



Osavuositkatsaus

1.1-31.3.2025

SRV YHTIÖT OYJ

30.4.2025 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1-31.3.2025

Sisällys

Tammi - maaliskuu 2025 lyhyesti	2
Konsernin avainluvut	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	5
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	6
Liiketoimintakatsaus	9
Toimitila- ja infrarakentaminen	11
Asuntorakentaminen	13
Muut omistukset	14
Rahoitus ja taloudellinen asema	15
ESG-katsaus	17
Yhtiökokous	19
Kannustinjärjestelmät	19
Osakkeet ja omistus	20
Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	20

Operatiivinen liikevoitto ja tilauskanta säilyivät vakaina

Tammi-maaliskuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 161,4 (167,0) milj. euroa (-3,3 %). Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski ja asuntorakentamisen kasvoi hieman.
- Operatiivinen liikevoitto oli 1,1 (1,3) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti negatiivisesti vertailukautta alhaisempi volyymi erityisesti omakehitteisissä hankkeissa. Infrarakentamisen katekertymä oli puolestaan vertailukautta parempi.
- Liikevoitto oli 0,7 (1,3) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli -0,5 (0,5) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 35,0 (33,9 % 3/2024) % ja nettovelkaantumisaste 68,9 (80,5 % 3/2024) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,1 (47,5) % ja nettovelkaantumisaste -4,5 (2,4) %.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 1 042,6 (1 020,4) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 91,7 (92,5) %.
- Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 106 milj. euroa.
- Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 140,9 (136,4) milj. euron edestä.
- Asiakkaiden nettosuositelluindeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli maaliskuun lopussa 73 (66).

Näkymät vuodelle 2025 (ennallaan)

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 geopolittiset 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 arvioituun 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)	1-3/ 2025	1-3/ 2024	muutos	muutos %	1-12/ 2024
Liikevaihto	161,4	167,0	-5,5	-3,3	745,8
Operatiivinen liikevoitto	1,1	1,3	-0,1	-9,3	10,3
Operatiivinen liikevoitto, %	0,7	0,8	-0,0		1,4
Liikevoitto	0,7	1,3	-0,5	-40,9	12,0
Liikevoitto, %	0,5	0,8	-0,3		1,6
Tulos ennen veroja	-0,5	0,5	-1,0		5,7
Katsauskauden tulos	-0,2	0,5	-0,7		5,3
Katsauskauden tulos, %	-0,1	0,3	-0,4		0,7
Tulos per osake, eur ¹⁾	-0,05	-0,01	-0,04		0,18
Tulouttamaton tilauskanta	1042,6	1020,4	22,2	2,2	1052,8
Omavaraisuusaste, %	35,0	33,9	1,1		35,1
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	49,1	47,5	1,6		48,2
Korollinen nettovelka	101,1	112,1	-11,0	-9,8	96,2
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-7,1	3,5	-10,5		-9,2
Nettovelkaantumisaste, %	68,9	80,5	-11,6		65,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-4,5	2,4	-6,8		-6,0
Rahoitusreservit	80,5	68,2	12,3	18,0	79,6

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

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla liiketoimintamme jatkui vakaana. Liikevaihtomme laski hieman vertailukaudesta 161,4 milj. euroon ja operatiivinen liikevoittonamme oli 1,1 milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti negatiivisesti vertailukautta alhaisempi volyymi erityisesti sijoittajille myydyissä, omakehittéisissä toimitilahankkeissa, kun taas infrarakentamisen katekertymä oli puolestaan vertailukautta parempi.

Kuten jo edellisellä kvartaalilla ennakoimme, markkinatilanne jatkui alkuvuonna epävarmana ja hidasti liiketoimintamme kehitystä. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia emme päässeet viime vuoden aikana aloittamaan suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita, minkä vuoksi yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä otimme kuitenkin askeleen kohti strategista tavoitettamme kasvattaa omaperusteisen asuntorakentamisen osuutta portfoliossamme, kun käynnistimme helmikuussa yli kahden vuoden tauon jälkeen ensimmäisen kuluttajille myytävän asuntokohteen, Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokkaan, rakentamisen. Tavoitteenamme on käynnistää tämän vuoden aikana myös muita kuluttajille myytäviä kohteita muun muassa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.

Tilauksentamme säilyi vahvana ja oli 1 042,6 milj. euroa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tilauksentamme siirtyi muun muassa Tampereen yliopistollisen sairaalan lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus, Pasilan virastokeskuksen peruskorjaus sekä elinkaarihankkeensa toteutettava Kirkkonummen Nissnikun monitoimijatalo, jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta 20 vuoden ajan elinkaarivastuulla. Nissnikun sopimuksen kokonaisarvo SRV:lle elinkaaripalvelut huomioiden on noin 50 milj. euroa, josta rakentamista koskeva tilaus kirjattiin helmikuulle.

Aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja, vielä tilauksentamme kirjaamattomia hankkeita oli maaliskuun lopussa yhteensä noin 582 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke sekä Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet.

Yhtiön tase on kunnossa ja myymättömien, valmiiden asuntojen määrä oli maaliskuun lopussa edelleen vähäinen. Vahva rahoitusasema on vahvuutemme epävarmassa markkinatilanteessa. Sen turvin pystymme



keskittymään yhtiön pitkäjänteiseen kehittämiseen ja myös tarttumaan erilaisiin mahdollisuuksiin suhdanteen parantuessa.

Alkuvuoden merkittäviin onnistumisiin lukeutuu saavuttamamme tuplavoitto Rakennusteollisuus RT:n Uudenmaan Turvallisesti 2000-luvulla -työturvallisuuskilpailussa isojen talonrakennusyritysten sarjassa. Aluehallintoviraston tekemien TR-mittausten yhteenlaskettu tulos SRV:n työmailta oli Uudenmaan paras. Myös työmaakohtaisessa sarjassa Rajamäen kampuksen työmaa Nurmijärvellä menestyi parhaiten Uudenmaan TR-mittauksissa. Tuplavoitto on hieno tunnustus sinnikkäästä ja määrätietoisesta työstämme työturvallisuuskulttuurin kehittämiseksi. Olen tyytyväinen siihen, miten sitoutuminen työturvallisuuteen näkyy yhtiössä johdosta jokaiselle työmaalle asti. Vahva sitoutuminen konkretisoituu työmailla muun muassa turvallisuusriskien ennakointina, havaintojen tekemisen aktiivisuutena, havaittujen puutteiden korjaamisessa sekä laajemmin hyvänä johtamisena ja sen myötä korkeana hallinta-asteena.

Markkinatilanteen kehittymisen ennakointi on tällä hetkellä lähes mahdotonta. Yhtäältä useat perinteisesti vahvat indikaattorit puoltavat asunto- ja investointikysynnän kääntymistä kasvuun. Toisaalta geopolitiittinen tilanne ja kauppasodan uhka heikentävät kuluttajien ja sijoittajien luottamusta markkinaan ja talouden kehitykseen. Näemme ensimmäisen vuosipuoliskon yksityisen kysynnän pysyvän verrattain heikkona, vaikka joitakin myönteisiä kehityskulkuja, kuten vahvistuvat vanhojen asuntojen kauppamäärät, on jo käynnissä. Markkinoiden myönteisin osa-alue, julkisen sektorin investoinnit, pysyy edelleen vahvana. Odotamme omistusasuntomarkkinoiden positiivisen muutoksen käynnistyvän asteittain vuoden loppua kohti, kun korkojen laskun ja pienentyneen inflaation sekä palkkatukien ja verotuksen keventymisen tuomat mahdollisuudet lisäävät asuntojen ostokykyä ja -halukkuutta. Vastaava kehityskulku tapahtuu myös asunto- ja toimitilasijoittajien osalta, kun talouden epävarmuus hellittää.

Toimintaympäristö

Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen talouden verkkainen toipuminen taantumasta on käynnissä. Vuonna 2025 talouden arvioidaan kasvavan 0,8 prosenttia ja kiihtyvän 1,8 prosentin vauhtiin vuonna 2026. Geopoliittiset riskit ja maailmantalouden epävarmuus kuitenkin heikentävät talouden näkymiä ja ennustettavuutta. Kuluttajien luottamus ja reaaliasiot ovat edelleen heikolla tasolla, mutta maltillinen inflaatio ja laskevat korot ovat parantaneet palkansaajien ostovoimaa. Epävarmuus rajoittanee ennakoitua kasvua yksityisessä kulutuksessa ja investoinneissa. Työttömyysasteen odotetaan kasvavan hieman vuonna 2025, mutta työllisyystilanne piristyy seuraavana vuonna. Yhdysvaltojen huhtikuussa lähes kaikille maailman maille asettamat mittavat tuontitullit rajoittavat Suomen viennin kehitystä, mutta palveluviennin odotetaan jatkuvan vahvana. Puolustusmenot kasvavat lähivuosina ja julkinen velkasuhde kasvaa edelleen sopeutustoimista huolimatta. (lähde: Suomen Pankki)

Euroopan Keskuspankki (EKP) arvioi maaliskuun ennusteessa euroalueen talouden kasvan 0,9 prosenttia, mutta kasvua varjostaa epävarma kauppapoliittinen tilanne. Inflaatio on maltillistunut lähelle tavoitetasoa ja EKP on jatkanut koronlaskujaan. Huhtikuun kokouksessa neuvosto laski markkinoiden kannalta keskeisen ohjauskoron 2,25 prosenttiin ja markkinat odottavat lisäkoronlaskuja vuonna 2025. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli maaliskuussa -8,2. Kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla, sillä indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,6. Odotukset omasta ja myös Suomen taloudesta olivat edelleen vaisut. Rahankäyttöaikoja kulutukseen oli niukasti ja asunnon ostoajkoja oli normaalia vähemmän. Lisäksi työttömyyskehityksen näkymät olivat heikot ja työttömyyden uhka koettiin suureksi. (lähde: Tilastokeskus)

Kuluvana vuonna rakentamisen ennakoidaan kääntyvän 4 prosentin kasvuun pohjalukemista, ja kasvun arvioidaan nopeutuvan vuonna 2026. Vanhojen asuntojen kauppa on piristynyt, mutta uudisasuntojen kauppa on edelleen vähäistä. Hitaasti pienenevät valmiiden asuntojen varastot pitävät monet uudet asuntohankkeet vielä jäissä. Valtion tukeman asuntorakentamisen määrä laskee tulevina vuosina. Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan 20 000 asuntoa ja vuonna 2026 24 000 asuntoa. Tulevien vuosien asuntoaloitukset jäävät selvästi alle asuntotarpeen, joka on VTT:n uuden selvityksen mukaan 31 - 36 000 asuntoa vuodessa tulevan kahdenkymmenen vuoden aikana.

Rakentamista kannatellut toimitilarakentaminen kääntyy kasvuun kuluvana vuonna. Julkisessa rakentamisessa meneillään on useita suuria hankkeita ja teollisuusrakentamista vauhdittaa data- ja turvallisuushankkeet. Investointiympäristö on kuitenkin epävarma, ja riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen. Toisaalta hankeaihoita on paljon, ja tilanne voi piristyä rahoitusolojen muuttuessa suotuisammiksi, ja ulkomaalaisten sijoittajien mielenkiinnon kohdistuessa taas Suomeen. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistökauppa jatkoi historiallisen matalalla tasolla, kun vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana kiinteistökauppoja solmittiin vain 620 miljoonan euron edestä. Yli puolet kaupoista olivat ulkomaalaisten sijoittajien tekemiä ja 74 % kaupoista kohdistui pääkaupunkiseudulle sekä sen kehyskuntiin. 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 kauppasodat lisäävät epävarmuutta talouden kehitykseen. Heikentynyt Yhdysvaltain dollari ja tullien seurauksena mahdollisesti heikentävä talouskasvu vähentänevät euroalueen inflaatiopainetta, mikä puolestaan näyttäytynee ennakoitua suurempina koron laskuina. Korkotason lasku parantaa hankkeiden aloitusedellytyksiä kaikissa segmenteissä, mutta sijoittajien tuottovaateet sekä asunto- että eri tyyppisissä toimitilahankkeissa ovat edelleen verrattain korkealla tasolla. Lisäksi Suomen BKT:n kehitykseen liittyvät riskit heikentävät sijoitushalukkuutta Suomeen. Uusien asuntohankkeiden aloitusedellytyksiä heikentää matalan kysynnän lisäksi myös markkinalla edelleen oleva suuri tarjonta uusista ja uudehkoista asunnoista. Kuluttajien asuntokysyntä virkooa hiljalleen, mutta on vielä matalalla tasolla. Toisaalta rakentamisen kustannukset ovat jonkin verran laskeneet, mikä osaltaan vaikuttaa aloitusedellytyksiin positiivisesti. Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä kannattelee volyymeja. Kiinteistösijoittajien rajallinen investointikysyntä kohdistuu ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantaan kehityshankkeiden sijaan.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

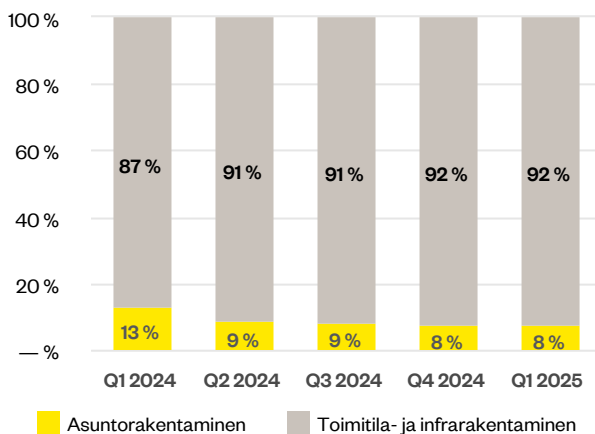
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia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

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

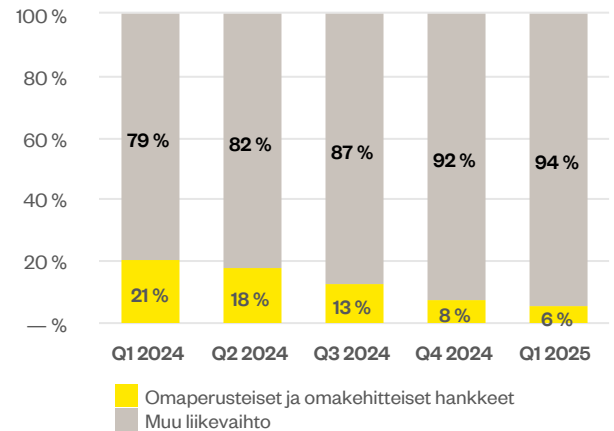
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projekti- ja johtourakointihankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatetaan omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen sijoittajille myytävien, omakehiteisten hankkeiden sekä asuntojen kuluttajille myytävien, 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 (13) %, ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 13 (13) %. Omakehiteisten ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 6 (21) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 9 (12) %. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita ei kyetty aloittamaan vuoden 2024 aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Vuoden 2025 ensimmäisen neljänneksen aikana aloitettiin yksi omaperusteinen kuluttaja-asuntokohde, 53 asunnon Espoon Niittykummun Neuvokas.

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. Lisäksi SRV on kehittämässä mahdollisuuksia kierrättää rakennusosia. Rakennusosien kierrätys pienentää sekä hiilijalanjälkeä, että resurssienkäyttöä. Pienempi resurssien käyttö pienentää myös rakennuksen luontojalanjälkeä.

Oman toiminnan rullaavat 12 kk:n päästöt olivat 1 252 (2012) tCO₂ (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,7 (2,6) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 80 %.

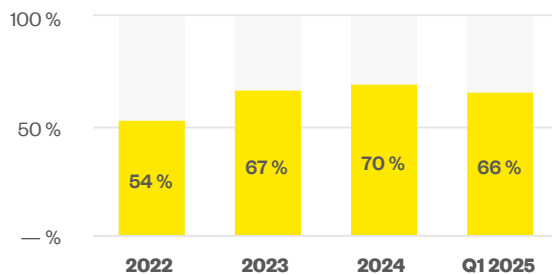
Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdella. Leuto talvi vähensi lämmitystarvetta, mikä näkyy energiankulutuksen ja päästöjen vähenemisenä.

*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 osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 17.

EU:n taksonomiamukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus



EU:n taksonomiamukaisen ja ympäristöluokiteltujen projektien liikevaihto on pitkällä aikavälillä pysynyt vakiintuneella tasolla.

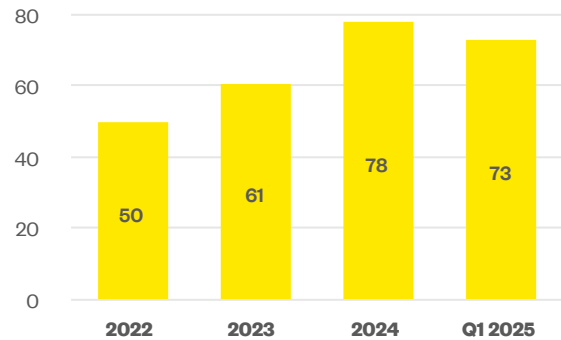
*Taksonomian mukaisuus tarkoittaa, että toiminta edistää merkittävästi vähintään yhden EU:n ympäristötavoitteen saavuttamista eikä aiheuta merkittävää haittaa muille viidelle ympäristötavoitteelle. Taksonomian mukaisuus lasketaan aina kumulatiivisesta projektiliikevaihdosta kyseisenä vuonna.

**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. SRV:n B2B - hankkeiden asiakkaiden suositteluindeksi NPS (Net Promoter Score) oli katsauskauden lopussa 73 (66).

B2B NPS (valtakunnallinen)



Tehokkuus ja digitalisaatio

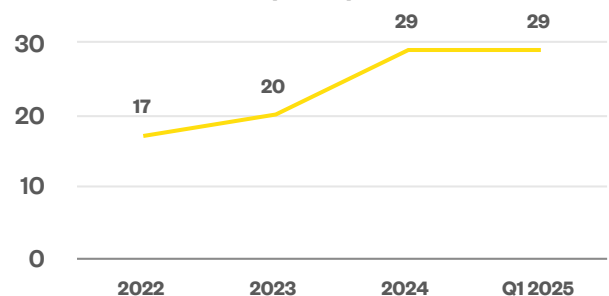
SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa muun muassa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa ja muilla osa-alueilla. Katsauskaudella tahtituotannon kehittäminen yhdessä logistiikan kanssa on edennyt, ja osaamista aletaan skaalata tulevilla projekteilla.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa erityisesti kilpailukykyyn osaajien ja yrityskulttuurin avulla, johtamiseen ja ammatilliseen kehittymiseen sekä yhteisöllisyyden ja tasa-arvon edistämiseen. Katsauskaudella tehdyn SRV:n laajan henkilöstökyselyn tulokset käsiteltiin tiimeittäin ja lisäksi laadittiin tiimikohtaiset kehityssuunnitelmat. Kvartaaleittain toteutettavilla pulssikyselyillä seurataan jatkuvasti työntekijäkokemukseen, hyvinvointiin ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä.

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 maaliskuun lopussa 9,5 (10,3) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 18.

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

Tammi-maaliskuu 2025

Konsernin liikevaihto oli 161,4 (167,0 1-3 / 2024) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski -6,3 milj. euroa 149,8 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 0,8 milj. euroa 11,7 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 1,1 (1,3) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti negatiivisesti vertailukautta alhaisempi volyymi erityisesti omakehiteissä hankkeissa. Infrarakentamisen katekertymä oli puolestaan vertailukautta parempi.

Konsernin liikevoitto oli 0,7 (1,3) milj. euroa. Noin 0,4 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut heikensivät raportointikauden liikevoittoa.

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

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,05 (-0,01) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä -1,3 (-8,8) milj. euroa.

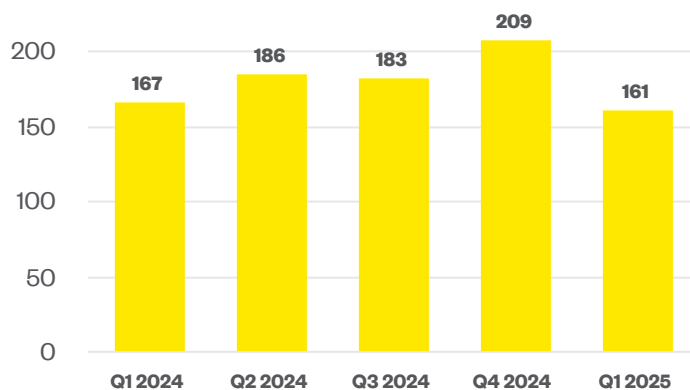
Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 042,6 (1 020,4) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 91,7 (92,5) %. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 140,9 (136,4) milj. eurolla. Tammi-maaliskuussa tilauskantaan kirjattiin muun muassa Tampereen yliopistollisen sairaalan lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus, Kirkkonummen Nissnikun monitoimijatalo sekä Pasilan virastokeskuksen peruskorjaus.

Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 106 milj. euroa. Palvelujaksojen pituudet vaihtelevat ollen yleensä noin 20-vuotisia. Tilauskanta on laskettu ottamatta huomioon sopimuksiin liittyvää indeksointia.

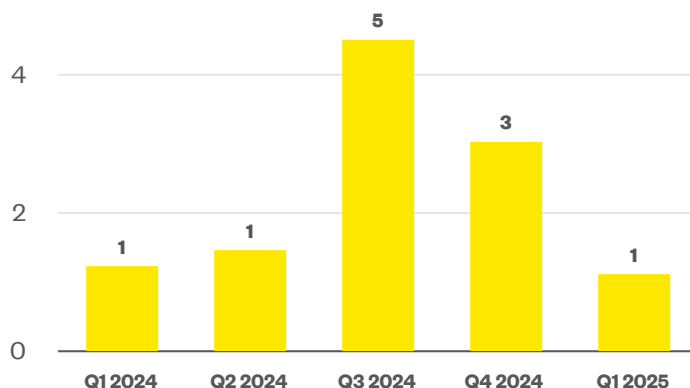
SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 582 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke ja Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet. Hankkeiden

liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

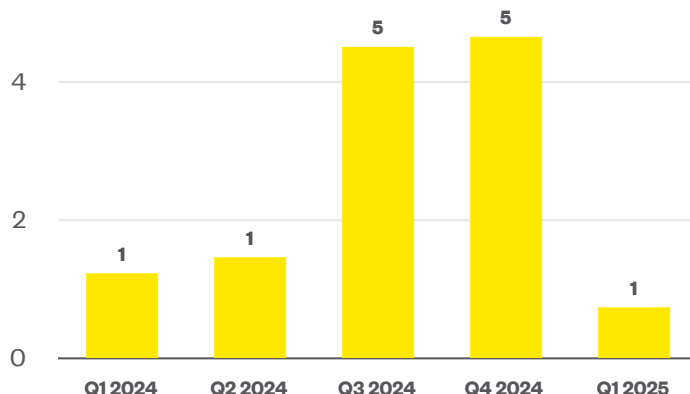
Liikevaihto



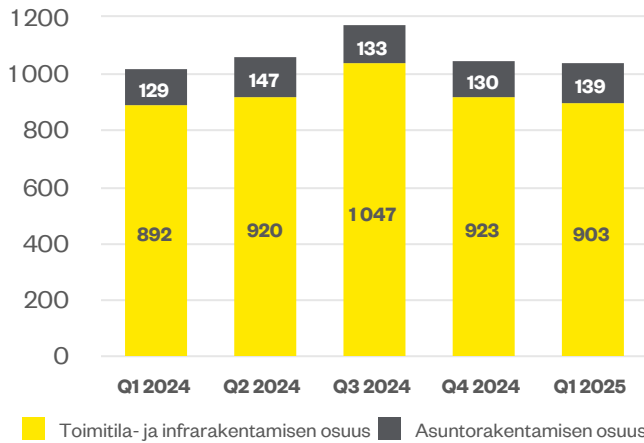
Operatiivinen liikevoitto



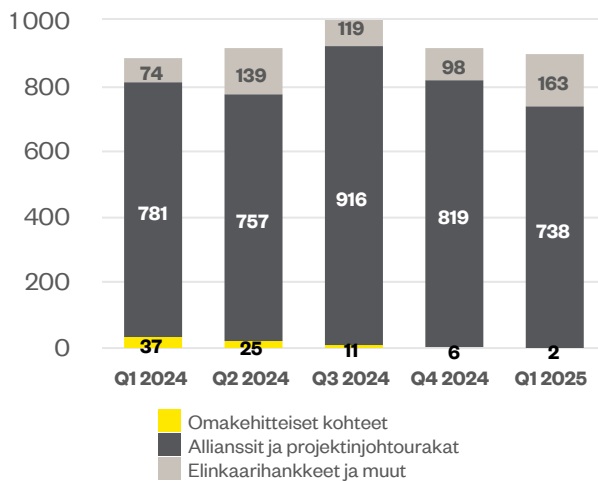
Liikevoitto



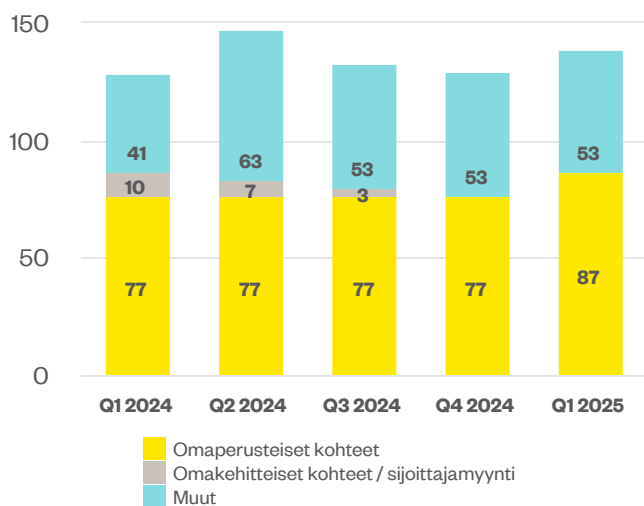
Tilaukannon kehitys



Toimitila- ja infrarakentamisen tilaukannon jakauma



Asuntorakentamisen tilaukannon jakauma



Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä sijoittajille myydyistä omakehittesistä 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 sovitulla tavalla tilaajan kanssa.

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

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

SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisista. 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 omakehittesissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työlajit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Tammi-maaliskuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 149,8 (156,1) milj. euroon. Tilauskanta säilyi vakaana 903,4 (891,8) milj. eurossa. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa, mutta laski omakehittesissä hankkeissa. Tilauskanta painottui vahvasti suhteessa matalakatteisempaan projektinjohto- ja allianssiurakointiin, joiden osuus tilauskannasta oli 82 %.

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, Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa, Ruutanan koulukeskus Kangasalalla ja Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus sekä Sähkötalon Research Hub Tampereella.

Merkittävimpiä rakenteilla olevia infrahankkeita ovat Laakson yhteissairaalan kalliotilojen louhintaj- ja sisustustyöt, Lohjan vesitorni sekä vaativat pohja- ja kalliorakennuskohteet eri puolella Suomea.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankekehitys 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 omakehittainen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehittainen toimistotalo Jätkäsaaressa, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaaressa sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Infrahankkeista Vantaan Energian lämmön kausivaraston suuaukko valmistui tammikuussa ja toimitiloista tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla maaliskuussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 31.3.2025

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/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	96 %	Q2/2025
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	31 %	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	75 %	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	90 %	Q3/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Teollisuus	88 %	Q3/2025
Research Hub, Sähköotalo	Tampere	Julkinen	32 %	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	49 %	Q2/2026
Kruunuvuoren rannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	0 %	Q2/2027
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	88 %	Q2/2025
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	5 %	Q3/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	15 %	Q4/2026
Inkeröisten monitoimitalo	Kouvola	Julkinen	82 %	Q2/2025
Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	2 %	Q1/2028
Ruutanan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	91 %	Q2/2025

*Tilanne 31.3.2025

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti kuluttajille myytävistä omaperusteisista ja sijoittajille myytävistä omakehitteisistä asuntohankkeista 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.

Tammi-maaliskuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 11,7 (10,9) milj. euroon ja tilauskanta 139,3 (128,6) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnissa, mutta vastaavasti omakehitteistä tai omaperusteista liikevaihtoa ei tuloutunut lainkaan. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 0 (3) kappaletta.

Uutena hankkeena katsauskaudella aloitettiin omaperusteinen asuntohanke As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas. Lisäksi SRV ja Asuntosäätiö allekirjoittivat urakkasopimuksen 50 asunnon toteuttamisesta Espoonlahden Mårtensbron alueelle.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli maaliskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 623 (364) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 53 (0) kappaletta.

Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (138) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 570 (226).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttäviä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa yhteensä 95 (96) kappaletta. Maaliskuun lopussa myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja oli 33 (0) kappaletta. Tammi-maaliskuun aikana myytiin 20 (3) omaperusteista asuntoa.

Tulotuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 0 (3) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0 (0,6) 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 Lauttasaaressa, Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä, sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 31.3.2025

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	192
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	380

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

Asuntorakentaminen konsernissa	1-3/	1-3/	muutos,	1-12/	Edelliset
asuntoa	2025	2024	kpl	2024	12 kk
Asuntomyynti	20	3	17	4	21
omaperusteinen tuotanto	20	3	17	4	21
sijoittajamyynti	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
asuntoaloitukset	53	0	53	0	53
valmistuneet	0	0	0	0	0
tuloutuneet	0	3	-3	4	1
valmiit myymättömät	95	96	-1	95	
Rakenteilla	623	364	259	520	
urakat ja neuvottelu-urakat	570	226	344	520	
sijoittajamyynti	0	138	-138	0	
omaperusteiset kohteet	53	0	53	0	
josta myydyt	20	0	20	0	
josta myymättömät	33	0	33	0	
josta myydyt, %	38 %	0		0	
josta myymättömät, %	62 %	0		0	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-3/	1-3/	muutos,	muutos,
	2025	2024	meur	%
Urakat ja neuvottelu-urakat	49,3	51,7	-2,4	-4,7 %
Rakenteilla, myydyt	3,2	—	3,2	— %
Rakenteilla, myymätön	56,4	46,3	10,1	21,8 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	30,3	30,6	-0,3	-0,9 %
Asuntorakentaminen yhteensä	139,3	128,6	10,6	8,3 %

Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Niittykummun Neuvokas	Espoo	Q3/2026	53	20	33

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Verkkosaarenkatu		HelsinkiHelsingin kaupungin Asuntotuotanto	84 %	Q2/2025
Käikellokortteli (Nihti)		HelsinkiHelsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	63 %	Q4/2025
Komentaja		EspooVarma	47 %	Q1/2026
Patolankulma		HelsinkiKiinteistö Oy Patolan Kulma	30 %	Q2/2026
Kuloistenniitty		RaisioVarsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	8 %	Q2/2026

*Tilanne 31.3.2025

Muut omistukset

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Tammi-maaliskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,2 (-0,7) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,7 (0,9) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,2 (0,4) milj. euroa sekä korkokuluja -0,2 (-0,3) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,0 (0,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,2 (-0,3) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,0 (33,9) % ja nettovelkaantumisaste 68,9 (80,5) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,1 (47,5) % ja nettovelkaantumisaste -4,5 (2,4) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 289,0 (280,5) milj. euroa, ja sijoitetun pääoman tuotto-prosentti oli 2,0 (3,1). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 192,3 (179,7) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 101,1 (112,1) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna -11,0 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -7,1 (3,5) milj. euroa ja laski -10,5 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 16,8 (16,5) milj. euroa.

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 käyttämättä 29 milj. euroa. Nykyinen maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

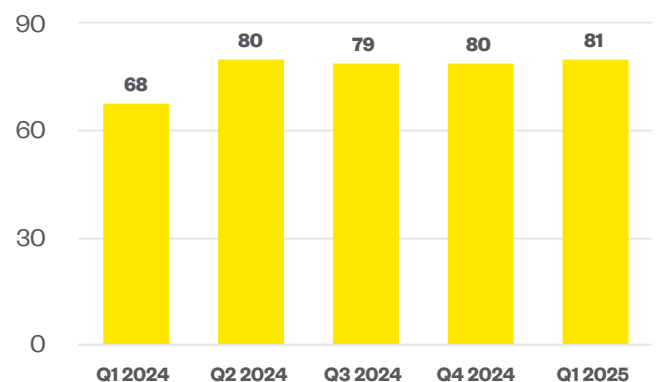
Yhtiö aloitti katsauskauden jälkeen huhtikuussa syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa neuvottelut nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin uudelleenrahoituksesta.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehdoitiset 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. Vaihtovelkakirjalainaehdoitus on toteutettu siten, että hybridilainaehdointiin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen

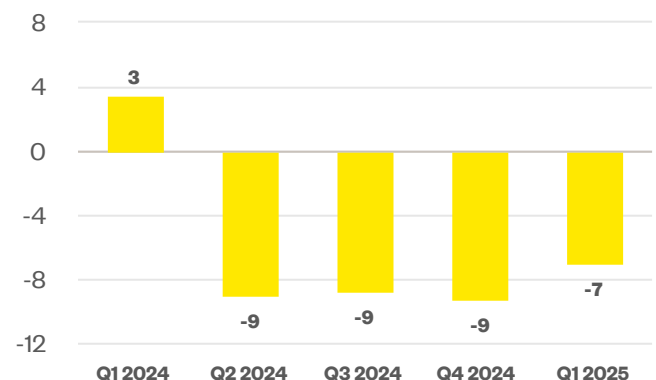
30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.03.2025 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 80,5 (68,2) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 0,3 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 41,2 milj. euroa.

Rahoitusreservit



Korollinen nettovelka ilman IFRS16



Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 2,5 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, nettovelka/käyttökate, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleen laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatulotusperiaatteen mukainen tulotus huomioidaan omavaraisuusaste-

kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

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

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

ESG-katsaus

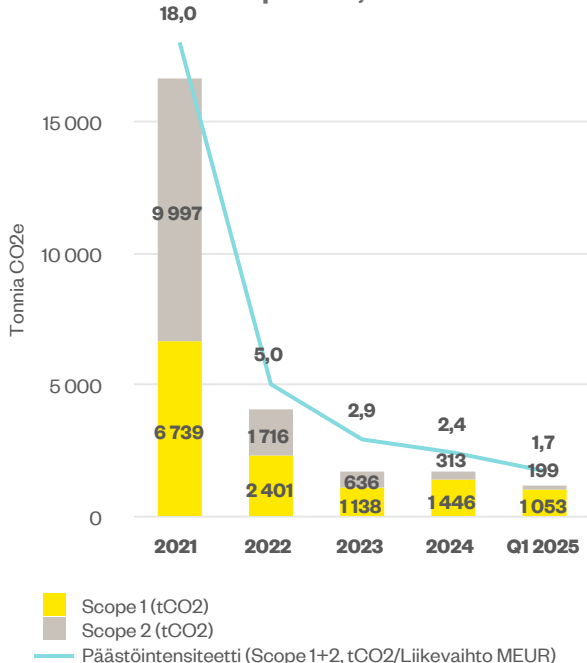
SRV:n vastuullisuusraportti kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG).

Ympäristövastuu

	1-3/ 2025	1-3/ 2024
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	1 252	2 012
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e / Liikevaihto MEUR), R12	1,7	2,6

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 1252 (2012) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,7 (2,6) 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. Leuto talvi on vähentänyt lämmitystarvetta, mikä näkyy positiivisesti sekä energiankulutuksessa että päästökertymässä.

Oman toiminnan päästöt, Rullaava 12kk



Tammi-maaliskuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 72,3 (44,6) % eli 102,9 (66,8) milj. euroa. Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 88,2 (89,3) % eli 142,4 (150,0) milj. euroa

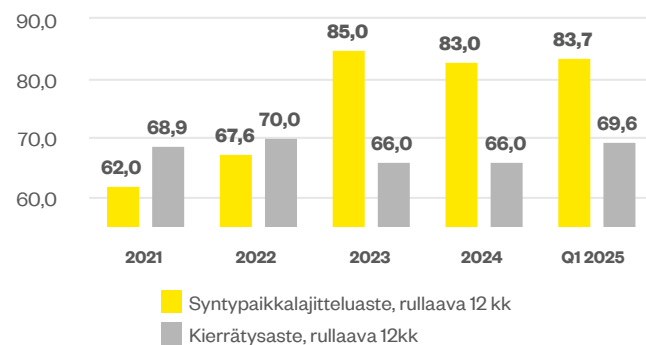
kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot* ja toimintamenot* ovat pienet.

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

Tammi-maaliskuussa EU:n taksonomian mukaisten ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 65,7 (43,7) %. Taksonomian mukaisuuden nousuun vuoden takaiseen verrattuna vaikutti yhteistyössä tilaajien kanssa tehdyt muutokset hankkeiden ominaisuuksiin, kuten vesikalusteisiin tai kohteen muuntojoustavuuteen.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 83,7 (84,6) % ja kierrätysaste oli 69,6 (68,9) %. 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, 12 kuukauden rullaava kierrätysaste on 85 (94) %. Tämän luvun kohdalla ero johtuu purkubetonin erityisen suuresta 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

	Q1 2025	Q1 2024
Naisia hlöä / %-osuus	169/21	153/20
Miehiä hlöä / %-osuus	650/79	617/80
Yhteensä hlöä / %-osuus	819/100	773/100

Maaliskuun lopussa yhtiössä työskenteli 819 (817) henkilöä. Henkilöstön työviire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,1 / 5,0 (4,1 / 5,0).

Asiakkaat

Asiakkaiden suosittelevuusi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli maaliskuun lopussa 73 (66). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakasluvauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,6/10 (8,3/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankeissa että sijoittajakohdeissa.

Maaliskuun lopussa NPS B2C toteuma oli 33 (17), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakasluvauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 7,9/10 (7,1/10). Vuosikorjauskohteiden asiakastyö jatkui katsauskaudella hyvällä tasolla.

Työterveys- ja työturvallisuus

	1-3/ 2025	1-3/ 2024
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	9,5	10,3
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	4 294	3 177

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli maaliskuun lopussa 9,5 (10,3) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Yhtiössä on panostettu etenkin ennakointiin turvallisuustyöhön, muun muassa työn riskien laatuun sekä viime hetken työn riskien arviointiin, joiden avulla tunnistetaan ja poistetaan tehokkaasti töihin liittyviä vaaroja. Leuto talvi on vähentänyt liukastumisonnettomuuksien määrää verrattuna aiempiin talviin. Pitkällä aikavälillä tapaturmataajuuden trendi on ollut laskeva.

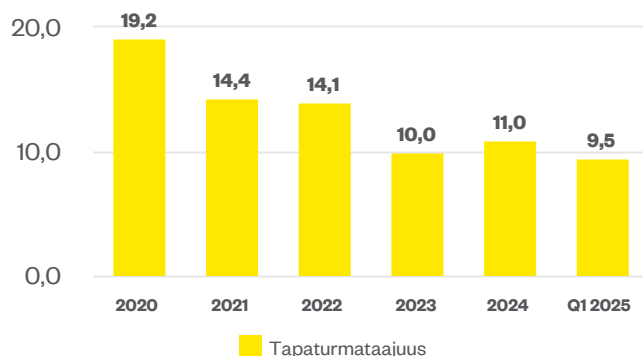
SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli maaliskuun lopussa 4 294 (3 114) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmista.

Hyvä hallintotapa

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) kokoavat yhteen keskeiset yrityskulttuurin 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 suorittavat Toimintaperiaatteisiin liittyvän koulutuksen vuosittain.

Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta toimittajat saavat vastuullisuusarvosanan. Toimittaja-auditointeja on tavoitteena suorittaa 100 kpl vuodessa. Yhtiö haluaa menettelyllä ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



* SRV + Aliurakoitsijat

** Tapaturmataajuuden luvut 2023 on oikaistu GRI-laskentaperiaatteiden mukaisiksi

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkotasoon ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen sekä kauppapolitiikan äkillisten muutosten aiheuttaman yleisen epävarmuuden lisääntymisen. 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: www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset.

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

Muutokset johtoryhmässä

SRV tiedotti 31.1.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloitti tehtävässään huhtikuussa.

SRV tiedotti 28.2.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n laskennasta ja hankinnasta vastaava johtaja ja johtoryhmän jäsen Kimmo Kurki jää eläkkeelle toukokuun loppuun mennessä. Yhtiö nimitti uudeksi laskennasta ja hankinnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi SRV:n hankintajohtajan Teemu Linnan, joka aloitti tehtävässään 1.3.2025.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2025. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 27.3.2025. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen

ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous2025.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2025 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 30.6.2026 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 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 30.6.2026 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 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/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitseminen/toimitusjohtajan-ja-konsernin-johtoryhman/)

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 31.03.2025 oli 4,85 euroa (4,79 euroa 31.3.2024). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,50 euroa ja alin 4,42 euroa. Osakekannan markkina-arvo 31.3.2025 oli 82,1 milj. euroa (81,1 milj. euroa 31.3.2024) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 2,0 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun 2025 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli maaliskuun lopussa 10 201 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 187 31.3.2024).

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 10.4.2025, että Helsingin hovioikeus on tuominnut SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Ari Lehtorannan sakkorangaistukseen Nokian Renkaat Oyj:n arvopaperimarkkinarikosiassa. Lehtorannan tuomio ei liity SRV Yhtiöt Oyj:n toimintaan ja on tapahtunut ennen hänen siirtymistään SRV Yhtiöt Oyj:n hallitukseen vuonna 2024.

SRV tiedotti 24.4.2025, että SRV:n kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Miimu Airaksinen on irtisanoutunut ja siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle lokakuun 2025 loppuun mennessä.

Espoo 30.4.2025
Hallitus

Kaikki tässä osavuosikatsauksessa 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 osavuosikatsauksessa.

Tietoja tästä osavuosikatsauksesta

Osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2024 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 30.4.2025 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Myös esitysaineisto löytyy verkkosivuilta.

Seuraava osavuosikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2025 puolivuositiedotuksen 8.8.2025. Hiljaisen jakson aikana 7.7.–7.8. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-3/	1-3/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2025	2024	2024	12 kk
Liikevaihto	161,4	167,0	745,8	740,3
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	1,1	1,3	10,3	10,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdesta ¹⁾	0,7	0,8	1,4	
Liikevoitto	0,7	1,3	12,0	11,5
Liikevoitto, % liikevaihdesta	0,5	0,8	1,6	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-0,5	0,0	7,7	7,2
Liikevoitto, % liikevaihdesta ilman IFRS16 ²⁾	-0,3	0,0	1,0	
Tulos ennen veroja	-0,5	0,5	5,7	4,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdesta	-0,3	0,3	0,8	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-0,2	0,5	5,3	4,6
Oman pääoman tuotto, %	-0,5	1,4	3,7	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	2,0	3,1	5,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾	0,5	1,9	6,1	
Sijoitettu pääoma	289,0	280,5	283,6	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	192,3	179,7	189,5	
Omavaraisuusaste, %	35,0	33,9	35,1	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	49,1	47,5	48,2	
Korollinen nettovelka	101,1	112,1	96,2	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-7,1	3,5	-9,2	
Nettovelkaantumisaste, %	68,9	80,5	65,5	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-4,5	2,4	-6,0	
Tilaukanta	1 042,6	1 020,4	1 052,8	
Uudet sopimukset	140,9	136,4	691,2	
Henkilöstö keskimäärin	816	773	799	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,05	-0,01	0,18	0,14
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-0,05	-0,01	0,16	0,12
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,7	8,2	8,7	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	6,7	6,2	6,7	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,0	0,0	0,0	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,85	4,79	4,66	
Keskikurssi, euroa	5,02	4,16	5,11	
Alin kurssi, euroa	4,42	3,59	3,59	
Ylin kurssi, euroa	5,50	4,95	6,80	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	82,1	81,1	78,9	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	390	383	1 837	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	9,1	9,4	11,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 938	16 938	16 938	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	32 058	16 938	32 058	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	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 vuosituloksi 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. Raportointikauden 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. Raportointikauden 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)	1-3/ 2025	1-3/ 2024	1-12/ 2024
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	1,1	1,3	10,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	0,0	0,0	0,0
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-0,4	0,0	1,7
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-0,4	0,0	1,7
Liikevoitto	0,7	1,3	12,0

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

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	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitus samisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
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)	1-3/ 2025	10-12/ 2024	7-9/ 2024	4-6/ 2024	1-3/ 2024
Liikevaihto	161,4	209,1	183,5	186,3	167,0
Operatiivinen liikevoitto	1,1	3,0	4,6	1,5	1,3
Operatiivinen liikevoitto %	0,7	1,5	2,5	0,8	0,8
Liikevoitto	0,7	4,7	4,5	1,5	1,3
Liikevoitto %	0,5	2,2	2,5	0,8	0,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,2	-1,4	-2,8	-1,4	-0,7
Tulos ennen veroja	-0,5	3,3	1,7	0,1	0,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 042,6	1 052,8	1 179,6	1 067,3	1 020,4
Uudet sopimukset	140,9	66,0	273,9	215,0	136,4
Tulos/osake, eur	-0,05	0,18	0,04	-0,03	-0,01
Oma pääoma/osake, eur	6,68	6,69	6,18	6,09	6,24
Osakkeen päätöskurssi, eur	4,9	4,7	5,4	5,1	4,8
Omavaraisuusaste, %	35,0	35,1	34,5	33,6	33,9
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	49,1	48,2	48,2	46,9	47,5
Korollinen nettovelka	101,1	96,2	96,4	96,8	112,1
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-7,1	-9,2	-8,8	-9,0	3,5
Nettovelkaantumisaste, %	68,9	65,5	69,7	70,9	80,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-4,5	-6,0	-6,0	-6,2	2,4

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

Tilaukanta (milj. euroa)	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024
- toimitilarakentamisen osuus	903,4	923,1	1 046,6	920,2	891,8
- asuntorakentamisen osuus	139,3	129,7	133,0	147,0	128,6
Konserni yhteensä	1 042,6	1 052,8	1 179,6	1 067,3	1 020,4
josta myyty osuus	955,9	976,2	1 102,8	990,4	943,5
josta myymätön osuus	86,7	76,6	76,8	76,9	76,9

Tilaukanta, asuntorakentaminen					
(milj. euroa)	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024
Urakat ja neuvottelu-urakat	49,3	53,1	56,2	70,1	51,7
Rakenteilla, myyty tuotanto	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	56,4	46,3	46,3	46,3	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	30,3	30,3	30,5	30,6	30,6
Yhteensä	139,3	129,7	133,0	147,0	128,6

Asuntotuotanto	1-3/	10-12/	7-9/	4-6/	1-3/
(kpl)	2025	2024	2024	2024	2024
Asuntomyynti yhteensä	20	0	1	0	3
Omaperusteinen tuotanto	20	0	1	0	3
Sijoittajamyynti	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	53	0	0	0	0
- valmistuneet	0	0	0	0	0
- tuloutuneet asunnot	0	0	1	0	3
- valmiit myymättömät	95	95	95	96	96
Rakenteilla yhteensä	623	520	446	532	364
urakat ja neuvottelu-urakat	570	520	446	446	226
sijoittajamynty tuotanto	0	0	0	86	138
omaperusteinen tuotanto	53	0	0	0	0
- josta myydyt	20	0	0	0	0
- josta myymättömät	33	0	0	0	0

SRV YHTIÖT OYJ

Osavuositarkastus 1.1-31.3.2025, taulukko

- [1\) Konsernin tuloslaskelma ja 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](#)
- [14\) Lähipiiritapahtumat](#)
- [15\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

1) Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-3/ 2025	1-3/ 2024	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	161,4	167,0	-5,5	-3,3	745,8	740,3
Liiketoiminnan muut tuotot		0,1	0,1	0,0	55,4	1,1	1,2
Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		1,2	-0,5	1,6	-350,8	5,1	6,7
Aineiden ja palveluiden käyttö		-138,1	-142,8	4,7	-3,3	-652,5	-647,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-19,0	-18,0	-1,0	5,3	-71,5	-72,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		0,0	0,8	-0,8	-100,0	3,1	2,3
Poistot ja arvonalentumiset		-1,2	-1,4	0,2	-11,9	-8,6	-8,5
Sijoitusten arvomuutokset		0,0	-0,8	0,8	-95,4	1,8	2,6
Liiketoiminnan muut kulut		-3,6	-3,0	-0,6	18,4	-12,3	-12,9
Liikevoitto		0,7	1,3	-0,5	-40,9	12,0	11,5
Rahoitustuotot		0,7	1,3	-0,6	-44,9	3,4	3,2
Rahoituskulut		-1,9	-1,9	0,0	-0,2	-9,7	-9,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-1,2	-0,7	-0,5	64,0	-6,3	-6,8
Tulos ennen veroja		-0,5	0,5	-1,0	-190,7	5,7	4,7
Tuloverot		0,3	0,0	0,3	-1009,5	-0,4	-0,1
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		-0,2	0,5	-0,7	-139,5	5,3	4,6
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-0,2	0,5	-0,7		5,3	4,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		-0,05	-0,01			0,18	0,14
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		-0,05	-0,01			0,16	0,12

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2025	1-3/ 2024	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-0,2	0,5	5,3	4,6
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	4,9	4,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	4,9	4,9
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	4,9	4,9
Katsauskauden laaja tulos	-0,2	0,5	10,2	9,5
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-0,2	0,5	10,2	9,5
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	31.3.2025	31.3.2024	muutos, %	31.12.2024
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		8,4	5,4	55,2	6,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		2,8	7,5	-62,9	3,0
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,5	0,6	-25,5	0,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,0	5,3	-42,8	3,1
Muut rahoitusvarat		7,1	7,8	-8,6	7,1
Saamiset		1,5	6,2	-76,1	1,5
Laskennalliset verosaamiset		37,2	36,7	1,3	36,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		62,2	71,2	-12,7	60,6
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	168,3	159,8	5,3	167,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	10	91,1	91,4	-0,4	88,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		91,1	92,3	-1,3	94,3
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	0,3	-100,0	0,0
Rahavarat		41,2	29,2	40,8	40,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		391,7	373,0	5,0	390,2
VARAT YHTEENSÄ		453,8	444,2	2,2	450,8

Konsernitase (milj. euroa)		31.3.2025	31.3.2024	muutos, %	31.12.2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	303,6	0,0	303,6
Muuntoerot		0,0	-4,9	-100,0	0,0
Kertyneet voittovarot		-193,4	-196,0	-1,3	-193,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		113,2	105,7	7,1	113,3
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0	33,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	146,7	139,2	5,4	146,8
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	9,9	0,2
Varaukset		10,3	10,3	0,6	10,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		31,5	30,8	2,1	31,2
Korolliset vuokravelat		105,4	105,2	0,3	102,8
Muut velat		3,1	3,3	-5,3	3,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		150,6	149,7	0,6	147,3
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		143,3	141,4	1,4	146,3
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,0	58,1	0,0
Varaukset		7,8	8,5	-8,1	7,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		2,6	1,9	39,6	0,1
Korolliset vuokravelat		2,7	3,4	-21,6	2,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		156,5	155,3	0,8	156,7
Velat yhteensä		307,1	305,0	0,7	303,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		453,8	444,2	2,2	450,8

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-3/ 2025	1-3/ 2024	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	164,7	157,1	731,9	739,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,1	0,1	1,1	1,2
Maksut liiketoiminnan kuluista	-162,8	-164,2	-728,4	-727,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2,0	-7,1	4,6	13,8
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,4	0,4	3,5	3,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1,8	-2,1	-7,7	-7,5
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,0	-0,0	-0,0	0,0
Liiketoiminnan rahavirta	0,7	-8,7	0,4	9,8
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,0	-0,3	-2,6	-4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	0,4	0,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,0	-2,1	-2,1
Sijoitusten luovutustulot	0,0	0,0	2,3	2,3
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	10,1	10,1
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,2	0,0	-0,2
Investointien rahavirta	-2,0	-0,2	8,2	6,3
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-1,3	-8,8	8,5	16,1
Rahoituksen rahavirta				
Lainojen nostot	0,0	0,0	0,6	0,6
Lainojen takaisinmaksut	0,0	0,0	-1,8	-1,8
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	0,0	-0,0	-2,8	-2,8
Yhtiölainojen muutos	0,3	-0,6	-0,7	0,2
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	2,0	0,0	0,0	2,0
Ostetut omat osakkeet	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Vuokravelkojen lainojen maksut	-0,4	-0,9	-2,7	-2,2
Rahoituksen rahavirta	1,9	-1,5	-7,6	-4,2
Rahavarojen muutos	0,6	-10,4	0,9	11,9
Rahavarat tilikauden alussa	40,5	39,6	39,6	29,2
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	41,2	29,2	40,5	41,2

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.-31.3.2025 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2025	3,1	303,6	0,0	-193,3	113,3	33,5	0,0	146,8
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Oma pääoma 31.03.2025	3,1	303,6	0,0	-193,4	113,2	33,5	0,0	146,7

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.-31.3.2024 (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	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Oma pääoma 31.03.2024	3,1	303,6	-4,9	-196,0	105,6	33,5	0,0	139,2

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
Tilikauden 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
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0	4,9
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	10,1	0,0	0,0	10,1
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

5) Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2024 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2025 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2024 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-tilinpäätösstandardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Toimintasegmentti

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 korkotasoon ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen sekä kauppapolitiikan äkillisten muutosten aiheuttaman yleisen epävarmuuden lisääntymisen. Heikko suhdannetilanne voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymisiä tai peruuntumisia, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen 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 osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2024 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 37,2 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. 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 veronalaista 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 maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Torihotellin urakkaan liittyy saamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen maaliskuun 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 kiinteistövuokauskiinteistöjen realisointia varten.

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tilajien ja vakuutusyhtiöiden vireille laittamien kanteiden yhteenlaskettu summa on noin 9 miljoonaa euroa. Ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	31.3.2025	31.3.2024	muutos, %	31.12.2024
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	16,8	18,4	-9,1	16,5
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0	19,6
Tonttien ostositoumukset	20,4	10,2	100,6	20,4

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

31.3.2025

(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	53,3	53,3	53,3
Johdannaissopimukset	1,4	0,0	1,4	1,4
Rahavarat	0,0	41,2	41,2	41,2
Yhteensä	8,5	95,9	104,5	104,5
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	31,5	31,5	31,5
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	2,6	2,6	2,6
Ostovelat	0,0	30,9	30,9	30,9
Yhteensä	0,0	68,1	68,1	68,1

31.12.2024

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulos-vaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-menoon 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
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
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,9	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	1,6	0,0	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	40,5	40,6	40,6
Yhteensä	8,7	105,1	113,9	113,9
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	53,8	53,8	53,8
Yhteensä	0,0	88,2	88,2	88,2

Johdannaissopimukset (milj.euroa)	3/2025		3/2024		12/2024	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	1,4	0,0	3,9	0,0	1,6	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	3/2025		3/2024		12/2024	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0	100,0	100,0	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
31.3.2025				
Johdannaissaamiset	0,0	1,4	0,0	1,4
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	3,9	0,0	3,9
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	1,6	0,0	1,6
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7,1	7,8	7,8
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	0,0	0,0	-0,7
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	7,1	7,8	7,1
Pitkäaikaiset	7,1	7,8	7,1
Lyhytaikaiset	—	—	—

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	—	7,1	7,1
31.3.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,7	7,5	8,2
Pitkäaikaiset saamiset	—	3,9	—	3,9
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	—	7,1	7,1

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 hankintamenuun, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta. Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista, jotka on pääosin myyty tilikaudella 2024 (taso 2) sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi- ja Areena -hankkeeseen.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-3/ 2025	1-3/ 2024	muutos meur	muutos, %	1-12 2024	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	0,9	0,8	0,1	13,4	1,6	1,7
Ajan kuluessa tuloutettavat	160,6	166,2	-5,6	-3,4	744,2	738,6
Konserni yhteensä	161,4	167,0	-5,5	-3,3	745,8	740,3

9) Segmenttitiedot

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj.euroa)	31.3.2025	31.3.2024	muutos, MEUR	31.12.2024
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	80,2	72,9	7,4	80,0
Keskeneräiset työt	58,4	57,3	1,1	56,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	26,2	26,7	-0,5	27,0
Muu vaihto-omaisuus	94,6	94,3	0,3	91,7
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	91,2	91,6	-0,4	88,4
Muut	3,3	2,7	0,6	3,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	259,4	251,2	8,2	255,4

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.3.2025			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	1,7	0,6	0,3	0,0	0,0	0,9
Yhtiölainat ²⁾	16,8	27,3	1,0	1,1	1,5	1,1	22,6
Yritystodistukset	2,5	2,5	2,5	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	30,9	30,9	30,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	74,1	86,5	41,5	4,8	1,5	1,1	37,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.3.2025			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	108,1	259,0	8,1	7,2	7,2	7,2	229,3

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	93,7	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

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.

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. Nykyinen maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

Yhtiö aloitti katsauskauden jälkeen huhtikuussa syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa neuvottelut nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin uudelleenrahoituksesta.

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 2,5 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 ehdoissa 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.

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. SRV:llä on raportointikaudella vain euromääräisiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä eikä sillä ole omaan pääomaan kirjattua muuntoeroa.

13) Myyty liiketoiminnot

SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle.

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

31.3.2025	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0,5	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	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

31.3.2024	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0,5	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	0,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0

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

15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 10.4.2025, että Helsingin hovioikeus on tuominnut SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Ari Lehtorannan sakkorangaistukseen Nokian Renkaat Oyj:n arvopaperimarkkinarikosasiassa. Lehtorannan tuomio ei liity SRV Yhtiöt Oyj:n toimintaan ja on tapahtunut ennen hänen siirtymistään SRV Yhtiöt Oyj:n hallitukseen vuonna 2024.

SRV tiedotti 24.4.2025, että SRV:n kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Miimu Airaksinen on irtisanoutunut ja siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle lokakuun 2025 loppuun mennessä.