



Tilinpäätöstiedote

1.1-31.12.2024

SRV YHTIÖT OYJ

6.2.2025 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2024

Sisällys

Tammi-joulukuu 2024 lyhyesti	2
Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	8
Liiketoimintakatsaus	11
Toimitila- ja infrarakentaminen	13
Asuntorakentaminen	15
Muut omistukset	16
Rahoitus ja taloudellinen asema	17
ESG-katsaus	19
Yhtiökokous	21
Kannustinjärjestelmät	21
Osakkeet ja omistus	21

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto kehittyivät positiivisesti, tilauskanta säilyi vahvana

Loka-joulukuu 2024 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 209,1 (181,8) milj. euroa (+15,1 %). Liikevaihto kasvoi toimitila- ja infrarakentamisen allianssi- ja projektinjohtourakoissa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 3,0 (2,4) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen suurempi liikevaihto paransi operatiivista liikevoittoa vertailukauteen nähden.
- Liikevoitto oli 4,7 (3,1) milj. euroa. Liikevoittoa paransi Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4,9 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi -3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n nykyisen pääkonttorin vuokrasopimukseen.
- Tulos ennen veroja oli 3,3 (0,7) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 35,1 (34,4 % 12/2023) % ja nettovelkaantumisaste 65,5 (71,7 % 12/2023) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (48,0) % ja nettovelkaantumisaste -6,0 (-4,3) %.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 1 052,8 (1 048,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,7 (92,6) %.
- Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 66,0 (253,1) milj. euron edestä.
- Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski ja oli joulukuun lopussa 2,4 (2,9) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Päästöintensiteetin taso on vakiintunut, mutta vaihtelee maltillisesti liikevaihdon ja hankkeiden vaiheiden muuttuessa.
- Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2024 jaeta.

Tammi-joulukuu 2024 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 745,8 (610,0) milj. euroa (+22,3 %).
- Operatiivinen liikevoitto oli 10,3 (1,1) milj. euroa ja liikevoitto oli 12,0 (-6,8) milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli 5,7 (-15,7) milj. euroa.
- Tulos per osake oli 0,2 (-1,0) euroa.
- Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 691,2 (781,4) milj. euron edestä.

Näkymät vuodelle 2025

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2025 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopoliittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset, materiaalien ja työvoiman saatavuus sekä kysynnän muutokset. Uudisrakentamisen yksityinen kysyntä on vuoteen lähdeittäessä hyvin matalalla tasolla useissa eri segmenteissä ja tästä johtuen uusien hankkeiden käynnistymiseen ja niistä arvioituaan liikevaihdon ja katteen kertymään kohdistuu huomattavaa epävarmuutta.

Vuoden 2025 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Sijoittajille myydyin omakehitteisen tuotannon osuus tulee jäämään vähäiseksi. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta tulee jäämään vuonna 2025 hyvin vähäiseksi, sillä vuoden aikana ei valmistu yhtään uutta omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2025 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2024 verrattuna ja olevan 630-710 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2024: 745,8 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2024: 10,3 milj. euroa)

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	10-12/		10-12/		1-12/		1-12/	
	2024	2023	muutos	muutos %	2024	2023	muutos	muutos %
Liikevaihto	209,1	181,8	27,4	15,1	745,8	610,0	135,8	22,3
Operatiivinen liikevoitto	3,0	2,4	0,6	24,3	10,3	1,1	9,3	
Operatiivinen liikevoitto, %	1,5	1,3	0,1		1,4	0,2	1,2	
Liikevoitto	4,7	3,1	1,6	49,6	12,0	-6,8	18,8	
Liikevoitto, %	2,2	1,7	0,5		1,6	-1,1	2,7	
Tulos ennen veroja	3,3	0,7	2,7		5,7	-15,7	21,3	
Katsauskauden tulos	3,6	-0,6	4,2		5,3	-15,1	20,4	
Katsauskauden tulos, %	1,7	-0,4	2,1		0,7	-2,5	3,2	
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,18	-0,05	0,23		0,18	-1,02	1,20	
Tulouttamaton tilauskanta	1052,8	1048,6	4,3	0,4				
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,4	0,7					
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	48,2	48,0	0,2					
Korollinen nettovelka	96,2	99,4	-3,2	-3,3				
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-9,2	-6,3	-2,9					
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	71,7	-6,2					
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-6,0	-4,3	-1,7					
Rahoitusreservit	79,6	78,6	0,9	1,2				

¹⁾ Tulos per osake laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoimintamme kehittyi hyvin, vaikka markkinatilanne jatkui haastavana. Liikevaihtomme kasvoi edellisestä vuodesta noin 22 % ja oli 745,8 milj. euroa. Operatiivinen liikevoittonamme parani ja oli 10,3 milj. euroa. Myös vuoden viimeisellä neljänneksellä operatiivinen liikevoittonamme kasvoi vertailukaudesta toimitila- ja infrarakentamisen suuremman liikevaihdon vetämänä. Tuloksen kehityksen takana on vahva onnistuminen projektien hallinnassa läpi koko organisaation, mikä heijastui myös ennätyskorkeana asiakastytyväisyytenä.

Tulos on markkinaolosuhteet huomioon ottaen kohtalainen, joskin jää yhä tavoitteestamme, mikä johtuu strategiamme mukaisen hankekannan kehityksen viivästyisestä. Kuluttajien ja sijoittajien kysynnän puuttumisen takia emme vielä viime vuonna kyenneet aloittamaan suunnittelemaamme omaan hankekehitykseen perustuvia, omakehittäisiä tai omaperusteisia, hankkeita.

Tilauuskantamme säilyi vahvana ja oli vuoden lopussa 1 052,8 milj. euroa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tilauuskantaamme siirtyi muun muassa Kruunuvuorenrantaan Helsingin kaupungille rakennettava palvelukortteli. Projektinjohtourakkana toteutettavan hankkeen kokonaisarvo on SRV:lle noin 60 miljoonaa euroa, josta tilaukantaan kirjautui joulukuussa 45 miljoonaa euroa. Aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja, vielä tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita oli vuoden lopussa yhteensä noin 689 milj. euron arvosta. Katsauskauden jälkeen teimme päätöksen ensimmäisen omaperusteisen asuntokohteen rakentamisesta yli kahden vuoden tauon jälkeen. Espooseen rakennettavan Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokkaan 53 elinkaariviisaan asunnon kohteen varausaste on kehittynyt hyvin. Uuden omistusasuntokohteen käynnistäminen on yksi askel kohti strategiamme mukaista asuntorakentamisen kasvattamisen tavoitetta. Joulukuussa solmimme myös kaupan asunto-osakeyhtiöstä, joka omistaa asuinrakentamiseen kaavoitetun tontin Espoon Niittykummussa. Tontille on mahdollista rakentaa vapaarahoitteisia asuntoja noin 4 600 kerrosneliömetrin edestä.

Samalla, kun pyrimme strategiamme mukaisesti saamaan käyntiin korkeamman marginaalin hankkeita, huolehdimme siitä, että yhtiön tilanne säilyy vahvana: tase on kunnossa, IFRS 16 -oikaistu nettovelkaantumistaso on -6,0 % eikä yhtiön pääomaa sitoudu merkittävästi myymättömiin valmiisiin asuntoihin, joiden kokonaismäärä oli vuoden lopussa vähäinen, 95.



Saimme joulukuussa toteutetulla kaupalla lopullisesti päätökseen toimenpiteet, joilla olemme aktiivisesti pyrkineet irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Myytyämme viimeisen omaisuuserämme Venäjällä, 50 prosentin omistuksen pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle, SRV:llä ei ole enää omaisuuseriä eikä liiketoimintaa Venäjällä.

Projektimme hallinta-aste parani vuoden aikana, mikä näkyy positiivisesti monessa tekemisessämme. Olen erittäin tyytyväinen siihen, miten erinomaisiin lukemiin asiakastytyväisyytemme on tänä vuonna noussut. Asiakastytyväisyyttä mittaava NPS (B2B) oli joulukuun lopussa 78, mikä kertoo poikkeuksellisesta kehityksestä: olemme onnistuneet tavoitteessamme sisällyttää asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” ohjenuoraksi kaikkeen tekemiseemme. Yksi esimerkki onnistuneesta asiakastyöstämme vuoden varrelta on eQ:lle syyskuussa valmistuneet kaksi asuinkerrostaloa, Tampereen Kissanmaalla sijaitseva 52 asunnon asuinkerrostalo As Oy Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkaalla sijaitseva 86 asunnon Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15, joissa molemmissa luovutusvaiheen NPS oli täydet 100. Hankkeet valmistuivat lisäksi nollavirheluovutuksina. Motivoituneen ja osaavan henkilöstömme työvire on pysynyt erinomaisena läpi hankalien aikojen. Kiinnostavien projektien ja hyvin kehittyneen liiketoiminnan vetämänä myös henkilöstömme nettosuositte luindeksi eNPS nousi 29:ään.

Yhtiön tilanne on vahva ja olemme valmiina kannattavaan kasvuun, mutta markkinatilanteen myönteisen käänteen viivästyminen hidastaa edelleen strategiamme mukaista hankeportfolion rakenteen muutosta ja siten kannattavuuden merkittävää parantamista. Kuluvan

vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla emme odota markkinassa käännettä, mutta uskon, että asteittain markkinatilanne tulee kohenemaan ja ylitarjonta sulamaan niin omistus- kuin vuokra-asuntopuolellakin syksyä ja loppuvuotta kohden. Haemme jatkuvasti uusia kasvumahdollisuuksia hankekehityksessä ja tonttihankinnoissa. Markkina on menossa oikeaan suuntaan, mutta kääntein ajoituksen ja voimakkuuden ennustaminen on vielä vaikeaa. Varaudumme siihen, että muutos voi olla eri asiakassegmenteissä nopeakin, mikäli useammat toimijat arvioivat ajoituksen oikeaksi investointien aloittamiselle. Rakentamisen kustannukset ovat syklin pohjalla, rahoituksen hinta ja saatavuus kehittyvät myönteisesti, asuntojen ylitarjonta on sulamassa ja vuokrat asteittain nousemassa, joten markkina tarjoaa nyt erinomaisia mahdollisuuksia asuntosijoittajille, jotka osaavat nähdä tuottopotentialin esimerkiksi viiden vuoden jänteellä. Ensimmäisiä avauksiakin tähän suuntaan markkinassa jo näkyy.

Haluan lämpimästi kiittää kaikkia asiakkaitamme ja sidosryhmiämme sekä etenkin henkilöstöämme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2024.

Toimintaympäristö

Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan bruttokansantuote supistui 0,5 % vuonna 2024. Suomen talouden toipuminen vahvistui loppuvuonna ja talouden ennakoitaan kasvavan 0,8 % vuonna 2025 ja 1,8 % vuonna 2026. Kuluttajien luottamus ja reaaliensiot ovat edelleen heikolla tasolla, mutta inflaation hidastuminen ja laskevat korot paransivat palkansaajien ostovoimaa asteittain vuoden 2024 aikana. Yksityinen kulutus on elpynyt vähitellen, joskin monet kotitaloudet ovat kuitenkin vielä varovaisia. (lähde: Suomen Pankki)

Tilastokeskuksen mukaan heikko suhdannetilanne on nostanut työttömyysastetta. Suomen Pankki odottaa työllisyystilanteen piristyvän talouden kääntyessä kasvuun. Investointien heikko kehitys jatkui vuoden 2024 ajan erityisesti asuntorakentamisessa. Vienti piristyi loppuvuonna, ja globaalin teollisuustuotannon aktivoituminen kääntää viennin kasvuun vuonna 2025. Julkinen talous pysyy lähivuosina selvästi alijäämäisenä, ja julkinen velkasuhde kasvaa edelleen sopeutustoimista huolimatta. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Tilastokeskus ja Suomen Pankki)

Euroalueen talouden kasvu jatkui vuonna 2024 hitaana, mutta inflaatio on hidastunut selvästi vuodentakaisesta. Euroopan keskuspankki (EKP) ennustaa kokonaisinflaation olevan 2,5 % vuonna 2024, 2,2 % vuonna 2025 ja 1,9 % vuonna 2026. Inflaatiota ovat hidastaneet erityisesti energian hinnan lasku sekä ruoan hinnan nousun pysähtyminen. EKP:n neuvosto on pyrkinyt varmistamaan inflaation palautumisen kahden prosentin tavoitteeseen usealla koronnostolla heinäkuusta 2022 alkaen. Vuoden 2024 alussa ohjaukorko oli 4,00 %. EKP:n neuvosto päätti laskea ohjaukorkoa 0,25 prosenttiyksiköllä kesäkuun, syyskuun, lokakuun ja joulukuun kokouksissa ja laski talletuskoron 3,00 %:iin. Markkinakorot ovat laskeneet koko vuoden ajan, ja rahoitusmarkkinoilla odotetaan koronlaskujen jatkuvan tasaisesti vuoden 2025 syksyyn asti. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli vuoden alussa tammikuussa -9,1 ja parani hieman toisella vuosipuoliskolla ollen joulukuussa -8,6, kun luku vuotta aiemmin joulukuussa oli -13,3. Kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla, sillä indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,6. Sekä nykytilan arvio että odotus oman talouden kehityksestä pysyttelivät heikolla tasolla vuoden aikana. Näkymät työttömyyskehityksestä pysyivät synkähkönä ja työttömyyden uhka koettiin omallakin kohdalla suhteellisen suureksi. (lähde: Tilastokeskus)

Vuonna 2024 rakentamisen volyymi laski noin 7 prosenttia. Heikko kysyntä asuntojen kuluttaja- ja sijoittajakohteissa on jatkunut edelleen. Uudisasuntojen kauppa on yhä vähäistä, ja korkeat valmiiden asuntojen määrät pitävät monet uudet asuntohankkeet jäissä. Valtion tukeman asuntorakentamisen nousu lievensi asuntorakentamisen laskua vuonna 2024, mutta kuluvana vuonna tuettu rakentaminen lähes puolittuu. Vuonna 2024 aloitettiin arvioilta 17 000 asuntoa ja Rakennusteollisuus arvioi vuonna 2025 määrän kasvavan 20 000 asuntoon, mikäli vapaarahoitteisten asuntojen aloitukset kääntyvät kasvuun. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys oli heikkoa koko vuoden 2024 ajan, ja lähivuosien näkymät ovat vaisut. Julkinen rakentaminen pysyi hyvässä vauhdissa vuonna 2024, ja meneillään on ollut useita suuria hankkeita. Teollisuuden ja liikerakennusten näkymät ovat kohtuulliset, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen. Toisaalta hankeaihoita on paljon, ja tilanne voi piristyä rahoitusolojen muuttuessa suotuisammaksi ja ulkomaalaisten sijoittajien mielenkiinnon kohdistuessa taas Suomeen. (lähde: Rakennusteollisuus)

Vuonna 2024 kiinteistökauppa jatkui historiallisen heikkona, ja vuoden aikana kiinteistökauppoja solmittiin vain 2,2 miljardin euron edestä. Ulkomaalaiset sijoittajat vastasivat noin puolesta osasta kauppoja. Teollisuuskiinteistöt olivat vuoden vaihdetuin tilatyyppejä (noin 31 % kaupoista) ja seuraavaksi eniten kauppaa käytiin asunnoista (26 %). Aiempaa korkeammat tuottovaatimustasot sekä laskevat markkinakorot luovat pohjaa transaktiomarkkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne jatkuu lähitulevaisuudessa edelleen haastavana. Geopoliittinen tilanne ja kauppasotien uhka lisäävät epävarmuutta erityisesti inflaatioon ja korkokehitykseen. Jo koettu korkotason lasku on parantanut hankkeiden aloitusedellytyksiä kaikissa segmenteissä, mutta sijoittajien tuottovaateet sekä asunto- että eri tyyppisissä toimitilahankkeissa ovat edelleen verrattain korkealla tasolla. Kuluttajien asuntokysyntä virkooa hiljalleen, mutta on vielä matalalla tasolla. Uusien asuntohankkeiden aloitusedellytyksiä heikentää matalan kysynnän lisäksi myös markkinalla oleva suuri tarjonta uusista ja uudehkoista asunnoista. Toisaalta rakentamisen kustannukset ovat jonkin verran laskeneet, mikä osaltaan vaikuttaa aloitusedellytyksiin positiivisesti. Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä kannattelee volyymeja, mutta kiinteistösijoittajien rajallinen investointikysyntä kohdistuu ensisijaisesti

olemassa olevaan kiinteistökontaan kehityshankkeiden sijasta.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

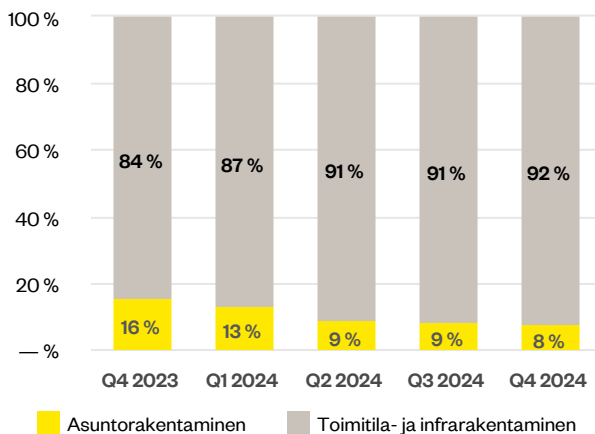
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia sekä huolellisen riskienhallinnan avulla.

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

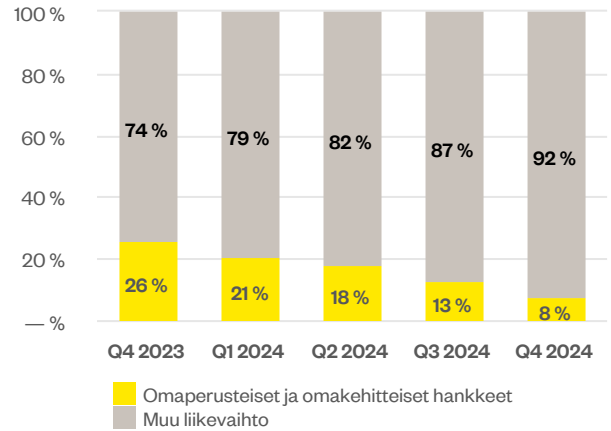
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektihoitourakointihankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatetaan omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden suhteellista osuutta yhtiön portfolioissa 30-40 %:iin liikevaihdosta.

Liikevaihdon jakauma liiketoiminta-alueittain, %
Rullaava 12 kk



Liikevaihdon jakauma projektityypeittäin, %
Rullaava 12 kk



Asuntorakentamisen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 8 (16) %, ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 12 (11) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 8 (26) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 8 (14) %. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita ei kyetty aloittamaan vuoden 2024 aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt.

Elinkaariviisas rakentaminen

SRV:ssä on kehitetty jo vuodesta 2021 asti elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestävästä rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta.

SRV panostaa vähähiilisten ja uusiutuvien materiaalien käyttöön rakennuksissa sekä rakennuksen pitkään elinkaareen. Katsauskaudella SRV kehitti menestyksekkäästi elinkaarikoulukonseptia, jossa ratkaisu perustuu vähähiilisiin puurakenteisiin. Puun hiilivaraston lisäksi konseptissa korostuu käyttäjien hyvinvointi ja tilojen toimivuus.

Oman toiminnan rullaavat 12 kk:n päästöt olivat 1 759 (1774) tCO₂ (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 2,4 (2,9) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 80 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä

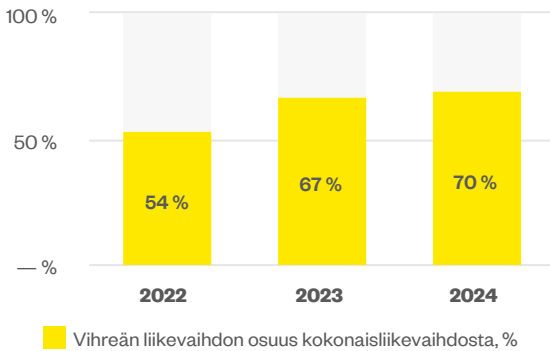
vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdellessa.

*Scope 1: Työmaan omat polttoaineet ja oma energiantuotanto sekä autojen päästöt

**Scope 2: Tuotannon ostoenergiaan liittyvät päästöt eli lämmön, sähkön ja jäähdytyksen päästöt

Oman toiminnan päästöt (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty tilinpäätöstiedotteen ESG-osiossa s. 19.

Vihreä liikevaihto



Vihreä liikevaihto kattaa EU:n taksonomian mukaisen* osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta** liikevaihdosta ja projektit, joihin tehdään ympäristösertifiointi. Vihreän liikevaihdon nousuun jälkimmäisellä vuosipuolikkaalla vaikuttivat pääasiassa tilaajien tekemät kohteiden ominaisuuksiin, kuten vesikalusteisiin tai kohteen muuntojoustavuuteen, liittyvät ja rakennuksen prosessin tarpeista johtuvat valinnat yhteistyössä tilaajien kanssa.

*Taksonomian mukaisuus tarkoittaa, että toiminta edistää merkittävästi vähintään yhden EU:n ympäristötavoitteen saavuttamista eikä aiheuta merkittävää haittaa muille viidelle ympäristötavoitteelle. Taksonomian mukaisuus lasketaan aina kumulatiivisesta projektiliikevaihdosta kyseisenä vuonna.

**Toiminta on taksonomiakelpoista, jos se on mainittu taksonomia-asetuksen toimintaluettelossa. SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen.

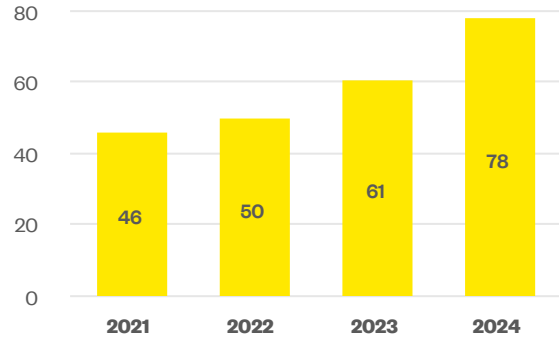
Arvoa tuottava asiakastyö

SRV hakee kasvua asiakaslähtöisten, omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden kautta. Samalla yhtiö tähtää erinomaiseen asiakaskokemukseen.

Katsauskaudella SRV on erityisesti panostanut asiakkaidensa kuunteluun. Tampereen Aquan asuinrakennuksen suunnittelu perustui asukkaiden toiveisiin: esimerkiksi kohteen keittiön voi valita joko erillisenä tilana, puoliavoimena tai avoimena tilana omien mieltymysten mukaan.

SRV:n B2B -hankkeiden asiakkaiden suositteluindeksi NPS (net promoter score) oli katsauskauden lopussa 78 (61).

B2B NPS (valtakunnallinen)



Tehokkuus ja digitalisaatio

SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa muun muassa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa ja muilla osa-alueilla. Katsauskaudella erityinen onnistuminen oli Atlaksen työmaan reaaliaikaisen kamerakuvan ja työmaan edistymisen seuraaminen yhdistettynä työmaan digitaaliseen malliin.

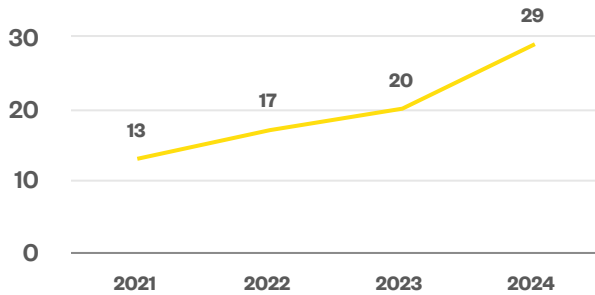
Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa erityisesti kilpailukykyyn osaajien ja yrityskulttuurin avulla, johtamiseen ja ammatilliseen kehittymiseen sekä yhteisöllisyyden ja monimuotoisuuden edistämiseen.

Katsauskaudella tehdyn SRV:n laajan henkilöstökyselyn tulokset käsiteltiin tiimeittäin ja lisäksi laadittiin tiimikohtaiset kehityssuunnitelmat, joiden edistymistä tullaan seuraamaan vuoden 2025 aikana.

SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuositteluindeksi oli kvartaalilla 29 (20).

Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



SRV:n 12 kuukauden rullaava LTIF (Lost-Time Injury Frequency) eli tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli joulukuun lopussa 11,1 (10,0) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty tilinpäätöstiedotteen ESG-osiossa s. 20.

Taloudelliset tavoitteet

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

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

Liiketoimintakatsaus

Loka-joulukuu 2024

Konsernin liikevaihto oli 209,1 (181,8 10-12 / 2023) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 38,4 milj. euroa 191,5 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 11,2 milj. euroa 17,5 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 3,0 (2,4) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen suurempi liikevaihto paransi operatiivista liikevoittoa vertailukauteen nähden. Asuntorakentamisen vertailukautta matalampi ja koostumukseltaan urakointipainotteinen liikevaihto puolestaan vaikutti operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 4,7 (3,1) milj. euroa. Liikevoittoa paransi Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4,9 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi -3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n nykyisen pääkonttorin vuokrasopimukseen.

Konsernin tulos ennen veroja oli 3,3 (0,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,4 (-2,5) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,3 (-1,3) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,8 (0,9) milj. euroa.

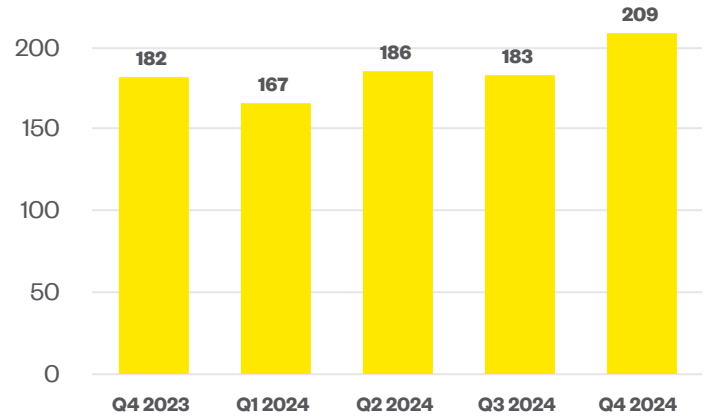
Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,18 (-0,05) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 1,9 (13,6) milj. euroa.

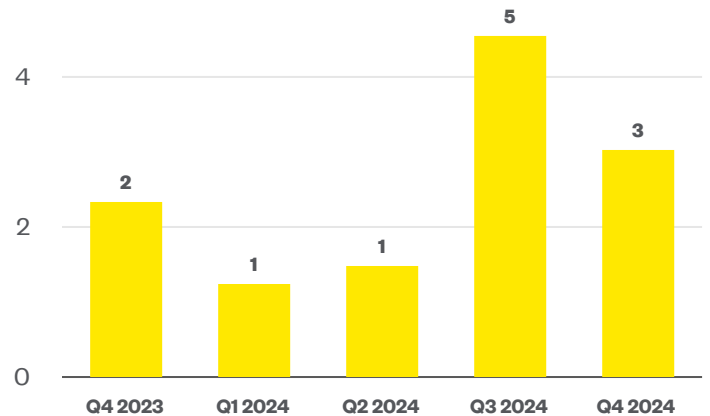
Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 052,8 (1 048,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,7 (92,6) %. Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 66,0 (253,1) milj. eurolla. Merkittävien katsauskaudella tilauskantaan kirjattu hanke oli Helsingin Kruunuvuorenrannan palvelukortteli.

SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 689 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet ja Turun Ratapihan hanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektiinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

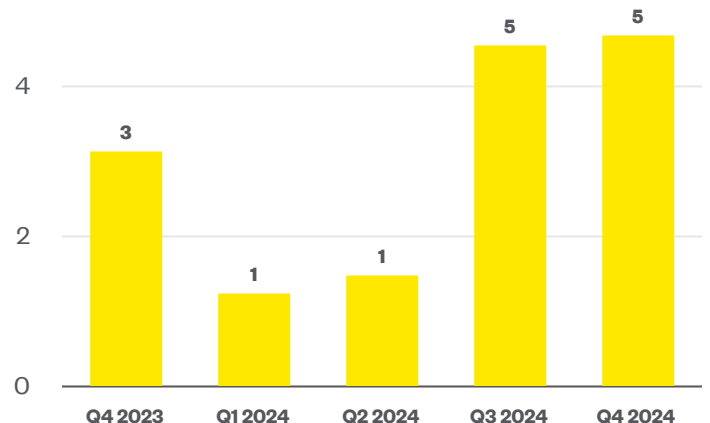
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Tammi-joulukuu 2024

Konsernin liikevaihto kasvoi 135,8 milj. euroa 745,8 (610,0 1-12/2023) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 179,2 milj. euroa 688,2 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 43,5 milj. euroa 57,6 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kasvoi ja oli 10,3 (1,1) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen voimakkaasti kasvanut volyyymi oli keskeisin operatiivista liikevoittoa parantanut tekijä siitä huolimatta, että liikevaihto painottui hyvin voimakkaasti yhteistoiminnalliseen urakointiin. Asuntorakentamisen liikevaihto jäi vertailukauteen nähden hyvin matalalle tasolle ja heikensi operatiivista liikevoittoa.

Konsernin liikevoitto oli 12,0 (-6,8) milj. euroa. Liikevoittoa paransi Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4,9 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi -3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n nykyisen pääkonttorin vuokrasopimukseen. Vertailukauden liikevoittoa heikensi SRV Russia Oy:n ja sen tytäryhtiöiden myyntitappio -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa.

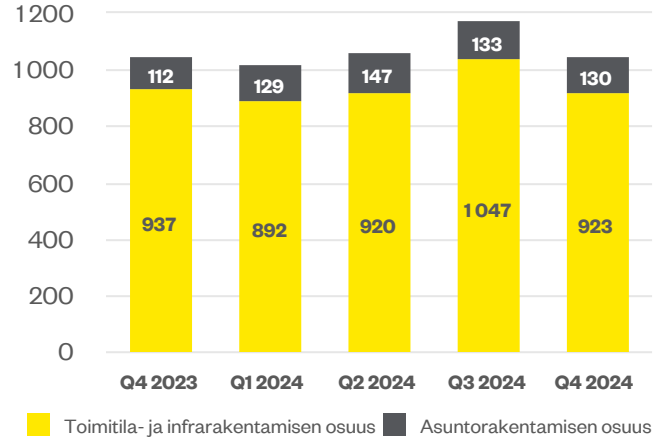
Konsernin tulos ennen veroja oli 5,7 (-15,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,3 (-9,0) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,5 (-5,6) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,9 (-0,6) milj. euroa sekä korkotuottoja 3,4 (2,3) milj. euroa. Vertailutietoon sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,6 milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,18 (-1,02) euroa.

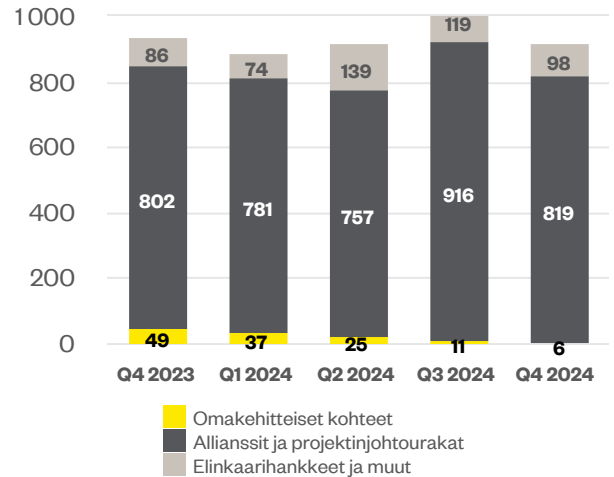
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 9,3 (0,0) milj. euroa.

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 691,2 (781,4) milj. eurolla. Tammi-joulukuussa tilauskantaan kirjattiin muun muassa Laakson yhteissairaala -hankkeeseen sisältyvät tilaukset (infratöiden toinen vaihe, Ohkolan sairaalarakennus sekä päärakennuksen eteläinen osa), Research Hub Tampereen Sähkötaloon, Helsingin Suutarilan monitoimitalo, Helsingin Kruunuvuorenrannan palvelukortteli, Kirkkonummen yhteiskampus, 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun, 92 asunnon opiskelija-asuntokohde Helsingin Oulunkylään ja 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raision Kuloistenniittyn.

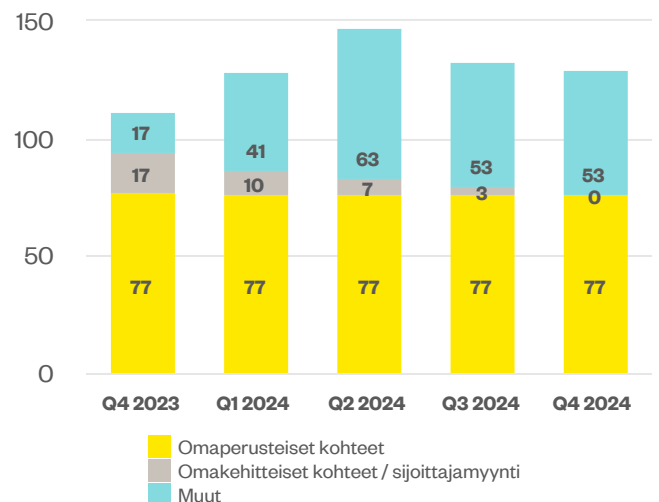
Tilaukset kehitys



Toimitila- ja infrarakentamisen tilauskannan jakauma



Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma



Toimitila- ja infrarakentaminen

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

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

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

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

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

Loka-joulukuu 2024

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 191,5 (153,1) milj. euroon ja tilauskanta säilyi vakaana 923,1 (936,6) milj. eurossa. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa erityisesti sairaalahankkeiden rakentamisen myötä. Tilauskanta painottui vahvasti suhteessa matalakatteisempaan projektinjohto- ja allianssiurakointiin, joiden osuus tilauskannasta oli 89 %.

Tammi-joulukuu 2024

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 688,2 (508,9) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi voimakkaasti

projektinjohto- ja allianssiurakoissa.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä ja Oulussa, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa, Ruutanan koulukeskus Kangasalalla. Merkittävimpiä rakenteilla olevia infrahankkeita ovat Laakson sairaalan kalliotilojen louhinta- ja sisustustyöt, Vantaan Energian kausivaraston suuaukko, Lohjan vesitorni, sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Turun monitoimiareena, Oulun Torihotelli, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehitteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehitteinen toimistotalo Jätkäsaarella, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaarella sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Espoon Matinkylän lukio valmistui helmikuussa, Liedon sinkityslaitos kesäkuussa, WithSecuren pääkonttori Helsingin WoodCityssä heinäkuussa, Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila syyskuussa, Lempäälän uimahalli-kylpylä lokakuussa ja Kuopion varastokirjasto joulukuussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 31.12.2024	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	175

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	90	Q2/2025
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	23	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	64	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	85	Q3/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Teollisuus	83	Q3/2025
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Julkinen	92	Q1/2025
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	15	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	41	Q2/2026
Kruunuvuorenrannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	0	Q2/2027
Okmetic	Vantaa	Teollisuus	95	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	76	Q2/2025
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	3	Q3/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	8	Q4/2026
Inkeröisten monitoimitalo	Kouvola	Julkinen	71	Q2/2025
Ruutanan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	85	Q1/2025

*Tilanne 31.12.2024

Asuntorakentaminen

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

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

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

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

Loka-joulukuu 2024

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 17,5 (28,7) milj. euroon ja tilauskanta oli 129,7 (111,9) milj. euroa. Liikevaihto laski vertailukauteen nähden ja koostui raportointikaudella pääosin neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Vertailukauden liikevaihto puolestaan koostui pääosin sijoittajille myydyistä omakehitteisistä kohteista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 0 (4) kappaletta.

Tammi-joulukuu 2024

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 57,6 (101,1) milj. euroon. Liikevaihto laski voimakkaasti omakehitteisissä hankkeissa, mitä osin kompensoi liikevaihdon kasvu neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (7) kappaletta. Tammi-joulukuussa aloitettiin uutena hankkeena 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun, 92 asunnon opiskelija-asuntokohde Helsingin Oulunkylään sekä 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus

Oy:lle Raision Kuloistenniittyy.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 520 (239) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 0 (0) kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (138) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 520 (101).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttäviä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 95 (99) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin 4 (7) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 4 (7) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 1,1 (5,9) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 31.12.2024

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	177
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	372

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

Asuntorakentaminen konsernissa	10-12/ 2024	10-12/ 2023	muutos, kpl	1-12/ 2024	1-12/ 2023	muutos, kpl
asuntoa						
Asuntomyynti	0	4	-4	4	246	-242
omaperusteinen tuotanto	0	4	-4	4	7	-3
sijoittajamyynni	0	0	0	0	239	-239
Omaperusteinen tuotanto						
asuntoaloitukset	0	0	0	0	0	0
valmistuneet	0	62	-62	0	85	-85
tuloutuneet	0	4	-4	4	7	-3
valmiit myymättömät*	95	99	-4	95	99	-4
Rakenteilla	520	239	281	520	239	281
urakat ja neuvottelu-urakat	520	101	419	520	101	419
sijoittajamyynni	0	138	-138	0	138	-138
omaperusteiset kohteet	0	0	0	0	0	0
josta myydyt	0	0	0	0	0	0
josta myymättömät	0	0	0	0	0	0
josta myydyt, %	0	0		0	0	
josta myymättömät, %	0	0		0	0	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-12/ 2024	1-12/ 2023	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	53,1	34,5	18,6	54,1 %
Rakenteilla, myydyt	—	—	—	— %
Rakenteilla, myymätön	46,3	46,3	—	— %
Valmis, myymätön omaperusteinen	30,3	31,1	-0,8	-2,7 %
Asuntorakentaminen yhteensä	129,7	111,9	17,8	15,9 %

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)	
Verkkosaarenkatu		Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotanto	74	Q2/2025
Käkikellokortteli (Nihti)		Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	48	Q4/2025
Komentaja		Espoo	Varma	33	Q1/2026
Patolankulma		Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	10	Q2/2026
Kuloistenniitty		Raisio	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	1	Q2/2026

*Tilanne 31.12.2024

Muut omistukset

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. Tehdyn kaupan jälkeen SRV:llä ei ole enää omaisuuseriä eikä liiketoimintaa Venäjällä.

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Loka-joulukuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,4 (-2,5) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,8 (0,9) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,3 (-1,3) milj. euroa sekä korkokuluja -0,2 (-0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,3 (-0,4) milj. euroa.

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

Omavaraisuusaste oli 35,1 (34,4) % ja nettovelkaantumisaste 65,5 (71,7) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (48,0) % ja nettovelkaantumisaste -6,0 (-4,3) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 283,6 (277,7) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 5,5 (-2,6). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 189,5 (179,7) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 96,2 (99,4) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna -3,2 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -9,2 (-6,3) milj. euroa ja laski -2,9 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 16,4 (17,1) milj. euroa.

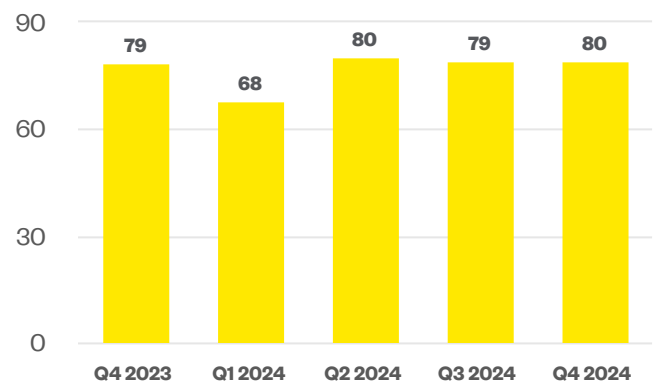
Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja minimikäyttökate- kovenantin korvaamisesta nettovelka-/käyttökate-kovenantilla. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

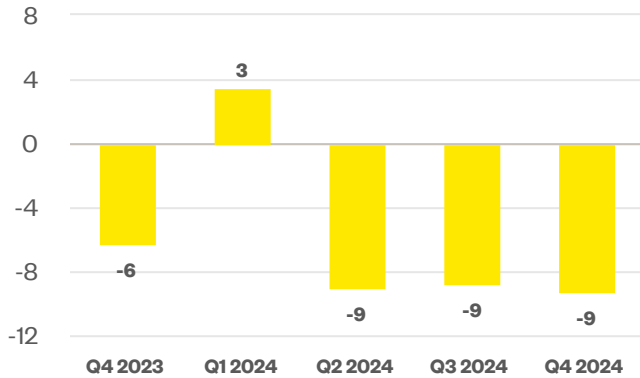
Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehdoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponnikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2024 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 79,6 (78,6) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 40,5 milj. euroa.

Rahoitusreservit



Korollinen nettovelka ilman IFRS16

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

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä 0,0 (-4,9) milj. euroa.

ESG-katsaus

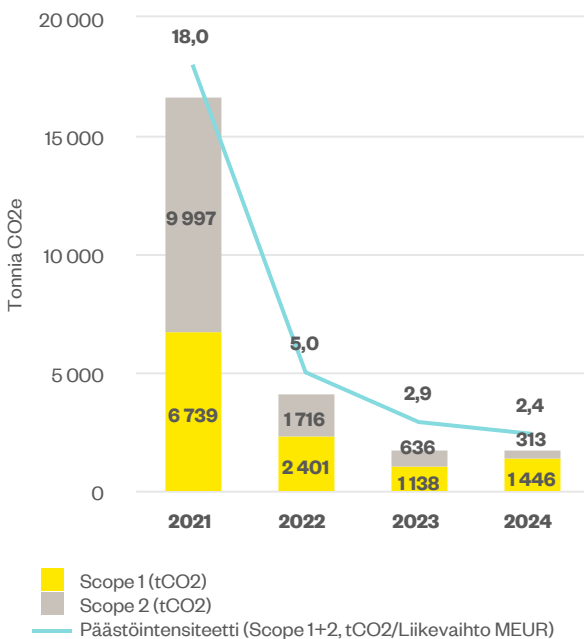
SRV:n vastuullisuustyö kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG).

Ympäristövastuu

	1-12/ 2024	1-12/ 2023
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	1 759	1 774
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/ LiikevaihtoMEUR), R12	2,4	2,9

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 1759 (1774) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 2,4 (2,9) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 80 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdellessa.

Oman toiminnan päästöt, Rullaava 12kk



Tammi-joulukuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 72,8 (67,3) % eli 490,4 (378,7) milj. euroa.

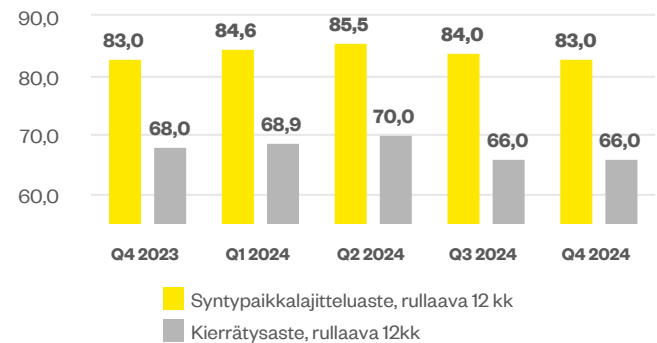
Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 90,3 (92,1) % eli 673,8 (561,9) milj. euroa kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot* ja toimintamenot* ovat pienet.

*Pääomamenot kertovat, kuinka vihreitä yhtiön taksonomiakelpoiset investoinnit ovat, toimintamenot liittyvät lyhyemmän aikavälin hankintoihin.

Tammi-joulukuussa vihreää liikevaihtoa, joka kattaa EU:n taksonomian mukaisen osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta ja projektit, joihin tehdään ympäristösertifiointi, oli 69,9 (67,3) %. Taksonomian mukaisuuden nousuun jälkimmäisen vuosipuolikkaan aikana vaikutti yhteistyössä tilaajien kanssa tehdyt muutokset hankkeiden tavoitteissa.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 83 (83) % ja kierrätysaste oli 66 (68) %. Lajitteluasteen nousu ja jäteraaka-ainevirtojen hyödyntämisen lisääntyminen ovat nostaneet kierrätysastetta viimeisten vuosien aikana ja kierrätysaste on vakiintunut noin 70 %:iin. Kvartaalitasolla vaihtelua kuitenkin esiintyy muun muassa hankkeiden rakennetyypeistä ja rakennusvaiheista johtuen. Kun purkujäte sisällytetään jätetilastoihin, kierrätysaste rullaava 12 kk on 78 (95) %. Tämän luvun kohdalla ero johtuu purkubetonin erityisluonteesta määrästä vuonna 2023.

Rakennusjätteiden lajittelu- ja kierrätysaste* (%) Rullaava 12kk



*Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä ja maa- ja kiviaineksia

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

	Q4 2024	Q4 2023
Naisia hlöä / %-osuus	169/20	154/20
Miehiä hlöä / %-osuus	648/80	617/80
Yhteensä hlöä / %-osuus	817/100	773/100

Katsauskauden lopussa 2024 yhtiössä työskenteli 817 (805) henkilöä. Henkilöstön työvire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,1 / 5,0 (4,1 / 5,0).

Asiakkaat

Asiakkaiden suositteluindeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli joulukuun lopussa 78 (61). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,7/10 (8,4/10) B2B. Asiakastyytyväisyys ja asiakaslupauksen mukainen toiminta on kauttaaltaan hyvällä tasolla.

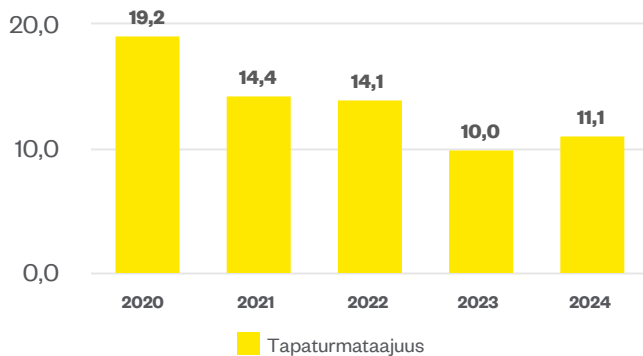
Joulukuun lopussa NPS (Net Promoter Score) B2C toteuma oli 20 (-6), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 7,3/10 (6,7/10) B2C. Vuosikorjauskohteiden asiakastyö on kehittynyt myönteiseen suuntaan.

Työterveys- ja työturvallisuus

	1-12/ 2024	1-12/ 2023
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	11,1	10,0
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	3 995	3 114

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli joulukuun lopussa 11,1 (10,0) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Jälkimmäisellä vuosipuolikkaalla sattui useampia tapaturmia, jotka nostavat tapaturmataajuutta. Tämän johdosta yhtiössä on panostettu etenkin ennakoivaan turvallisuustyöhön, muun muassa työn riskien laatuun sekä viime hetken työn riskien arviointiin, joiden avulla tunnistetaan ja poistetaan tehokkaasti töihin liittyviä vaaroja. Pitkällä aikavälillä tapaturmataajuuden trendi on ollut kuitenkin laskeva.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



*SRV + Aliurakoitsijat

** Tapaturmataajuuden luvut 2023 on oikaistu GRI-laskentaperiaatteiden mukaisiksi

SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli joulukuun lopussa 3 995 (3114) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmistoa.

Hyvä hallintotapa

SRV uudisti vuoden aikana eettiset toimintaohjeensa. Uudet SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) kokoavat entistä paremmin yhteen keskeiset yrityskulttuuria tukevat eettiset sitoumukset, joiden mukaisesti SRV:llä tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. Toimintaperiaatteiden avulla varmistetaan sitoutuminen yhteneväisiin arvoihin ja eettisesti oikeisiin toimintatapoihin. Kaikki SRV:läiset suorittivat Toimintaperiaatteisiin liittyvän koulutuksen katsauskauden loppuun mennessä.

Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta toimittajat saavat vastuullisuusarvosanan. Toimittaja-auditointeja suoritettiin 111 kpl vuonna 2024. Yhtiö haluaa menettelyllä ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus esitetään laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka julkaistaan 4.3.2025 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa: www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset.

SRV antaa lisäksi yhtiön riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteiden kuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina yhtiön vuosikertomuksesta. Selvitys julkaistaan 4.3.2025 ja se on luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/.

Muutokset johtoryhmässä

SRV tiedotti 1.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi lakiasiaintohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty OTM Liisa Krogerus, 46. Krogerus aloitti tehtävässään 1.1.2025.

SRV tiedotti 30.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka on irtisanoutunut ja siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle viimeistään huhtikuussa 2025.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2024. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 25.3.2024. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous2024.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2024 valtuutti hallituksen päättämään

- omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 1.700.000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2023 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.
- osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää enintään 1.700.000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2023 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeanneista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kannustinjärjestelmät

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

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

Kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitseminen/toimitusjohtajan-ja-konsernin-johtoryhman/ sekä 28.3.2023 julkaistusta pörssitiedotteesta: [SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uusista kannustinjärjestelmistä konsernin avainhenkilöille - SRV.fi](http://www.srv.fi/porssitiedotteet/2023/03/28/srv-yhtiot-oyjn-hallitus-paatti-uusista-kannustinjarjestelmista-konsernin-avainhenkilolille-srv-fi)

Osakkeet ja omistus

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2024 oli 4,66 euroa (4,08 euroa 31.12.2023). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 6,80 euroa ja alin 3,59 euroa. Osakekannan markkina-arvo 31.12.2024 oli 78,9 milj. euroa (69,1 milj. euroa 31.12.2023) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 1,8 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 9,4 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2024 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli joulukuun lopussa 10 274 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 251 31.12.2023).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2024 ovat 76 450 504,85 euroa, joista tilikauden tulos on -12 689 036,68 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2024 jaeta.

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 31.1.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.5.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka jättää yhtiön tammikuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.

Espoo 6.2.2025
Hallitus

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

Tietoja tästä tilinpäätöstiedotteesta

Tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2023 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 6.2.2025 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2025 Q1-osavuositarkastuksen 30.4.2025. Hiljaisen jakson aikana 29.3.-29.4. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	10-12/	10-12/	1-12/	1-12/
Milj. euroa	2024	2023	2024	2023
Liikevaihto	209,1	181,8	745,8	610,0
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	3,0	2,4	10,3	1,1
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,5	1,3	1,4	0,2
Liikevoitto	4,7	3,1	12,0	-6,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,2	1,7	1,6	-1,1
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	3,6	2,1	7,7	-10,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	1,7	1,2	1,0	-1,8
Tulos ennen veroja	3,3	0,7	5,7	-15,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	1,6	0,4	0,8	-2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	3,6	-0,7	5,3	-15,1
Oman pääoman tuotto, %	3,7	-10,6	3,7	-10,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	5,5	-2,6	5,5	-2,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾	6,1	-6,2	6,1	-6,2
Sijoitettu pääoma	283,6	277,7		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	189,5	179,7		
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,4		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	48,2	48,0		
Korollinen nettovelka	96,2	99,4		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-9,2	-6,3		
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	71,7		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-6,0	-4,3		
Tilaukanta	1 052,8	1 048,6		
Uudet sopimukset	66,0	253,1	691,2	781,4
Henkilöstö keskimäärin			781	762
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	0,18	-0,05	0,18	-1,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	0,11	-0,05	0,16	-1,02
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,7	8,2		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	6,7	6,2		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa, euroa			4,66	4,08
Keskikurssi, euroa			5,11	3,90
Alin kurssi, euroa			3,59	3,15
Ylin kurssi, euroa			6,80	4,69
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa			78,9	69,1
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl			1 837	1 893
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			11,2	11,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 938	16 938	16 938	16 938
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	32 058	16 938	32 058	16 938
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 938	16 938	16 938	16 938

¹⁾Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy seuraavalta sivulta.

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

³⁾Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

⁴ Osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

⁵ Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailukauden 2023 osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulos oli tappiollinen.

⁶ Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailukauden 2023 osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulos oli tappiollinen.

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

(milj. euroa)	10-12/ 2024	10-12/ 2023	1-12/ 2024	1-12/ 2023
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	3,0	2,4	10,3	1,1
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	1,7	1,1	1,7	-7,6
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	-0,3	0,0	-0,3
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1,7	0,8	1,7	-7,9
Liikevoitto	4,7	3,1	12,0	-6,8

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2024	7-9/ 2024	4-6/ 2024	1-3/ 2024	10-12/ 2023	7-9/ 2023
Liikevaihto	209,1	183,5	186,3	167,0	181,8	146,9
Operatiivinen liikevoitto	3,0	4,6	1,5	1,3	2,4	4,6
Operatiivinen liikevoitto %	1,5	2,5	0,8	0,8	1,3	3,1
Liikevoitto	4,7	4,5	1,5	1,3	3,1	-4,9
Liikevoitto %	2,2	2,5	0,8	0,8	1,7	-3,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,4	-2,8	-1,4	-0,7	-2,5	-1,6
Tulos ennen veroja	3,3	1,7	0,1	0,5	0,7	-6,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 052,8	1 179,6	1 067,3	1 020,4	1 048,6	995,6
Uudet sopimukset	66,0	273,9	215,0	136,4	253,1	132,5
Tulos/osake, eur	0,18	0,04	-0,03	-0,01	-0,05	-0,51
Oma pääoma/osake, eur	6,69	6,18	6,09	6,24	6,21	6,21
Osakkeen päättöskurssi, eur	4,7	5,4	5,1	4,8	4,1	3,6
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,5	33,6	33,9	34,4	34,9
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	48,2	48,2	46,9	47,5	48,0	49,5
Korollinen nettovelka	96,2	96,4	96,8	112,1	99,4	117,7
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-9,2	-8,8	-9,0	3,5	-6,3	7,5
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	69,7	70,9	80,5	71,7	84,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-6,0	-6,0	-6,2	2,4	-4,3	5,1

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

Tilaukanta (milj. euroa)	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023
- toimitilarakentamisen osuus	923,1	1 046,6	920,2	891,8	936,6
- asuntorakentamisen osuus	129,7	133,0	147,0	128,6	111,9
Konserni yhteensä	1 052,8	1 179,6	1 067,3	1 020,4	1 048,6
josta myyty osuus	976,2	1 102,8	990,4	943,5	971,1
josta myymätön osuus	76,6	76,8	76,9	76,9	77,5

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023
Urakat ja neuvottelu-urakat	53,1	56,2	70,1	51,7	34,5
Rakenteilla, myyty tuotanto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	46,3	46,3	46,3	46,3	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	30,3	30,5	30,6	30,6	31,1
Yhteensä	129,7	133,0	147,0	128,6	111,9

Asuntotuotanto (kpl)	10-12/ 2024	7-9/ 2024	4-6/ 2024	1-3/ 2024	10-12/ 2023
Asuntomyynti yhteensä	0	1	0	3	4
Omaperusteinen tuotanto	0	1	0	3	4
Sijoittajamynti	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	0	0	0
- valmistuneet	0	0	0	0	62
- tuloutuneet asunnot	0	1	0	3	4
- valmiit myymättömät	95	95	96	96	99
Rakenteilla yhteensä	520	446	532	364	239
urakat ja neuvottelu-urakat	520	446	446	226	101
sijoittajamynti tuotanto	0	0	86	138	138
omaperusteinen tuotanto	0	0	0	0	0
- josta myytyt	0	0	0	0	0
- josta myymättömät	0	0	0	0	0

SRV YHTIÖT OYJ

Tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2024, taulukko

- [1\) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma](#)
- [2\) Konsernitase](#)
- [3\) Konsernin rahavirtalaskelma](#)
- [4\) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista](#)
- [5\) Laadintaperiaatteet](#)
- [6\) Konsernin vastuusitoumukset](#)
- [7\) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin](#)
- [8\) Liikevaihdon jakauma](#)
- [9\) Segmenttitiedot](#)
- [10\) Vaihto-omaisuus](#)
- [11\) Muutokset rahoitusasemassa](#)
- [12\) Valuuttariski](#)
- [13\) Liiketoimintojen myynnit ja jäljellä olevat omistukset Venäjällä](#)
- [14\) Lähipiiritapahtumat](#)
- [15\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-12/ 2024	1-12/ 2023	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2024	10-12/ 2023	muutos meur	muutos, %
Liikevaihto	8	745,8	610,0	135,8	22,3	209,1	181,8	27,4	15,1
Liiketoiminnan muut tuotot		1,1	0,3	0,8	293,9	0,2	0,1	0,1	127,2
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutokset		5,1	2,3	2,7	117,4	3,7	6,2	-2,4	-39,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-652,5	-528,0	-124,6	23,6	-185,8	-164,3	-21,5	13,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-71,5	-66,2	-5,3	8,0	-19,6	-17,0	-2,6	15,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		3,1	1,2	1,9	160,3	0,6	0,5	0,1	15,4
Poistot ja arvonalentumiset		-8,6	-5,7	-2,9	50,6	-4,7	-1,5	-3,2	209,8
Sijoitusten arvomuutokset		1,8	-8,9	10,7	-120,5	4,3	0,4	3,9	
Liiketoiminnan muut kulut		-12,3	-11,8	-0,5	4,1	-3,2	-3,1	-0,2	5,9
Liikevoitto		12,0	-6,8	18,8	-276,3	4,7	3,1	1,6	49,6
Rahoitustuotot		3,4	2,3	1,1	47,3	0,7	0,9	-0,2	-24,9
Rahoituskulut		-9,7	-11,2	1,5	-13,2	-2,1	-3,3	1,2	-36,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6,3	-9,0	2,7	-29,6	-1,4	-2,5	1,1	-44,7
Tulos ennen veroja		5,7	-15,7	21,4	-136,0	3,3	0,7	2,7	387,1
Tuloverot		-0,4	0,6	-1,0	-165,2	0,3	-1,4	1,7	-119,3
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		5,3	-15,1	20,4	-134,8	3,6	-0,7	4,3	-606,1
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		5,3	-15,1	20,4		3,6	-0,7	4,3	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		0,18	-1,02			0,18	-0,05		
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		0,16	-1,02			0,11	-0,05		

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2024	1-12/ 2023	10-12/ 2024	10-12/ 2023
Katsauskauden tulos	5,3	-15,1	3,6	-0,7
Muut laajan tuloksen erät				
Muuntoerot	0,0	10,1	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	4,9	-0,1	4,9	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,9	10,0	4,9	0,0
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	4,9	10,0	4,9	0,0
Katsauskauden laaja tulos	10,2	-5,1	8,6	-0,7
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	10,2	-5,1	8,6	-0,7
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	31.12.2024	31.12.2023	muutos, %
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet		6,8	5,5	24,3
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		3,0	7,6	-60,5
Liikearvo		1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet		0,5	0,7	-25,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,1	3,8	-19,2
Muut rahoitusvarat		7,1	7,8	-8,9
Saamiset		1,5	7,0	-78,9
Laskennalliset verosaamiset		36,9	36,8	0,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		60,6	70,9	-14,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	10	167,1	157,4	6,2
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	88,3	88,5	-0,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		94,3	82,0	15,0
Laina- ja rahoitussaadokset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	0,3	-100,0
Rahavarat		40,5	39,6	2,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		390,2	367,7	6,1
VARAT YHTEENSÄ		450,8	438,6	2,8
Konsernitase (milj. euroa)				
		31.12.2024	31.12.2023	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	303,6	0,0
Muuntoerot		0,0	-4,9	-100,0
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0
Kertyneet voittovarot		-193,3	-196,5	-1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		146,8	138,7	5,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	
Oma pääoma yhteensä	4	146,8	138,7	5,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	-3,9
Varaukset		10,0	10,4	-3,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		31,2	31,4	-0,7
Korolliset vuokravelat		102,8	103,1	-0,3
Muut velat		3,1	3,1	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		147,3	148,2	-0,6
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		146,3	138,4	5,7
Varaukset		7,5	8,8	-14,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		0,1	1,9	-92,8
Korolliset vuokravelat		2,7	2,6	2,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		156,7	151,7	3,3
Velat yhteensä		303,9	299,9	1,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		450,8	438,6	2,8

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-12/ 2024	1-12/ 2023
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	731,9	615,8
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,1	0,3
Maksut liiketoiminnan kuluista	-727,7	-606,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	5,4	9,5
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	3,5	1,0
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-7,7	-8,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,0	-0,1
Liiketoiminnan rahavirta	1,1	1,6
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,6	-2,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,4	0,3
Investoinnit sijoituksiin	-2,1	-1,8
Sijoitusten luovutustulot	2,3	1,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	10,1	1,8
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	-0,1
Myönnetyt lainat muille	0,0	-0,3
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,2
Investointien rahavirta	8,2	-1,7
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	9,3	-0,0
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	0,6	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-2,6	-10,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	-2,8
Yhtiölainojen muutos	-0,7	9,8
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,1
Vuokraelkojen lainojen maksut	-2,7	-2,6
Rahoituksen rahavirta	-8,3	-5,7
Rahavarojen muutos	0,9	-5,7
Rahavarat tilikauden alussa	39,6	45,3
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	40,5	39,6

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2024 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2024	3,1	303,6	-4,9	-196,5	105,2	33,5	0,0	138,7
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3	0,0	0,0	5,3
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0	4,9
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	4,9	5,3	10,2	0,0	0,0	10,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Oma pääoma 31.12.2024	3,1	303,6	0,0	-193,3	113,3	33,5	0,0	146,8

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2023 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2023	3,1	303,6	-14,9	-179,0	112,7	33,5	0,0	146,2
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	0,0	0,0	-15,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0,0	0,0	10,1	0,0	10,1	0,0	0,0	10,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	10,0	-15,1	-5,2	0,0	0,0	-5,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	0,0	0,0	-2,4
Oma pääoma 31.12.2023	3,1	303,6	-4,9	-196,5	105,2	33,5	0,0	138,7

5) Laadintaperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän tilinpäätöstiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2023 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2024 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2023 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-tilinpäätösstandardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuosikatsaukseen. Tämän tilinpäätöstiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Toimintasegmentti

SRV:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta ja SRV raportoi toimintansa yhtenä segmenttinä. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on toimitusjohtaja yhdessä konsernin johtoryhmän kanssa, joka tarkastelee SRV:n liiketoimintaa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

SRV:n lyhyen tähtäimen riskit ja epävarmuustekijät

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

Arvioiden käyttö

Osavuosikatsauksen laatiminen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuosikatsauksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuosikatsauksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2023 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 36,9 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. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään käyttämään vuoteen 2029 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, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

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

SRV siirtää pääkonttorinsa Horisonttiin sen valmistuessa 2025. Toimitilan siirrosta johtuen SRV kirjasi tilikauden 2024 viimeisellä kvartaalilla -3,4 milj. euron arvonalentumisen sen nykyisen pääkonttorin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserästä.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tilaajien ja vakuutusyhtiöiden vireille

littamien kanteiden yhteenlaskettu summa on noin 8 miljoonaa euroa. Ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	31.12.2024	31.12.2023	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	16,5	19,0	-13,5
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0
Tonttien ostositoumukset	20,3	10,1	101,0

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.12.2024

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	1,5	1,5	1,5
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvarat	7,1	0,0	7,1	7,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	62,2	62,2	62,2
Johdannaissopimukset	1,6	0,0	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	40,5	40,5	40,5
Yhteensä	8,7	104,2	113,0	113,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	31,2	31,2	31,2
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	3,1	3,1	3,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	0,1	0,1	0,1
Ostovelat	0,0	40,9	40,9	40,9
Yhteensä	0,0	75,3	75,3	75,3

31.12.2023

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	7,0	7,0	7,0
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	3,5	0,0	3,5	3,5
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	51,7	51,7	51,7
Rahavarat	0,0	39,6	39,6	39,6
Yhteensä	11,3	98,3	109,6	109,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	31,4	31,4	31,4
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	3,1	3,1	3,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	1,9	1,9	1,9
Ostovelat	0,0	38,5	38,5	38,5
Yhteensä	0,0	74,9	74,9	74,9

Johdannaissopimukset (milj.euroa)	12/2024		12/2023	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	1,6	0,0	3,5	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2024	12/2023
	Valuuttaoptiot	0,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	1,6	0,0	1,6
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2023				
Johdannaissaamiset	0,0	3,5	0,0	3,5
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.2024	31.12.2023
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7,8	7,8
Lisäykset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,7	0,0
Yhteensä	7,1	7,8
Pitkäaikaiset	7,1	7,8
Lyhytaikaiset	—	—

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	—	7,1	7,1
31.12.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,7	7,1	7,8

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-12/ 2024	1-12/ 2023	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2024	10-12/ 2023
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	1,8	8,3	-6,5	-77,8	0,0	2,4
Ajan kuluessa tuloutettavat	744,7	601,7	143,0	23,8	209,1	179,3
Konserni yhteensä	745,8	610,0	135,8	22,3	209,1	181,8

9) Segmenttiedot

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj.euroa)	31.12.2024	31.12.2023	muutos, MEUR
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	80,0	71,9	8,1
Keskeneräiset työt	56,7	55,4	1,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	27,0	27,2	-0,3
Muu vaihto-omaisuus	91,7	91,4	0,3
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	88,4	88,5	-0,1
Muut	3,3	2,8	0,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	255,4	245,9	9,5

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2024		Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Rahalaitoslainat	0,6	1,9	0,8	0,3	0,0	0,0	0,9	
Yhtiölainat ²⁾	16,4	26,7	1,1	1,0	1,5	1,1	22,0	
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Muut rahoitusvelat	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	
Muut korottomat velat	9,1	9,9	6,5	3,5	0,0	0,0	0,0	
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ostovelat	40,9	40,9	40,9	0,0	0,0	0,0	0,0	
Yhteensä	81,2	93,6	49,2	4,8	1,5	1,1	37,1	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2024		Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	105,4	252,5	8,0	7,2	7,0	7,0	223,3	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2023		Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2024	2025	2026	2027	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Rahalaitoslainat	1,8	3,0	2,8	0,3	0,0	0,0	0,0	
Yhtiölainat ²⁾	17,1	30,5	0,8	1,4	1,4	1,7	25,2	
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Muut rahoitusvelat	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	
Muut korottomat velat	9,1	9,1	6,0	3,1	0,0	0,0	0,0	
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ostovelat	38,5	38,5	38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	
Yhteensä	80,8	95,4	48,1	4,8	1,4	1,7	39,5	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

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

¹⁾Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

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

Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä sekä muutoksista taloudellisiin kovenantteihin. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026. Kovenanttien osalta sovittiin, että minimikäyttökate- kovenantti korvataan nettovelka/käyttökate- kovenantilla.

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

Kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n maksuvalmiuslimiitin taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehtoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16:n vaikutusta, osatuloutettu nettovelka/käyttökate ilman IFRS16:n vaikutusta, minimilikviditeetti ja tietyt muut rajoitukset. Näistä kovenanttiehdoista omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja nettovelka/käyttökate testataan neljännesvuosittain ja minimilikviditeetti testataan kuukausittain. Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä maksuvalmiuslimiitin syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa, että minimikäyttökate- kovenantti korvataan nettovelka/käyttökate- kovenantilla.

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

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	> 30%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤ 70%
Minimilikviditeetti	> 25 meur kauden lopussa
Nettovelka / käyttökate (osatuloutettu ja ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤ 3,5

12) Valuuttariski

SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty myyntihetken kurssia 107,79. Tilikauden päättyessä 31.12.2024 SRV:llä on vain euromääräisiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

13) Myyty liiketoiminnot ja jäljellä olevat omistukset Venäjällä

SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle kun kaupan täytäntöönpanon keskeiset ehdot olivat täyttyneet. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. SRV:n omistususuuden myyntihinta kauppakeskuksesta oli 10,8 milj. euroa. Myynnillä ei ole vaikutusta SRV:n operatiiviseen liikevoittoon.

Myynnin vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

(milj.euroa)	1-12/2024
Varat yhteensä	0,1
Velat yhteensä	0,0
Mydyt nettovarat	0,1
Myyntihinta	10,8
Tuloutuneet muuntoerot	-4,9
Myyntikustannukset	-0,7
Myyntivoitto /-tappio	5,1

Myynnin vaikutus konsernin rahavirtaan

(milj.euroa)	1-12/2024
Myyntihinta	10,8
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	0,0
Myyntikustannukset	-0,7
Rahavirtavaikutus	10,1

SRV myi 1.8.2023 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Myyntitappio -9,5 milj.euroa on kirjattu tilikaudella 2023. SRV myi 2023 Virossa sijaitsevan yhtiön Mare KV Invest Ou:n osakekannan. Myynnistä kirjattiin 0,3 milj. euron myyntitappio.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

(milj.euroa)	1-12/2023
Varat yhteensä	6,0
Velat yhteensä	1,4
Mydyt nettovarat	4,6
Myyntihinta	4,4
Tuloutuneet muuntoerot	-9,3
Myyntikustannukset	-0,3
Myyntivoitto /-tappio	-9,8

Myyntien vaikutus konsernin rahavirtaan

(milj.euroa)	1-12/2023
Myyntihinta	4,4
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-2,3
Myyntikustannukset	-0,3
Rahavirtavaikutus	1,8

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

31.12.2024	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 31.1.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.5.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka jättää yhtiön tammikuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.