

DEN GROUP OY

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2019



Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2019	4
Konsernitilinpäätös	28
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	29
Konsernitase, IFRS	30
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	31
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	32
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	33
Konsernin muut liitetiedot	48
Segmentti-informaatio	48
1. Liikevaihto	49
2. Liiketoiminnan muut tuotot	49
3. Liiketoiminnan muut kulut	49
4. Poistot ja arvonalentumiset	50
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	50
6. Tutkimusmenot	51
7. Rahoitustuotot ja -kulut	51
8. Tuloverot	51
9. Osakekohtainen tulos	52
10. Aineettomat hyödykkeet	53
11. Aineelliset hyödykkeet	55
12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	57
13. Vaihto-omaisuus	59
14. Myyntisaamiset ja muut saamiset	59
15. Rahavarat	59
16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	59
17. Varaukset	61
18. Rahoitusvelat	61
19. Ostovelat ja muut velat	61
20. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	62
21. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	62
22. Rahoitusriskien hallinta	62
23. Vastuut ja vakuudet	66
24. Tytäryritykset	66
25. Lähipiiritapahtumat	67
26. Hankitut liiketoiminno	68
27. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	69
28. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	69
Emoyhtiön tilinpäätös	71
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	71
Emoyhtiön tase, FAS	72
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	73
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	74
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	78

**Helpoin
tapa tehdä
unelmistasi
totta.**



DEN GROUP OY

DEN Group tarjoaa asumisen ja tilojen palveluja kuluttajille, pienyrityksille ja sijoittajille. Konserni on johtava tilasuunnitteluun, toteutuksiin ja ylläpitoon erikoistunut osaaja, joka yhdistää alansa parhaat kotien, tilojen ja palveluiden asiantuntijat.

Tilinpäätöshetkellä konserni koostuu DEN Group Oy -emoyhtiöstä ja operatiivisesta toiminnasta vastaavat Den Finland Oy ja Den Sweden AB.



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2019

1.1.-31.12.2019

Sopeuttamisvuonna liikevaihto pieneni ja käyttökate säilyi edellisen vuoden tasolla

Vuoden 2019 aikana yhtiö toteutti merkittäviä rakennemuutoksia ja keskittyi kannattavuuden parantamiseen sekä toimintaan sitoutuneen käyttöpääoman pienentämiseen. Vuonna 2019 DEN Group -konsernin liikevaihto pieneni 8,4 prosenttia 178,0 miljoonaan euroon edellisen vuoden 194,4 miljoonasta eurosta. Suhteellinen käyttökate parani hieman ja euromääräinen käyttökate pysyi lähes edellisen vuoden tasolla. Liiketoiminnan rahavirta oli päättyneellä

tilikaudella 23,5 miljoonaa euroa (-14,7 miljoonaa euroa), mikä johtui pääosin käyttöpääoman muutoksesta. Rakennjärjestelyjen ja uudelleenorganisoinnin seurauksena henkilöstön määrä supistui 17 % ja oli tilikauden lopussa 457 (12/2018: 548). Edellä mainittujen toimenpiteiden seurauksena kiinteissä kuluissa saavutettiin merkittäviä säästöjä, joiden täysimääräinen vaikutus tulee näkymään tilikaudella 2020.

DEN Group valmistaa koteja Design-talo ja Finnlamelli-tuotemerkkien ja Den Finland Oy:n sekä K-raudan yhteistyötuotemerkin Ainoakodin alla, sekä pienyritys- ja varastointitiloja Talliosake ja Talli-tuotemerkkien alla. Lisäksi DEN Group tarjoaa taloteknisiä palveluita (DEN Tekniikka), maanrakennuspalveluita (PohjanTeko), sekä maan-, pohja- ja talonrakentamisen suunnittelupalveluita (PohjanGeo).

Liikevaihto

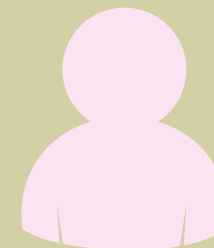
178,0

milj. euroa

Liiketoiminnan rahavirta

23,5

milj. euroa



457

henkilöstö

Edelläkävijä kaikilla liiketoiminta- alueillaan

Vuonna 2018 aloitetut Talliosakkeiden vuokraus- ja isännöintipalvelut jatkoivat positiivista kehitystään. Palveluiden laajuuden myötä konserni voi tarjota kattavan valikoiman palveluita uuden kodin hankkimisesta vapaa-ajan asuntoihin ja erilaisiin toimitilaratkaisuihin.

DEN Groupin tavoitteena on jatkossakin olla edelläkävijä kaikilla liiketoiminta-alueillaan ja pyrkiä omalla toiminnallaan kehittämään suomalaista yhteiskuntaa uusien asumisen ja työnteon ratkaisujen avulla. Konsernin tavoitteena on tarjota kaikille asiakkailleen paras asiakaskokemus ja hyvä työpaikka työntekemiseen.





Tilikauden merkittävät tapahtumat

Helmikuussa DEN Group käynnisti yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Konserni etsi kaikkien toimintojensa osalta keinoja kannattavuuden parantamiseksi. Vuosien 2017 ja 2018 aikana tehdyissä yrityskaupoissa syntyneen DEN Groupin integraatioprosessi saatettiin loppuun ja organisaatio sopeutettiin vastaamaan konsernin liiketoiminnan tarpeita. Yhteistoimintaneuvottelut johtivat DEN Groupin henkilöstössä noin 60 henkilön työsuhteen päättymiseen.

Vuonna 2018 allekirjoitettiin puitesopimus Taaleri Pääomarahastot Oy:n kanssa Taaleri Tallikiinteistöt

-rahaston perustamisesta. Rahaston tavoitteena on sijoittaa varat Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin Talliosake-kohteisiin. Vuoden 2019 lopussa ensimmäisten Talliosake- ja Talli-kohteiden omistus siirtyi Taalerin rahastolle Suomessa ja Ruotsissa. Lisäksi useista kohteista on tehty esisopimuksia ja useita kohteita odotetaan siirtyvän rahaston omistukseen vuoden 2020 aikana.

Marraskuussa 2019 DEN Group käynnisti toiset yhteistoimintaneuvottelut, joiden tavoitteena oli sopeuttaa yhtiön nykyistä toimintaa ja johtamisrakennetta. Neuvotteluiden myötä päättyi noin 10 henkilön työsuhteet.

Konsernin rakenne

YRITYSRAKENNE 2019:

DEN Group Oy

Den Finland Oy

Den Sweden Ab

Operatiiviset yhtiöt

Den Finland Oy ja Den Sweden AB omistavat tai hallinnoivat perustajaurakointiin liittyen kiinteistöyhtiöitä, osakeyhtiöitä ja asumisoikeusyhdistyksiä Talliosake- ja Talli-tilojen toteuttamiseen.

DEN Group toimii Kodit, Tilat ja Palvelut -liiketoiminta-alueilla, joissa se on johtava toimija valikoiduissa segmenteissä.

Liiketoiminta

DEN Group toimii Kodit, Tilat ja Palvelut -liiketoiminta-alueilla, joissa se on johtava toimija valikoiduissa segmenteissä. Yhtiöllä on monipuolinen ja kattava palveluportfolio, jossa Den Finland Oy toimii kutakin rakennushanketta koordinoivana osapuolena. Rakentaminen tapahtuu yhteistyöverkostossa toimivien aliurakoitsijoiden ja alihankkijoiden kanssa asiakkaan (Designtalo, Ainoakoti, Finnlamelli, Talo+Tontti) tai yhtiön perustaman kiinteistöosakeyhtiön (Talliosake, Talli) tontilla.

Puurakenteiset seinäelementit tai hirsikehikot valmistetaan omalla talotehtaalla ja muut osat sekä rakentamisen vaativat toimenpiteet hankitaan pääsääntöisesti tavarantoimittajilta ja alihankkijoilta. Toimitussisältöön kuuluu myös talotekniikan toimitus, joka tehdään omana työnä.

Kodit

DEN Group on muuttovalmiiden omakotitalojen markkinajohtaja Suomessa. Tuotemerkeistä Designtalo on muuttovalmiiden, räätälöityjen omakotitalojen edelläkävijä. Designtalo ja Ainoakoti ovat muuttovalmiita tai osavalmiita puurakenteisia taloja, joita markkinoidaan, myydään ja rakennetaan asiakkaille, joita ovat kuluttajat, ammattirakentajat ja rakennuttajat.

Yhtiö on Finnlamelli-tuotemerkillään kansainvälinen lamellihirsitekniikan johtava kehittäjä, joka markkinoi, myy ja rakentaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia. Tämän lisäksi yhtiö toimittaa hirsirakenteisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita hirsirakenteisia rakennuksia sekä julkiselle että yksityiselle sektorille. Suomen omakotitalomarkkinassa hirsirakentaminen on saavuttanut menneen vuoden aikana lähes 20 % markkinaosuuden omakotitalojen rakentamisessa.

Hirsirakentamisen keskuudessa muuttovalmistoimitus on tähän asti ollut aliedustettua. Vuoden 2019 aikana Finnlamellin muuttovalmistalojen myynti kasvoi suunnitellusti ja yhtiö on markkinajohtaja tällä markkinalla. Finnlamellin liittäminen konsernin vahvaan muuttovalmiiden talojen tuotantoprosessiin,

jossa myös talotekniikka toteutetaan omalla työvoimalla, oli perusteltu ratkaisu. Ulkomaanmarkkinoilla Finnlamelli-tuotemerkillä on pitkäaikaisiin yhteistyösuhteisiin perustuva myyntiverkosto. Finnlamelli-tuotteiden päämarkkinat ovat Suomessa, Japanissa, Norjassa, Ruotsissa ja Hollannissa.

Vuonna 2019 viennin osuus oli 19 % Finnlamelli-liiketoiminnan liikevaihdosta. Vuoden 2019 alussa yhtiö perusti uuden liiketoiminta-alueen, Talo+Tontin, jossa asiakkaalle myydään täysin valmiiksi tehty talo (Designitalo tai Finnlamelli) sekä tontti yhtenä kokonaisuutena. Uudella liiketoiminta-alueella tavoitellaan rakentajien lisäksi myös asunnonvaihtajia asiakkaiksi.



Tilat

DEN Group on Talliosake-tuotemerkilään omassa segmentissään tilamarkkinoiden markkinajohtaja Suomessa. Talliosake-tilat ovat omaperustaista tuotantoa, jossa konserni suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy tai vuokraa tilat yksityishenkilöille, yrityksille ja sijoittajille. Tilat palvelevat varastoina, harrastus-tiloina tai muussa käytössä kaava- ja rakennusmääräysten puitteissa. Lisäksi Talliosake-tilat toimivat kiinteistösijoituskohteina. Talliosake on myös panostanut vahvasti vuokraus-, isännöinnin ja palveluliiketoiminnan kehittämiseen. Se on myös rekisteröity vuokrahuoneiston välityslieke, joka auttaa sijoittajia vuokratason arvioinnissa ja sopivan vuokralaisen löytämisessä sekä tekee myös vuokrasopimuksen sijoittajan puolesta.

Palvelut

Palvelut liiketoiminta-alueella PohjanTeko tarjoaa asiantuntijapalveluita ja maanrakennusosaamistaan paitsi DENin sisäisille asiakkaille, myös yrityksille sekä julkiselle sektorille. PohjanGeo on geotekniikkaan, pohjarakentamisen- ja hulevesien hallintaan liittyvään suunnitteluun sekä konsultointiin erikoistunut insinööritoimisto, joka tarjoaa palveluita infran, talonrakentamisen, teollisuuden ja kaavoituksen tarpeisiin.

Maanrakennuspalvelun myötä DENin kodit ovat saatavilla täysvalmistoimituksina. Asiakkaat saavat kaikki omakotitalon suunnittelu- ja rakentamispalvelut pohjarakentamisesta muuttovalmiiseen taloon asti samasta yrityksestä. DEN Tekniikka tarjoaa taloteknisiä suunnittelu-, urakointi- ja LVIS -palveluja rakentamiseen. Tehokkaalla toteutusprosessilla varmistetaan laadukas lopputulos asiakkaille.

Osaavan toteutusorganisaation tavoitteena on hallita asiakasprojektien koko toimitusketjua myyntivaiheesta suunnitteluun, maanrakentamiseen, omiin tuotantolaitoksiin, työmaan talonrakennusvaiheeseen, omaan talotekniikkaan aina takuuajan päättymiseen asti. Tällöin koko asiakasprojektin toteutus on yhtiön hallinnassa vakiintuneiden kumppaneiden täydentämänä. Asiakaslähtöisyys ohjaa kaikkia liiketoimintoja.

Konsernin taloudellinen kehitys

		2019	2018	2017		
Liikevaihto	t€	178 016	194 352	146 351		
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	-8,4 %	32,8 %	97,4 %		
Käyttökate	t€	4 548	4 861	4 974		
Liikevoitto	t€	-28 934	865	2 134		
Liikevoittoprosentti	%	-16,3 %	0,4 %	1,5 %	Oman pääoman tuotto, ROE, (%) 100 x	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}}$
Tilikauden tulos	t€	-30 225	2 014	819		
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	-17,0 %	1,0 %	0,6 %	Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, (%) 100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}$
Oman pääoman tuotto, ROE	%	-29,8 %	1,8 %	1,1 %		$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROCE	%	-19,2 %	0,5 %	2,8 %		
Omavaraisuusaste	%	55,8 %	55,8 %	59,3 %	Omavaraisuusaste (%) 100 x	
Nettovelkaantumisaste	%	45,4 %	53,5 %	33,7 %		
Nettovelkaantumisaste ilman yhtiölainaosuuksia kiinteistösaakeyhtiöiden	%	25,6 %	26,6 %	15,8 %	Nettovelkaantumisaste (%) 100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset}}{\text{Oma pääoma}}$

Vuonna 2019 konsernin liikevaihto supistui ja oli 178,0 miljoonaa euroa (194,4), pienennystä 8,4 %.

Käyttökate vuonna 2019 oli 4,6 miljoonaa euroa (4,9) eli 2,6 % liikevaihdosta (2,5 %).

Konserni on muodostunut useamman yrityskaupan myötä vuosina 2017 ja 2018. Yrityskauppojen yhteydessä suunnitellut kasvuoletukset ja kannattavuudet eivät ole toteutuneet odotetusti. Synergiaetuja ei ole saavutettu suunnitellussa laajuudessa eikä aikataulussa. Liikearvotestauksen myötä kirjattiin 29,1 miljoonan euron arvonalentuminen. Kirjattu arvonalentuminen esitetään tuloslaskelmalla poistojen ja arvonalentumisten erässä.

Edellä mainitun arvonalentumisen myötä konsernin liiketulos muodostui tappiolliseksi -28,9 miljoonaa euroa (0,9).

Liiketulos ilman arvonalentumiskirjausta oli 0,2 miljoonaa euroa. Konsernin tilikauden tappio oli -30,2 miljoonaa euroa (2,0).

Kodit-liiketoiminta-alueen liikevaihto väheni 6,3 % edelliseen vuoteen verrattuna 113,2 miljoonaan euroon (120,8). Tilat-liiketoiminta-alueen liikevaihto pieneni vuoden aikana 3,3 % ja oli 55,5 miljoonaa euroa (57,4).

Pieni osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta tuli talotekniikan ja tehtaiden ulkoisesta myynnistä. Vuokraus- ja isännöintiliiketoiminta kasvoi voimakkaasti, mutta niiden osuus kokonaisliikevaihdosta on pieni.





Oma pääoma

86,3

milj. euroa (116,5)

Omavaraisuusaste

55,8%

(55,8 %)

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernitaseen loppusumma tilikauden päättyessä oli 164,2 miljoonaa euroa (216,9). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 86,3 miljoonaa euroa (116,5). Omavaraisuusaste oli 55,8 % (55,8 %). Korollisten velkojen määrä konsernitaseessa oli 45,7 (66,1) miljoonaa euroa. Nettovelkaantumisaste oli 45,4 % (53,5 %). Osana korollisia velkoja huomioidaan kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainosuudet, joita oli tilikauden lopussa 17,1 miljoonaa euroa (31,4).

Konsernin nettorahoituskulut tilikaudella olivat -1,6 miljoonaa euroa (0,3).

Konsernilla on vuoden lopussa ollut käytettävissä 17 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden

tonttihankintojen limiittiin 7 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2019 päättyessä käytössä 3,6 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 23,5 miljoonaa euroa (-14,7). Maksuvalmius säilyi konsernissa hyvänä tilikauden ajan.

Talliosake-liiketoiminnassa konserni toimii perustajaurakoitsijana ja liiketoiminta on omaperustaista tuotantoa, jossa yhtiö suunnittelee ja rakentaa kohteet ostamilleen tai vuokraamilleen maa-alueille ja myy valmiit tilat asiakkaille. Toimintamallilla on merkittävä vaikutus konsernin taserakenteeseen.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa olevan henkilöstön määrä oli keskimäärin 503 (2018: 536, 2017: 394). Tilikauden lopussa henkilökunnan lukumäärä oli 457 (2018: 548, 2017: 469). Henkilöstökulut olivat yhteensä 31,1 miljoonaa euroa (2018: 30,9, 2017: 24,5). Henkilöstöstä 63 % on toimihenkilöitä ja loput 37 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä.

Tilikauden aikana yhtiö panosti vahvasti henkilöstöjohtamisen ja yrityskulttuurin kehittämiseen sekä yhtenäisti henkilöstöjohtamisen käytäntöjään ja kehitti uusia toimintatapoja.



"Panostus yrityskulttuurin kehittämässä"

"Uusia toimintatapoja henkilöstöjohtamiseen"

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin tutkimus- ja kehitystoiminta jatkuu vilkkaana. Konserni tutki ja kehitti mm. pientalojen rakenteellisen jäykistämisen vaihtoehtoja ja kodinhoitohuoneeseen soveltuvan vesitiiviin lattiaelementin ratkaisua. Myynnin käyttöön räätälöitiin Feel5D-työkalu, jolla hyödynnetään aikaisempia mallistoja ja luonnoskuvia myyntityössä. Rakentamisessa kehitettiin dokumentointityökalua, jolla voidaan kuitata ja dokumentoida valokuvien avulla eri työvaiheita. Työturvallisuushavainnoinnin avuksi räätälöitiin Insta Audit -työkalu, jolla voidaan seurata ja raportoida konsernin tapaturmia, vaaratilanteita sekä suorittaa TT- ja TR-mittauksia.

Konsernilla on myönnettynä mallisuoajat kehittämilleen työturvallisuustelineelle,

kävelytasolle, teknisen tilan lattiaelementille, pilarijalan/anturalevyn yhdistelmälle ja korvausilman säätöjärjestelmälle.

Yhtiö on panostanut vahvasti kuluttajatutkimukseen ja -ymmärrykseen. Panostusten tavoitteena on palvelubrändien kehittäminen ja niiden erilaistaminen sekä toisistaan että markkinoiden valtavirrasta.

Desigtalo ja Finnlamelli -mallistoja kehitettiin tilikauden aikana. Desigtalo lanseerasi toukokuussa uuden Nordic-malliston, jossa yhdistyy asumisen helppous ja turvallisuus. Mallistoilla pyritään vastaamaan kuluttajien muuttuneisiin tarpeisiin (mm. pienempiä asuntokokoja, tiiviimmille alueille ja erilaisiin ympäristöihin soveltuvia julkisivuratkaisuja).

Yhtiö on panostanut vahvasti kuluttajatutkimukseen ja -ymmärrykseen.

Mallistouudistus sisältää monia erilaisia kuluttajien arkea helpottavia ratkaisuja, mm. avaimeton Designtalo.

Finnlamelli-tuotemerkillä lanseerattiin keväällä 2018 painumaton Ryhti-hirsi. Ratkaisun tavoitteena on eliminoida hirrelle tyypillinen rakenteiden painuminen. Ryhti-hirsi sisältyy vakiona Finnlamellin kotimaan muutto- ja täysvalmiisiin toimituksiin. Pakettitoimituksiin Ryhti-hirren saa tehdasasennettuna. Vuosien 2018–2019 aikana saadut kokemukset ovat olleet positiivisia. Jatkossa painumatonta Ryhti-hirttä toimitetaan myös vientimarkkinoille, kunhan jakeluverkostoon on saatu luotua Ryhti-hirren asennukseen sertifioitu asennusverkosto.

Joulukuussa 2019 Designtalo toi Suomen markkinoiden ensimmäisenä pientalovalmistajana markkinoille pientaloratkaisun, jolla omakotitalon ostaja voi varmistaa talonsa hiilineutraaliuden talon koko elinkaaren ajalta rakennusvaiheesta purkamiseen. Uusi ECO2-paketti on saatavilla kaikkiin Designtalon talomalleihin. ECO2-koti on toteutettu ekorakenteella. Se on suunniteltu säästämään luontoa mahdollisimman paljon. ECO2-kodilla ja lämmitystapavaihtelulla on mahdollisuus vähentää hiilipäästöjä jopa 25 prosenttia rakennuksen elinkaaren aikana.





Ympäristö

Ilmasto-, ympäristö- ja energia-asiat ovat keskeisessä osassa tulevaisuuden asunto- ja toimitilarakentamisessa.

Rakentamisen ja rakennusten käytön hiilijalanjälkeä tullaan seuraamaan ja mittaamaan. Konserni on mukana pientaloteollisuuden yhteishankkeessa, jossa pilotoidaan hiilijalanjälkilaskentaa. Energiatehokkuus tulee ohjaamaan valintoja. Konserni seuraa ja kehittää toimintaansa alan vaatimusten mukaan.

Den Finland Oy:n rakentamat muuttovalmiit omakotitalot ja toimitilat ovat puurunkoisina rakennuksina hiiltä sitovia ja kierrätettäviä tultuaan elinkaarensa päähän. Jätteiden hyötykäyttö ja kierrättäminen otetaan huomioon yhtiön kaikissa avainprosesseissa. Tehokkaassa

tuotannollisessa toiminnassa hukkatavaran ja jätteen syntymistä pyritään ehkäisemään mahdollisimman pitkälle. Toimintaprosesseja kehitetään aktiivisesti siten, että yhtiön toiminta sekä lopputuote rasittavat mahdollisimman vähän ilmastoa ja ympäristöä. Työmaa-aikainen jätteenkäsittely kuuluu tilaajan tehtäviin. Den Finlandin yhteistyökumppanin kautta tilaajille tarjotaan työmaan jätehuoltoon liittyvää lisäpalvelua. Yhtiössä ei ole käytössä ympäristölle haitallisia aineita eivätkä tuotantoprosessit kuormita ympäristöä tavanomaista enempää.

Den Finland Oy:n rakentamat Finnlamelli-hirsirakennukset koetaan terveellisiksi asua erityisesti niiden sisäilman laadun

vuoksi. Hirsi sopeutuu hyvin luonnollisiin kosteuden ja lämpötilan muutoksiin, minkä vuoksi asumisolosuhteet säilyvät hyvin tasapainoisina vuodenajasta huolimatta. Hirrestä rakennettujen pientalojen osuus onkin kasvanut jo useampana vuonna peräkkäin. Viimeisimmän RTS-tutkimuksen mukaan vuonna 2018 jo joka viides Suomessa rakennettu omakotitalo rakennettiin hirrestä. Yhtiö perustaa toimintansa kestävän kehityksen periaatteille. Valtaosa käytetystä puumateriaalista hankitaan sertifioituna. Hirren tuotannon yhteydessä syntyvä puuaines käytetään omaan lämmöntuotantoon tai myydään polttoaineena ulkopuolisille.



Riskit ja epävarmuustekijät

Konsernin riskejä tunnistetaan, arvioidaan, hallitaan ja seurataan kaikissa liiketoiminnoissa ja myös koko konsernissa. Merkittävimmät riskit luokitellaan strategisiin, operatiivisiin, vahinko- ja rahoitusriskeihin sekä ympäristöriskeihin.

Yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyviä riskejä ovat kuluttajien luottamus omaan talouteen, yritysten luottamus, markkinoiden kilpailutilanne, asuntolainojen ja kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste.

Merkittävä osa konsernin asiakkaista on yksityishenkilöitä, mutta asiakaskunta on laajentunut myös yrityksiin ja kiinteistösijoittajiin. Markkina- ja kuluttajakäyttäytymisen muutokset pyritään hallitsemaan markkinoiden, asiakastyytyväisyyden ja kuluttajatutkimusten seurannalla ja tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamiaan palveluita.

Liiketoimintaympäristön riskeihin haasteita tuovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalorakentamista koskevien säädösten kehitys, pientalotulevaisuuden kustannukset sekä rakentamismääräysten kehitys. Näitä haasteita pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan osallistumalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Den Finland Oy on mm. PTT Pientaloteollisuus ry:n ja Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen.

Operatiivisten riskien hallinta tapahtuu kaikki toiminnot kattavan, tarkkaan määritellyn ja hallitun toimitusketjun ja siihen liittyvän toiminnanohjausjärjestelmän kautta. Konserniyhtiöissä on varauduttu toiminnan riskeihin vakuuttamalla toimintaa riittävässä laajuudessa.

Työturvallisuutta ja laatua hallitaan tapaturmataajuuden ja laatumittareiden ohjeistuksilla, määräyksillä ja valvonnalla, koulutuksella ja turvallisen työympäristön ja työkalujen varmistamisella sekä laatusertifikaateilla ja laadunvalvonnalla. Jatkossa työturvallisuudessa painotetaan entistä enemmän ennakointia turvallisuushavaintojen ja korjaavien toimenpiteiden kautta.

Tietohallinnolla on keskeinen merkitys yhtiön riskienhallinnassa. Tietojärjestelmät ovat tehokkaan sisäisen valvonnan kannalta kriittisen tärkeitä, sillä monet valvontatoimenpiteet perustuvat tieto-

tekniikkaan. ICT- ja tietoturvariskit hallitaan mm. ICT-prosessisuunnittelulla ja käyttäjäoikeuksien hallinnalla.

Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit ja taseriskit. Talliosakeliiketoiminta on omaperustaista tuotantoa ja toimintamallilla on merkittävä vaikutus konsernin taserakenteeseen. Taseriskiä pyritään hallitsemaan hankkeiden aloitusten, sijaintien ja alueiden markkinatilanteen analyysillä, hankkeiden käynnistämislä riittävällä myynti- ja varausasteella ja taseseurannalla.

Konserniyhtiöillä on merkittävässä määrin lainarahoitusta. Osa lainarahoituksesta on vaihtuvakorkoista. Den Finland Oy on suojannut osan lainapositionaan koronvaihtosopimuksella ja näin pyrkinyt ehkäisemään korkojen heilahtelujen vaikutukset tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Suurin osa myynti- ja ostotapahtumista on euroissa. Konserni altistuu valuuttariskille Ruotsin kruunuun liittyen johtuen Talli-liiketoiminnasta Ruotsissa, ja liiketoiminnan laajentuessa valuuttariski tulee kasvamaan.

Den Finland Oy:n toimintaan kuuluu olennaisesti lopputuotteeseen liittyvä asiakkaille annettava takuu. Lisäksi rakennusalan säännösten mukainen 10 vuoden rakennevastuu kohdistuu yrityksen toimintaan ja lopputuotteeseen. Yhtiö vastaa näistä asiakkailleen. Takuu- ja korjausriskeihin on varauduttu kirjaamalla taseessa edellisten vuosien toteutumätiedon pohjalta takuukuluvaraus. Lisäksi tavarantoimittajilta ja alirakojitsijoilta edellytetään vastaavia takuuvastuita.





Investoinnit ja yritys- kaupat

Helmikuussa 2018 Finnlamelli käynnisti 1,2 miljoonan euron investointihanke Alajärven lamellihirsitehtaan tuotannon uudistamiseen.

Investointi oli valmiina ja linja käyttökunnossa kesällä 2019. Investointi nosti tehtaan tuotantokapasiteettia kymmenillä prosenteilla. Investoinnin taustalla olivat kestävän kehityksen, ekologisen rakentamisen ja terveellisen asumisen markkinatrendit. Investoinnin tarkoituksena on varmistaa linjan toimintavarmuus ja kapasiteetti tulevaa liiketoiminnan kasvua silmällä pitäen.

Hallinnointi

Yhtiön tavoitteena on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi sekä johtaminen. Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla voimassa olevaa lainsäädäntöä ja yhtiöjärjestystä. Konsernilla on myös hyväksytyt eettiset ohjeet sekä sisäiset toimintaperiaatteet.

DEN Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat toimineet:

1.1.2019–9.5.2019

Saku Sipola (puheenjohtaja), Tuomo Raasio, Antti Karppinen, la Adlercreutz, Anu Tuomola ja Kari Neilimo

9.5.2019–31.12.2019

Saku Sipola (puheenjohtaja), Tuomo Raasio, Heikki Lahtinen, Jan Mattlin, Anu Tuomola ja Kari Neilimo

Yhtiön tavoitteena on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi sekä johtaminen.

1.1.2020 alkaen

Saku Sipola (puheenjohtaja), Heikki Lahtinen, Jan Mattlin, Anu Tuomola ja Kari Neilimo

Hallitus on perustanut toimintaansa avustamaan tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan.

Konsernin johtoryhmään kuului vuoden 2019 lopussa seuraavat henkilöt:

Jaakko Taivalkoski (toimitusjohtaja), Dennis Roikonen (talousjohtaja), Markus Alitalo (liiketoimintajohtaja, Talliosake), Jarmo Huhtala (liiketoimintajohtaja, Designtalo), Markku Uotinen (liiketoimintajohtaja, Finnlamelli)

Tilinpäätöksen allekirjoittamishetkellä johtoryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

Pasi Tolppanen (toimitusjohtaja), Dennis Roikonen (talousjohtaja), Markus Alitalo (liiketoimintajohtaja, Talliosake), Jarmo Huhtala (liiketoimintajohtaja, Designtalo), Markku Uotinen (liiketoimintajohtaja, Finnlamelli)

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Lumme.



Tietoja yhtiön osakkeista

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 65.002.500,00 euroa. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 18.032.210 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittaa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke ja yhtiön osakkeen hankkimista yhtiöjärjestyksen suostumuslauseke.

Yhtiökokous, joka pidettiin 7.6.2018, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. 9.5.2019 pidetty yhtiökokous piti valtuutuksen voimassa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Konsernin uudeksi toimitusjohtajaksi nimettiin Pasi Tolppanen 10.2.2020 alkaen.

Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä maailmalla on nopeasti laajalle levinnyt koronavirus-pandemia. Osakemarkkinat ovat romahtaneet vuodenvaihteen tasolta ja talousennusteita on laskettu. Talouden kehitystä on vaikea arvioida. Eräiden ennusteskenaarioiden mukaan talouden kehitys hidastuu tai laskee jonkin verran lähikuukausien ja vuoden aikana. Pessimistisempien ennusteiden mukaan talous voi taantua merkittävästi lähikuukausien ja alkaneen vuoden aikana. Taudin mahdollinen leviäminen ja epidemian pitkittyminen vaikuttaa yritysten liiketoimintaan ja talouteen huomattavasti. Talouden kehityksen

heikkeneminen, ihmisten huoli omasta taloudestaan ja työpaikkojen pysyvyydestä tulee vaikuttamaan ainakin alkaneen toimintavuoden yhtiön liiketoimintaan ja talouteen.

DEN Group käynnisti 17.3.2020 yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Neuvotteluiden perusteena on koronavirusen aiheuttama epävarmuus sekä mahdolliset keskeytykset ja peruutukset myynissä, suunnittelussa, tilauksissa, tehtaiden tuotannossa, rakentamisessa, LVIS-asennuksissa ja maarakentamisessa. Yhteistoimintaneuvottelut saattavat enimmillään johtaa DEN Groupin henkilöstössä enintään 90 päivän määräaikaisiin lomauttamisiin.

Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä koronavirusen vaikutukset DEN Groupin toimintaan ovat toistaiseksi olleet rajallisia. Tulevaisuudessa koronavirus voi vaikuttaa konsernin toimintaan esimerkiksi sulkemalla työmaita sairastumisien tai liikkumisrajoitusten takia. Koronaepidemian laajeneminen voi alentaa tuotteiden kysyntää mm. yleisen epävarmuuden, lisääntyneen työttömyyden ja rahoituksen saatavuuden heikkenemisen myötä.

Konsernin johto pyrkii varautumaan kaikkiin tunnistettavissa oleviin olennaisiin riskeihin suunnittelemalla vaihtoehtoisia toimenpiteitä toiminnan ylläpitämiseksi. Liiketoiminnan luonteesta johtuen konserni kykenee sopeuttamaan kulurakennettaan ja käyttöpää-

omaansa koronaviruksesta aiheutuviin kysynnän voimakkaisiin muutoksiin. Pandemiasta johtuvilla seikoilla voi olla merkittäväkin vaikutus yhtiön toimintaan, mutta tässä vaiheessa on vaikea arvioida mahdollisen vaikutuksen suuruutta ja ajoitusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan tulevaisuudessa.

Yhtiön johto seuraa tilannetta aktiivisesti ja arvioi yllä mainittujen seikkojen vaikutusta konsernin liikevaihtoon, tulokseen ja taseen varojen, erityisesti johdon harkintaa vaativien erien, kuten liikearvon arvostukseen 2020 tilikauden aikana. Yhtiön käsityksen mukaan yhtiö kykenee turvaamaan riittävät taloudelliset voimavarat ja rahoituksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.



Hallituksen esitys voitonjaosta

Emoyhtiön tilikauden tappio oli 29 107 252,79 euroa ja jakokelpoiset varat 6 493 541,21 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään täysimääräisenä yhtiön voitto-/tappioutilille ja osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 31.3.2020,

DEN Group Oy
Hallitus



A modern, two-story house with a large wooden deck and a swimming pool, set in a green lawn. The house has white siding and a prominent gable roof. The deck is made of light-colored wood and features a hot tub and lounge chairs. A swimming pool is visible in the background. The overall scene is bright and sunny, with a clear blue sky and lush greenery.

KONSERNI- TILINPÄÄTÖS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2019	1.1.-31.12. 2018
Liikevaihto	1	178 016	194 352
Liiketoiminnan muut tuotot	2	44	205
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-10 038	17 765
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-66 581	-95 940
Ulkopuoliset palvelut		-51 659	-60 945
Henkilöstökulut	5	-31 065	-30 908
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-14 168	-19 668
Käyttökate		4 548	4 861
Poistot ja arvonalentumiset	4	-33 482	-3 996
Liikevoitto		-28 934	865
Rahoitustuotot		18	1 690
Rahoituskulut		-1 582	-1 393
Rahoituskulut (netto)	7	-1 564	297
Voitto/tappio ennen veroja		-30 498	1 163
Tuloverot	8	273	852
TILIKAUDEN TULOS		-30 225	2 014

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2019	1.1.-31.12. 2018
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa		-1,68	0,11
Laimennettu, euroa		-1,68	0,11
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		-30 225	2 014
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Muuntoerot		3	1
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		-30 222	2 015
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		-30 222	2 015

Konsernitase, IFRS

t€	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	10	87 911	117 028
Aineettomat hyödykkeet	10	6 316	7 745
Aineelliset hyödykkeet	11	7 133	7 164
Muut saamiset		88	125
Laskennalliset verosaamiset	12	2 156	2 074
Pitkäaikaiset varat yhteensä		103 603	134 135
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	13	44 667	59 965
Myyntisaamiset	14	7 576	13 364
Lainasaamiset	14	0	3
Muut saamiset	14	606	2 128
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	954	2 103
Versaamiset	14	302	602
Rahavarat	15	6 498	3 679
Lyhytaikaiset varat yhteensä		60 603	81 845
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	27	0	945
VARAT YHTEENSÄ		164 207	216 926

t€	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	16	65 003	65 003
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16	34 151	34 151
Muuntoerot	16	4	1
Kertyneet voittovarot	16	-12 854	17 371
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		86 303	116 525
Oma pääoma yhteensä		86 303	116 525
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	1 224	1 480
Varaukset	17	1 050	1 231
Rahoitusvelat	18	16 711	19 203
Muut pitkäaikaiset velat	19	4 675	6 094
Pitkäaikaiset velat yhteensä		23 660	28 008
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat	19	6 731	7 688
Muut lyhytaikaiset velat	19	5 298	10 682
Ennakkomaksut	19	9 574	7 955
Verovelat	19	0	203
Varaukset	17	880	734
Rahoitusvelat	18	23 169	38 914
Siirtovelat	19	8 591	6 218
Lyhytaikaiset velat yhteensä		54 243	72 393
Velat yhteensä		77 904	100 401
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		164 207	216 926

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

t€	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	-30 225	2 014
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	33 482	3 996
Vaihto-omaisuuden käyvän arvon kohdistus	0	3 086
Muut oikaisut	246	1 367
Rahoitustuotot ja -kulut	1 564	-297
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-1	-4
Verot	-273	-852
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia	4 793	9 310
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	8 461	3 890
Vaihto-omaisuuden muutos	13 313	-21 855
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 555	-2 041
Käyttöpääoman muutokset	20 219	-20 006
Maksetut korot	-1 610	-1 162
Saadut korot	18	35
Maksetut verot	33	-2 889
	-1 559	-4 016
Liiketoiminnan nettorahavirta	23 453	-14 712

t€	2019	2018
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0	-2 362
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 305	-2 628
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	1	4
Investointien nettorahavirta	-1 304	-4 986
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	420	5 976
Lainojen takaisinmaksut	-4 293	-5 604
Yhtiölainaosuuksien muutos	-14 372	11 328
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-1 085	-979
Osakeanti	0	1 400
Rahoituksen nettorahavirta	-19 330	12 121
Rahavarojen muutos	2 819	-7 577
Rahavarat tilikauden alussa	3 679	11 256
Rahavarat tilikauden lopussa	6 498	3 679

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

t€	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	65 003	31 951	0	15 356	112 310
Tilikauden laaja tulos	0	0	1	2 014	2 015
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	1	2 014	2 015
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakeanti	0	2 200	0	0	2 200
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä	0	2 200	0	0	2 200
Oma pääoma 31.12.2018	65 003	34 151	1	17 371	116 525
Oma pääoma 1.1.2019	65 003	34 151	1	17 371	116 525
Tilikauden laaja tulos	0	0	3	-30 225	-30 222
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	3	-30 225	-30 222
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakeanti	0		0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä	0	0	0	0	0
Oma pääoma 31.12.2019	65 003	34 151	4	-12 854	86 303

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernin perustiedot

DEN Group on asumisen ja tilojen kuluttajapalveluja tarjoava konserni. DEN Group on johtava tilasuunnitteluun, toteutuksiin ja ylläpitoon erikoistunut osaja, joka yhdistää alansa parhaat tilojen, kotien ja palveluiden asiantuntijat. Konsernin emoyhtiö on DEN Group Oy, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa. Emoyhtiön liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emoyhtiön pääkonttorista osoitteesta Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa.

DEN Group Oy:n hallitus hyväksyi tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 31.3.2020. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS, International Financial Reporting

Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2019 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

Konserni otti 2017 IFRS siirtymätilinpäätöksessä siirtymäpäivästä 1.1.2016 käyttöön uudet IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista ja IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardit ennen niiden pakollista soveltamisajankohtaa.

Konserni on soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia 1.1.2018 alkaen takautuvasti. Siirtymäsääntöjen mukaisesti vertailulukuja ei ole oikaistu, ja vertailutiedot ovat konsernin aiemmin noudattamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisia. Standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutusta 1.1.2018 omaan pääomaan.

Konserni ei ole ottanut käyttöön uusia standardeja 1.1.2019 alkaen.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää DEN Group

Oy:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimääristä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta lakkaa.

Liiketoimien yhdistämiset käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryrityksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syntyneet velat aiemille omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki arvostettuna käypiin arvoihin.

Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuus-erän tai velan käyvän arvon. Yksilöitävissä olevat liiketoimintojen yhdistymisessä hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankinta-kohtaisesti joko käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkityistä määristä.

Hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

Jos liiketoimintojen yhdistäminen tapahtuu vaiheittain, hankkijaosapuolella hankinnan kohteessa aiemmin ollut oman pääoman ehtoinen osuus arvostetaan hankinta-ajankohtana käypään arvoon ja tästä syntyvät voitot ja tappiot kirjataan

tulosvaikutteisesti.

Mahdollisesti luovutettava ehdollinen vastike kirjataan hankinta-ajankohdan käypään arvoon. Myöhemmät muutokset omaisuuseräksi tai velaksi katsottavan ehdollisen vastikkeen käyvässä arvosta kirjataan IFRS 9:n mukaisesti joko tulosvaikutteisesti tai muihin laajan tuloksen eriin. Jos ehdollinen vastike on luokiteltu omaksi pääomaksi, sen kirjanpitoarvo ei muutu, ja kun vastike myöhemmin suoritetaan, tätä koskevat kirjaukset tehdään omaan pääomaan.

Konsernin väliset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä sisäisistä liiketoimista johtuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan. Tytäryritysten tilinpäätökset on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia laatimisperiaatteita.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoonsa.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	20 vuotta
Rakennelmat	5–10 vuotta
Tuotantokoneet ja -laitteet	3–10 vuotta
Konttorikalusteet	3–8 vuotta
IT-laitteet	3–5 vuotta
Autot ja liikkuva kalusto	3–8 vuotta
Muut aineelliset	3–10 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus yhteen lasketuina ylittävät hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Ennen 1.1.2016 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti.

Liikearvoista ei kirjata poistoja, vaan ne testataan mahdollisen arvonalentumisen

varalta vuosittain ja aina kun esiintyy jokin viite siitä, että arvo saattaa olla alentunut. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille tai rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenoa silloin, kun hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet, joilla on tunnettu tai arvioitu rajallinen taloudellinen vaikutusaika, poistetaan vaikutusaika-

naan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Yrityshankintojen yhteydessä hankitut muut aineettomat hyödykkeet kirjataan taseeseen erilleen liikearvosta, mikäli ne täyttävät hyödykkeen määritelmän: ne ovat eriteltävissä tai perustuvat sopimukseen tai laillisiin oikeuksiin. Muut yrityshankintojen yhteydessä kirjatut aineettomat hyödykkeet koostuvat mm. tavaramerkkien, asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä kilpailukieltosopimusten arvosta ja hankittuun teknologiaan ja alaan liittyvän prosessiosaamisen arvosta.

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoa ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno

poistetaan tasapoistoina lisenssien arviointina taloudellisena pitoaikana. Tietokoneiden ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä. Strategisiksi luokiteltujen IT-hankkeiden oman työn osuus aktivoidaan taseeseen siltä osin kuin aktivointiedellytykset muun muassa kulujen seurannan osalta täyttyvät. Poistot aloitetaan, kun IT-hanke on valmis käytettäväksi.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneiden tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoitavat kehittämismenot poistetaan taloudellisena pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen

varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Konsernilla ei ole ollut aktivoitavia kehittämismenoja esitetyillä tilikausilla.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Asiakassuhteet	3-5 vuotta
IT-ohjelmistot	3-5 vuotta
Tuotenimet	5-10 vuotta
Muut aineettomat	3-10 vuotta

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioi-

daan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksiköiden tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa ja pitkälle riippumattomia muiden vastaavien yksiköiden rahavirroista.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttaus korkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa mark-

kinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan kuluna, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liike-

arvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin on kirjattu sellaiset pitkäaikaiset omaisuuserät, joiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiallisesti omaisuuserän myynnistä sen sijaan, että se kertyisi omaisuuserän jatkuvasta käytöstä ja niiden myynti on erittäin todennäköinen. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät on arvostettu kirjanpitoarvoon tai sitä alempaan luovutuksesta johtuvilla menoilla vähennettyyn käypään arvoon. Poistot näistä omaisuuseristä lopetetaan luokitteluhetkellä.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi tarkoite-

tuista valmiista kohteista sekä toiminnassa käytettävistä aineista ja tarvikkeista. Näiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista rakentamisen raaka-aineista, vieraan pääoman menoista, suunnittelukuluista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista sekä muista välittömistä ja välillisistä rakennushankkeisiin liittyvistä menoista. Myös myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit sisällytetään vaihto-omaisuuden arvoon.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneneräisten töiden ja valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista

yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Arvioitaessa valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso. Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit tuotteet, joihin ne tulevat sisällymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan kahteen seuraavaan ryhmään: jaksotettuun hankintamenuon ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta kirjattavia rahoitusvaroja. Luokittelu tehdään alkuperäisenä hankinta-ajankohtana ja se perustuu liiketoimintamallin tavoitteeseen ja sijoituksen sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin konserni sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joita pidetään sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi ja joiden rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja koron maksua. Tähän ryhmään sisältyvät myös konsernin taseen myyntisaamiset ja muut saamiset. Niiden arvostusperuste on jaksotettu hankintamenuo efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät taseessa luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

Konsernin rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu IFRS 9 mukaisesti odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Konserni soveltaa standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä arvonalentumisien kirjaamiseen, jolloin

odotetut luottotappiot myyntisaamisista kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyvät korkojohdannaiset. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukaut-

ta ja lyhytaikaisia varoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa. Tällöin niiden laatimisperiaatteet kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Rahoitusvelat”.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvomuutosten riski on vähäinen. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Rahavarat kuuluvat ryhmään jaksotettuun hankintameno arvoistettavat rahoitusvarat.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainan noston yhteydessä syntyneet transaktiomenot on sisällytetty alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoitusvelat voivat olla lyhyt- tai pitkäaikaisia. Myöhempi arvostaminen tapahtuu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Lainaliimiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakointiin liittyvät kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat

Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu

liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuus-erän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen

omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saattaminen aiottuun käyttötarkoitukseen vie pitkän valmistusajan. Aktivointi aloitetaan, kun omaisuuserästä syntyy kustannuksia, joista aiheutuu vieraan pääoman menoja, ja kun toimenpiteet, joilla omaisuuserä saatetaan aiottuun käyttöönsä tai myyntiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuuserän saattamiseen aiottuun käyttöön tai myyntiin, on suoritettu loppuun.

Omaperusteisissa rakentamishankkeissa vieraan pääoman menot aktivoidaan rakennusaikana ja kirjataan projektikuluna luovutushetkellä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena

oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Mikäli takuutyövaraukset toteutuvat arvioitua suurempana, kirjataan ylimenevä osuus saman tien kuluksi. Mikäli takuuajan päätyttyä puolestaan havaitaan varauksen olleen liian suuri, puretaan varaus tulosvaikutteisesti.

Perustajaurakoinnin kymmenvuotisvastuut on esitetty varauksina tilinpäätöksessä siltä osin kuin niiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja niistä aiheutuvan vastuun määrää voidaan arvioida luotettavasti.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan

varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät ennakoidut menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta ja se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut ehdollisia velkoja.

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimuksista, joissa vuokralle

ottajalla on määräysvalta yksilöityyn omaisuuserään koko sopimuskauden ajan, kirjataan taseeseen käyttöoikeus-omaisuuserä ja siihen liittyvä vuokrasopimusvelka. Poikkeuksen muodostavat lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja sopimukset, joiden kohteena on vähäarvoinen omaisuuserä. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenoonsa. Vuokra-ajan kuluessa omaisuuserästä tehdään poistot ja sen arvossa huomioidaan mahdolliset arvonalentumistappiot sekä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvat oikaisut. Myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit kirjataan taseeseen osaksi vaihto-omaisuutta ja tätä hankintamenoa vastaava vuokrasopimusvelka esitetään velkana.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan niiden vuokrien nykyarvoon, jotka ovat arvostuspäivänä vielä maksamatta. Vuokrat diskontataan vuokralle ottajan lisäluoton

korolla sillä vuokrasopimusten sisäinen korko ei yleensä ole määritettävissä. Vuokra-ajan kuluessa vuokrasopimusvelan määrään vaikuttavat vuokrasopimusvelan kerryttämä korko, maksetut vuokrat sekä mahdolliset vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämiset.

Lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät maksut kirjataan kuluiksi tasaerinä. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden mukainen vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin kuuluu pääosin IT-laitteita ja toimistokalusteita.

Vuokrasopimukset, jotka eivät koske yksilöityjä omaisuuseriä tai joiden perusteella vuokralle ottajalla ei ole oikeutta ohjata omaisuuserän käyttöä, luokitellaan palvelusopimuksiksi, joita ei kirjata taseeseen.

Konserni vuokralle antajana

Vuokrasopimukset, joissa konserni on vuokralle antajana, luokitellaan operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin. Vuokratuotot operatiivisista vuokrasopimuksista, joissa konserni on vuokralle antajana, kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle annetut omaisuuserät esitetään taseessa luonteensa mukaisesti. Konsernilla ei ole rahoitusleasingsopimuksia, joissa se on vuokralle antajana.

Tuloutusperiaatteet

Yleiset periaatteet

Konsernin asiakassopimuksiin liittyvät projektit ovat olennaisilta osin kestoltaan alle vuoden mittaisia. Asiakassopimuksiin liittyvät saamiset erääntyvät maksettavaksi pääsääntöisesti joko saman tai seuraavan tilikauden aikana. Konserni noudattaa IFRS 15 kohdan 121 apukeinoa, eikä pääsääntöisesti esitä

erikseen jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettua transaktiohintaa.

Asiakkaalta saatu asiakassopimukseen liittyvä ennakkomaksu kirjataan taseelle velaksi niiltä osin kun maksu koskee tulevaisuudessa täytettäviä suoritevelvoitteita. Velka kirjataan pois ja liikevaihto tuloutetaan, kun velkaa koskeva suoritevelvoite on täytetty.

Asiakkaalta laskuttamattomat, suoritevelvoitteen täyttämisen perusteella liikevaihdoksi tuloutetut erät esitetään hankesaamisina.

Ennakkomaksut ja hankesaamiset liittyvät pääasiassa talopakettitoimituksiin sekä projektirakentamiseen. Ennakkomaksuja peritään projektin edistymisen mukaan.

Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen

Muuttovalmiita talopakettitoimituksia

ja projekti- sekä maanrakentamista koskevat asiakassopimukset koostuvat yleensä useista suoritevelvoitteista. Myyntituotot näistä suoritevelvoitteista kirjataan sitä mukaan, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavara tai palvelu luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään. Suoritevelvoitteiden täytyminen ja asiakkaan suorittamat maksut tapahtuvat pääosin samanaikaiseksi.

Talopakettitoimitukset

Talopakettitoimituksia koskevat asiakassopimukset muodostavat yleensä yhdestä kolmeen suoritevelvoitetta, ja myyntituotot näistä suoritevelvoitteista kirjataan sinä hetkenä, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavara tai palvelu luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään. Suoritevelvoitteiden täytyminen ja asiakkaan suorittamat maksut tapahtuvat pääosin samanaikaiseksi.

Omaperusteiset rakentamishankkeet (perustajaurakointihankkeet)

Omaperusteiset kiinteistörakentamishankkeet, joissa tilaajalla ei ole sopimukseen perustuvaa oikeutta vaikuttaa kohteen keskeisiin ominaisuuksiin, tuloutetaan kohteen valmistuttua silloin, kun kohde luovutetaan ostajalle eli kun ostaja saa siihen määräysvallan. Rakentamisen aikana myytyjen tilojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän ostajalle kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden tilojen osalta myyntihetkellä.

Omaperusteisten kiinteistörakentamishankkeiden myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty valmiiden ja luovutettujen kohteiden myytyjen tilojen velattomat myyntihinnat sekä näihin kohteisiin osakkeenostajalle myydyt lisä- ja muutostyöt tuloutettuna luovutusajankohtana.

Muut rakentamispalvelut

Muita rakentamispalveluita koskevat

asiakassopimukset muodostavat vain yhden suoritevelvoitteen. Tuloutus tapahtuu tietyinä hetkenä, kun tuotteiden määräysvalta siirtyy asiakkaalle toimitusehtojen mukaisesti.

Korkojen ja osinkojen tuloutus

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmällä. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

Käyttökate ja liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele käyttökateen tai liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: käyttökate on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, aineiden ja tarvikkeiden käyttö, ulkopuoliset palvelut, henkilöstökulut

sekä liiketoiminnan muut kulut.

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun käyttökatteesta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot ja niiden peruuttamiset.

Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuusperusteiseksi tai maksupohjaiseksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle eikä konsernilla ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutmaan kyseisten eläke-etuuksien maksa-

misesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten sekä konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiirin kanssa tehdyt liiketoimet on esitetty liitetiedossa 25.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustu-

vasta verosta ja laskennallisesta verosta. Verot merkitään tuloslaskelmaan, paitsi milloin ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjen verokantojen perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennako-

tavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät perustajaurakoinnista ennen hankkeen valmistumista ennakkoon myydyistä kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista ja verotettavan tulon eroista, Talliosake-kohteen rakentamisen hankkeen tuloutuksen ajoituserosta, myöhemmin vähennyskelpoisista varuksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat vähennetään toisistaan silloin, kun konsernilla on laillisesti toimeenpantavissa

oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja kun laskennalliset verot liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin joko samalta verovelvolliselta tai eri verovelvollisilta, kun saaminen ja velka on tarkoitus realisoida nettomääräisesti.

Oma pääoma

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottamaa osinkoa tai pääoman palautusta ei vähennetä jakokelpoisesta omasta pääomasta ennen yhtiökokouksen hyväksyntää.

Konsernilla ei ole määräysvallattomia omistajia.

Segmenttiraportointi

Konsernin ydinliiketoimintaa on asuminen ja tilojen kuluttajapalvelut. Ylimmäk-

si operatiiviseksi päätöksentekijäksi, joka vastaa resurssien kohdentamisesta ja tuloksen arvioinnista, on nimetty toimitusjohtaja. Konsernin liiketoimintaa johdetaan ja seurataan yhtenä kokonaisuutena, ja näin ollen konsernilla on vain yksi toimintasegmentti.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laatiessaan johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä tekemään harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset vaikuttavat raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja

muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätökseen merkittyjä eriä on arvioitu.

Tilinpäätöspäivän merkittävimmät arviot ja tulevaisuutta koskevat oletukset liittyvät vaihto-omaisuuteen, varauksiin, yrityshankintoihin sekä arvonalentumistestauksiin. Alla on esitetty tietoa keskeisistä johdon harkintaa ja arvioita vaativista tilinpäätöksen osa-alueista.

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi säännöllisesti vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttiutta parhaan arvionsa mukaisesti. Vaihto-omaisuudessa olevien valmiiden, mutta myymättömien kohteiden arvoa on niiden hankintameno tai sitä alempi todennäköinen myyntihinta. Todennäköistä myyntihintaa arvioitaessa johto huomioi markkinatilanteen sekä myytävän kohteen mahdollisen kysynnän. Vaihto-omaisuuden erittely on

liitteessä 13.

Varaukset

Varaukset koostuvat pääosin toimialalle tyypillisistä takuutyövarauksista. Määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Varausten erittely on liitteessä 17.

Yrityshankinnat

Liiketoimintojen yhdistämisissä hankitut varat ja velat arvostetaan IFRS 3:n mukaan käypään arvoon. Johto käyttää mahdollisuuksien mukaan saatavilla olevia markkina-arvoja käypien arvojen määrittämisessä. Mikäli tämä ei ole mahdollista, arvostaminen perustuu omaisuuserän historialliseen tuottoon. Erityisesti aineettomien hyödykkeiden arvostaminen perustuu diskontattuihin kassavirtoihin ja edellyttää johdon arviota tulevista kassavirroista. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvioista.

Yrityshankintojen erittely on liitteessä 26.

Liikearvon alentumisen testaaminen

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen tulos- ja markkinakehityksestä. Liikearvon testaamisessa käytetyt arviot on esitetty liitetietojen kohdassa 10.

Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut IFRS-standardit sekä tulkinnat

Millään julkaistuilla mutta myöhemmin voimaan tulevilla standardeilla, tulkinnoina tai vuosittaisilla parannuksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta

konsernitilinpäätökseen.

Segmentti-informaatio

Konsernin liikeideana on tarjota asumisen ja tilojen kuluttajapalveluja. Konsernin liiketoimintaa johdetaan ja seurataan yhtenä kokonaisuutena. Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä on toimitusjohtaja, jota tukevat johtoryhmä sekä hallitus. Toimitusjohtaja arvioi konsernin kannattavuutta, taloudellista tilaa ja kehitystä kokonaisuutena. Ylimmän operatiivisen päätöksentekijän johtamistavan seurauksena konsernilla on yksi toimintasegmentti, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut.

Konserni julkaisee liikevaihdon liiketoiminta-alueittain.

Kodit

Kodit sisältävät kaikki tuotemerkit ja liiketoiminnan, joka koostuu asumiseen

liittyvistä monipuolisista palveluista ja tuotteista konsernissa. Asumiseen liittyvät tuotemerkit ovat Ainoakoti, Design-talo ja Finnlamelli, joiden palveluiden ja tuotteiden palvelulaaajuus vaihtelee.

Kotien tuloutusperiaatteet on edellä kuvattu tuloutusperiaatteiden seuraavissa kohdissa: Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen sekä talopakettitoimitukset.

Tilat

Tilat sisältävät toiminnalliset monitoimitilat, joita tarjotaan tällä hetkellä tuotemerkkien Talliosake® (talliosake.fi) ja Talli (talli.com) kautta kuluttajille, sijoittajille ja yrityksille. Tilat palvelevat varastoina, harrastustiloina tai muussa käytössä kaava- ja rakennusmääräysten puitteissa. Tilojen tuloutusperiaatteet on edellä kuvattu tuloutusperiaatteiden kohdassa Omaperusteiset rakentamishankkeet (perustajaurakointihankkeet).

Palvelut

Palvelut sisältävät kaikki ne konsernin suunnittelupalvelut ja rakentamisen palvelut, jotka myydään konsernin tuotemerkkitarjoaman ulkopuolelle, ulkoisille asiakkaille, kuten rakennuttajille tai rakennusliikkeille. Näitä ovat esimerkiksi PohjanTeon, PohjanGeon ja DEN Tekniikan ulkoiset myynnit. Palveluiden tulospäätteet on edellä kuvattu tulospäätteiden seuraavissa kohdissa: Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen sekä Muut rakentamispalvelut.

1. Liikevaihto

t€	2019	2018
Kodit	113 240	120 816
Tilat	55 531	57 416
Palvelut	9 245	16 120
Yhteensä	178 016	194 352

Asiakassopimuksista johtuvia tai niihin liittyviä olennaisia omaisuus- ja velkakeriä ovat myyntisaamiset, keskeneräiset hankkeet, saadut ennakot sekä hankesaaamiset. Tuloksi vielä kirjaamattomat taseella kauden päättyessä olevat erät tuloutuvat olennaisilta osin seuraavan tilikauden aikana.

Myyntisaamiset olivat 7,6 miljoonaa euroa per 31.12.2019 (13,4 miljoonaa euroa per 31.12.2018).

Asiakassopimukseen liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 1,8 miljoonaa euroa per 31.12.2019 (2,8 miljoonaa euroa 31.12.2018).

Asiakassopimukseen liittyviä saatuja ennakoita oli 8,1 miljoonaa euroa per 31.12.2019 (7,7 miljoonaa euroa per 31.12.2018).

Laskuttamattomia hankesaaamisia oli 0,0 miljoonaa euroa per 31.12.2019 (0,3 miljoonaa euroa per 31.12.2018).

Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2019	2018
Suomi	165 807	183 277
EU	7 905	5 883
EU:n ulkopuolelle	4 304	5 192
Konserni yhteensä	178 016	194 352

Suurimmat asiakkaat

Konsernin tuotot kertyvät suurelta asiakasjoukolta eikä yksittäisen asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta ole olennainen.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2019	2018
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	1	4
Saadut korvaukset	40	45
Muut tuotot	3	156
Yhteensä	44	205

3. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut

t€	2019	2018
Vuokrat	-282	-213
Vapaaehtoiset henkilöstösivukulut	-1 922	-2 587
Toimitilakulut	-1 118	-1 089
Kone- ja kalustokulut	-2 540	-2 951
Matkakulut	-1 830	-2 162
Edustuskulut	-22	-16
Markkinointikulut	-2 175	-3 883
Tutkimus- ja kehityskulut	-33	-58
Hallintokulut	-2 940	-4 406
Muut liikekulut	-1 306	-2 303
Yhteensä	-14 168	-19 668

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2019	2018
Tilintarkastus	-166	-499
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitetut toimeksiannot	0	-15
Veroneuvonta	-26	-12
Muut palvelut	-36	-37
Yhteensä	-228	-563

4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2019	2018
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-1 856	-1 605
Liikearvon arvonalennus	-29 117	0
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0	-8
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-911	-803
Koneet ja kalusto	-1 311	-1 361
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-287	-219
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-33 482	-3 996

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Henkilöstökulut

t€	2019	2018
Palkat	-25 752	-25 298
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-4 521	-4 516
Muut henkilösivukulut	-792	-1 094
Yhteensä	-31 065	-30 908

Henkilöstömäärä

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2019	2018
Toimihenkilöt	317	292
Työntekijät	186	244
Yhteensä	503	536

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2019	2018
Toimihenkilöt	288	307
Työntekijät	169	241
Yhteensä	457	548

6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 33 tuhatta euroa (58 tuhatta euroa vuonna 2018). Pääosa tutkimusmenoista syntyy taloteknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

t€	2019	2018
Rahoitustuotot		
Lisäkauppahintavelan oikaisu	0	1 654
Muut rahoitustuotot	18	36
Yhteensä	18	1 690

t€	2019	2018
Rahoituskulut		
Korkokulut	-863	-936
Korkokulut, vuokrasopimukset	-176	-128
Muut rahoituskulut	-543	-329
Yhteensä	-1 582	-1 393

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 564	297
--	---------------	------------

8. Tuloverot

t€	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-64	-822
Laskennallisten verosaamisten muutos	82	-294
Laskennallisten verovelkojen muutos	255	1 968
Yhteensä	273	852

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 20,0 % mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

t€	2019	2018
Tulos ennen veroja	-30 498	1 163
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	-6 100	233
Verovapaat tulot	0	-151
Vähennyskelvottomat kulut	2	21
Vähennyskelvottomat arvonalentumiset	5 823	0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0	-904
Muut erät	1	-50
Yhteensä	-273	-852

Efektiivinen verokanta vuonna 2019 oli 0,9 % ja -73,3 % vuonna 2018. Vuonna 2019 efektiiviseen verokantaan vaikuttaa olennaisesti verotuksessa vähennyskelvoton liikearvon arvonalennus.

9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2019	2018	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	-30 225	2 014	-30 225	2 014
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, kpl	18 032 210	18 029 622	18 032 210	18 029 622
Osakekohtainen tulos, €/osake	-1,68	0,11	-1,68	0,11

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.



10. Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet

2019 t€	Liikearvo	Tuotenimi	Asiakassuhteet	Aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	117 028	7 598	790	2 616	128 032
Lisäykset	0	0	0	428	428
Hankintameno 31.12.	117 028	7 598	790	3 044	128 460
Kertyneet poistot 1.1.	0	-1 942	-198	-1 120	-3 260
Poistot	0	-1 168	-198	-490	-1 856
Arvonalennukset	-29 117	0	0	0	-29 117
Kertyneet poistot 31.12.	-29 117	-3 110	-396	-1 610	-34 233
Kirjanpitoarvo 1.1.	117 028	5 656	592	1 496	124 772
Kirjanpitoarvo 31.12.	87 911	4 488	394	1 434	94 227

2018 t€	Liikearvo	Tuotenimi	Asiakassuhteet	Aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	114 126	7 598	0	1 476	123 200
Lisäykset	2 902	0	790	1 140	4 832
Hankintameno 31.12.	117 028	7 598	790	2 616	128 032
Kertyneet poistot 1.1.	0	-774	0	-880	-1 654
Poistot	0	-1 168	-198	-240	-1 606
Kertyneet poistot 31.12.	0	-1 942	-198	-1 120	-3 260
Kirjanpitoarvo 1.1.	114 126	6 824	0	596	121 546
Kirjanpitoarvo 31.12.	117 028	5 656	592	1 496	124 772

Liikearvon kohdentaminen

Konsernin liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut, joka vastaa konsernitasoa.

t€	2019	2018
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	87 911	117 028
Liikearvot yhteensä	87 911	117 028

Arvonalentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut. Arvonalentumistestauksessa kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka kattavat viiden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista 1,5 %:n kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen tulevasta inflaatiotasosta. Käyttöarvon laskennassa käytetyt

keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

Ennustettu liikevoitto - Määritetty perustuen johdon näkemykseen kustannusten kehityksestä sekä toteutuneeseen normalisoituun keskimääräiseen liikevoittotasoon.

Ennustettu liikevaihto - Määritetty perustuen edellisvuosien toteutuneeseen liikevaihdon kehitykseen sekä johdon arvioon markkinoiden tulevasta kehityksestä.

Diskonttokorko - Määritetty keskimääräisen painotetun pääomakustannuksen (WACC, weighted average cost of capital) avulla, joka kuvaa oman ja vieraan pääoman kokonaiskustannusta ottaen huomioon omaisuuseriin liittyvät erityisriskit. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.

	2019	2018
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut		
Diskonttauskorko	10,5 %	11,3 %

Konserni on muodostunut useamman yrityskaupan myötä vuosina 2017 ja 2018. Yrityskauppojen yhteydessä suunnitellut kasvuoletukset ja kannattavuudet eivät ole toteutuneet odotetusti. Synergiaetuja ei ole saavutettu suunnitellussa laajuudessa eikä aikataulussa. Liikearvotestauksen myötä kirjattiin 29,1 miljoonan euron arvonalentuminen. Kirjattu arvonalentuminen esitetään tuloslaskelmalla poistojen ja arvonalentumisten erässä.

Arvonalentumistestausten herkkyyshanalyysi

Liikearvon arvonalentumistestauksen yhteydessä suoritettu herkkyyshanalyysi on tehty olettamuksilla sekä ennustekauden aikaisten rahavirtojen että ennustejakson jälkeisten rahavirtojen kasvuvauhdin heikkenemisen suhteen. Tasearvon ja testauksen perusteella todetun arvon välillä ei ole puskuria ja siten mikä tahansa epäsuotuisa muutos keskeisissä muuttujissa voi aiheuttaa arvonalentumistappion kirjaamisen.

11. Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

2019

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4 138	8 867	490	13 496
Lisäykset	1 425	1 589	1 614	4 628
Vähennykset	0	-46	-2 104	-2 150
Hankintameno 31.12.	5 564	10 410	0	15 974
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 373	-4 959	0	-6 332
Poistot	-911	-1 598	0	-2 509
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-2 284	-6 557	0	-8 841
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 765	3 908	490	7 164
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 280	3 853	0	7 133

2018

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3 800	7 028	405	11 234
Lisäykset	345	1 839	273	2 457
Vähennykset	-7	0	-188	-195
Hankintameno 31.12.	4 138	8 867	490	13 496
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-562	-3 379	0	-3 941
Poistot	-811	-1 580	0	-2 391
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-1 373	-4 959	0	-6 332
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 238	3 649	405	7 293
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 765	3 908	490	7 164

Vuokrasopimukset

Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

2019

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4 108	727	4 835
Lisäykset	1 425	222	1 647
Vähennykset	0	-40	-40
Hankintameno 31.12.	5 533	909	6 442
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 342	-317	-1 659
Poistot	-911	-287	-1 198
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-2 253	-604	-2 857
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 766	411	3 177
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 280	306	3 586

2018

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3 763	290	4 053
Lisäykset	345	437	782
Vähennykset	0	0	0
Hankintameno 31.12.	4 108	727	4 835
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-539	-98	-637
Poistot	-803	-219	-1 022
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-1 342	-317	-1 659
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 224	193	3 417
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 766	411	3 177

*Käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät aineellisiin hyödykkeisiin, jotka on eritelty liitteessä 11.

Käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat toimisto- ja tuotantotiloista sekä ajoneuvoista. Merkittävimmät vuokrasopimukset liittyvät Nivalan ja Alajärven tehdaskiinteistöihin sekä Vantaan toimitiloihin.



Vuokrasopimusvelka (t€)**	2019	2018
Lyhytaikainen	1 135	1 927
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	2 845	2 923
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	1 830	3 089
Yhteensä	5 810	7 939

**vuokrasopimusvelka sisältyy muihin velkoihin, jotka on eritelty liitteessä 19. Yllä mainittujen lisäksi konsernilla on muita lyhytaikaisia ja vähäarvoisia vuokrasopimuksia, joita ei ole aktivoitu taseelle ja näiden määrä ei ole olennainen. Kaikkien vuokrasopimusten osalta on vuoden 2019 aikana maksettu 1 924 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2018 vastaava luku 1 757 teur).

12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

t€	2019	2018
Laskennallinen verosaaminen	2 156	2 074
Laskennallinen verovelka	-1 224	-1 480
Laskennallinen vero, netto	932	594

Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€	2019	2018
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	594	-922
Liiketoimintojen hankinnat	0	-157
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	338	1 673
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0
Laskennallinen vero, netto 31.12.	932	594

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen nettottamista

2019

t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	304	0	-37	267
Varaukset	219	0	-52	167
Vahvistetut tappiot	0	0	393	393
Tuloutuksen ajoituserot	1 474	0	-461	1 013
Etuyhteykskorot	36	0	253	289
Muut erät	41	0	-14	27
Yhteensä	2 074	0	82	2 156

2018

t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	659	0	-355	304
Varaukset	220	0	-1	219
Vahvistetut tappiot	112	0	-112	0
Tuloutuksen ajoituserot	754	0	720	1 474
Etuyhteykskorot	596	0	-560	36
Muut erät	27	0	14	41
Yhteensä	2 368	0	-294	2 074

Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	1 277	0	-273	1 004
Vaihto-omaisuus	203	0	17	220
Yhteensä	1 480	0	-256	1 224

Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	2 020	157	-900	1 277
Kertyneet poistoerot	8	0	-8	0
Tuloutuksen ajoituserot	1 187	0	-1 187	0
Vaihto-omaisuus	75	0	128	203
Yhteensä	3 290	157	-1 967	1 480

Korkovähennysrajoitusten vuoksi vähentämättä jääneistä korkokuluista on kirjattu laskennallinen verosaaminen täyteen määrään, sillä verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä.

13. Vaihto-omaisuus

t€	2019	2018
Aineet ja tarvikkeet	3 367	4 114
Keskeneräiset työt	18 587	13 411
Käyttöoikeus-omaisuuserät vaihto-omaisuus, tontit	2 086	4 690
Maa-alueet	3 628	3 598
Vaihto-omaisuusosakkeet	16 824	33 858
Ennakkomaksut	0	65
Muu vaihto-omaisuus	175	229
Vaihto-omaisuus yhteensä	44 667	59 965

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2019	2018
Myyntisaamiset	7 576	13 364
Lainasaamiset	0	3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	302	602
Muut saamiset	606	2 128

Hankesaamiset	0	339
Siirtosaamiset	954	1 764
Yhteensä	9 438	18 200
Myyntisaamisten ikäjakauma	2019	2018
Erääntymättömät	3 905	7 101
Erääntyneet		
Alle 30 pv	2 035	3 498
30-60 pv	351	906
61-90 pv	99	846
yli 90 pv	1 186	1 013
Yhteensä	7 576	13 364

Myyntisaamisiin sovelletaan odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä, jolloin odotetut luottotappiot kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden määrä tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 oli 0,3 miljoonaa euroa (0,2 miljoonaa euroa). Luottoriskiä on kuvattu liitetiedossa 22.

15. Rahavarat

t€	2019 Tasearvo	2018 Tasearvo
Käteinen raha ja pankkitilit	6 498	3 679
Yhteensä	6 498	3 679

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	2019	2018
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 1.1.	18 032 210	17 804 464
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 31.12.	18 032 210	18 032 210
Osakepääoma (t€) 1.1.	65 003	65 003
Osakepääoma (t€) 31.12.	65 003	65 003

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 65.002.500,00 euroa. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 18.032.210 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittaa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke.

Yhtiökokous, joka pidettiin 7.6.2018, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. 9.5.2019 pidetty yhtiökokous piti valtuutuksen voimassa.

Tammikuussa 2018 hallituksen kokous päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.10.2017 annetun valtuutuksen nojalla laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita suunnatulla annilla. Suunnattu osakeanti suoritettiin tehtyyn PT PohjanTeko Oy:n

hankintaan liittyen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 129.402 kappaletta. Merkintahinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintahinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Samassa kokouksessa hallitus päätti osakeannista osakevaihtoa varten. Yhtiö oli neuvotellut PohjanGeo Oy:n omistajien kanssa järjestelystä, jossa yhtiön tytäryhtiö Den Finland Oy (silloinen Podeta Oy) hankkii osakevaihdolla kaikki PohjanGeo Oy:n osakkeet ja tämän jälkeen PohjanGeo Oy:n entiset omistajat vaihtoivat saamansa Den Finland Oy:n osakkeet DEN Group Oy:n osakkeiksi osakevaihdolla. Edellä mainitun järjestelyn toteuttamiseksi päätettiin laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita ja suunnata ne merkittäviksi osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle

yhteensä 82.816 kappaletta. Merkintahinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintahinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Maaliskuussa 2018 hallituksen kokous päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.10.2017 annetun valtuutuksen nojalla laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita suunnatulla annilla. Suunnattu anti toteutettiin avainhenkilöiden sitouttamiseksi konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 15.528 kappaletta. Merkintahinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintahinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

17. Varaukset

t€	2019	2018
Varaukset 1.1.	1 965	1 098
Lisäykset	1 109	1 219
Vähennykset	-1 144	-352
Varaukset 31.12.	1 930	1 965

Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvaraukset perustuvat aikaisempien vuosien kokemukseen. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

18. Rahoitusvelat

t€	2019	2018
Pitkäaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	16 711	19 203
Yhteensä	16 711	19 203

Lyhytaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 103	7 476
Kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet	17 066	31 438
Yhteensä	23 169	38 914

Rahoitusvelat yhteensä	39 880	58 117
-------------------------------	---------------	---------------

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 19 mukaiset ostovelat ja muut velat.

Rahoitusvelat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia, markkinaehtoisia lainoja, joiden kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

19. Ostovelat ja muut velat

t€	2019	2018
Pitkäaikaiset		
Johdannais-sopimuksiin perustuvat velat	13	58
Vuokrasopimusvelat	4 675	6 012
Muut velat	0	24
Yhteensä	4 688	6 094

Lyhytaikaiset		
Ostovelat	6 731	7 688
Muut velat		
Vuokrasopimusvelat	1 135	1 927
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	3 736	5 736
Muut velat	427	3 019
Ennakkomaksut		
Ennakkomaksut asiakkailta	9 574	7 955
Verovelat		
Tuloverovelat	0	203
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	6 467	5 491
Muut siirtovelat	2 124	727
Yhteensä	30 194	32 746

20. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Nimellisarvot

t€	2019	2018
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa		
Korkoswapit	7 600	9 200
Korkojohdannaiset yhteensä	7 600	9 200

t€	2019		2018	
	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo
Korkojohdannaiset				
Suojauslaskennassa	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	13	-13	58	-58
Yhteensä	13	-13	58	-58

Korkojohdannaisten tarkoituksena on suojautua rahoitusvelkojen korkoriskiltä. Johdannaiset erääntyvät vuonna 2020. Korkojohdannaiset arvostetaan käypään arvoon käyttämällä markkinoilla noteerattuja hintoja, ja ne luokitellaan tasolle 2 käyvän arvon hierarkiassa.

21. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu

Rahoitusvarat ja -velat on arvostettu laadintaperiaatteissa kuvatulla tavalla. Tämä tarkoittaa sitä, että rahoitusvarat ja -velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenuun ja johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. IFRS 9 käyttöönoton myötä aiemmin lainoihin ja saamisiin luokitellut rahoitusvarat luokiteltiin jaksotettuun hankintamenuun ja näiden arvostaminen säilyi ennallaan.

22. Rahoitusriskien hallinta

Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoiden muutokset aiheuttavat konsernin taloudelliseen tulokseen.

Yhtiön pääasialliset pääomanlähteet ovat normaalin liiketoiminnan tulo-rahoitus ja hankekohtainen lainarahoitus. Konsernin käytössä on rahoituslimiittejä. Tilikauden 2019 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 6 498 tuhatta euroa (vuoden 2018 päättyessä 3 679 tuhatta euroa).

Valuuttariski

Suurin osa myynti- ja ostotapahtumista on euroissa. Konserni altistuu valuuttariskille Ruotsin kruunuun liittyen joutuessa Talli-liiketoiminnasta Ruotsissa, ja liiketoiminnan laajentuessa valuuttariski tulee kasvamaan.

Korkoriski

Konsernin riski markkinakorkojen muutoksista on pieni ja rahoitusveloista ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia on vuoden 2019 lopussa 39% (vuoden 2018 lopussa 42%) suojattu koronvaihtosopimuksilla kiinteäksi

koroksi. Alla olevassa taulukossa on huomioitu korkosuojaus.

t€	2019		2018	
Herkkyysanalyysi vaihtuva-korkoisten lainojen osalta				
Muutosprosentti	1 %	3 %	1 %	3 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-123	-369	-141	-424

Luottoriski

Luottoriskiä hallitaan mm. asiakkaiden luottotietojen tarkistuksella ja myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia maksuehtoja. Käytettävät maksuehdot vaihtelevat liiketoiminta-alueittain.



Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävällä suunnittelulla ja valvonnalla. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiitti määrältään 10 miljoonaa euroa (10 miljoonaa euroa vuonna 2018) ja tonttilimiitti määrältään 7 miljoonaa euroa (12 miljoonaa euroa). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2019 lopussa takauksiin 0,1 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa). Tonttilimiitistä oli käytössä vuoden 2019 lopussa 3,6 miljoonaa euroa (5,0 miljoonaa euroa).

Velkojen maturiteettianalyysi 2019 t€	31.12. 2019	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	39 880	23 169	16 711	0
Ostovelat ja muut velat	10 894	10 894	0	0

Velkojen maturiteettianalyysi 2018 t€	31.12. 2018	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	58 117	38 914	19 203	0
Ostovelat ja muut velat	16 442	16 442	0	0

Vuokrasopimusvelkojen maturiteetit on esitetty liitetiedossa 11.

Pääoman hallinta

Konsernin pääomanhallinnan pyrkimyksenä on optimaalisella pääomarakenteella tukea liiketoimintaa ja kasvattaa omistaja-arvoa tavoitteena paras mahdollinen tuotto. Vakuudellisiin lainoihin sisältyy kovenanttiehtoja. Tilinpäätöshetkellä voimassa olevat ehdot liittyvät muun muassa konsernin käyttökatteseen. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainojen irtisanomiseen. Tilikausien aikana kovenantit eivät ole rikkoutuneet.

t€	2019	2018
Nettovelat		
Korolliset velat	45 690	66 056
Rahavarat ja korolliset saamiset	6 498	3 679
	39 192	62 377
Oma pääoma yhteensä	86 303	116 525
Velkaantumisaste (gearing)	52,9 %	56,7 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	45,4 %	53,5 %
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	25,6 %	26,6 %

Korollisiin velkoihin sisältyy rahalaitoslainat, kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet, osakslainat ja vuokrasopimusvelat. Johdannaisvelkoja ei ole sisällytetty korollisiin velkoihin (2019: 0,01 ja 2018: 0,1 miljoonaa euroa).

Laskentakaavat:

$$\text{Velkaantumisaste (\%)} = 100 \times \frac{\text{Korolliset velat}}{\text{Oma pääoma}}$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste (\%)} = 100 \times \frac{\text{Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset}}{\text{Oma pääoma}}$$

Nettovelat	Varat	Velat		Yhteensä
t€	Rahavarat	Lyhytaikaiset lainat	Pitkäaikaiset lainat	
Nettovelat 31.12.2017	11 256	24 754	24 367	37 865
Rahavirrat	-7 577	14 904	-2 461	20 020
Vuokrasopimusvelat	0	1 182	3 310	4 492
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
Nettovelat 31.12.2018	3 679	40 840	25 216	62 377
Rahavirrat	2 819	-15 744	-2 492	-21 055
Vuokrasopimusvelat	0	-792	-1 338	-2 130
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
Nettovelat 31.12.2019	6 498	24 304	21 386	39 192

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatteella. Vuoden 2019 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 1 085 tuhatta euroa (979 tuhatta euroa vuonna 2018).

23. Vastuut ja vakuudet

t€	2019	2018
Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta		
Rahalaitoslainat	22 814	26 678
Yhteensä	22 814	26 678

Vakuudet		
Yrityskiinnitykset	254 100	253 600
Kiinteistökiinnitykset	4 387	4 387
Pantit	180	285
Omavelkaiset takaukset	10 453	46 011
Yhteensä	269 120	304 283

Urakkatakaukset		
Työaikaiset takaukset	53	462
Takuuajaiset takaukset	601	492
Maksutakaus	158	164
Yhteensä	812	1 119

Rahalaitoslainojen vakuudeksi on pantattu tytäryhtiöosakkeet ja annettu yrityskiinnityksiä. Urakkatakaukset liittyvät meneillään oleviin tai päättyneisiin

rakentamisen hankkeisiin. Konserni on antanut omavelkaisia takauksia liittyen kiinteistöosakeyhtiöiden lainoihin. Takaus raukeaa, kun kohde on valmistunut ja siitä on myyty yli 50 %.

Konsernilla on neuvoteltu 17 miljoonan euron limiitti, joka jakaantuu luotto-

limiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tonttihankintojen limiittiin 7 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2019 päättyessä käytössä 3,6 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa.

24. Tytäryritykset

Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Nimi	Kotipaikka	Liiketoiminnan luonne	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
Den Finland Oy	Helsinki	Rakentaminen	100 %	100 %
Den Finland Oy omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
Den Sweden AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %

Tilikaudella 2018 yksinkertaistettiin konsernirakennetta, kun Finnlamelli Oy, PT PohjanTeko Oy, PohjanGeo Oy ja Atana Oy sulautuivat Den Finland Oy:öön. Edellä mainituista PT PohjanTeko Oy ja PohjanGeo Oy hankittiin tammikuussa 2018. Sulautumisilla ei ole vaikutusta konsernin lukuihin.

25. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden lisäksi johdon avainhenkilöinä emoyhtiön hallituksen sekä konsernin johtoryhmän jäsenet mukaan lukien toimitusjohtaja. Lisäksi lähipiiriin kuuluu myös tahot, joilla on huomattava vaikutusvalta emoyhtiössä.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

t€	Myynnit 2019	Myynnit 2018	Ostot 2019	Ostot 2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltayritykset	104	599	89	30
Yhteensä	104	599	89	30

t€	Saamiset 2019	Saamiset 2018	Velat 2019	Velat 2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltayritykset	0	0	0	0
Yhteisöt*	0	0	0	0
Yhteensä	0	0	0	0

*Yhteisöt, joilla on emoyhtiössä määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiriliiketoimet liittyvät myyntien osalta talojen ja tilojen myyntiin. Ostojen osalta lähipiiriliiketoimet liittyvät pääasiassa konsernin brändistrategian kehittämiseen ja tilojen vuokraukseen. Lähipiiriliiketoimet on hinnoiteltu markkinaehtoisesti.

Johdon työsuhde-etuudet

t€	2019	2018
Johtoryhmän työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 259	1 721
Osakeperusteiset maksut	0	0
Yhteensä	1 259	1 721

Palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenet	127	132
Yhteensä	127	132

Palkat sisältävät johtoryhmän jäsenten palkat johtoryhmässä-oloajalta. Tilikauden aikana johtoryhmän koostumus on vaihdellut viiden ja kahdeksan jäsenen välillä.

26. Hankitut liiketoiminnot

PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n hankinta

DEN Group Oy osti 19.1.2018 PT Pohjanteko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n koko osakekannat. PT Pohjanteko Oy tarjoaa asiantuntijapalveluita ja maanrakennusosaamistaan paitsi konsernin sisäisille asiakkaille myös yrityksille sekä julkiselle sektorille. PohjanGeo Oy on geotekniikkaan, pohjarakentamisen- ja hulevesien hallintaan liittyvään suunnitteluun sekä konsultointiin erikoistunut insinööritoimisto ja tarjoaa palveluita infran, talonrakentamisen, teollisuuden ja kaavoituksen tarpeisiin. Edellä mainittujen yrityskauppojen myötä konsernin tarjoamat kodit ovat saatavilla täysvalmistoituksina, ja asiakkaat saavat kaikki omakotitalon suunnittelu- ja rakentamispalvelut pohjarakentamisesta muuttovalmiiksi saman katon alta. Laajentamalla tuote- ja palvelutarjontaansa konserni on pyrkinyt vastaamaan asia-

kaskunnan uudentilaisiin tarpeisiin.

Osakkeiden kauppahinta oli 3 024 tuhatta euroa. Kauppahinnan maksu toteutettiin pääosin käteisenä konsernin kassavaroista ja osittain osakevaihdolla. Suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 212.218 yhtiön uutta osaketta PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n osakkeenomistajille. Edellä mainitusta osakemäärästä 82.816 osaketta toteutettiin osakevaihtona ja 129.402 osaketta takaisinsijoituksena. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa.

Hankitut liiketoiminnot kerryttivät vuonna 2018 hankinta-ajankohdasta alkaen konsernissa liikevaihtoa 13,2 miljoonaa euroa.

Hankinnasta syntynyt liikearvo perustuu hankitusta liiketoiminnoista saataviin

synergiahyötyihin ja uudesta liiketoiminta-alueesta konsernille. Hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muina kuluina, olivat yhteensä noin 100 tuhatta euroa.

Liiketoiminnot on käsitelty yhtenä hankintana konsernin tilinpäätöksessä.

Hankitut varat t€	
Asiakassuhteet	790
Muut aineettomat hyödykkeet	10
Aineelliset hyödykkeet	467
Vaihto-omaisuus	92
Pitkäaikaiset saamiset	94
Lyhytaikaiset saamiset	2 656
Rahat ja pankkisaamiset	138
Varat yhteensä	4 247

Hankitut velat	
Laskennalliset verovelat	158

Pitkäaikaiset rahoitusvelat	828
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	252
Lyhytaikaiset velat	2 887
Velat yhteensä	4 125
Nettovarallisuus	122
Liikearvo	
Luovutettu vastike	3 024
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	122
Liikearvo	2 902
Rahana maksettu kauppahinta	2 500
Hankintameno yhteensä	2 500
Hankitun yhtiön rahavarat	138
Rahavaikutus hankintahetkellä	2 362

27. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

DEN Group Oy päätti kesäkuussa 2017 Koy Sampo-Katrillin ja Peuhun kartanon

asettamisesta myytäväksi. Tästä alkaen nämä omaisuuserät luokiteltiin myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin.

Koy Sampo-Katrillin osakkeet on myyty kokonaisuudessaan tammikuussa 2018 hintaan 250 tuhatta euroa, joka oli myös arvioitu kyseisten osakkeiden käyväksi arvoksi.

Vuonna 2019 myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät on luokiteltu takaisin luonteensa mukaisiin eriin alennetulla arvolla.

t€	2019	2018
Kiinteistöt	0	945
Varat yhteensä	0	945
Ostovelat ja muut velat	0	0
Velat yhteensä	0	0
Nettotasearvo	0	945

28. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernin uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin Pasi Tolppanen 10.2.2020 alkaen.

Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä maailmalla on nopeasti laajalle levinnyt Koronavirus-pandemia. Osakemarkkinat ovat romahtaneet vuodenvaihteen tasolta ja talousennusteita on laskettu. Talouden kehitystä on vaikea arvioida ja vaihtoehtoiset ennusteet ovat talouden kasvun hidastumisesta aina merkittävään supistumiseen. Taudin leviäminen vaikuttaa yritysten liiketoimintaan ja talouteen. Ihmisten huoli omasta taloudesta ja työpaikkojen pysyvyydestä tulee vaikuttamaan ainakin alkaneen toimintavuoden yhtiön liiketoimintaan ja talouteen.

DEN Group käynnisti 17.3.2020 yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Neuvotteluiden perusteena on Koronaviruksen aiheuttama epävarmuus sekä mahdolliset keskeytykset ja peruutukset myynnissä, suunnittelussa, tilauksissa, tehtaiden tuotannossa, rakentamisessa, LVIS-asennuksissa ja maarakentamisessa. Yhteistoimintaneuvottelut saattavat enimmillään johtaa DEN Groupin henkilöstössä enintään 90 päivän määräaikaisiin lomauttamisiin.

Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä Koronaviruksen vaikutukset DEN Groupin toimintaan ovat toistaiseksi olleet rajallisia. Tulevaisuudessa Koronavirus voi vaikuttaa konsernin toimintaan esimerkiksi sulkemalla työmaita sairastumisien tai liikkumisrajoitusten takia sekä alentaa tuotteiden kysyntää mm. yleisen epävarmuuden, lisääntyneen työttömyyden ja rahoituksen saatavuuden heikke-

nemisen myötä. Konsernin johto pyrkii varautumaan kaikkiin tunnistettavissa oleviin olennaisiin riskeihin suunnitelmalla vaihtoehtoisia toimenpiteitä toiminnan ylläpitämiseksi. Liiketoiminnan luonteesta johtuen konserni kykenee sopeuttamaan kulurakennettaan ja käyttöpääomaansa Koronaviruksesta aiheutuviin kysynnän voimakkaisiin muutoksiin.

Pandemiasta johtuvilla seikoilla voi olla merkittäväkin vaikutus yhtiöön, mutta tässä vaiheessa on vaikea arvioida mahdollisen vaikutuksen suuruutta ja ajoitusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan tulevaisuudessa. Johto seuraa tilannetta aktiivisesti ja arvioi yllä mainittujen seikkojen vaikutusta konsernin liikevaihtoon, tulokseen ja taseen varojen, erityisesti johdon harkintaa vaativien erien, kuten liikearvon arvostukseen 2020 tilikauden aikana. Yhtiön käsityksen mukaan yhtiö kykenee

turvaamaan riittävät taloudelliset voimavarat ja rahoituksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto	867 143,11	1 381 850,87
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-402 004,52	-284 687,50
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-41 847,12	-27 276,97
Muut henkilösivukulut	-1 559,32	-3 841,52
Liiketoiminnan muut kulut	-395 717,60	-1 024 580,90
Liikevoitto	26 014,55	41 463,98
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	806 169,46	922 706,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-29 117 000,00	0,00
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muille	0,00	-69,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-28 310 830,54	922 636,75
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-28 284 815,99	964 100,73
Tilinpäätössiirrot (konserniavustus)	-820 000,00	0,00
Tuloverot	-2 436,80	-196 234,58
Tilikauden voitto (tappio)	-29 107 252,79	767 866,15

Emoyhtiön tase, FAS

€	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	71 897 018,15	80 828 775,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	71 897 018,15	80 828 775,39
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	18 603 910,40
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	188 053,93	882 109,90
Muut saamiset	406 026,23	368 841,34
Rahavarat	0,00	0,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	594 080,16	19 854 861,64
VASTAAVAA YHTEENSÄ	72 491 098,31	100 683 637,03

€	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34 150 771,76	34 150 771,76
Edellisten tilikausien voittovarot	1 450 022,24	682 156,09
Tilikauden voitto (tappio)	-29 107 252,79	767 866,15
Oma pääoma yhteensä	71 496 041,21	100 603 294,00
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	1 936,88	11 545,62
Velat saman konsernin yrityksille	820 000,00	0,00
Muut velat	56 769,29	16 861,48
Siirtovelat	116 350,93	51 935,93
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	995 057,10	80 343,03
Vieras pääoma yhteensä	995 057,10	80 343,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	72 491 098,31	100 683 637,03

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-28 284 815,99	964 100,73
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	29 117 000,00	
Pysyvien vastaavien myyntivoitot	0,00	0,00
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	403,25	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	-806 169,46	-922 636,75
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	26 417,80	41 463,98
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	48 141,38	253 291,97
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	121 675,40	-78 495,14
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	196 234,58	216 260,81

€	2019	2018
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00	-69,26
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	0,00	922 706,01
Saadut osingot liiketoiminnasta	0,00	0,00
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	-196 234,58	-334 001,27
Liiketoiminnan nettorahavirta	0,00	804 896,29
Investointien rahavirta		
Tytäryhtiöiden hankinnat	0,00	0,00
Investointien nettorahavirta	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	-898 776,70
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-1 306 143,39
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	0,00	0,00
Maksullinen osakeanti	0,00	1 400 023,80
Rahoituksen nettorahavirta	0,00	-804 896,29
Rahavarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

DEN Group Oy:n tilinpäätös on laadittu PMA:n 4 luvun säännöstöä noudattaen.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä – menetelmät

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoituksissa olevat osuudet saman konsernin yrityksissä on arvostettu hankintamenoonsa. Rahoitusomaisuuteen merkityt myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai sitä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahanmääräisiä eriä ei ole.

Tuloslaskelman liitetiedot

€	2019	2018
Liikevaihto toimialoittain		
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	867 143,11	1 381 850,87
Yhteensä	867 143,11	1 381 850,87

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot		
Lakisääteinen tilintarkastus	-75 495,42	-256 108,00
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitetut toimeksiannot	0,00	-3 108,00
Muut palvelut	-26 069,35	-37 292,00
Yhteensä	-101 564,77	-296 508,00

Rahoitustuoto ja -kulut		
Korkotuotot konserniyrityksiltä	806 169,46	922 706,01
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-29 117 000,00	0,00
Korkokulut muilta	0,00	-69,26
Yhteensä	-28 310 830,54	922 636,75

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

€	2019	2018
Sijoitukset		
Hankintameno 1.1.	80 828 775,39	80 028 772,83
Lisäykset	20 185 242,76	800 002,56
Hankintameno 31.12.	101 014 018,15	80 828 775,39
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0,00	0,00
Arvonalentumiset	-29 117 000,00	0,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-29 117 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 1.1.	80 828 775,39	80 028 772,83
Kirjanpitoarvo 31.12.	71 897 018,15	80 828 775,39
Pitkäaikaiset saamiset konserniyrityksiltä		
Lainasaamiset	0,00	18 603 910,40
Yhteensä	0,00	18 603 910,40
Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä		
Myyntisaamiset	188 053,93	106 947,00
Siirtosaamiset	0,00	775 162,90
Yhteensä	188 053,93	882 109,90
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	406 026,23	368 841,34
Yhteensä	406 026,23	368 841,34

75 Muut saamiset ovat pääosin pantattuja rahavaroja.



Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

€	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	65 002 500,00	65 002 500,00
Osakepääoma 31.12.	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	34 150 771,76	31 950 745,40
Osakeanti	0,00	2 200 026,36
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	34 150 771,76	34 150 771,76
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	682 156,09	19 256,21
Edellisen tilikauden voitto	767 866,15	662 899,88
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 450 022,24	682 156,09
Tilikauden voitto / tappio	-29 107 252,79	767 866,15
Oma pääoma yhteensä	71 496 041,21	100 603 294,00
Laskelma jakokelpoisista voittovaroista		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34 150 771,76	34 150 771,76
Edellisten vuosien voittovarot	1 450 022,24	682 156,09
Tilikauden voitto/tappio	-29 107 252,79	767 866,15
Yhteensä	6 493 541,21	35 600 794,00

€	2019	2018
Lyhytaikaiset velat konserniyrityksille		
Muut velat	820 000,00	0,00
Yhteensä	820 000,00	0,00
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Palkkavelat	80 797,50	0,00
Lomapalkkavelat	25 646,73	15 152,40
Palkkojen sivukulovelat	9 906,70	9 822,20
Muut velat	0,00	26 961,33
Yhteensä	116 350,93	51 935,93

Yhtiön hallussa ei ole ollut omia osakkeita vuosina 2018 ja 2019.



Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	2019	2018
Pantatut tytäryhtiöosakkeet		
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	71 897 018,15	80 828 775,39
Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet		
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	0,00	0,00
Yrityskiinnitykset		
Annetut yrityskiinnitykset	53 300 000,00	53 300 000,00

Yrityskiinnitys on Den Finland Oy:n rahalaitoslainojen vakuutena. Konsernin sisäiset lainasaamiset on pantattu Den Finland Oy:n rahalaitoslainojen vakuudeksi.

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella	2019	2018
Toimihenkilöitä	1	1
Yhteensä	1	1

Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 31.3.2020

Saku Sipola

Hallituksen puheenjohtaja

Jan Mattlin

Hallituksen jäsen

Heikki Lahtinen

Hallituksen jäsen

Kari Neilimo

Hallituksen jäsen

Anu Tuomola

Hallituksen jäsen

Pasi Tolppanen

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä _____._____.2020

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme

KHT

DEN GROUP OY | puh. 0207 463 940 | info@den.fi | Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa

