kulut		-8,7	-7,1	-1,6	23,0	-3,1	-2,6	20,0	-10,7
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut		0,0	-0,1	0,1		0,0	0,0		-0,1
Liikevoitto		-70,1	9,8	-79,9		5,5	-1,6	-436,3	-1,7
Rahoitustuotot	13	45,7	4,1	41,6	1007,4	-0,3	1,2	-128,1	5,0
Rahoituskulut		-2,9	-14,7	11,8	-80,1	0,7	-4,0	-116,4	-17,6
Rahitusomaisuuden arvonalentumiset		-41,7	0,0	-41,7		0,0	0,0		-6,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		1,1	-10,6	11,7	-110,1	0,3	-2,8		-18,6
Tulos ennen veroja		-69,1	-0,8	-68,3		5,8	-4,4	-230,6	-20,3
Tuloverot		-7,7	0,4	-8,1		-0,4	0,4	-202,3	0,5
Katsauskauden tulos		-76,7	-0,4	-76,3		5,3	-4,0	-233,5	-19,9
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-76,7	-0,6			5,3	-4,0		-19,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,2			0,0	0,0		0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ¹⁾²⁾		-6,51	-0,20			0,39	-0,47		-2,29
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) ¹⁾²⁾		-6,51	-0,20			0,39	-0,47		-2,29

¹⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

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

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021
Katsauskauden tulos	-76,7	-0,4	5,3	-4,0	-19,9
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-2,5	0,8	-2,2	0,3	-1,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,5	3,6	0,0	1,7	2,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-6,0	4,4	-2,2	2,0	1,8
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	-6,0	4,4	-2,2	2,0	1,8
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	-82,8	4,0	3,1	-2,0	-18,1
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-82,8	3,8	3,1	-2,1	-18,1
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0

Q3

27.10.2022 klo 8:30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	30.9.2022	30.9.2021	muutos, %	31.12.2021
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		4,2	2,8	49,6	3,6
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		9,1	9,7	-6,5	9,5
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	0,9	-25,3	0,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,4	52,8	-93,5	51,9
Muut rahoitusvarat		10,1	23,3	-56,8	24,7
Saamiset		13,0	10,4	24,7	9,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	46,2	-100,0	40,5
Laskennalliset verosaamiset		36,2	43,1	-16,0	42,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä		78,5	191,1	-58,9	184,8
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	155,8	316,4	-50,8	227,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	77,9	109,7	-29,1	72,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		107,2	132,2	-18,9	133,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,0	0,2	-104,1	0,0
Rahavarat		41,8	51,1	-18,2	68,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		382,6	609,7	-37,2	501,5
VARAT YHTEENSÄ		461,1	800,8	-42,4	686,3
Konsernitase (milj. euroa)					
		30.9.2022	30.9.2021	muutos, %	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	264,7	14,7	264,7
Muuntoerot		-24,2	-15,5	55,8	-18,2
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	15,4	118,3	15,4
Kertyneet voittovarot		-170,3	-80,8	110,8	-99,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		145,7	186,8	-22,0	165,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	-4,4	-100,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	4	145,7	182,4	-20,1	165,1
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		1,3	2,3	-45,6	1,0
Varaukset		11,6	11,8	-1,8	13,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		23,6	163,0	-85,5	128,8
Korolliset vuokravelat		92,2	124,4	-25,9	86,7
Muut velat		8,8	15,7	-43,6	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		137,5	317,2	-56,7	244,3
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		158,5	258,5	-38,7	243,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,0	-79,8	0,0
Varaukset		7,0	10,0	-29,7	11,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		10,0	30,2	-66,9	20,2
Korolliset vuokravelat		2,4	2,5	-1,7	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		178,0	301,2	-40,9	276,9
Velat yhteensä		315,4	618,4	-49,0	521,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		461,1	800,8	-42,4	686,3

Q3

27.10.2022 klo 8:30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	608,1	593,9	927,2	941,4
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,6	1,7	3,1	2,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-607,8	-573,9	-842,6	-876,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	0,9	21,8	87,7	66,8
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,3	1,8	1,8	0,3
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11,8	-18,4	-20,5	-13,9
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,3	-0,5	-0,1	0,1
Liiketoiminnan rahavirta	-10,9	4,7	68,9	53,4
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,2	-0,4	-1,3	-3,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,5	0,7	0,8	0,5
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-1,6	-3,0	-1,5
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	-0,4	-0,4	0,0
Myönnetyt lainat muille	0,0	-0,8	-0,8	0,0
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	11,8	12,0	0,2
Investointien rahavirta	-1,8	9,4	7,2	-4,0
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-12,7	14,0	76,2	49,4
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	34,8	0,0	0,0	34,8
Osakeannin kulut	-2,7	0,0	0,0	-2,7
Lainojen nostot	1,0	0,0	0,0	1,0
Lainojen takaisinmaksut	-31,7	-67,0	-77,0	-41,7
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-0,7	0,0	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,0	-3,2	-3,2	-2,0
Yhtiölainojen muutos	-11,0	11,9	-22,6	-45,5
Ostetut omat osakkeet	-0,7	0,0	0,0	-0,7
Lainojen maksut vuokravelat	-1,8	-1,9	-2,7	-2,5
Rahoituksen rahavirta	-15,0	-60,2	-105,4	-60,2
Rahavarojen muutos	-27,6	-46,1	-29,3	-10,8
Rahavarat tilikauden alussa	68,0	96,7	96,7	51,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	1,4	0,5	0,5	1,5
Rahavarat tilikauden lopussa	41,8	51,1	68,0	41,8

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-30.9.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1		165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-76,7	-76,7	0,0	-76,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-6,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-76,7	-82,8	0,0	-82,8
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,6
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0,0	6,8	-15,4	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0
Merkintäetu oikeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeantoihin liittyvät kust. ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
JVK-lainan konvertointi	0,0	0,0	34,2	0,0	0,0	0,0	34,2	0,0	34,2
JVK-lainan konvertoinnin kulut	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Oma pääoma 30.9.2022	3,1	303,6	33,5	-24,2	0,0	-170,3	145,7	0,0	145,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.9.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	0,2	-0,4
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	4,4	0,0	4,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	-0,6	3,8	0,2	4,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,6
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6
Oma pääoma 30.9.2021	3,1	264,7	15,4	-15,5	0,0	-80,8	186,8	-4,4	182,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.12.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,9	-19,9	0,0	-19,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,8	0,0	1,8
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	-19,9	-18,1	0,0	-18,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Oma pääoma 31.12.2021	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1

Q3

27.10.2022 klo 8.30

5) Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

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

Merkintäoikeusanti

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

Hybridivelkakirjalainan haltijoille kohdennettu suunnattu osakeanti

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

Vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen kirjalliset menettelyt

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

Ukrainan sodan mahdolliset vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

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

Q3

27.10.2022 klo 8.30

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin ja mahdolliset taloudelliset riskit

SRV hyödynsi tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. Katsauskauden aikana näistä on edelleen ollut käytössä arvonlisäveromaksujen maksujärjestely, jonka viimeinen maksuerä maksettiin elokuun 2022 aikana.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt jo sairastaneiden määrän kasvaessa sekä rokotusten edetessä. Rajoitukset on pääosin purettu ja yleisen talouden sekä rakentamisen tilanteen ennustetaan helpottuvan siltä osin. Tartuntaluvut ovat kuitenkin edelleen korkealla ja pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Koronan aiheuttamat sulkutoimet Kiinassa voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen.

Toiminnan jatkuvuus

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

Arvioiden käyttö

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

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 36,2 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään täysimääräisesti käyttämään vuoteen 2028 mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

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

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuslaskennan kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuslaskennan ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nolnaan välitilinpäätöksessä. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa, josta

Q3

27.10.2022 klo 8.30

osakkuusyhtiöosakkeiden arvo oli 28,8 milj. euroa ja lainasaamisten arvo oli 40,5 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa, joka koostui kokonaisuudessaan osakkuusyhtiöosakkeiden arvosta. 4Daily:n arvo oli jo aiemmin kirjattu nollassi.

Venäjän tonttiammattilaisten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävää ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyydet ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 4,0 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

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

SRV on keskeyttänyt Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikueuksista johtuen. Urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen katsauskauden lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on maaliskuussa käynnistänyt toimet vakuuksiensa realisoimiseksi oikeusteitse.

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

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.9.2022	30.9.2021	muutos, %	31.12.2021
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	9,0	60,0	-85,0	20,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,7	21,1	-6,6	19,7
Tonttien ostositoumukset	17,6	28,9	-39,2	28,9

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

30.9.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	13,0	13,0	13,0
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	3,2	0,0	3,2	3,2
Muut rahoitusvarat	10,1	0,0	10,1	10,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	48,2	48,2	48,2
Rahavarat	0,0	41,8	41,8	41,8
Yhteensä	13,3	103,0	116,4	116,4

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	23,6	23,6	23,6
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,8	8,8	8,8

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	10,0	10,0	10,0
Ostovelat	0,0	58,1	58,1	58,1
Yhteensä	0,0	100,5	100,5	100,5

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

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	128,8	128,8	111,1
Johdannaissopimukset	5,9	0,0	5,9	5,9
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	20,2	20,2	20,2
Ostovelat	0,0	59,7	59,7	59,7
Yhteensä	5,9	217,5	223,4	205,7

Q3

27.10.2022 klo 8:30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ muutos, 2021	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk	
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	48,8	63,5	-14,7	-23,2	27,4	19,5	165,0	150,3
Ajan kuluessa tuloutettavat	517,2	522,1	-4,9	-0,9	158,4	167,8	754,7	749,9
Muu liikevaihto	22,9	10,7	12,2	114,3	1,0	3,9	12,8	25,0
Konserni yhteensä	588,9	596,3	-7,4	-1,2	186,8	191,1	932,6	925,2

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ muutos, 2021	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk	
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	48,8	63,5	-14,7	-23,2	27,4	19,5	165,0	150,3
Rakentaminen	47,0	60,3	-13,3	-22,1	25,7	16,3	161,8	148,5
Sijoittaminen	1,7	3,2	-1,4		1,7	3,2	3,2	1,7
Ajan kuluessa tuloutettavat	517,2	522,1	-4,9	-0,9	158,4	167,8	754,7	749,9
Rakentaminen	515,0	520,2	-5,2	-1,0	157,6	167,1	752,1	746,9
Sijoittaminen	2,2	1,9	0,3	17,4	0,8	0,7	2,6	2,9
Muu liikevaihto	22,9	10,7	12,2	114,3	1,0	3,9	12,8	25,0
Rakentaminen	3,8	13,7	-9,9	-72,2	0,6	4,6	16,2	6,2
Sijoittaminen	5,1	1,2	3,9	330,5	0,6	0,4	1,1	5,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,0	-4,2	18,2		-0,3	-1,1	-4,4	13,8
Konserni yhteensä	588,9	596,3	-7,4	-1,2	186,8	191,1	932,6	925,2

Rakentaminen liikevaihto	565,9	594,3	-28,4	-4,8	183,9	188,0	930,1	901,7
Rakentaminen, ulkoinen	565,3	590,5	-25,1	-4,3	183,6	186,9	926,2	901,1
Rakentaminen, sisäinen	0,5	3,8	-3,3	-86,2	0,2	1,1	4,0	0,7
Sijoittaminen liikevaihto	9,1	6,2	2,8	45,9	3,2	4,2	6,8	9,6
Sijoittaminen, ulkoinen	9,0	6,1	2,9	46,9	3,2	4,2	6,7	9,6
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,1	0,0	-38,4	0,0	0,0	0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,0	-4,2	18,2		-0,3	-1,1	-4,4	13,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	14,6	-0,4	14,9		0,0	0,0	-0,3	14,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,6	-3,9	3,3		-0,3	-1,1	-4,0	-0,7
Konserni yhteensä	588,9	596,3	-7,4	-1,2	186,8	191,1	932,6	925,2

Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2022	1-9/ muutos, 2021	muutos, %	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk	
Rakentaminen	21,0	15,4	5,5	36,0	4,7	1,6	14,1	19,7
Sijoittaminen	-102,1	-2,9	-99,2	3 394,2	1,9	-2,6	-11,6	-110,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	11,0	-2,7	13,7		-1,2	-0,6	-4,3	9,4
Konserni yhteensä	-70,1	9,8	-79,9		5,5	-1,6	-1,7	-81,6

Liikevoitto %	1-9/ 2022	1-9/ 2021	7-9/ 2022	7-9/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	3,7	2,6	2,6	0,8	1,5	2,2
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-
Konserni	-11,9	1,6	2,9	-0,8	-0,2	-8,8

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Varat (milj. euroa)	30.9.2022	30.9.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	388,1	663,6	-275,6	-41,5	454,3
Sijoittaminen	18,8	183,1	-164,4	-89,8	171,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	54,3	-46,0	100,3		60,8
Konserni yhteensä	461,1	800,8	-339,7	-42,4	686,3
			muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Korottomat velat	30.9.2022	30.9.2021			
Rakentaminen	185,0	274,1	-89,1	-32,5	258,5
Sijoittaminen	4,6	6,1	-1,5	-24,5	3,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,4	18,1	-20,5	-113,1	20,8
Konserni yhteensä	187,2	298,3	-111,1	-37,2	283,3
			muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.2022	30.9.2021			
Rakentaminen	203,1	389,6	-186,5	-47,9	195,8
Sijoittaminen	14,1	177,0	-162,9	-92,0	167,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	56,6	-64,2	120,8		40,0
Konserni yhteensä	273,9	502,4	-228,6	-45,5	403,0
			muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	30.9.2022	30.9.2021			
Rakentaminen	21,6	16,0	5,6	35,1	14,9
Sijoittaminen	-95,1	0,5	-95,6		-13,7
Konserni	-24,5	13,8	-38,3	-277,1	-2,9
			muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.9.2022	30.9.2021			
Rakentaminen	14,4	5,5			5,1
Sijoittaminen	-139,7	0,4			-8,1
Konserni	-9,6	3,4			-0,6
10) Vaihto-omaisuus					
(milj. euroa)	30.9.2022	30.9.2021	muutos, meur	31.12.2021	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	74,3	118,2	-43,9	113,7	
<i>Rakentaminen</i>	70,2	64,4	5,7	65,6	
<i>Sijoittaminen</i>	4,1	53,8	-49,7	48,2	
Keskeneräiset työt	73,1	188,2	-115,1	104,1	
<i>Rakentaminen</i>	73,1	188,2	-115,1	104,1	
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	5,3	5,9	-0,6	5,1	
<i>Rakentaminen</i>	5,3	3,5	1,8	2,6	
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	2,4	-2,4	2,4	
Muu vaihto-omaisuus	81,0	113,9	-33,0	77,2	
<i>Rakentaminen</i>	3,1	4,2	-1,4	4,5	
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä</i>	77,9	109,7	-31,9	72,7	
Vaihto-omaisuus yhteensä	233,6	426,2	-192,5	300,1	

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja
30.9.2022

(milj. euroa)			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2022	2023	2024	2025 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Rahalaitoslainat	11,8	14,2	10,5	1,4	2,4	0,0	
Yhtiölainat ²⁾	7,1	10,6	0,0	0,2	0,3	0,3	
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	14,6	
Muut korottomat velat	10,3	10,3	1,4	3,2	2,2	2,7	
Johdannaisvelat	0,0	0,0					
Ostovelat	58,1	58,1	58,1	0,0	0,0	0,0	
Yhteensä	101,9	107,8	70,0	4,8	4,9	3,1	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat
30.9.2022

(milj. euroa)			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2022	2023	2024	2025 myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	94,6	229,9	7,0	6,8	6,2	6,1	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja
31.12.2021

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat
31.12.2021

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

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.

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

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

Erittely rahamääräisistä ja ei-rahamääräisistä muutoksista yhtiön rahoitusasemassa

	1.1.2022	Ei-rahamääräiset muutokset	Rahamääräiset muutokset	30.9.2022
Joukkovelkakirjalainat	104,3	-72,6	-31,7	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	0,0	0,0	11,8
Yhtiölainat	18,1	0,0	-11,0	7,1
Muut rahoitusvelat	14,6	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat rahoitusvelat	11,5	0,0	-1,2	10,3
Johdannaisvelat	5,9	-5,9	0,0	0,0
Ostovelat	59,7	0,0	-1,6	58,1
Vuokrasopimusvelat	89,0	7,4	-1,8	94,6
Yhteensä	315,1	-71,1	-47,4	196,5

Q3

27.10.2022 klo 8:30

Kovenantit

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

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

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

Luottoliittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤100%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>15 meur

Osana katsauskauden aikana toteutettua rahoitusjärjestelyä Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä. Hybridi- ja vaihtovelkakirjaehdoissa instrumenteissa ei ole taloudellisia kovenantteja.

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 56,3794. 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. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta oienentvnt huomattavasti.

Ruplamääräinen valuuttapositio

(milj. euroa)

	30.9.2022	31.12.2021
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	-10,2	13,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	59,4
Yhteensä	-10,2	73,2
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden euro- ja ruplalainojen saaminen tai velka	14,2	8,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka*	0,0	30,1
Yhteensä	14,2	38,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	4,0	111,4
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

Q3

27.10.2022 klo 8.30

13) Rahoitustuotot

	1-9/ 2022	1-9/ 2021	7-9/ 2022	7-9/ 2021
Osinko- ja korkotuotot	0,9	2,2	0,2	0,7
Valuuttakurssivoitot	5,0	1,9	-0,5	0,5
Muut rahoitustuotot	39,9	0,0	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	17,1	0,0	0,0	0,0
Hybridilainan käyvän arvon muutos	22,9	0,0	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	45,7	4,1	-0,3	1,2

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

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -158,9 milj. euroa, joista -115,5 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään 10,2 milj. euroa, josta 16,2 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja -6,0 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,0 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi Muut toiminnot ja eliminoitit -yksikköön kohdistui kate-eliminoitien purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

15) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa) 30.9.2022	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
Johto ja hallitus	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0

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

(milj. euroa) 30.9.2021	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	1,7	55,7	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,3	4,8	0,0	1,7	56,1	0,0

(milj. euroa) 31.12.2021	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	4,2	0,0	2,3	56,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	5,3	0,0	2,3	56,5	0,0

16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.