



Tilinpäätöstiedote

1.1-31.12.2025

SRV YHTIÖT OYJ

11.2.2026 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2025

Sisällys

Tammi - joulukuu 2025 lyhyesti	2
Konsernin avainluvut	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	7
Liiketoimintakatsaus	10
Toimitila- ja infrarakentaminen	12
Asuntorakentaminen	14
Muut omistukset	15
Rahoitus ja taloudellinen asema	16
ESG-katsaus	18
Yhtiökokous	20
Kannustinjärjestelmät	20
Osakkeet ja omistus	21
Voitonkäyttöehdotus	21
Olenneiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	21

Operatiivinen liikevoitto odotusten mukainen - SRV Infra Oy:n myynti ja uusi hybridilaina varmistavat strategian mukaisen kasvun rahoituksen

Loka-joulukuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto nousi 215,8 (209,1) milj. euroon (3,2 %). Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi ja asuntorakentamisen liikevaihto laski.
- Operatiivinen liikevoitto oli 3,6 (3,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi toimitila- ja infrarakentamisen vertailukautta korkeampi volyymi. Asuntorakentamisen hieman vertailukautta matalampi volyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin puolestaan vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.
- Liikevoitto oli 24,8 (4,7) milj. euroa. Katsauskauden lopussa kirjattu SRV Infra Oy:n myyntivoitto oli 21,7 milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 22,8 (3,3) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 35,7 (35,1 % 12/2024) % ja nettovelkaantumisaste 34,3 (65,5 % 12/2024) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,4 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -33,5 (-6,0) %.
- Rahoitusreservit olivat 144,6 (79,6 12/2024) milj. euroa.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 772,3 (1 052,8) milj. euroa. SRV Infra Oy:n myynti laski tilauskantaa 58,7 milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 87,9 (92,7) %. Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 109,3 (66,0) milj. euron edestä. Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 102,9 milj. euroa.
- Asiakkaiden nettosuositeluindeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli joulukuun lopussa 72 (74).
- Joulukuussa yhtiö laski liikkeelle uuden 22,5 milj. euron kolmivuotisen vihreän hybridilainan. Varoja käytetään hankkeiden rahoittamiseen SRV:n vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen mukaisesti.

Tammi-joulukuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 705,6 (745,8) milj. euroa (-5,4 %)
- Operatiivinen liikevoitto oli 6,8 (10,3) milj. euroa ja liikevoitto oli 27,5 (12,0) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 19,4 (5,7) milj. euroa.
- Tulos per osake oli 0,8 (0,2) euroa.
- Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 438,0 (691,2) milj. euron edestä.
- Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2025.

Näkymät vuodelle 2026

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2026 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 edelleen matalalla tasolla useissa eri segmenteissä ja tästä johtuen uusien hankkeiden käynnistymiseen ja niistä arvioituun liikevaihdon ja katteen kertymään kohdistuu epävarmuutta.

Vuoden 2026 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Kuluttajille myytävän omaperusteisen tuotannon ja sijoittajille myytävän omakehitteisen tuotannon osuus kasvaa, mutta jää vielä verrattain

vähäiseksi. Toimitila- ja asuntorakentamisen kasvava liiketoiminta paikkaa SRV Infra Oy:n myynnin myötä poistuvaa liikevaihtoa.

Vuoden 2026 liikevaihto ja operatiivisen liikevoiton kertymä painottuvat vuoden jälkimmäiselle puoliskolle, kun jo voitettut, mutta vielä tilauskantaan kirjaamattomat hankkeet sekä muut uudet hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa ja katetta. Alkuvuoden liikevaihto ja katteen kertymä ovat matalammalla tasolla vuodenvaihteen tilauskannan vaikutuksesta.

- Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan 650-750 milj. euroa (vuonna 2025: 705,6 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj. euroa)

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	10-12/ 2025	10-12/ 2024	muutos	muutos %	1-12/ 2025	1-12/ 2024	muutos	muutos %
Liikevaihto	215,8	209,1	6,7	3,2	705,6	745,8	-40,2	-5,4
Operatiivinen liikevoitto	3,6	3,0	0,6	19,6	6,8	10,3	-3,5	-33,7
Operatiivinen liikevoitto, %	1,7	1,5	0,2		1,0	1,4	-0,4	
Liikevoitto	24,8	4,7	20,1	428,1	27,5	12,0	15,5	129,8
Liikevoitto, %	11,5	2,2	9,2		3,9	1,6	2,3	
Tulos ennen veroja	22,8	3,3	19,5	584,4	19,4	5,7	13,8	243,0
Katsauskauden tulos	17,6	3,6	14,0	388,6	15,5	5,3	10,2	193,9
Katsauskauden tulos, %	8,2	1,7	6,4		2,2	0,7	1,5	
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,99	0,18	0,81	448,0	0,78	0,18	0,60	333,2
Tulouttamaton tilauskanta	772,3	1 052,8	-280,5	-26,6				
Omavaraisuusaste, %	35,7	35,1	0,6					
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	49,4	48,2	1,1					
Korollinen nettovelka	56,8	96,2	-39,3	-40,9				
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-59,6	-9,2	-50,4					
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	65,5	-31,2					
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-33,5	-6,0	-27,5					
Rahoitusreservit	144,6	79,6	65,0	81,7				

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

Vuonna 2025 haastava markkinatilanne rasitti edelleen liiketoimintaamme. Taloudelliset luvut jäivät tavoitteistamme eikä tulokseen voi olla tyytyväinen, mutta vuoteen mahtui myös onnistumisia. Olemme kasvattaneet markkinaosuuttamme ja nousseet Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi. Erityisen vahva SRV on julkisen sektorin yhteistoiminnallisessa urakoinnissa ja elinkaarihankkeissa, mutta olemme todistaneet kilpailukykyämme myös asuntourakoinnissa ja aloittaneet LUMI AI Factory -datakeskuksen rakentamisen Kajaanissa. Liikevaihtomme säilyi vakaana ja oli 705,6 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoitto oli 6,8 miljoonaa euroa. Viimeisellä vuosineljänneksellä käynnissä olevien toimitilahankkeiden liikevaihtokertymät ylittivät aiemmat ennusteemme, mistä johtuen niin liikevaihto kuin operatiivinen liikevoittokin kasvoivat vertailukaudesta. Sen sijaan asuntorakentamisen hieman vertailukautta matalampi volyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.

Tilauuskantamme pieneni ja oli joulukuun lopussa 772,3 miljoonaa euroa. Tilauuskannan pienenemiseen vaikutti joulukuussa toteutunut SRV Infra Oy:n myynti, mikä laski tilauuskantaa noin 60 miljoonaa euroa. Tilanne on kuitenkin tilauuskantalukua vahvempi, koska voitimme vuoden 2025 aikana useita hankkeita, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman, jotka nostivat voitettujen, vielä tilauuskantaan kirjaamattomien hankkeiden määrän 1,3 miljardiin euroon, eli 600 miljoonaa euroa korkeammaksi kuin vuosi sitten. Odotamme näiden hankkeiden kirjautuvan tilauuskantaan pääsääntöisesti vuoden 2026 aikana ja vahvistavan loppuvuoden liikevaihtoa ja tulosta merkittävästi sekä rakentavan vahvaa lähtöä vuoteen 2027. Viimeisellä vuosineljänneksellä tilauuskantaan siirtyi muun muassa uusi puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jykyalle, Tampereen yliopistollisen sairaalan kehitysvaiheen sopimus sekä LUMI AI Factory -datakeskus. Datakeskusmarkkina on erittäin aktiivinen ja neuvottelemme useista kiinnostavista projekteista, joissa voimme LUMIn tapaan tuoda hankkeisiin vahvan osaamisemme teknisesti vaativien tilojen toteuttamisesta, jossa taloteknisen osaamisen merkitys korostuu. Urakkahankkeiden lisäksi meillä on joitakin omia hankekehityshankkeita, joihin on mahdollista toteuttaa datakeskuksia. Joulukuussa käynnistimme ennakoidusti toisen vuoden aikana aloittamistamme kuluttajille myytävistä, omaperusteisista asuntokohteista, Asunto Oy Espoon Luhtavehkan Espoon Niittykumpuun. Loppuvuoden aikana odotimme käynnistävämme myös



ensimmäisiä omakehittäisiä hankkeita, mutta näiden sopimusten allekirjoitukset venyivät lopulta tammikuun 2026 puolelle. Tavoitteenamme on käynnistää tämän vuoden aikana useampia sijoittajille myytäviä omakehittäisiä ja kuluttajille myytäviä omaperusteisia kohteita muun muassa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Etenkin omakehitteisten hankkeiden osalta tilanne on vuoden takaiseen nähden vahvempi, sillä useammasta niin toimitila- kuin asuntohankkeesta on käynnissä aktiivisia neuvotteluja.

Strategiamme mukaisen kasvun mahdollistamiseksi huolehdimme, että yhtiön rahoitusasema säilyy vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä, joka oli vuoden lopussa 91, edelleen vähäisenä. Joulukuussa saimme päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin Kreate Oy:lle, mikä vahvisti tasettamme ja maksuvalmiuttamme. Kaupan yritysarvo oli noin 30 miljoonaa euroa ja kaupasta kirjattiin yli 20 miljoonan euron myyntivoitto. Infran myynti yhdessä joulukuussa toteutetun uuden vihreän hybridilainan liikkeellelaskun kanssa varmistaa SRV:lle riittävän rahoituskapasiteetin strategian mukaisen omakehitteisen ja omaperusteisen tuotannon kasvun rahoittamiseksi seuraavien vuosien ajan. Lisäksi olemme varautuneet lunastamaan aiemmat hybridilainat, nimellisarvoltaan 41,2 miljoonaa euroa, kesäkuussa.

Projektiemme hallinta-aste jatkui edelleen hyvänä, mikä näkyy projektien katapidossa, työturvallisuudessa ja asiakastyytyväisyydessä. Asiakastyytyväisyytemme on pysynyt erinomaisena ja NPS (B2B) oli joulukuun lopussa 72. Myös tapaturmataajuuden pitkän aikavälin trendi on jatkanut myönteistä kehitystä, mikä on seurausta erityisesti turvallisuuskulttuurin johdonmukaisesta vahvistamisesta. Omat ja alihankkijoiden työntekijät kattava tapaturmataajuus oli joulukuun lopussa 7,1.

Viime vuodet lähes kokonaan puuttunut kuluttaja- ja sijoittajakysyntä on siirtänyt strategiaamme mukaista hankeportfolion muutosta, minkä seurauksena päivitimme marraskuussa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteemme. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina, mutta ne pyritään saavuttamaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029-2030 aiemmin tavoitellun vuoden 2027 sijaan.

Markkinatilanteen osalta on merkkejä, jotka kertovat, että pahin on takanapäin: transaktiovolyymi on kasvanut tuntuvasti ja ensimmäisiä kiinteistörahastoja on avattu. Asuntomarkkinassa sijoittajien ja kuluttajien aktiivisuus on kasvussa, vaikka lyhyellä aikavälillä emme näe suurempaa käännettä. Suurimpien kaupunkien väestönkasvu jatkuu ja tukee kysynnän palautumista. Vuoden 2026 aikana tavoitteemme on vahvan hankekehityskantamme pohjalta saada vauhtia strategiaamme toteutumiseen eli kasvaa

omakehitteisessä ja omaperusteisessa tuotannossa. Uskomme myös vilkastuvan datakeskusmarkkinan tarjoavan kasvun mahdollisuuksia. Samalla johdamme aktiivisesti kannattavuuttamme huolellisella riskienhallinnalla ja tarkalla hankevalinnalla.

Toimitila- ja asuntorakentaminen kääntyvät kasvuun ja paikkaavat SRV Infra Oy:n myynnin myötä poistuvaa liikevaihtoa. Vuoden 2026 liikevaihto ja operatiivisen liikevoiton kertymä painottuvat kuitenkin vuoden jälkimmäiselle puoliskolle, kun jo voitettua, mutta vielä tilauskantaan kirjaamattomat ja muut uudet vuoden aikana käynnistyvät hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa ja katetta.

Haluan lämpimästi kiittää kaikkia asiakkaitamme ja sidosryhmiämme sekä etenkin henkilöstöämme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2025.

Toimintaympäristö

Euroalueen talouskasvu säilyi maltillisena vuonna 2025. Inflaatio hidastui ja oli keskimäärin 2,1 %, ja EKP:n ennusteen mukaan se laskee 1,9 %:iin vuonna 2026. Euroopan keskuspankki jatkoi koronlaskuja alkuvuonna, ja markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko oli vuoden lopussa 2,15 %. (Suomen Pankki, Euro ja talous)

Suomen bruttokansantuotteen kasvu jäi arviolta 0,2 %:iin vuonna 2025. Taloutta tukivat korkojen lasku ja inflaation rauhoittuminen, mutta epävarmuus sekä heikko investointivauhti hidastivat kehitystä. Reaaliansioiden kasvusta huolimatta yksityinen kulutus polki paikallaan ja työttömyys nousi arviolta 9,7 %:iin vuonna 2025. Työttömyyden nousua selittää työvoiman tarjonnan kasvu heikossa suhdanteessa. Investoinnit pysyivät matalalla tasolla, erityisesti asuntorakentamisessa. Viennin kasvu kiihtyi vuonna 2025, ja globaalin teollisuustuotannon elpyminen tukee vientiä myös tulevina vuosina. Suomen julkisen talouden velkaantuminen jatkui sopeutustoimista huolimatta, mutta alijäämä suhteessa BKT:hen supistui hieman 3,7 %:iin. Suomen talousnäkyviä varjostaa kansainväliseen politiikkaan ja kauppaan liittyvät epävarmuudet. (Suomen Pankki, Euro ja talous)

Kuluttajien luottamus pysyi heikkona vuonna 2025. Joulukuussa luottamusindikaattorin saldoluku oli -7,3, kun pitkän ajan keskiarvo on -2,8. Arvio oman talouden nykytilasta parani vuoden aikana. Ajankohtaa pidettiin edelleen epäotollisena kestotavaroiden hankinnalle ja lainanotolle. (Tilastokeskus)

Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan rakentamisen volyymi kääntyi vuonna 2025 loivaan kasvuun pitkän laskukauden jälkeen. Asuntojen uudistuotannon volyymin supistuminen taittui mutta pysyi edelleen historiallisen matalalla tasolla, ja asuntoaloitusten määrä jäi alle 18 000 asuntoon. Syynä ovat heikko kysyntä, korkea valmiiden asuntojen varasto sekä rahoitusmarkkinoiden varovaisuus. Vaparaohoitteisten hankkeiden käynnistyminen edellyttää selkeää luottamuksen paranemista ja korkotason laskun jatkumista. Vuodelle 2026 ennustetaan noin 20 000 aloitusta, mikäli markkinatilanne kohenee ja sijoittajakysyntä elpyy. (Rakennusteollisuus)

Toimitilarakentaminen supistui vuonna 2025 ja näkymät ovat edelleen vaisut, sillä yritysten investointihalukkuus on heikko ja monet hankkeet ovat lykkääntyneet. Julkisessa rakentamisessa meneillään on ollut useita suuria hankkeita, ja puolustukseen sekä huoltovarmuuteen liittyvät investoinnit pysyvät korkealla myös lähivuosina. Teollisuusrakentamisen näkymät ovat parantuneet ja

puhtaan siirtymän investointien, kuten datakeskuksien ja vetyhankkeiden, odotetaan etenevän. Hankeaihoita on paljon, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen epävarmuuden myötä. (Rakennusteollisuus)

Kiinteistömarkkinoilla nähtiin ammattimaisten sijoittajien aktiivisuuden merkittävää elpymistä vuonna 2025. Vuoden kiinteistökauppavolyymi lähes tuplaantui edellisen vuoden pohjalukemista ja nousi 4,4 miljardiin euroon. Julkiset rakennukset, asunnot ja liiketilat olivat vaihdetuimmat kiinteistötyypit. Aktiviteetin kasvu oli pitkälti ulkomaisten sijoittajien vetämää, ja niiden osuus kauppavolyymista oli 60 %. Tuottovaatimukset tasaantuivat ja rahoituksen saatavuus parani, mikä luo pohjaa markkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (KTI)

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy vielä toistaiseksi haastavana. Odotamme yksityisten hankkeiden markkinan kääntyvän kasvuun vuoden 2026 aikana ja kasvun vauhdittuvan vuonna 2027. SRV:lle keskeisten kaupunkiseutujen asukasmäärä kasvaa, mikä luo pohjaa kysynnän vahvistumiselle eri segmenteissä pidemmällä aikavälillä. Korkotaso on vakiintunut, kuluttajien ostovoima vahvistunut ja BKT:n odotetaan kääntyvän kasvuun. Kiinteistösijoittajien transaktiovolyymit ovat kasvussa ja tuottovaateet vakiintuneet tai kääntymässä hieman laskuun. Asuntomarkkinassa positiivista kehitystä uudishankkeiden osalta hidastaa edelleen jatkuva yllärinta, jonka kuitenkin odotetaan sulavan seuraavien yhden tai kahden vuoden aikana matalien aloitusmäärien ja jatkuvan väestönkasvun myötä. Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat nousemaan päin ja kysyntä alkaa ennen pitkää kohdistua myös uudishankkeisiin. Omakehiteisten toimitilahankkeiden osalta vuokralais- ja sijoittajakysynnän odotetaan vahvistuvan talouskasvun vauhdittuessa. Datakeskushankkeita on liikkeellä useita ja realisoituessaan ne voivat muodostaa merkittäviä mahdollisuuksia rakennusyhtiöille. Julkinen sektori jatkaa investoimista ja merkittävä määrä hankkeita tullaan edelleen kilpailuttamaan lähivuosien aikana. Geopoliittinen epävarmuus, Suomen talouden heikko kehitys sekä julkisen talouden velkaantuneisuus kuitenkin muodostavat rakentamisen markkinakehitykselle riskejä, jotka voivat hidastaa markkinan elpymistä ennakkoidusta.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

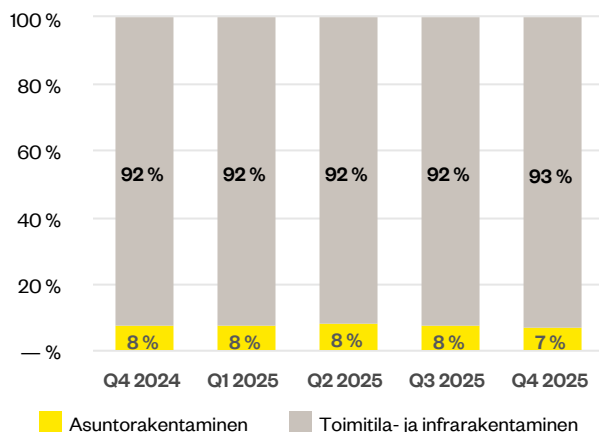
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia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

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

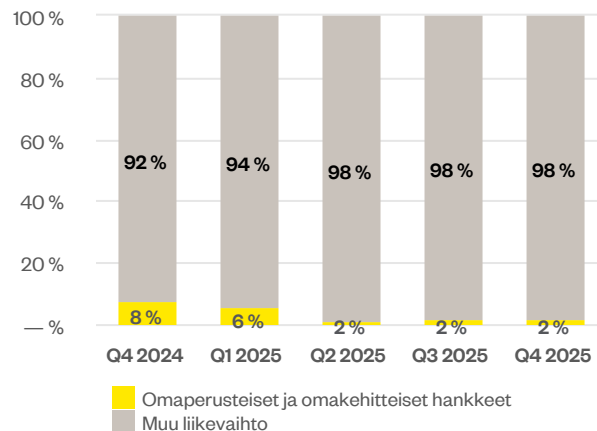
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektiinjohdourakointihankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatetaan omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen sijoittajille myytävien, omakehitteisten 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 7 (8) % , ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 21 (12) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 2 (8) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 14 (8) %. 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 aikana aloitettiin kaksi omaperusteista kuluttaja-asuntokohdetta Espoon Niittykummussa: 53 asunnon As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas ja 40 asunnon As Oy Espoon Luhtavehka.

Elinkaariviisas rakentaminen

SRV:ssä on kehitetty jo vuodesta 2021 asti elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestäväää 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 resurssien käyttöä. Vähäisempi resurssien käyttö pienentää myös rakennuksen luontojalanjälkeä.

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 712 (1 759) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,0 (2,4) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt

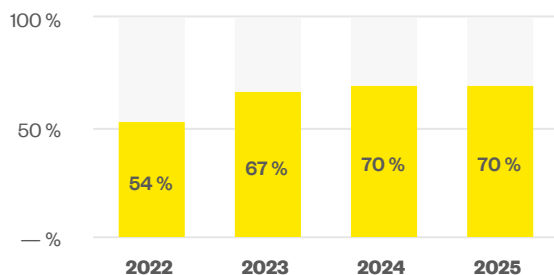
suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %. Suurimmat tekijät päästöjen vähenemisessä ovat uusiutuvan tai ydinvoimalla tuotetun sähkön käyttö, alkuperätakuulla biopohjaisen lämmön, hukkalämmön ja lämpöpumppujen hyödyntäminen, sähköllä toimivien työkonien määrän kasvu sekä biopolttoaineiden käyttö jäljellä olevissa työkonissa

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

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

Oman toiminnan päästöt (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 18.

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.

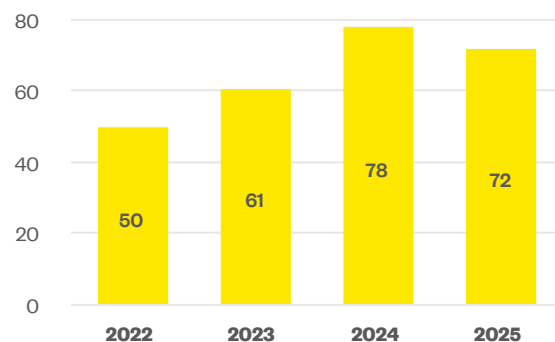
Toiminta on taksonomiakelpoista, jos se on mainittu taksonomia-asetuksen toimintaluettelossa. SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen.

Tammi-joulukuun aikana SRV julkaisi biodiversiteettietikartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030 ja SRV:stä tuli ensimmäinen rakennusliike Suomessa, joka on laskenut yritystason luontojalanjälkensä. Tavoitteena on pienentää yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa.

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 suosittelemiseksi NPS (Net Promoter Score) oli katsauskauden lopussa 72 (78).

B2B NPS (valtakunnallinen)



Tehokkuus ja digitalisaatio

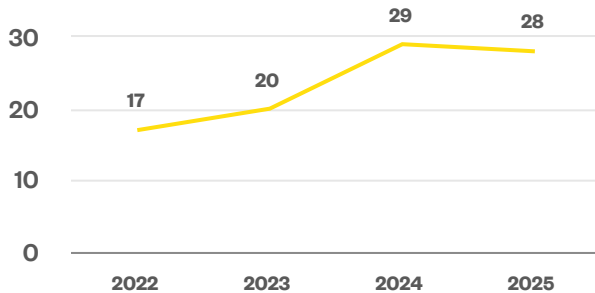
SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa muun muassa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa ja muilla osa-alueilla. Katsauskaudella tahtituotannon kehittäminen on edennyt ja osaamista on alettu skaalata alkavissa projekteissa.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa kilpailukykyyn erityisesti osaavan henkilöstön ja yrityskulttuurin kautta. Yhteisöllisyyttä, tasa-arvon edistämistä, ammatillista kehittymistä sekä hyvää johtamista on katsauskaudellakin edistetty keväällä julkaistujen uusien arvojen kautta.

Työntekijäkokemukseen, hyvinvointiin ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä seurataan säännöllisesti pulssikyselyillä.

SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuosittelemiseksi oli 28 (29).

**Työntekijöiden nettosuositeluindeksi
(eNPS)**

SRV:n 12 kuukauden rullaava LTIF (Lost-Time Injury Frequency) eli tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli joulukuun lopussa 7,1 (11,0) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

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

Taloudelliset tavoitteet

SRV Yhtiöt Oyj julkisti 5.11.2025 päivitetty pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina, mutta ne pyritään saavuttamaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029-2030. Tavoitteet oli määrä saavuttaa vuoden 2027 aikana, mutta poikkeuksellisen pitkään jatkuneen heikon markkinatilanteen takia aikataulu viivästyy.

Yhtiön toimintaa ohjaavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää 2029-2030 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 2025

Konsernin liikevaihto oli 215,8 (209,1 10-12 / 2024) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 7,9 milj. euroa 199,3 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 1,1 milj. euroa 16,4 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 3,6 (3,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi toimitila- ja infrarakentamisen vertailukautta korkeampi volyymi. Asuntorakentamisen hieman vertailukautta matalampi volyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin puolestaan vaikutti operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 24,8 (4,7) milj. euroa. Katsauskauden lopussa kirjattu SRV Infra Oy:n myyntivoitto oli 21,7 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi 0,5 milj. euron arvonalentuminen SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimukseen.

Konsernin tulos ennen veroja oli 22,8 (3,3) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,9 (-1,4) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,5 (-1,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-0,3) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,2 (0,8) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,99 (0,18) euroa.

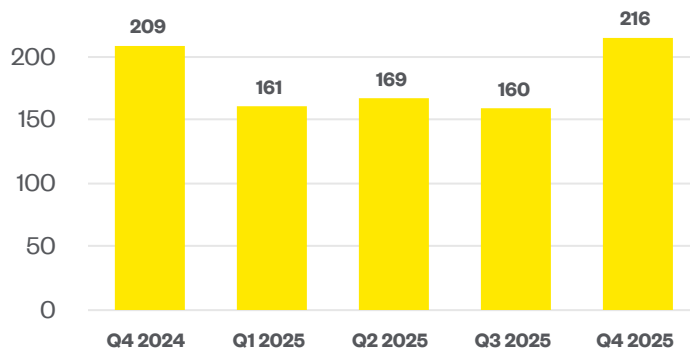
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 28,2 (1,9) milj. euroa. SRV Infra Oy:n myynti vaikutti investointien rahavirtaan 31,4 milj. euroa.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 772,3 (1 052,8) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 87,9 (92,7) %. Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 109,3 (66,0) milj. eurolla. Loka-joulukuussa tilauskantaan kirjattiin LUMI AI Factory -datakeskus, uusi puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jykyille sekä TAYSin kehitysvaiheen sopimus. SRV Infra Oy:n myynti laski tilauskantaa 58,7 milj. euroa.

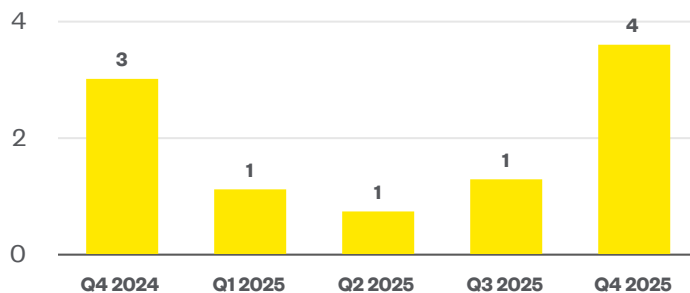
Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 102,9 milj. euroa (ei sisällä konsernin tilauskantaan). Palvelujaksojen pituudet vaihtelevat ollen yleensä noin 20-vuotisia. Tilauskanta on laskettu ottamatta huomioon sopimuksiin liittyvää indeksointia.

SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 mrd. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke, Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet, Oulun elämysareena sekä Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

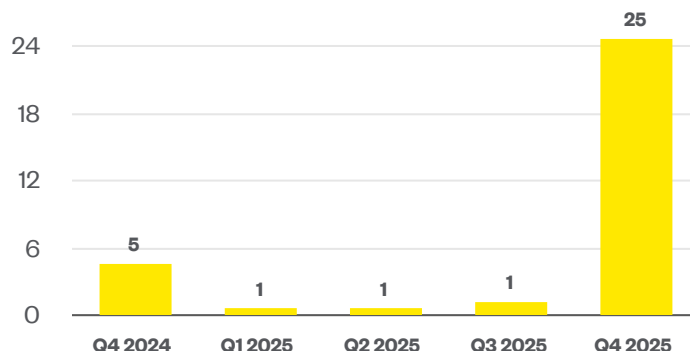
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Tammi-joulukuu 2025

Konsernin liikevaihto laski 40,2 milj. euroa 705,6 (745,8 1-12/2024) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 36,1 milj. euroa 652,1 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 4,1 milj. euroa 53,5 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 6,8 (10,3) milj. euroa. Vertailukautta alhaisempi volyymi ja liikevaihdon koostuminen lähes kokonaan urakoinnista vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon heikentävästi.

Konsernin liikevoitto oli 27,5 (12,0) milj. euroa. Katsauskauden lopussa kirjattu SRV Infra Oy:n myyntivoitto oli 21,7 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi 0,5 milj. euron alaskirjaus SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimukseen. Vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä myydyin Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakuluja kirjattiin alkuvuoden 2025 aikana noin 0,5 milj. euroa, jotka heikensivät raportointikauden liikevoittoa. Vertailukauden liikevoittoa paransi Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa ja heikensi 3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimukseen.

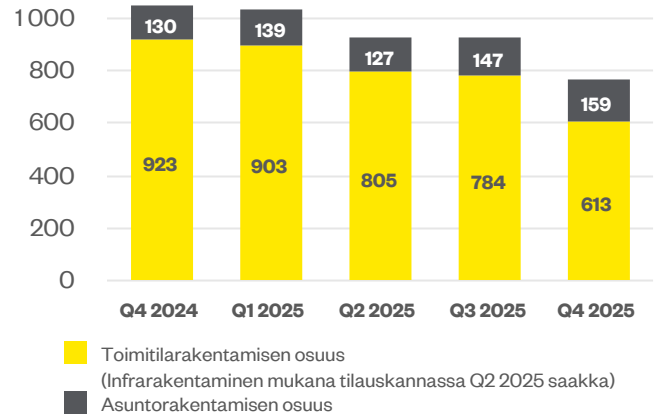
Konsernin tulos ennen veroja oli 19,4 (5,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -8,1 (-6,3) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,8 (-5,5) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (-1,9) milj. euroa sekä korkotuottoja 1,8 (3,4) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,78 (0,18) euroa.

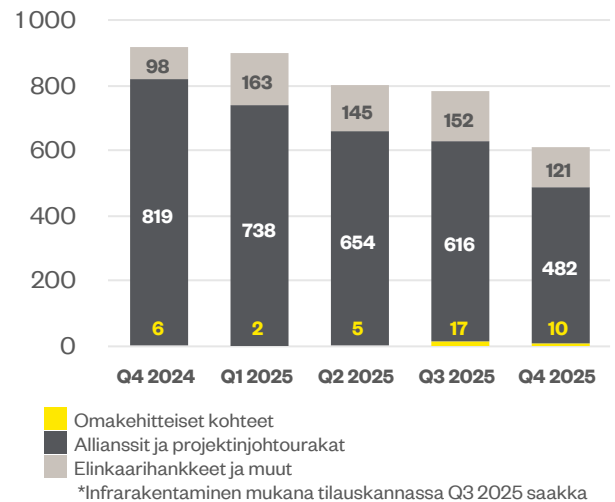
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 51,2 (9,3) milj. euroa. Rahavirtaa paransi saatujen ennakoiden kasvu käynnissä olevassa urakkatuotannossa ja SRV Infra Oy:n myynti, joka vaikutti investointien rahavirtaan 31,4 milj. euroa. Vertailukauden rahavirta sisälsi 10,1 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä.

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 438,0 (691,2) milj. eurolla.

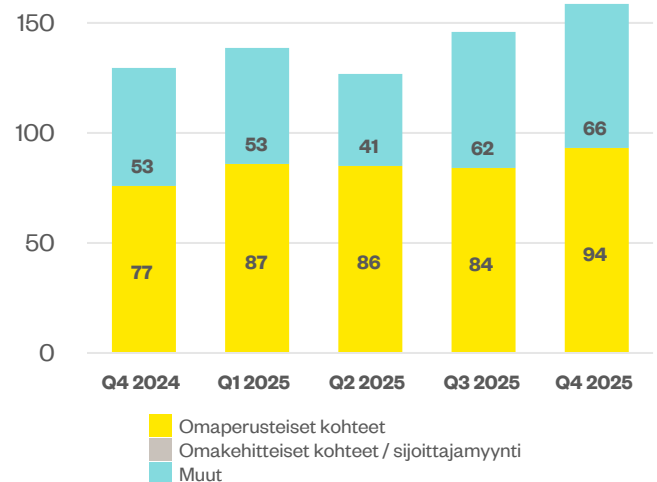
Tilaukannan kehitys



Toimitilarakentamisen tilaukannan jakauma*



Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma



Toimitila- ja infrarakentaminen

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

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

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

SRV tiedotti 27.10.2025 myyvänsä SRV Infra Oy:n koko osakekannan Kreate Oy:lle ja kauppa saatiin päätökseen vuoden loppuun mennessä.

Loka-joulukuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 199,3 (191,5) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan urakoinnista. Tilauskanta laski 612,9 (923,1) milj. euroon. SRV Infra Oy:n myynti laski tilauskantaa 58,7 milj. euroa. Tilauskanta koostuu merkittävältä osin vähäriskisestä projektinjohto- ja allianssiurakoinnista ja tilauskanta on laskenut hankkeiden edetessä.

Tammi-joulukuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 652,1 (688,2) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi hieman elinkaarihankkeissa, mutta laski omakehitteisissä hankkeissa ja muussa urakoinnissa. Projektinjohto- ja allianssiurakoiden liikevaihto säilyi vakaana.

Rakenteilla olevia toimitilahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat,

sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus Helsingissä, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Kruunuvuorenrannan palvelukortteli ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, Kirkkonummen yhteiskampus ja Nissnikun monitoimijatalo Kirkkonummella, Hyvinkää Areena, Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus Tampereella, Turun Osuuskaupalle rakennettava Prisma Naantalissa, Torihotelli Oulussa, LUMI AI Factory -datakeskus Kajaanissa sekä uusi puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jyväskylälle Jyväskylässä.

Kehitteillä olevat toimitilahankkeet

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 MORE-yritysalue Hämeenlinnassa, Blue Industry Park Turun telakka-alueen läheisyydessä, Turun monitoimiareena, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehiteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehiteinen toimistotalo Jätkäsaarella, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaarella sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitila- ja infrahankkeet

Toimitiloista tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla valmistui maaliskuussa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa huhtikuussa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja Ruutanan koulukeskus Kangasalla heinäkuussa, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa ja monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa elokuussa, kertopuutehdas Metsä Woodille Äänekoskella syyskuussa, Rajamäen kampus ja KOy Itämerentorin kiinteistön Vallan ensimmäisen vaiheen perusparannushanke lokakuussa sekä Oulun uusi pääpoliisiasema ja vankila marraskuussa.

Infrahankkeista Vantaan Energian lämmön kausivaraston suuaikko valmistui tammikuussa ja Lohjan vesitorni kesäkuussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen

31.12.2025

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	163

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)
TOIMITILAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	56 %	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	96 %	Q1/2026
Myllypuron THK	Helsinki	Julkinen	10 %	Q4/2027
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	79 %	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	82 %	Q2/2026
Lumi AI Factory	Kajaani	Julkinen	1 %	Q1/2027
Kruunuvuoren rannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	17 %	Q2/2027
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	33 %	Q3/2027
Nissnikun monitoimijatalo	Kirkkonummi	Julkinen	12 %	Q4/2027
Hyvinkää Areena	Hyvinkää	Julkinen	18 %	Q1/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	47 %	Q4/2026
Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	26 %	Q1/2028

*Tilanne 31.12.2025

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.

Loka-joulukuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 16,4 (17,5) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 159,4 (129,7) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (0) kappaletta.

Joulukuussa SRV käynnisti omaperusteisen 40 asunnon asuinkerrostalon, Asunto Oy Espoon Luhtavehkan, myynnin ja rakentamisen Espoon Niittykummussa. Lisäksi loppuvuoden aikana aloitettiin Maunulan palvelutalon ja senioritalon 106 asunnon rakentaminen Helsingin kaupungille Oulunkylään.

Tammi-joulukuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 53,5 (57,6) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (4) kappaletta.

Tammi-joulukuussa aloitettiin uusina hankkeina 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus

Oy:lle Raision Kuloistenniittyytyn sekä omaperusteiset asuntohankkeet As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas ja As Oy Espoon Luhtavehka. Lisäksi SRV allekirjoitti kolme urakkasopimusta: Asuntosäätiön kanssa sopimuksen 50 asunnon toteuttamisesta Espoonlahden Märtenströmin alueelle sekä Helsingin kaupungin kanssa sopimukset Maunulaan Helsingin Oulunkylään rakennettavista seitsemästä asuinkerrostalosta ja kahdesta pysäköintihallista sekä Maunulan palvelutalosta ja 106 asunnon senioritalosta.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 720 (520) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 93 (0) kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (0) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 627 (520).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 91 (95) kappaletta, ja niistä iso osa on tällä hetkellä vuokrattu. Joulukuun lopussa myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja oli 63 (0) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin 34 (4) omaperusteista asuntoa.

Tulotuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 4 (4) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0,9 (1,1) 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

31.12.2025

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	217
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	382

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

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	10-12/ 2025	10-12/ 2024	muutos, kpl	1-12/ 2025	1-12/ 2024	muutos, kpl
Asuntomyynti	5	0	5	34	4	30
omaperusteinen tuotanto	5	0	5	34	4	30
sijoittajamyynni	0	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto						
asuntoaloitukset	40	0	40	93	0	93
valmistuneet	0	0	0	0	0	0
tuloutuneet	1	0	1	4	4	0
valmiit myymättömät	91	95	-4	91	95	-4
Rakenteilla	720	520	200	720	520	200
urakat ja neuvottelu-urakat	627	520	107	627	520	107
sijoittajamyynni	0	0	0	0	0	0
omaperusteiset kohteet	93	0	93	93	0	93
josta myydyt	30	0	30	30	0	30
josta myymättömät	63	0	63	63	0	63
josta myydyt, %	32 %	0 %		32 %	0 %	
josta myymättömät, %	68 %	0 %		68 %	0 %	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-12/ 2025	1-12/ 2024	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	60,6	53,1	7,5	14,2 %
Rakenteilla, myydyt	5,2	—	5,2	
Rakenteilla, myymätön	65,7	46,3	19,4	41,9 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	27,9	30,3	-2,4	-8,1 %
Asuntorakentaminen yhteensä	159,4	129,7	29,7	22,9 %

Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Niittykummun Neuvokas	Espoo	Q3/2026		53	26
Espoon Luhtavehka	Espoo	Q4/2026		40	4

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Maunula 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja	Helsinki	Helsingin kaupunki	6 %	Q3/2027
Maunulan palvelutalo ja senioritalo	Helsinki	Helsingin kaupunki	4 %	Q3/2027
Komentaja	Espoo	Varma	93 %	Q1/2026
Patolankulma	Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	85 %	Q2/2026
Kuloistenniitty	Raisio	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	40 %	Q2/2026
Kajuuttakuja 5	Espoo	Asuntosäätiö	41 %	Q3/2026

*Tilanne 31.12.2025

Muut omistukset

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

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

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

Omavaraisuusaste oli 35,7 (35,1) % ja nettovelkaantumisaste 34,3 (65,5) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,4 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -33,5 (-6,0) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 326,6 (283,6) milj. euroa, ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 9,6 (5,5). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 222,4 (189,5) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 56,8 (96,2) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 39,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -59,6 (-9,2) milj. euroa ja laski 50,4 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 20,4 (16,3) milj. euroa.

Yhtiö sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruudesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste,

nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja minimilikviditeetti.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililiimitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron tonttihankeiden rahoitukseen tarkoitettua limiitistä. Limiitti on voimassa kolme vuotta, ja sen taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Joulukuussa SRV laski liikkeelle 22,5 miljoonan euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksyttyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen (Green Bond Framework) mukaisesti.

Joulukuussa SRV toteutti nykyisten 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjaehtoisten hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrättyltä joukolta yhteensä 15,9 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn ja joulukuussa toteutettujen rajattujen takaisinostojen jäljiltä 15,2 (21,1) milj. euron ja 26,0 (36,0) milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisilla 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. Yhtiö voi harkita tekevänsä lisää takaisinostoja vielä ennen mainittua päivää erittäin rajatulta ja ennalta määritellyltä joukolta velkakirjanhaltijoita, mikäli se kokee yksityisissä ja sijoittajakohtaisissa neuvotteluissa saavutettavan hinnoittelun ja muut ehdot kohtuullisiksi. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken

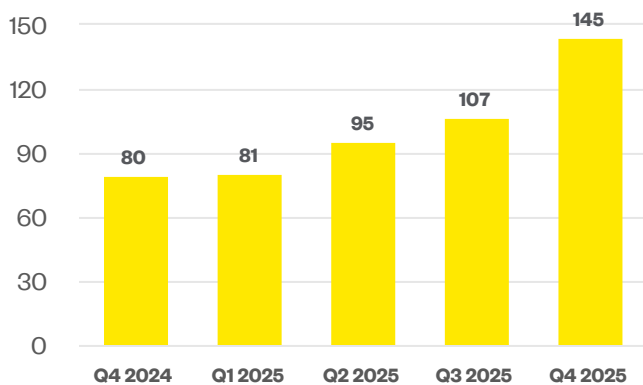
oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2025 24,2 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 144,6 (79,6) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 0,7 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 30,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa ja rahavaroista 103,8 milj. euroa.

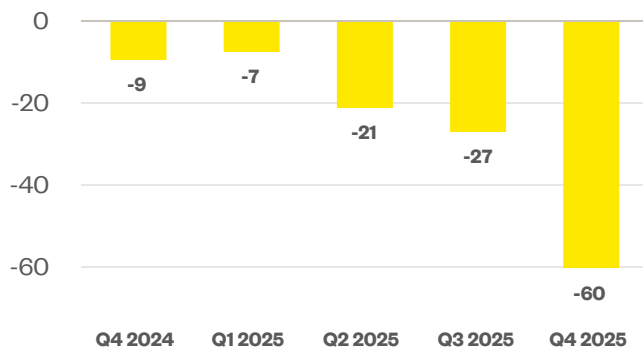
suhde käyttökatteeseen ja omavaraisuusaste- kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositiedotuksen liitteessä 11.

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

Rahoitusreservit



Korollinen nettovelka ilman IFRS16



Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 6,0 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus huomioidaan korollisen nettovelan

ESG-katsaus

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

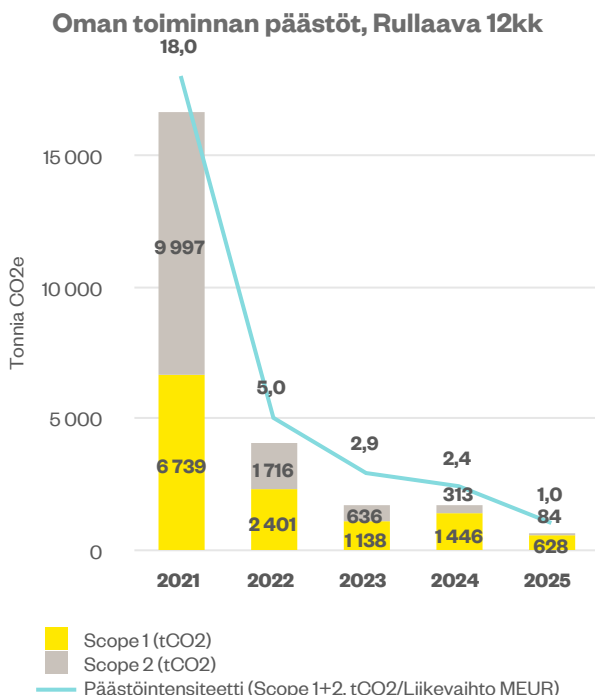
Ympäristövastuu

	Q4 2025	Q4 2024
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	712	1 759
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/ LiikevaihtoMEUR), R12	1,0	2,4

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 712 (1 759) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,0 (2,4) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %. Suurimmat tekijät päästöjen vähenemisessä ovat uusiutuvan tai ydinvoimalla tuotetun sähkön käyttö, alkuperätakuulla biopohjaisen lämmön, hukkalämmön ja lämpöpumppujen hyödyntäminen, sähköllä toimivien työkonien määrän kasvu sekä biopolttoaineiden käyttö jäljellä olevissa työkonissa.

*Päästöt, joihin yritys voi suoraan vaikuttaa ja jossa päästöt syntyvät paikan päällä yrityksen oman toiminnan seurauksena.

**Tuotannon epäsuorat ostoenergiaan liittyvät päästöt esimerkiksi sähkön ja lämmön tuotannosta.



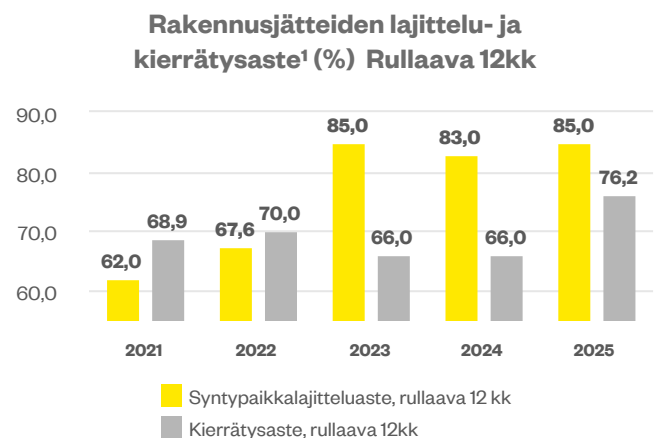
oli 75,1 (72,8) % eli 481,4 (490,4) milj. euroa.

Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 90,9 (90,3) % eli 641,3 (673,8) 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 EU:n taksonomian mukaisten ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 69,5 (69,9) %. Taksonomian vaatimukset integroituvat aiempaa paremmin alkaviin hankkeisiin ja ympäristöluokituksia on säännöllisesti käytössä, mikä näkyy vihreän liikevaihdon tason tasaantumisena.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 85 (83) % ja kierrätysaste oli 76 (66) %. 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 93 (78) %. Luku vaihtelee purkukohteiden materiaalisällön mukaan, esimerkiksi purkubetoni kiertää hyvin, kun taas muovi, puu ja eristeet eivät aina ole laadultaan kierrätyskelpoisia vaan ne hyödynnetään energian tuotannossa.



¹Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä ja maa- ja kiviaineksia

Tammi-joulukuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

	Q4 2025	Q4 2024
Naisia hlöä / %-osuus	162/22	169/20
Miehiä hlöä / %-osuus	559/78	648/80
Yhteensä hlöä / %-osuus	721/100	817/100

Katsauskauden lopussa yhtiössä työskenteli 721 (817) henkilöä. SRV saattoi päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin 31.12.2025, minkä seurauksena SRV Infra Oy:n työntekijät eivät enää sisälly raportointikauden lopun henkilöstölukeihin. 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 72 (78). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,7/10 (8,7/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankkeissa että sijoittajakohdeissa.

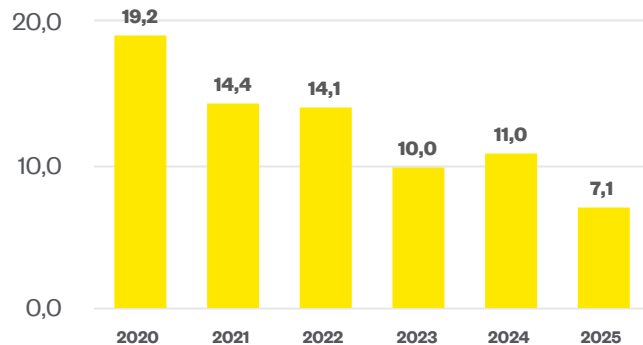
Joulukuun lopussa NPS B2C toteuma oli 36 (20), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanana 8,0/10 (7,3/10).

Työterveys- ja työturvallisuus

	Q4 2025	Q4 2024
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	7,1	11,0
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	6 120	3 992

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli joulukuun lopussa 7,1 (11,1) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Tapaturmataajuus laski vertailukaudella selvästi, ja myös pitkän aikavälin trendi on jatkanut myönteistä kehitystä. Parannus on seurausta turvallisuuden johdonmukaisesta vahvistamisesta. Turvallisuuskulttuurin kehittämisohjelma on lisännyt avointa keskustelua, varhaista puuttumista ja positiivista työilmapiiriä. Fyysisessä turvallisuudessa ennakoivat toimenpiteet ja riskien systemaattinen tunnistaminen ovat vähentäneet vaaratilanteita ja tukeneet tapaturmien tehokasta ehkäisyä.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



Luvuissa on mukana SRV:n henkilöstö + aliurakoitsijat.
Tapaturmataajuuden luvut 2023 on oikaistu GRI-laskentaperiaatteiden mukaisiksi.

SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli katsauskauden lopussa 6 120 (3 992) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmistoa.

Hyvä hallintotapa

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) kokoavat 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 suorittavat Toimintaperiaatteisiin liittyvän koulutuksen vuosittain. Raportointikauden suoristusasteen toteuma oli 96 (97) %.

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.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät kuluttajakysynnän sekä sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästymiseen 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 2025 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka julkaistaan 4.3.2026 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 4.3.2026 ja se on luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/.

Muutokset johdossa

SRV:n johdossa ei tapahtunut muutoksia loka-joulukuun aikana.

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/porssitiedotteet/srv-yhtiot-oyj:n-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 31.12.2025 oli 4,28 euroa (4,66 euroa 31.12.2024). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,68 euroa ja alin 4,12 euroa. Osakekannan markkina-arvo 31.12.2025 oli 72,6 milj. euroa (78,9 milj. euroa 31.12.2024) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,6 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,9 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2025 lopussa 19 572 osaketta, mikä vastaa 0,1 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli joulukuun lopussa 9 831 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 274 31.12.2024).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2025 ovat 86 721 708,97 euroa, joista tilikauden tulos on 10 376 789,93 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2025 jaeta.

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 19.1.2026 nostavansa arviota vuoden 2025 liikevaihdosta ja tarkentavansa arviota operatiivisen liikevoiton osalta. Ohjeistuksen tarkentamisen syy oli käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua etupainotteisempi liikevaihdon kertymä loppuvuoden aikana.

Helsinki 11.2.2026
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 2024 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-lähetys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 11.2.2026 klo 11.00 alkaen SRV:n pääkonttorilla Kalasataman Horisontissa Helsingissä. Webcast-lähetystä tilaisuudesta voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Myös esitysaineisto löytyy verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2026 Q1-osavuositarkastuksen 7.5.2026. Hiljaisen jakson aikana 6.4.–6.5. 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 Milj. euroa	10-12/ 2025	10-12/ 2024	1-12/ 2025	1-12/ 2024
Liikevaihto	215,8	209,1	705,6	745,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	3,6	3,0	6,8	10,3
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,7	1,5	1,0	1,4
Liikevoitto	24,8	4,7	27,5	12,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta	11,5	2,2	3,9	1,6
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	23,4	3,6	22,4	7,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	10,8	1,7	3,2	1,0
Tulos ennen veroja	22,8	3,3	19,4	5,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	10,6	1,6	2,8	0,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	17,6	3,6	15,5	5,3
Oman pääoman tuotto, %	9,9	3,7		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	9,6	5,5		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾⁽³⁾	12,0	6,1		
Sijoitettu pääoma	326,6	283,6		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	222,4	189,5		
Omavaraisuusaste, %	35,7	35,1		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	49,4	48,2		
Korollinen nettovelka	56,8	96,2		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-59,6	-9,2		
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	65,5		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-33,5	-6,0		
Tilaukanta	772,3	1 052,8		
Uudet sopimukset	109,3	66,0	438,0	691,2
Henkilöstö keskimäärin			809	781
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	0,99	0,18	0,78	0,18
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	0,57	0,11	0,48	0,16
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	9,8	8,7		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	7,1	6,7		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)			5,5	26,0
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa, euroa			4,28	4,66
Keskikurssi, euroa			4,98	5,11
Alin kurssi, euroa			4,12	3,59
Ylin kurssi, euroa			5,68	6,80
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	72,6	78,9	72,6	78,9
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 591	1 837	1 591	1 837
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			9,2	11,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 963	16 938	16 955	16 938
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	31 125	32 058	31 894	32 058
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 963	16 938	16 963	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.

⁶⁾Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät.

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/ 2025	10-12/ 2024	1-12/ 2025	1-12/ 2024
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	3,6	3,0	6,8	10,3
+/- 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	-0,5	1,7	-1,0	1,7
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	21,7	0,0	21,7	0,0
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	21,1	1,7	20,7	1,7
Liikevoitto	24,8	4,7	27,5	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	Katsastuskauden tulos
			Oma pääoma yhteensä, keskimäärin
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verosaamiset, IFRS16 – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 X	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitussuunnitelmien arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositulot annualisoitu)
			Sijoitettu pääoma keskimäärin
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositulot annualisoitu)
			Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	Oma pääoma yhteensä
			Taseen loppusumma - saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16
			Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16 – korolliset vuokratulot
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	Korolliset nettovelat
			Oma pääoma yhteensä
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
			Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut
Osakekohtainen tulos	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna
			Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus
			Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen oma pääoma	=		Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina
			Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		Pörssikurssi katsauskauden lopussa
			Osakekohtainen tulos
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Osakekohtainen tulos
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	Osakekohtainen osinko
			Pörssikurssi katsauskauden lopussa
Keskikurssi	=	100 X	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto
			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/ 2025	7-9/ 2025	4-6/ 2025	1-3/ 2025	10-12/ 2024	7-9/ 2024
Liikevaihto	215,8	159,7	168,7	161,4	209,1	183,5
Operatiivinen liikevoitto	3,6	1,3	0,8	1,1	3,0	4,6
Operatiivinen liikevoitto %	1,7	0,8	0,4	0,7	1,5	2,5
Liikevoitto	24,8	1,3	0,7	0,7	4,7	4,5
Liikevoitto %	11,5	0,8	0,4	0,5	2,2	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,9	-2,9	-2,0	-1,2	-1,4	-2,8
Tulos ennen veroja	22,8	-1,6	-1,4	-0,5	3,3	1,7
Tulouttamaton tilauskanta	772,3	931,3	931,8	1 042,6	1 052,8	1 179,6
Uudet sopimukset	109,3	150,1	37,7	140,9	66,0	273,9
Tulos/osake, eur	0,99	-0,11	-0,06	-0,05	0,18	0,04
Oma pääoma/osake, eur	7,07	6,43	6,50	6,68	6,69	6,18
Osakkeen päätöskurssi, eur	4,3	5,2	5,1	4,9	4,7	5,4
Omavaraisuusaste, %	35,7	34,6	34,4	35,0	35,1	34,5
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ¹⁾	49,4	50,7	50,1	49,1	48,2	48,2
Korollinen nettovelka	56,8	92,2	98,9	101,1	96,2	96,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-59,6	-26,8	-20,7	-7,1	-9,2	-8,8
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	64,7	68,8	68,9	65,5	69,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-33,5	-17,3	-13,3	-4,5	-6,0	-6,0

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

Tilaukanta (milj. euroa)	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024
- toimitilarakentamisen osuus	612,9	784,5	804,8	903,4	923,1
- asuntorakentamisen osuus	159,4	146,8	127,0	139,3	129,7
Konserni yhteensä	772,3	931,3	931,8	1 042,6	1 052,8
josta myyty osuus	678,7	846,9	845,9	955,9	976,2
josta myymätön osuus	93,6	84,4	85,8	86,7	76,6

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024
Urakat ja neuvottelu-urakat	60,6	57,2	37,2	49,3	53,1
Rakenteilla, myyty tuotanto	5,2	5,3	3,9	3,2	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	65,7	54,4	55,7	56,4	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	27,9	30,0	30,1	30,3	30,3
Yhteensä	159,4	146,8	127,0	139,3	129,7

Asuntotuotanto (kpl)	10-12/ 2025	7-9/ 2025	4-6/ 2025	1-3/ 2025	10-12/ 2024
Asuntomyynti yhteensä	5	5	4	20	0
Omaperusteinen tuotanto	5	5	4	20	0
Sijoittajamyynti	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	40	0	0	53	0
- valmistuneet	0	0	0	0	0
- tuloutuneet asunnot	1	2	1	0	0
- valmiit myymättömät	91	92	94	95	95
Rakenteilla yhteensä	720	699	522	623	520
urakat ja neuvottelu-urakat	627	646	469	570	520
sijoittajamynty tuotanto	0	0	0	0	0
omaperusteinen tuotanto	93	53	53	53	0
- josta myydyt	30	26	23	20	0
- josta myymättömät	63	27	30	33	0

SRV YHTIÖT OYJ

Tilinpäätöstiedote 1.1-31.12.2025, 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	1-12/ 2025	1-12/ 2024	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2025	10-12/ 2024	muutos meur	muutos, %
Liikevaihto	8	705,6	745,8	-40,2	-5,4	215,8	209,1	6,7	3,2
Liiketoiminnan muut tuotot		23,0	1,1	21,9	1927,7	22,2	0,2	22,0	13564,0
Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		24,7	5,1	19,6	386,0	-0,3	3,7	-4,1	-108,7
Aineiden ja palveluiden käyttö		-631,3	-652,5	21,2	-3,3	-187,0	-185,8	-1,2	0,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-75,2	-71,5	-3,7	5,2	-20,5	-19,6	-1,0	4,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		-0,2	3,1	-3,3	-105,6	0,0	0,6	-0,6	-100,0
Poistot ja arvonalentumiset		-6,2	-8,6	2,4	-28,0	-2,0	-4,7	2,7	-57,0
Sijoitusten arvomuutokset		0,0	1,8	-1,8	-100,0	0,0	4,3	-4,4	
Liiketoiminnan muut kulut		-13,0	-12,3	-0,7	5,3	-3,3	-3,2	-0,1	2,1
Liikevoitto		27,5	12,0	15,5	129,8	24,8	4,7	20,1	428,1
Rahoitustuotot		1,8	3,4	-1,5	-45,6	0,2	0,7	-0,5	-67,9
Rahoituskulut		-9,9	-9,7	-0,2	2,5	-2,2	-2,1	-0,1	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-8,1	-6,3	-1,8	28,3	-1,9	-1,4	-0,6	43,0
Tulos ennen veroja		19,4	5,7	13,8	243,0	22,8	3,3	19,5	584,4
Tuloverot		-4,0	-0,4	-3,6	881,3	-5,2	0,3	-5,5	-2035,4
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		15,5	5,3	10,2	193,9	17,6	3,6	14,0	388,6
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		15,5	5,3	10,2		17,6	3,6	14,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		0,78	0,18			0,99	0,18		
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		0,48	0,16			0,57	0,11		

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2025	1-12/ 2024	10-12/ 2025	10-12/ 2024
Katsauskauden tulos	15,5	5,3	17,6	3,6
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	4,9	0,0	4,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	4,9	0,0	4,9
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,0	4,9	0,0	4,9
Katsauskauden laaja tulos	15,5	10,2	17,6	8,6
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	15,5	10,2	17,6	8,6
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite-tieto	31.12.2025	31.12.2024	muutos, %
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet		1,8	6,8	-74,1
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		11,8	3,0	290,3
Liikearvo		1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet		1,9	0,5	272,0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		1,5	3,1	-49,8
Muut rahoitusvarat		6,3	7,1	-11,8
Saamiset		2,5	1,5	69,9
Laskennalliset verosaamiset		33,6	36,9	-8,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		61,1	60,6	0,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	10	191,7	167,1	14,7
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	10	89,4	88,3	1,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		52,1	94,3	-44,7
Rahavarat		103,8	40,5	156,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		437,1	390,2	12,0
VARAT YHTEENSÄ		498,1	450,8	10,5
Konsernitase (milj. euroa)		31.12.2025	31.12.2024	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	0,0	
Kertyneet voittovarot		-186,7	-193,3	-3,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		119,9	113,3	5,8
Oman pääoman ehtoinen laina		46,0	33,5	37,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	
Oma pääoma yhteensä	4	165,9	146,8	13,0
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	9,8
Varaukset		8,3	10,0	-16,6
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		35,0	31,2	12,3
Korolliset vuokravelat		113,3	102,8	10,3
Muut velat		9,2	3,1	196,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		166,1	147,3	12,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		147,9	146,3	1,1
Varaukset		5,9	7,5	-22,2
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		9,2	0,1	6595,0
Korolliset vuokravelat		3,1	2,7	16,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		166,1	156,7	6,0
Velat yhteensä		332,2	303,9	9,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		498,1	450,8	10,5

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-12/ 2025	1-12/ 2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	748,2	731,9
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,4	1,1
Maksut liiketoiminnan kuluista	-718,0	-727,7
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	31,6	5,4
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	2,5	3,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8,7	-7,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	0,0	-0,0
Liiketoiminnan rahavirta	25,5	1,1
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5,8	-2,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-2,1
Sijoitusten luovutustulot	0,0	2,3
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	31,4	10,1
Investointien rahavirta	25,7	8,2
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	51,2	9,3
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	3,1	0,6
Lainojen takaisinmaksut	0,0	-2,6
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	22,5	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-15,9	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-0,8	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,1	-2,8
Yhtiölainojen muutos	3,9	-0,7
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	5,9	0,0
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,1
Vuokravelkojen lainojen maksut	-3,4	-2,7
Rahoituksen rahavirta	12,1	-8,3
Rahavarojen muutos	63,3	0,9
Rahavarat tilikauden alussa	40,5	39,6
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	103,8	40,5

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.-31.12.2025 (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	15,5	15,5	0,0	0,0	15,5
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	15,5	15,5	0,0	0,0	15,5
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	-2,5	-2,5	0,0	0,0	-2,5
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinosto	0,0	0,0	0,0	-6,5	-6,5	-9,3	0,0	-15,9
Oman pääoman ehtoisen lainan nosto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,8	0,0	21,8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-8,8	-8,8	12,5	0,0	3,6
Oma pääoma 31.12.2025	3,1	303,6	0,0	-186,7	119,9	46,0	0,0	165,9

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	10,2	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

5) Laadintaperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuosikatsauksen 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 osavuosikatsaukseen. Tämän osavuosikatsauksen 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

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 tehdystä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2024 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 33,6 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. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä.

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. Tilikauden 2025 aikana kirjattiin tulokseen laskennallisten verojen muutosta -4,2 miljoonaa euroa pääasiassa SRV Infra Oy:n myynnin takia.

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. Urakkasopimus rakennuksen loppuun rakentamisesta solmittiin 3.7.2025 ja keskeneräinen rakennus myytiin 4.7.2025 Balder Finlandille. 12.9.2025 SRV tiedotti käynnistävänsä Torihotellin rakennustyöt. SRV:n 14,7 milj. euron saamiset Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta olivat osa heinäkuun 2025 alussa solmittua urakkasopimusta eivätkä siten enää muodosta välitöntä luottotappioriskiä.

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan nostettiin aiemmin sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Kanteen luopumisesta on sovittu vastapuolen kanssa marraskuussa 2025.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	31.12.2025	31.12.2024	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	23,4	16,5	42,1
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0
Tonttien ostositoumukset	64,8	20,3	219,6

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

31.12.2025

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	2,5	2,5	2,5
Muut rahoitusvarat	6,3	0,0	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	27,8	27,8	27,8
Rahavarat	0,0	103,8	103,8	103,8
Yhteensä	6,3	134,2	140,5	140,5
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	35,0	35,0	35,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	9,2	9,2	9,2
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	9,2	9,2	9,2
Ostovelat	0,0	35,6	35,6	35,6
Yhteensä	0,0	89,0	89,0	89,0

31.12.2024

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- on 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

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

Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2025		12/2024	
Valuuttaoptiot		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		0,0		100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Yhtiöllä ei ollut 31.12.2025 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita tai koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2025				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	1,6	0,0	1,6
Johdannaissovelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7,1	7,8
Lisäykset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	-0,8	0,0
Vähennykset	0,0	-0,7
Yhteensä	6,3	7,1
Pitkäaikaiset	6,3	7,1
Lyhytaikaiset	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	6,2	6,3
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	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 hankintameno, 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)	1-12/ 2025	1-12/ 2024	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2025	10-12/ 2024
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	2,2	1,1	1,1	94,1	0,9	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	703,5	744,7	-41,2	-5,5	214,9	209,1
Konserni yhteensä	705,6	745,8	-40,2	-5,4	215,8	209,1

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)	31.12.2025	31.12.2024	muutos, MEUR
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	96,6	80,0	16,6
Keskeneräiset työt	65,3	56,7	8,5
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	25,0	27,0	-1,9
Muu vaihto-omaisuus	94,2	91,7	2,5
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	89,4	88,4	1,0
Muut	4,8	3,3	1,6
Vaihto-omaisuus yhteensä	281,1	255,4	25,7

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2025			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	3,6	6,7	4,3	1,0	0,4	0,3	0,7
Yhtiölainat ²⁾	20,4	28,2	0,9	1,4	1,3	1,7	22,9
Yritystodistukset	6,0	6,0	6,0	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	18,2	19,7	10,5	3,1	0,0	6,1	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	35,6	35,6	35,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	98,1	110,4	57,2	5,5	1,7	8,1	37,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2025			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	116,4	265,7	8,9	8,5	8,3	8,3	231,7

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

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 toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruisesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Vastuullisuustavoitteet ovat sidottu epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron kiinteistöhankintojen rahoitukseen tarkoitettua limiitistä. Limiittiä käytetään erityisesti tonttien ja vuokraoikeuksien hankintojen rahoittamiseen. Limiitti on

voimassa 3 vuotta. Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 6,0 milj. euroa.

Joulukuussa SRV laski liikkeelle 22,5 miljoonan euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Uudelle Hybridilainalle maksetaan vuosittain 10,00 % suuruista kiinteää korkoa liikkeeseenlaskupäivästä Tarkistuspäivään asti (mutta Tarkistuspäivää lukuun ottamatta). Tarkistuspäivästä alkaen (ja Tarkistuspäivä mukaan lukien) Uudelle Hybridilainalle maksetaan vaihtuvaa korkoa Uuden Hybridilainan ehtojen mukaisesti. Hybridilainalla ei ole määriteltyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehysten (Green Bond Framework) mukaisesti. Hybridilaina on kirjattu omaan pääomaan liikkeeseenlaskukustannuksilla vähennettynä.

Joulukuussa SRV toteutti nykyisten 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjaehtoisten hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrätyltä joukolta yhteensä 15,9 milj. eurolla. Takaisinostoista 9,3 milj. euroa vähentää taseen oman pääoman ehtoista lainaa ja 6,5 milj. euroa voittovaroja. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin. Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn ja joulukuussa toteutettujen rajattujen takaisinostojen jäljiltä 15,2 (21,1) milj. euron ja 26,0 (36,0) milj. euron vaihtovelkakirjalainaehdotetut hybridilainat. Oman pääoman ehtojen hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa.

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. Nämä kovenanttiehdot testataan neljännesvuosittain.

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-, yhteis- ja osakkuusyhtiöitä eikä sillä ole omaan pääomaan kirjattua muuntoeroa.

13) Myydyt tytäryhtiöt

SRV on myynyt tytäryhtiönsä SRV Infra Oy:n Kreate Oy:lle 31.12.2025. Myyntihinta oli 35,7 milj. euroa ja myyntivoitto 21,7 milj. euroa. SRV Infra Oy on yhdistelty SRV-konserniin tuloslaskelman osalta 31.12.2025 saakka.

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

Myyntin vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

(milj.euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Varat yhteensä	24,8	0,1
Velat yhteensä	-11,8	0,0
Myydyt nettovarot	13,0	0,1
Myyntihinta	35,7	10,8
Tuloutuneet muuntoerot	0,0	-4,9
Myyntikustannukset	-1,0	-0,7
Myyntivoitto /-tappio	21,7	5,1

Myyntin vaikutus konsernin rahavirtaan

(milj.euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Myyntihinta	35,2	10,8
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-3,1	0,0
Rahavirtavaikutteiset myyntikustannukset	-0,6	-0,7
Rahavirtavaikutus	31,4	10,1

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

31.12.2025	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	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	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	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
Osakkuusyritykset	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 19.1.2026 nostavansa arviota vuoden 2025 liikevaihdosta ja tarkentavansa arviota operatiivisen liikevoiton osalta. Ohjeistuksen tarkentamisen syy oli käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua etupainotteisempi liikevaihdon kertymä loppuvuoden aikana.