

2017



DEN GROUP OY | Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2017

Y-tunnus: 2385352-4
entinen Detapo Oy

Pakkalankuja 7
01510 Vantaa

Den Group -konserni laatii ensimmäistä kertaa
IFRS-muotoisen konsernitilinpäätöksen.

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2017.....	3	16 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.....	50
Konsernitilinpäätös	19	17 Varaukset	51
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	20	18 Rahoitusvelat	52
Konsernitase, IFRS	21	19 Ostovelat ja muut velat.....	52
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	22	20 Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	53
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	23	21 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu.....	54
Liitetiedot.....	25	22 Rahoitusriskien hallinta	54
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	25	23 Vastuut ja vakuudet	57
Konsernin muut liitetiedot	39	24 Tytäryritykset	57
1 Segmentti-informaatio	39	25 Lähipiiritapahtumat	58
2 Liiketoiminnan muut tuotot	40	26 Hankitut liiketoiminnot	59
3 Liiketoiminnan muut kulut	40	27 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	61
4 Poistot ja arvonalentumiset	41	28 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	61
5 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.....	41	29 IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto	61
6 Tutkimusmenot	42	Emoyhtiön tilinpäätös.....	70
7 Rahoitustuotot ja -kulut.....	42	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	70
8 Tuloverot.....	42	Emoyhtiön tase, FAS.....	71
9 Osakekohtainen tulos	43	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	72
10 Aineettomat hyödykkeet.....	44	Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet.....	73
11 Aineelliset hyödykkeet.....	46	Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	77
12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	47		
13 Vaihto-omaisuus	49		
14 Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	49		
15 Rahavarat	50		



Helpoin
tapa tehdä
unelmistasi
totta.

Toimintakertomus 1.1.–31.12.2017

Henkilöstömäärä ja liikevaihto kaksinkertaistuivat

Vuosi 2017 oli yritykselle voimakkaan kasvun vuosi. Henkilöstömäärä kaksinkertaistui lähes 500 henkilöön ja liikevaihto kasvoi 146,4 miljoonaan euroon edellisen vuoden 74,2 miljoonasta eurosta. Kiireisen ja tapahtumarikkaan vuoden oikaistu käyttökate lähes kaksinkertaistui. Palvelutarjonta laajentui kohtaamaan asiakasryhmiä myös perinteisen taloteollisuuden ulkopuolelta. Asiakastyytyväisyys pysyi vahvana.

Yritys on markkinajohtaja ja uranuurtaja muuttovalmiiden omakotitalojen segmentissä. Tehtyjen yrityskauppojen myötä Den voi nyt tarjota kattavamman valikoiman palveluita uuden kodin hankkimisesta vapaa-ajan asuntoihin ja erilaisiin tilaratkaisuihin. Asiakkaat haluavat yhä vaivattomampia ja valmiimpia ratkaisuja ja olemme ainoa aitoa täysvalmista ratkaisua tarjoava toimija markkinoilla. Talliosake-konsepti on ainutlaatuinen. Talliosake kasvoi voimakkaasti ja myi yhteensä 970 monitoimitilaa yrittäjyyteen, harrastuksiin ja vapaa-aikaan.

Maaliskuussa Den osti alajärveläisen hirsitalovalmistaja Finnlamelli Oy:n liiketoiminnot. Toukokuussa konserniin yhdistettiin varasto-, työ- ja vapaa-ajantilaratkaisuja tarjoava Talliosake. Joulukuussa yritysostot jatkuivat ja allekirjoitettiin sopimus maanlaajuisesti toimivan maarakennusyhtiö PohjanTeon ja maa- ja pohjarakentamisen sekä talonrakennuksen suunnitteluun erikoistuneen PohjanGeon ostamisesta. Kauppa toteutui tammikuussa 2018. Kaupan myötä Denin asiakkaat saavat kaikki omakotitalon suunnittelu- ja rakentamispalvelut pohjarakentamisesta muuttovalmiiksi saman katon alta.

Katsauskauden jälkeen emoyhtiön nimi muuttui Den Group Oy:ksi. Tuote- ja palvelubrändit Design-Talo, Finnlamelli, Ainoakoti, Talliosake, PohjanTeko, PohjanGeo ja Design-talo Tekniikka säilyvät ja asiakkaille yritys näkyy jatkossakin vahvasti niiden kautta.

”

DEN voi nyt tarjota kattavamman valikoiman palveluita.

Tavoitteena on jatkossakin olla edelläkävijä ja kehittää merkittävällä tavalla yhteiskuntaa uusilla asumisen ja työnteon ratkaisuilla. Yrityksen tavoitteena on tyytyväisimmät asiakkaat ja olla paras paikka työskennellä.

Hankittujen liiketoimintojen integrointi on aloitettu ja niistä odotetaan merkittäviä hyötyjä sekä kasvuun että kannattavuuteen jo vuodelle 2018.

Tilikauden merkittävät tapahtumat

Maaliskuussa DTG Rakennus Oy hankki Finnlamelli Oy:n liiketoiminnot liiketoimintakaupalla. DTG Rakennus Oy vaihtoi kaupan yhteydessä nimensä Finnlamelli Oy:ksi. Finnlamelli Oy markkinoi, myy ja rakentaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia kuluttaja-asiakkaille. Tämän lisäksi Finnlamelli toimittaa hirsirakenteisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita hirsirakenteisia rakennuksia sekä julkiselle että yksityiselle sektorille. Koko henkilöstö siirtyi Finnlamelli Oy:lle vanhoina työntekijöinä.

Toukokuussa Detapo Oy hankki Laponte Oy:n pääosin osakevaihdoilla. Laponte Oy:n pääliiketoiminta on ollut kiinteistöosakeyhtiömuotoisten liike- ja varastotilojen perustaminen, rakennuttamistyö kyseisten kiinteistöosakeyhtiöiden lukuun sekä valmistuvien tilojen käyttöoikeuksiin oikeuttavien osakkeiden markkinoiminen, myyminen ja vuokraaminen kuluttajille, yrityksille ja sijoittajille Talliosa-

ke-tuotemerkillä. Liiketoimintana on ollut kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden myynti.

Kesäkuussa Laponte Oy:n liiketoiminta ja omaisuus siirrettiin liiketoimintasiirrolla Pohjolan Design-Talo Oy:lle. Koko henkilöstö siirtyi Pohjolan Design-Talo Oy:lle vanhoina työntekijöinä.

Syyskuussa Pohjolan Design-Talo Oy käynnisti tuotanto-, varasto- ja toimistotilansa laajennuksen, joka johdosta henkilömäärä kasvoi Nivalassa merkittävästi. Uudet tilat otetaan käyttöön asteittain ja lisääntyneitä tuotantokapasiteettia päästiin hyödyntämään täysmääräisesti alkuvuodesta 2018. Tämä nosti tehtaan tuotantokapasiteetin noin 600:sta asunnosta 1000:een asuntoon vuodessa.

Laponte Oy sulautui sisaryhtiösulautumisella Podeta Oy:öön 30.11.2017.

Marraskuussa Pohjolan Design-Talo Oy perusti tytäryhtiön Ruotsiin, Designtalli Ab:n. Helmikuussa 2018 sen nimi vaihtui Den Sweden Ab:ksi. Yhtiöllä ei ole ollut olennaisia tapahtumia vuonna 2017, mutta yhtiö sai ensimmäinen rakennusluvan helmikuussa 2018 ja ensimmäisen kohteen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2018.

Pohjolan Design-Talo Oy sulautui emoyhtiöönsä Podeta Oy:öön 31.12.2017.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2018 Podeta Oy vaihtoi nimensä Den Finland Oy:ksi.

Tammikuussa 2018 Den Finland Oy hankki pääosin osakevaihdolla maarakennusyhtiö PT PohjanTeko Oy:n sekä maa-, pohja- ja talonrakentamisen suunnitteluyhtiö PohjanGeo Oy:n.

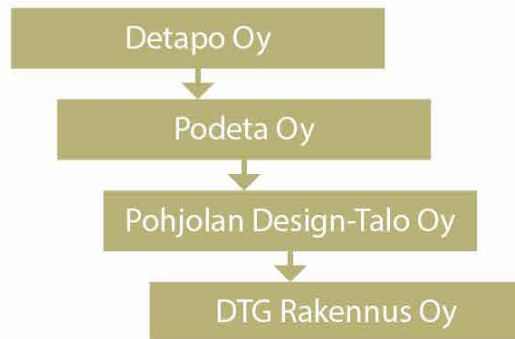
Helmikuussa 2018 Detapo Oy vaihtoi nimensä Den Group Oy:ksi.

Helmikuussa 2018 Den Sweden Ab sai ensimmäinen rakennusluvan ja ensimmäisen kohteen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2018.

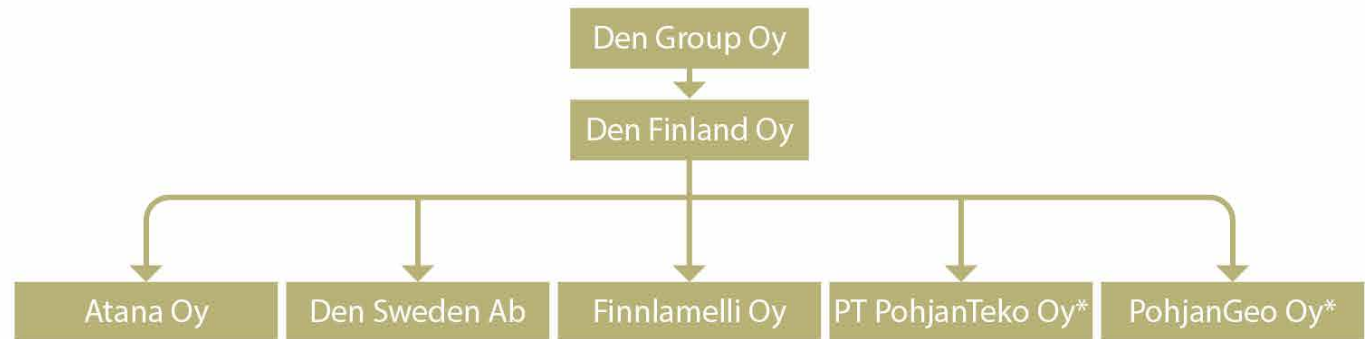
Liiketoimintaan liittyviä erityisiä tapahtumia ei ole ollut alkuvuotena ja liiketoiminta on jatkunut normaalisti. PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n haltuunotot on aloitettu ja saataneen päätökseen Q2/2018 aikana.

Konsernin rakenne 1.1.2017 ja tilinpäätöksen hyväksymishetkellä 2018

Konsernin rakenne 1.1.2017:



Konsernirakenne tilinpäätöksen hyväksymishetkellä 2018:



* hankittu tilikauden päättymisen jälkeen

Liiketoiminta

Den Group Oy on konsernin emoyhtiö, jonka liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille.

Den Finland Oy:n toiminta näkyy pääasiassa tuotemerkkiensä Design-Talo, Ainoakoti ja Talliosake kautta. Design-Talo ja Ainoakoti-tuotemerkeillä Den Finland on selvä markkinajohtaja muuttovalmiiden omakotitalojen segmentissä ja Design-Talo on ollut uranuurtaja muuttovalmiiden talojen tuottamisessa jo vuodesta 2000. Design-Talo ja Ainoakoti ovat muuttovalmiita tai osavalmiita puurakenteisia taloja (pääasiassa erillis-/pari-/omakotitaloja, mutta myös rivi-/luhti-/pienkerrostaloja), joita markkinoidaan, myydään ja rakennetaan kuluttajille sekä ammattirakentajille ja -rakennuttajille. Talliosake-liiketoiminnassa yritys toimii perustajaurakoitsijana kuluttajille, yrityksille ja sijoittajille myytävissä ja vuokrattavissa varasto-, harraste- ja työtiloissa. Lisäksi yritys tuottaa taloteknisiä urakointipalveluja ulkopuolisille tilaajille, kuten rakennusliikkeille.

Finnlamelli Oy markkinoi, myy ja rakentaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia kuluttaja-asiakkaille. Tämän lisäksi Finnlamelli toimittaa hirsirakenteisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita hirsirakenteisia rakennuksia sekä julkiselle että yksityiselle sektorille. Hirsirakentaminen on saavuttanut menneen vuoden aikana 20 % markkinaosuuden omakotitalojen rakentamisessa. Hirsirakentamisen keskuudessa muuttovalmistoimitus on tähän asti ollut hyvin aliedustettua. Finnlamellin tarkoituksena on tarjoaman laajentaminen hirsitalojen muuttovalmistoimituksiin ja olla edelläkävijä markkinalla. Tähän tarkoitukseen Finnlamellin liittäminen Denin vahvaan muuttovalmis-prosessiin, jossa myös talotekniikka toteutetaan omalla työvoimalla, oli luonteva malli.

Kotimaassa Finnlamellin kohteiden rakentaminen tapahtuu sekä asiakkaan omalla hankkeella (pakettitoimitukset)

että yhteistyöverkostossa toimivien aliurakoitsijoiden ja alihankkijoiden kanssa asiakkaan tontilla (tehdasasennukset ja muuttovalmistoimitukset). Hirsirakenteet työstetään ja valmistetaan asennusvalmiiksi omalla tehtaalla. Muut osat ja suoritukset hankitaan pääsääntöisesti tavaran-toimittajilta ja alihankkijoilta.

Yhtiön kotimainen myyntiverkosto koostuu pääsääntöisesti yrittäjistä, jotka toimivat Finnlamellin lukuun. Ulkomaanmarkkinoilla Finnlamellilla on pitkäaikaisiin yhteistyösuhteisiin perustuva

myyntiverkosto. Yhtiön päämarkkinat ovat Suomessa, Japanissa, Venäjällä ja Yhdysvalloissa. Viennin osuus oli vuonna 2017 noin 32 % liikevaihdosta.

Den Finland Oy ja Finnlamelli Oy toimivat kutakin rakennushanketta koordinoivana osapuolena ja rakentaminen

tapahtuu yhteistyöverkostossa toimivien aliurakoitsijoiden ja alihankkijoiden kanssa asiakkaan (Design-Talo, Ainoakoti, Finnlamelli) tai yrityksen perustaman kiinteistö-osakeyhtiön (Talliosake) tontilla. Puurakenteiset seinäelementit tai hirsikehikot valmistetaan omalla talotehtaalla ja

muut osat ja suoritukset hankitaan pääsääntöisesti tavaran-toimittajilta ja alihankkijoilta.

Toimitussisältöön kuuluu myös LVIS-talotekniikan toimitus, joka tehdään omana työnä. Maatyöt eivät lähtökohtaisesti sisälly toi-

mitukseen, mutta vuodesta 2016 lähtien yritys on tarjonnut valikoituihin ammattirakennuttajakohteisiin myös näitä suorituksia alihankintana. Liiketoiminnalle ominaista on kattava ja digitalisoitu prosessinohjaus, jolla hallitaan kun-kin kohteen koko toimintaketju myynnistä rakentamiseen ja aina takuuvaiheen päättymiseen. Lisäksi toiminnassa

korostuu asiakaslähtöisyys, jolla tavoitellaan sitä, että kohteet voivat olla erittäin yksilöllisiä.

Kaikkia rakentamisen liiketoiminta-alueita yhdistää vahva Denin prosessiosaaminen. Kyky hallita asiakasprojekteja niiden myyntivaiheesta suunnitteluun, teolliseen tuotantoon, työmaavaiheeseen ja aina takuujan päättymiseen asti.



Toiminnassa korostuu asiakaslähtöisyys.

Konsernin taloudellinen kehitys

Den Group -konserni laatii ensimmäistä kertaa IFRS-muotoisen konsernitilinpäätöksen.

		2017	2016
Liikevaihto	€	146 351	74 150
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	97,4 %	*
Liikevoitto	€	2 134	6 579
Liikevoittoprosentti	%	1,5 %	8,9 %
Tilikauden tulos	€	819	3 952
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	0,6 %	5,3 %
Oman pääoman tuotto, ROE	%	1,1 %	10,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI	%	2,8 %	10,9 %
Omavaraisuusaste	%	59,3 %	53,8 %

* Tunnuslukua ei voi laskea, koska vuoden 2015 lukuja ei ole laadittu IFRS:n mukaan.

Oman pääoman tuotto, ROE, (%)	100 x	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, (%)	100 x	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste (%)	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$

Konsernin liikevaihto kasvoi vuonna 2017 voimakkaasti ja oli 146,4 miljoonaa euroa (74,2 miljoonaa euroa), kasvua 97 %. Liikevaihdon kasvu selittyi osittain orgaanisen kasvun, mutta merkittävästi yritysjärjestelyiden tuoman kasvun kautta. Liikevaihto koostui entisen Pohjolan Design-Talo Oy:n muuttovalmiiden omakotitalojen myynnistä, kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden myynnistä, rakennusliiketeistyöprojekteista sekä Finnlamelli Oy:n toiminnasta. Lisäksi pieni osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta tuli talotekniikan ja tehtaan ulkoisesta myynnistä.

Talliosake-liiketoiminta on omaperustaista tuotantoa, jossa Den suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit tilat asiakkaille. Asiakkaat ovat yksityishenkilöitä, yrityksiä ja sijoittajia. Talliosake-liiketoiminnan liikevaihto oli 30,8 miljoonaa euroa vuonna 2017 (0 miljoonaa euroa vuonna 2016). Omaperusteisten kiinteistöarokentamishankkeiden myyntinä on tuloutettu

ja liikevaihtona esitetty valmiiden ja luovutettujen kohteiden myytyjen tilojen velattomat myyntihinnat sekä näihin kohteisiin osakkeenostajalle myydyt lisä- ja muutostyöt tuloutettuna luovutusajankohtana. Keskeneräisten ja myymättömien valmiiden kohteiden velkaosuudet esitetään konsernitaseen lyhytaikaisissa veloissa. Keskeneräisten kohteiden kertyneet kustannukset esitetään osana vaihto-omaisuutta.

Konsernin liikevoitto oli 2,1 miljoonaa euroa (6,6 miljoonaa euroa) eli 1,5 % (8,9 %) liikevaihdosta. Liikevoiton heikkenemistä selittävät yritysjärjestelyjen transaktiokulut ja käyvän arvon kohdistukseen liittyvät kertaluontoiset erät. Edellä mainitut erät olivat suuruudeltaan yhteensä 9,4 miljoonaa euroa vuonna 2017. Liiketoiminnan kannattavuus ilman yritysjärjestelyihin liittyviä eriä pysyi edellisen vuoden hyvällä tasolla. Käyttökate (EBITDA) vuonna 2017 oli 5,0 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa), eli

3,4 % (10,0 %) liikevaihdosta. Oikaistu käyttökate (EBITDA) lähes kaksinkertaistui ja oli 14,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa), eli 9,8 % (10,0 %) liikevaihdosta.

Konsernin tilikauden tulos oli 0,8 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernitaseen loppusumma oli 200,4 miljoonaa euroa (76,4 miljoonaa euroa). Oma pääoma tilikauden päätyessä oli 112,3 miljoonaa euroa (38,6 miljoonaa euroa) ja omavaraisuusaste oli 59,3 % (53,8 %). Korollisten rahoitusvelkojen määrä konsernitaseessa oli 49,1 miljoonaa euroa (21,9 miljoonaa euroa). Nettovelkaantumisaste oli 33,7 % (41,3 %).

Konsernin nettorahoituskulut olivat 0,9 M€ (1,5 M€).

Konsernilla on neuvoteltu 16 miljoonan euron limiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 4 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tonttihankintojen limiittiin 12 miljoonaa euroa. Jälkimmäisestä limiitistä oli vuoden 2017 päättyessä käytössä 1,4 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli -3,3 miljoonaa euroa (7,2 miljoonaa euroa). Maksuvalmius säilyi kaikissa konserniyhtiöissä hyvänä tilikauden ajan.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa olevan henkilöstön määrä oli keskimäärin 394 (196). Tilikauden lopussa henkilökunnan lukumäärä oli 469 (209). Henkilöstökulut olivat yhteensä 24,5 miljoonaa euroa (13,5 miljoonaa euroa). Henkilöstöstä 49 % on toimihenkilöitä ja 51 % tehtailta ja työmailla toimivia henkilöitä.



Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin tutkimus- ja kehitystoiminta oli kuluneen vuoden aikana aktiivista.

Konsernissa käytössä olevaa vuotosuojattua teknisen tilan lattiaelementtiä kehitettiin edelleen. Konserni tutki ja kehitti korvausilman säätöjärjestelmää, jolla saadaan hallitusti korvausilmaa mm. tulisijan, takan ja keskusimurin tarpeisiin. Ratkaisuilla pyritään parantamaan asumisviihtyisyyttä ja rakennuksen kosteusturvallisuutta.

Konsernissa tutkittiin ja kehitettiin painumatonta hirsirakennetta. Rakenne lanseerattiin markkinoille alkuvuodesta 2018. Uusi rakenne poistaa painumisen aiheuttamat haasteet rakentamisesta ja mahdollistaa hirsiliiketoiminnan laajentumisen julkiseen rakentamiseen.

Konsernilla on myönnettynä mallisuoajat kehittämälleen työturvallisuustelineelle, kävelytasolle, teknisen tilan lattiaelementille ja pilarijalan/anturalevyn yhdistelmälle. Lisäksi vireillä on hakemus korvausilman säätöjärjestelmälle.

Konserni on panostanut voimakkaasti kuluttajatutkimukseen ja -ymmärrykseen tavoitteena palvelubrändiensä kehittäminen ja niiden erilaistaminen markkinoiden valtavirrasta.

Ympäristöasiat

Ilmasto-, ympäristö- ja energia-asiat ovat keskeisessä osassa tulevaisuuden asunto- ja toimitilarakentamisessa. Rakentamisen ja rakennusten käytön hiilijalanjälkeä tullaan seuraamaan ja mittaamaan. Energiatehokkuus tulee ohjaamaan valintoja. Konserniyhtiöt seuraavat ja sopeuttavat toimintaansa alan vaatimusten mukaan.

”

Energiatehokkuus tulee ohjaamaan valintoja.

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

hukkatavaran ja jätteen syntymistä pyritään ehkäisemään mahdollisimman pitkälle jo kustannussyistä. Toimintaprosesseja kehitetään aktiivisesti siten, että yrityksen 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. Yrityksessä ei ole käytössä ympäristölle haitallisia aineita eivätkä tuotantoprosessit kuormita ympäristöä tavanomaista enempää.

Finnlamelli Oy:n rakentamat hirsirakennukset koetaan terveellisiksi asua erityisesti niiden sisäilman laadun vuoksi. Hirsi sopeutuu hyvin luonnollisiin kosteuden ja lämpötilan muutoksiin, minkä vuoksi asumisolosuhteet säilyvät hyvin tasapainoisina vuodenaikasta huolimatta. Hirrestä rakennettujen pientalojen osuus onkin kasvanut jo useampana vuonna peräkkäin. Viimeisimmän RTS-tutkimuksen (2017)

mukaan jo joka viides Suomessa rakennettu omakotitalo rakennettiin hirrestä.

Finnlamelli perustaa toimintansa kestäväen kehityksen periaatteille. Valtaosa käytetystä puumateriaalista hankitaan sertifioiduna. Toiminta- ja tuotantoprosesseja kehitetään aktiivisesti siten, että yrityksen toiminta sekä lopputuote rasittavat mahdollisimman vähän ilmastoa ja ympäristöä. Jätteiden määrä pyritään minimoimaan, niiden hyötykäyttö sekä kierrättäminen otetaan huomioon yrityksen kaikissa avainprosesseissa. Yrityksessä ei ole käytössä ympäristölle haitallisia aineita eivätkä tuotantoprosessit kuormita ympäristöä tavanomaista enempää. Hirren tuotannon yhteydessä syntyvä puuainekäytetään omaan lämmöntuotantoon tai myydään polttoaineena ulkopuolisille.

Riskit ja epävarmuustekijät

Konserni altistuu toiminnassaan operatiivisten ja strategisten liiketoimintariskien lisäksi yleiseen taloudelliseen kehitykseen, poliittiseen päätöksentekoon ja rahoitusriskeihin. Konserni pyrkii hallitsemaan riskejä organisaation joka tasolla, ja se kattaa riskien tunnistamisen, arvioinnin ja suunnitelmat niiden ehkäisemiseksi.

Yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyviä riskejä ovat esimerkiksi kuluttajien luottamus omaan talouteen, asuntolainojen ja kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste. Merkittävä osa konsernin asiakkaista on kuluttajia.

Lisäksi haasteita tuovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalorakentamista koskevien säädösten kehitys, pientaloasumisen tulevaisuuden kustannukset sekä rakentamismääräysten kehitys. Näitä haasteita

pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan osallistumalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan. Den Finland Oy on mm. PTT Pientaloteollisuus ry:n jäsen ja Finnlamelli Oy Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen.

Konserniyhtiöillä on merkittävässä määrin lainarahoitusta. Osa lainarahoituksesta on vaihtuvakorkoista. Den Finland Oy on suojannut osan lainapositiostaan koronvaihtosopimuksella ja näin pyrkinyt ehkäisemään korkojen heilahdelujen vaikutukset tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Kaikki myynti- ja ostotapahtumat ovat euroissa. Yhtiöllä ei ole ollut toiminnassaan valuuttariskejä vuonna 2017, mutta Ruotsin liiketoimintojen laajentuessa valuuttariskin suojautumiseen tulee varautua.

Strateginen riskien hallinta tapahtuu kaikki toiminnot kattavan, tarkkaan määritellyn ja hyvin hallinnoidun ja hallitun toimitusketjun ja siihen liittyvän toiminnanohjaus-

järjestelmän kautta. Yritysjohdon tehtävänä on aktiivisesti ennakoita riskejä ja suojautua niitä vastaan. Konserniyhtiöissä on varauduttu toiminnan riskeihin vakuuttamalla toimintaa riittävässä laajuudessa.

Den Finland Oy:n ja Finnlamelli Oy:n toimialaan ja toimintaan kuuluu olennaisesti lopputuotteeseen liittyvä kuluttajille 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 alihankkijoilta ja aliuraakoitsijoilta edellytetään vastaavia takuuvastuita.

Investoinnit

Syyskuussa Pohjolan Design-Talo Oy käynnisti tuotanto-, varasto- ja toimistotilansa laajennuksen, joka johdosta henkilömäärä kasvoi Nivalassa merkittävästi. Uudet tilat otetaan käyttöön asteittain ja lisääntyntä tuotantokapasiteettia päästiin hyödyntämään täysmääräisesti alkuvuodesta 2018. Tämä nosti tehtaan tuotantokapasiteetin noin 600:sta asunnosta 1000:een asuntoon vuodessa. Tehdasinvestoinnin arvo on miljoona euroa.

Finnlamelli Oy teki joulukuussa 2017 päätöksen vanhan sormijatkoslinjan uusinnasta. Investoinnin tarkoitus on varmistaa linjan toimintavarmuus ja kapasiteetti tulevaa liiketoiminnan kasvua silmällä pitäen. Investoinnin kokonaisbudjetti on 1,2 M€ ja uuden linjan odotetaan olevan käytössä vuoden 2019 alkupuolella.

Hallinto

Den Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat toimineet:

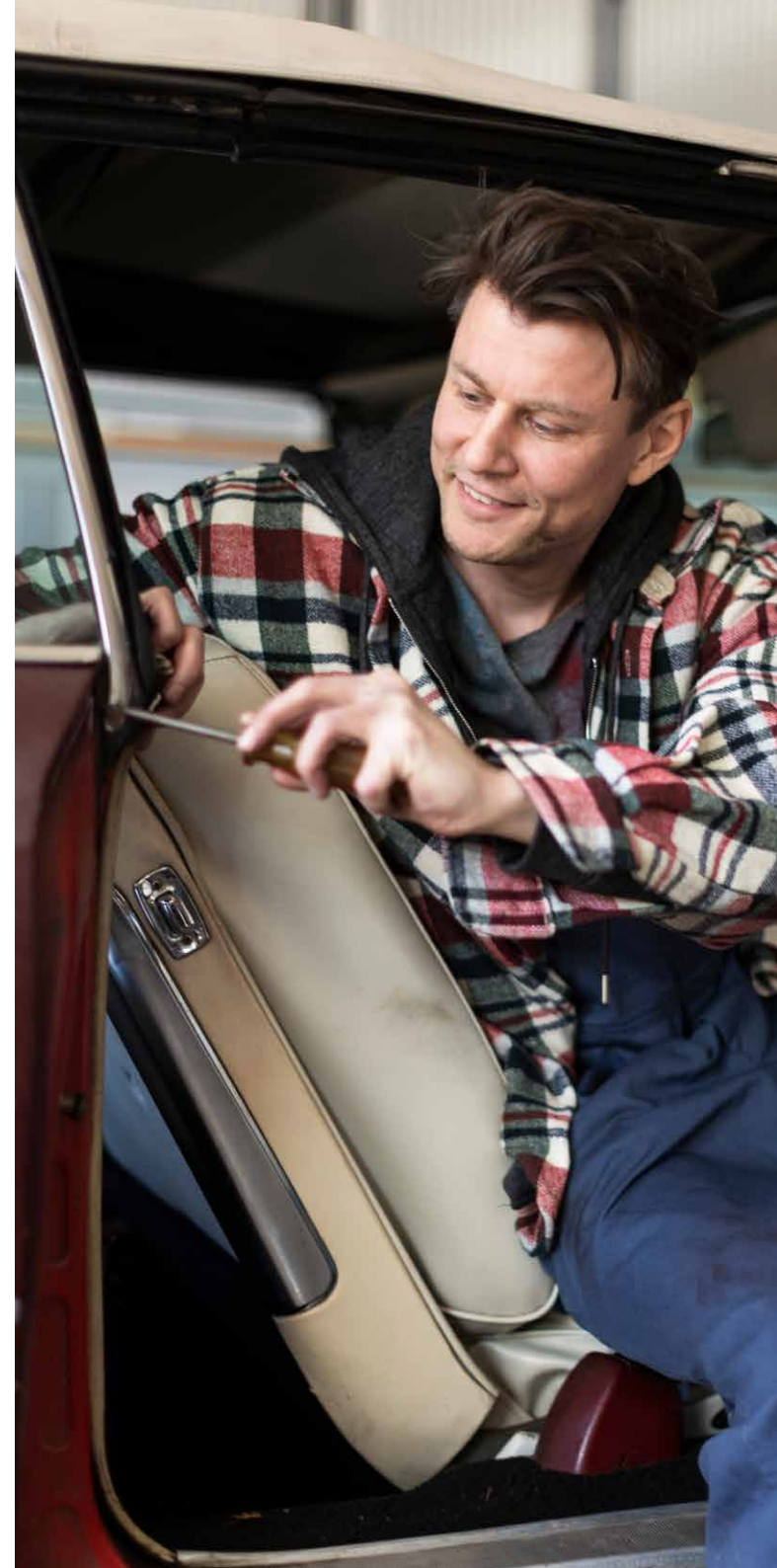
- 1.1.2017–31.5.2017

Tuomo Raasio (puheenjohtaja), Pia Käll, Jukka Terhonen, Ila Adlercreutz ja Saku Sipola

- 1.6.2017–31.12.2017

Tuomo Raasio (puheenjohtaja), Antti Karpinen, Ila Adlercreutz, Saku Sipola, Satu Eskelinen ja Kari Neilimo.

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 17.804.464 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittaa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke.

Varsinainen yhtiökokous, joka pidettiin 31.5.2017, toteutti suunnatun maksullisen osakeannin, jolla yhtiö hankki osakevaihdoilla Laponte Oy:n osakkeet. Suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 6.728.531 yhtiön uutta osaketta Laponte Oy:n osakkeenomistajille. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta maksettiin apporttiomaisuudella siirtämällä Laponte Oy:n kaikki osakkeet yhtiön omistukseen ja merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön osakepääomaan. Varsinaisessa yhtiökokouksessa toteutettiin samalla toinen suunnattu maksullinen osakeanti, jossa laskettiin liikkeelle osakkei-

den käypää arvoa vastaavaan merkintähintaan 756.354 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Osakkeet suunnattiin pääosin yhtiön avainhenkilöille heidän sitouttamisekseen konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ylimääräinen yhtiökokous, joka pidettiin 18.10.2017, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 500.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita merkintähinnan ollessa 9,66 euroa osakkeelta.

Osakeantivaltuutuksen nojalla hallitus tarjosi 20.10.2017 merkittäväksi yhtiön uusia osakkeita yhtiön johtoon kuuluville henkilölle suunnatulla maksullisella osakeannilla yhteensä 100.558 kappaletta, joista merkittiin yhteensä 97.804 kappaletta osakkeita. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta. Suunnattu osakeanti toteutettiin yhtiön

avainhenkilöiden sitouttamiseksi konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Merkintähinta vastasi osakkeiden käypää arvoa. Koko merkintähinta merkittiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkitsijöille myönnettiin kaksi kuukautta aikaa merkitä osakkeet. Tilikauden päättyessä hallituksella oli vielä yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla mahdollisuus laskea liikkeelle enintään 402.196 osaketta.

Osakeantipäätöksen yhteydessä hallitus päätti mitätöidä yhteensä 127.288 yhtiön hallussa ollutta yhtiön omaa osaketta, joiden suhteellinen osuus yhtiön osakkeiden sen hetkisestä lukumäärästä oli noin 0,7 prosenttia. Yhtiö oli hankkinut mitätöidyt osakkeet henkilöosakkaalta suunnatusti 21.2.2017 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla samassa yhteydessä tehdyllä hallituksen päätöksellä 312.455,10 euron yhteishintaan. Osakkeiden luovuttaja ei kuulunut yhtiön lähipiiriin. Yhtiön hallussa ei tämän jälkeen ole sen omia osakkeita.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleisen talouskehityksen odotetaan kehittyvän suotuisasti ja asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla.

Liikevaihdon ja käyttökatteen (EBITDA) arvioidaan paranevan merkittävästi verrattuna vuoteen 2017.

Keskeisimpinä liikevaihtoon ja käyttökatteeseen vaikuttavina tekijöinä ovat viimeaikaiset yritysostot, muuttovalmiskäytön osuuden kasvu sekä Talliosakkeen monitoimijoiden varasto-, työ- ja vapaa-ajantilaratkaisujen kasvu.

Hallituksen esitys voitonjaosta

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 662 899,88 euroa ja jakokelpoiset varat 32 632 901,49 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään täysimääräisenä yhtiön voitto-/tappioutilille ja osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 26.4.2018

Den Group Oy
Hallitus



DEN GROUP OY | Konsernitilin päätös

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

t€	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto	1	146 351	74 150
Liiketoiminnan muut tuotot	2	54	35
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		1 743	272
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-64 178	-24 060
Ulkopuoliset palvelut		-39 672	-23 604
Henkilöstökulut	5	-24 478	-13 494
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-14 846	-5 939
Käyttökate		4 974	7 360
Poistot ja arvonalentumiset	4	-2 840	-781
Liikevoitto		2 134	6 579
Rahoitustuotot		1 011	8
Rahoituskulut		-1 898	-1 531
Rahoituskulut (netto)	7	-887	-1 523
Voitto/tappio ennen veroja		1 247	5 056
Tuloverot	8	-429	-1 104
Tilikauden tulos		819	3 952
Muut laajan tuloksen erät		-	-
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		819	3 952
Tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		819	3 952
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa		0,06	0,38
Laimennettu, euroa		0,06	0,38

KONSERNITASE (IFRS)

t€	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Liikearvo	10	114 126	58 113	58 113
Aineettomat hyödykkeet	10	7 420	321	400
Aineelliset hyödykkeet	11	7 293	1 998	1 867
Muut saamiset		407	25	41
Laskennalliset verosaamiset	12	2 368	227	214
Pitkäaikaiset varat yhteensä		131 614	60 684	60 635
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	13	36 564	2 894	2 517
Myyntisaamiset	14	14 161	3 807	3 786
Lainasaamiset	14	9	9	9
Muut saamiset	14	522	109	76
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	3 762	2 882	5 688
Verosaamiset	14	1 010	0	729
Rahavarat	15	11 256	5 997	4 380
Lyhytaikaiset varat yhteensä		67 284	15 697	17 187
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	27	1 545	0	0
VARAT YHTEENSÄ		200 443	76 381	77 822

t€	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	16	65 003	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16	31 951	24 017	23 697
Kertyneet voittovarot	16	15 356	14 538	10 586
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		112 310	38 557	34 286
Oma pääoma yhteensä		112 310	38 557	34 286
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	12	3 290	941	824
Varaukset	17	568	420	397
Rahoitusvelat	18	21 664	10 854	13 748
Muut pitkäaikaiset velat	19	4 580	8 161	7 242
Pitkäaikaiset velat yhteensä		30 102	20 376	22 211
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat	19	7 546	4 188	2 777
Muut lyhytaikaiset velat	19	7 007	2 211	1 811
Ennakkomaksut	19	11 034	4 753	7 819
Verovelat	19	2 678	98	1 006
Varaukset	17	530	299	253
Rahoitusvelat	18	24 010	3 000	5 541
Siirtovelat	19	5 226	2 898	2 117
Lyhytaikaiset velat yhteensä		58 031	17 447	21 324
Velat yhteensä		88 133	37 823	43 536
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		200 443	76 381	77 822

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

t€	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	819	3 952
Oikaisut:		
Muut oikaisut	379	69
Poistot ja arvonalentumiset	2 840	781
Rahoitustuotot ja -kulut	887	1 523
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-10	-35
Verot	429	1 104
Liikevoitto ennen käyttöpääoman muutoksia	5 344	7 394
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9 447	2 753
Vaihto-omaisuuden muutos	-5 033	-377
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8 508	-560
Käyttöpääoman muutokset	-5 972	1 816
Maksetut korot	-1 731	-865
Saadut korot	8	8
Maksetut verot	-953	-1 178
	-2 676	-2 035
Liiketoiminnan nettorahavirta	-3 304	7 175

t€	2017	2016
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-10 773	0
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 009	-327
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	10	38
Investointien nettorahavirta	-11 772	-289
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	55 873	0
Lainojen takaisinmaksut	-42 949	-5 435
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-523	-154
Omien osakkeiden hankinta	-317	0
Osakeanti	8 251	320
Rahoituksen nettorahavirta	20 335	-5 269
Rahavarojen muutos	5 259	1 617
Rahavarat tilikauden alussa	5 997	4 380
Rahavarat tilikauden lopussa	11 256	5 997

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

t€	Liite-tieto	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2015 (FAS)		3	23 697	7 629	31 329
IFRS-siirtymän vaikutus	29	0	0	2 957	2 957
Oma pääoma 1.1.2016 (oikaistu)		3	23 697	10 586	34 286
Tilikauden laaja tulos		0	0	3 952	3 952
Laajan tuloksen erät yhteensä		0	0	3 952	3 952
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakeanti		0	320	0	320
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä		0	320	0	320
Oma pääoma 31.12.2016		3	24 017	14 538	38 557
Oma pääoma 1.1.2017		3	24 017	14 538	38 557
Tilikauden laaja tulos		0	0	819	819
Laajan tuloksen erät yhteensä		0	0	819	819
Liiketoimet omistajien kanssa					
Omien osakkeiden hankinta		0	-317	0	-317
Osakeanti		65 000	8 251	0	73 251
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä		65 000	7 934	0	72 934
Oma pääoma 31.12.2017		65 003	31 951	15 356	112 310



Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Den Group, entiseltä nimeltään Detapo, on asumisen ja tilojen kuluttajapalveluja tarjoava konserni. Den Group on johtava tilasuunnitteluun, toteutuksiin ja ylläpitoon erikoistunut osaaja, joka yhdistää alansa parhaat tilojen, kotien ja palveluiden asiantuntijat. Konsernin emoyhtiö on Den Group Oy (entinen Detapo Oy), jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa. Den Group Oy on konsernin emoyhtiö, jonka 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 26.4.2018. 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

Tämä on Den Group-konsernin ensimmäinen tilinpäätös, joka on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2017 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa 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 yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

Konserni siirtyi tilikauden 1.1.2017 – 31.12.2017 aikana kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja on soveltanut tässä yhteydessä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia, siirtymäpäivän ollessa 1.1.2016. IFRS-standardien käyttöönotosta johtuvista eroista on esitetty liitetiedossa 29.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen alkuperäisiin hankintamenoihin, jollei laatimisperiaatteissa ole muuta mainittu. IFRS 1-standardin salliman helpotuksen mukaisesti, konserni on valinnut IFRS 3 -standardin käyttöönottopäiväksi 1.1.2016, minkä päivän jälkeen tehdyt liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty IFRS 3 -standardin

mukaisesti. Ennen vuotta 2016 tapahtuneiden liiketoimintojen yhdistämisten osalta liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa. Näiden hankintojen luokittelua tai tilinpäätöskäsittelyä ei ole oikaistu konsernin avaavaa IFRS-tasetta laadittaessa. Konserni on ottanut siirtymäpäivästä 1.1.2016 käyttöön uudet IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista ja IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardit ennen niiden pakollista soveltamisajankohtaa.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista

IFRS 15 sisältää yhden kattavan tuloutusmallin asiakassopimusten perusteella saatavien myyntituottojen kirjaamiseen. IFRS 15 korvaa IAS 18 Tuotot ja IAS 11 Pitkäaikais-hankkeet -standardit ja niihin liittyvät tulkinnat.

IFRS 15:n pääperiaatteena on, että myyntituotot kirjataan siten, että ne kuvaavat luvattujen tavaroiden tai palveluiden luovuttamista asiakkaalle sellaiseen rahamäärään, joka kuvastaa vastiketta, johon yhtiö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluita vastaan. IFRS 15:n mukaan yhtiö kirjaa myyntituottoa silloin, kun (tai sitä mukaa kuin) suoriteveloitte täytetään, toisin sanoen silloin, kun määräysvalta suoriteveloitteen taustalla olevaan

tavaraan tai palveluun siirtyy asiakkaalle. Huhtikuussa 2016 IASB julkaisi tarkennuksia IFRS 15 -standardiin (Clarifications to IFRS 15) liittyen suoriteveloitteiden tunnistamiseen, päämies-agentti -pohdintaan ja lisensointiin liittyviin soveltamisohjeisiin. Konserni on huomioinut nämä tarkennukset ottaessaan standardin käyttöön. Standardia on sovellettu takautuvasti vain niihin sopimuksiin, jotka eivät ole olleet kokonaan toteutettuja soveltamisen aloittamisajankohtana.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

IFRS 16 sisältää kattavan mallin vuokrajärjestelyiden tunnistamiseen ja tilinpäätöskäsittelyyn sekä vuokralle ottajille, että vuokralle antajille. Standardi korvaa IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat.

IFRS 16 erottaa vuokrasopimukset ja palvelusopimukset sen perusteella, onko sopimuksessa yksilöityä omaisuuserää, jonka määräysvalta on asiakkaalla. Kaikista vuokralle ottajien vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava velka (ts. kaikilla sopimuksilla on ta-sevaikutus), lyhytaikaisia vuokrasopimuksia ja vähäarvoisia vuokrakohteita koskevia sopimuksia lukuun ottamatta.

Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenoonsa ja myöhemmin hankintamenoonsa, josta on vähennetty kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot sekä jota on oikaistu vuokrasopimusvelan mahdollisten uudelleenarvostusten vaikutuksilla. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Myöhempänä ajan hetkenä vuokrasopimusvelan määrään vaikuttavat muun muassa vuokrasopimusvelan kerryttämä korko, maksetut vuokrat sekä sopimusmuutosten vaikutukset.

Toisin kuin vuokralle ottajien kirjanpitokäsittely, IFRS 16:n vuokralle antajien vuokrasopimusten kirjaamista koskevat vaatimukset perustuvat pitkälti IAS 17 -standardin vaatimuksiin, ja vuokralle antajien edellytetään luokittelevan vuokrasopimukset operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin.

Konserni on soveltanut IFRS 16 -standardia vuokrasopimuksiinsa arvostamalla käyttöoikeusomaisuuserän siirtymähetkellä määrään, joka on yhtä suuri kuin vuokrasopimusvelka. Lisäksi konserni on käyttänyt seuraavia IFRS 1:n sallimia helpotuksia:

- yhden diskonttauskoron käyttäminen ominaispiirteittäin jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun;
- operatiivisten vuokrasopimusten, joiden jäljellä oleva vuokra-aika 1.1.2016 oli alle 12 kuukautta, käsitteleminen lyhytaikaisina vuokrasopimuksina;
- alkuvaiheen välittömien menojen jättäminen ulkopuolelle määritettäessä käyttöoikeusomaisuuserää siirtymispäivänä; ja
- jälkiviisauden käyttäminen määritettäessä vuokra-aika, kun sopimukseen sisältyy jatkamis- tai päättämisoptioita.

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 tuot-

toon 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 aiemmille omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki arvostettuna käypiin arvoihin.

Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän 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 hankintakohtaisesti 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 IAS 39: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 laskettuina 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 hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintameno 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 vaikutusaikanaan 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. Niillä on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, joka vaihtelee kolmesta kymmeneen vuoteen.

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna 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. Ohjelmistojen ja ohjelmistolisenssien poisto-aika on 3–5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien 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. Aktivoidavat 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.

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. Liiketoiminnasta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liiketoiminnan arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen 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. Diskonttauskerroin käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden 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 liiketoimintaa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liiketoiminnasta 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. Liiketoiminnasta 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 alemmaan luovutuksesta johtuvilla menoilla vähennettyyn käypään arvoon. Poistot näistä omaisuuseristä lopetetaan luokitteluhetkellä.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi tarkoitetuista 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.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneräisten 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 ja rahoitusvelat

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan seuraaviin ryhmiin: lainat ja muut saamiset, myytävissä olevat rahoitusvarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. 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.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuuluttomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä konserni pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa

tai alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä nimenomaisesti luokittele myytävissä oleviksi. Niiden arvostusperuste on jaksotettu hankintameno efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät taseessa luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti luokiteltu tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne on tarkoitus pitää alle 12 kuukauden ajan raportointikauden päättämispäivästä lähtien, jolloin ne sisällytetään lyhytaikaisiin varoihin. Myytävissä olevat rahoitusvarat voivat koostua osakkeista ja korollisista sijoituksista. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman Muut rahastot -erään sisältyvässä käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioon ottaen.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyvät korkojohdannaiset. Konserni ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusapuoli 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 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa, niiden laatuominaisuudet kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Rahoitusvelat”.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaik-

kaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvomuutosten riski on vähäinen. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenuon 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 hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osana kyseisen omaisuuserän hankintamenuoa silloin, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä, ja kun menot ovat määritettävissä luotettavasti. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainalimiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakointiin liittyvät kiinteistöosakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalainat. Rahalainat on huomioitu velkana siltä osin, kun ne kohdistuvat myymättömiin kiinteistöosakkeisiin.

Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat

Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisien 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 omaisuuserän 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 käyttöön 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 vel-

voitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat 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 toteutumisesta pidetään todennäköisenä ja niistä aiheutuvan vastuun määrää voidaan arvioida luotettavasti.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät 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 käyttöoikeusomaisuuserä 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.

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 maksettavaksi. 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 hankesaimiset liittyvät pääasiassa talopakettitoimituksiin sekä projektirakentamiseen. Ennakkomaksuja peritään projektin edistymisen mukaan.

Muuttovalmiit talopakettitoimitukset ja projektirakentaminen

Muuttovalmiita talopakettitoimituksia ja projektirakentamista koskevat asiakassopimukset koostuvat yleensä useista suoritevelvoitteista. Myyntituotot näistä suoritevelvoitteista kirjataan sitä mukaan, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavaran tai palvelun luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään.

Talopakettitoimitukset

Talopakettitoimituksia koskevat asiakassopimukset muodostavat yleensä yhdestä kolmeen suoritevelvoitetta, ja myyntituotot näistä suoritevelvoitteista kirjataan sinä hetkenä, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavaran tai palvelun luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään

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 tietynä 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 käyttökateesta 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 etuusperustaisiksi tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle eikä konsernilla ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuusperustaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on ollut synteettisiin optioihin perustuva kannustinjärjestelmä, joka on erääntynyt tilikaudella 2017. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot on suoritettu rahana. Kannustinjärjestelmästä kirjattava kulu on perustunut konsernin arvioon optioiden arvosta. Rahana suoritettava osuus on kirjattu oikeuden ansaintajakson ai-

kana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluksi ja velaksi. Velka on uudelleen arvostettu aina tilinpäätöspäivänä.

Konsernilla ei ole osakeperusteisia kannustinjärjestelmiä tilinpäätöshetkellä 31.12.2017.

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 perustuvasta 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 vähennyskeltomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa 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 kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeista ja verotettavan tulon eroista, aineellisten hyödykkeiden poistolaskennan väliaikaisista eroista kirjanpidon ja verotuksen välillä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä

tehdystä 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 asumisen ja tilojen kulutajapalvelut. Ylimmäksi 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. Luvut, joita ylin operatiivinen päätöksentekijä seuraa, eivät poikkeava olennaisesti konsernin tuloslaskelmassa ja taseessa esitetyistä luvuista.

Johdon harkintaa edellyttävät laattimisperiaatteet 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 omaperusteisten rakentamishankkeiden tulouttamiseen, 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 epäkuranttia 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 kokemukseräisen 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 arvioita 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 kerrytetävissä 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 tulokinnat

Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut IFRS-standardit

IASB on julkaissut seuraavan uuden standardin, jota konserni ei ole vielä soveltanut.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (voimaan EU:ssa 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

IFRS 9 käsittelee rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua, arvostamista ja kirjaamista pois taseesta sekä uudistaa suojauslaskentaa koskevia sääntöjä ja tuo rahoitusvaroilte uuden arvonalentumismallin.

Konsernin rahoitusvaroja ja -velkoja on käyty läpi, ja uuden standardin käyttöönotolla 1.1.2018 odotetaan olevan seuraavanlainen vaikutus:

Uusi rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Malli aikaistaa luottotappion kirjaamishetkeä. Yhtiön rahoitusvarat koostuvat pääosin

myyntisaamisista ja rahavaroista. Standardin ei siten odoteta merkittävästi vaikuttavan yhtiön rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Yhtiö soveltaa standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä arvonalentumisien kirjaamiseen, jolloin odotetut luottotappiot myyntisaamisista kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Yhtiön arvion mukaan odotettujen luottotappioiden kirjaamisella on vain vähäinen vaikutus, koska toteutuneiden luottotappioiden määrä on ollut viime vuosina alhainen.

Standardia on sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Uusia sääntöjä on tarkoitus soveltaa konsernissa takautuvasti 1.1.2018 alkaen siten, että hyödynnetään standardin sallimat käytännön apukeinot. Vuoden 2017 vertailutietoja ei oikaista.

Millään muulla julkaistulla, mutta ei vielä voimassa olevalla IFRS-standardilla, IFRIC-tulkinnalla tai IFRS-standardeihin tehtävällä vuosittaisella parannuksella tai muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.



Konsernin muut liitetiedot

1. 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 johtamista seurauksena konsernilla on yksi toimintasegmentti, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut.

Konserni julkaisee liikevaihdon liiketoimintayksiköittäin.

Tilat

Toiminnalliset monitoimitilat, joita tarjotaan tällä hetkellä tuotemerkin Talliosake® (talliosake.fi) kautta kuluttajille, sijoittajille ja yrityksille. Tilat ovat pääasiassa varasto-tyyppisiä, mutta ne voivat kohteittain vaihdellen sisältää myös muita tilatyyppejä, kuten työ-, toimi- tai liiketiloja.

Kodit

Kodit sisältävät kaikki tuotemerkit ja liiketoiminnan, joka koostuu asumiseen liittyvistä monipuolisista palveluista ja tuotteista konsernissa. Asumiseen liittyvät tuotemerkit ovat Ainoakoti, Design-Talo, Finnlamelli, joiden palveluiden ja tuotteiden palvelulaaajuus vaihtelee.

Palvelut

Palvelut sisältävät kaikki ne konsernin suunnittelupalvelut ja rakentamisen palvelut, jotka myydään konsernin tuotemerkkitarjoaman ulkopuolelle, ulkopuoleisille asiakkaille kuten rakennuttajille tai rakennusliikkeille. Tyypillinen esimerkki on Designtalo Tekniikan ulkoinen myynti. Tämän lisäksi palvelut sisältävät kaikki ne toiminnot ja palvelut, jotka liittyvät eri tuotemerkkien oheis- ja lisämyyntiin.

Liikevaihto

t€	2017	2016
Tilat	30 769	0
Kodit	109 965	70 209
Palvelut	5 617	3 941
Yhteensä	146 351	74 150

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

Myyntisaamiset olivat 14,2 miljoonaa euroa per 31.12.2017 (3,8 miljoonaa euroa per 31.12.2016 ja 3,8 miljoonaa euroa per 1.1.2016).

Asiakassopimuksiin liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 8,1 miljoonaa euroa per 31.12.2017 (0,9 miljoonaa euroa 31.12.2016, 0,7 miljoonaa euroa per 1.1.2016).

Asiakassopimuksiin liittyviä saatuja ennakoita oli 11,0 miljoonaa euroa per 31.12.2017 (4,8 miljoonaa euroa per 31.12.2016, 7,8 miljoonaa euroa per 1.1.2016).

Laskuttamattomia hankesaisimia oli 2,9 miljoonaa euroa per 31.12.2017 (2,3 miljoonaa euroa per 31.12.2016 ja 5,2 miljoonaa euroa per 1.1.2016).

Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2017	2016
Suomi	138 230	74 150
EU	3 249	0
EU:n ulkopuolelle	4 872	0
Konserni yhteensä	146 351	74 150

Suurimmat asiakkaat

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

2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2017	2016
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	10	35
Muut tuotot	44	0
Yhteensä	54	35

3. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut

t€	2 017	2 016
Vuokrat	-392	-490
Vapaaehtoiset henkilöstö-sivukulut	-784	-328
Toimitilakulut	-836	-185
Kone- ja kalustokulut	-2 091	-918
Matkakulut	-1 537	-1 053
Edustuskulut	-55	-21
Markkinointikulut	-2 376	-1 753
Tutkimus- ja kehityskulut	-135	-65
Hallintokulut	-4 400	-1 003
Muut liikekulut	-2 238	-123
Yhteensä	-14 846	-5 939

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2 017	2 016
Tilintarkastus	151	59
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitettujen toimeksiannot	59	0
Veroneuvonta	26	0
Muut palvelut	131	0
Yhteensä	367	59

4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-1 122	-210
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	-12	-4
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-425	-114
Koneet ja kalusto	-1 214	-422
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-68	-31
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-2 840	-781

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Henkilöstökulut

t€	2017	2016
Palkat	18 077	10 766
Osakeperusteinen palkitseminen	2 300	126
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	3 283	1 887
Muut henkilösivukulut	818	715
Yhteensä	24 478	13 494

Konsernilla on ollut synteettisiin optioihin perustuva kannustinjärjestelmä, joka on erääntynyt tilikaudella 2017. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot on suoritettu rahana toukokuussa 2017 ja kirjattu oikeuden ansaintajak-solle työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi.

Järjestely	2017	2016
Järjestelyn luonne	Optio	Optio
Myöntämispäivä	3.5.2016	3.5.2016
Myönnettyjen instrumenttien määrä**	401 093	401 093
Arvioitu erääntymispäivä *	31.12.2018	31.12.2018
Toteutuminen	72%	100% (odotettu)
Oikeuden synty-misehto	Osakkeen arvon nousu	Osakkeen arvon nousu
Toteutus	Raha	Raha

* Järjestely on erääntynyt 31.5.2017 johtuen kannustinjärjestelmän yritysjärjestelyihin liittyvien erääntymisehtojen täytymisestä.

** Arvo on määritetty yleisesti hyväksytyjen arvonmäärittämissmallien perusteella.

Henkilöstömäärä

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2 017	2 016
Toimihenkilöt	191	102
Työntekijät	203	94
Yhteensä	394	196

6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 135 tuhatta euroa (65 tuhatta euroa vuonna 2016). Pääosa tutkimusmenoista syntyy taloteknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

t€	2017	2016
Rahoitustuotot		
Lisäkauppahintavelan oikaisu	1 003	0
Muut rahoitustuotot	8	8
Yhteensä	1 011	8
Rahoituskulut		
Korkokulut	-1 469	-1 433
Korkokulut, vuokrasopimukset	-59	-12
Muut rahoituskulut	-371	-86
Yhteensä	-1 898	-1 531
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-887	-1 523

8. Tuloverot

t€	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-2 523	-999
Laskennallisten verosaamisten muutos	1 279	13
Laskennallisten verovelkojen muutos	815	-117
Yhteensä	-429	-1 104

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

t€	2 017	2 016
Tulos ennen veroja	1 247	5 056
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	249	1 011
Verovapaat tulot	-10	-35
Vähennyskelvottomat kulut	31	12
Korkorajoituksen osalta kirjaa- maton laskennallinen vero	0	90
Liiketoimintojen hankinnoista johtuvat erot	351	0
Aiemmin kirjaamattomien vero- tuskellisten tappioiden käyttö	0	-8
Laskennallisten verojen uudelle- narviointi, korkorajoitus	-239	0
Muut erät	46	34
Yhteensä	429	1 104

Efektiivinen verokanta vuonna 2017 oli 34,4 % ja 21,8 % vuonna 2016.

9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2017	2016	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	819	3 952	819	3 952
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, tuhatta kpl	14 076 764	10 285 156	14 076 764	10 285 156
Osakekohtainen tulos, €/osake	0,06	0,38	0,06	0,38

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.



10. Aineettomat hyödykkeet

2017

t€	Liikearvo	Tuotenimi	Aineetto- mat hyö- dykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	58 113	0	852	58 965
Lisäykset	56 013	7 598	624	64 235
Hankintameno 31.12.	114 126	7 598	1 476	123 200
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-531	-531
Poistot	0	-774	-348	-1 122
Kertyneet poistot 31.12.	0	-774	-880	-1 654
Kirjanpitoarvo 1.1.	58 113	0	321	58 434
Kirjanpitoarvo 31.12.	114 126	6 824	596	121 546

2016

t€	Liikearvo	Tuotenimi	Aineetto- mat hyö- dykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	58 113	0	721	58 834
Lisäykset	0	0	147	147
Vähennykset	0	0	-16	-16
Hankintameno 31.12.	58 113	0	852	58 965
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-321	-321
Poistot	0	0	-210	-210
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-531	-531
Kirjanpitoarvo 1.1.	58 113	0	400	58 513
Kirjanpitoarvo 31.12.	58 113	0	321	58 434

Liikearvoon ei ole kirjattu tilikausilla arvonalentumisia.

Liikearvon kohdentaminen

Konsernin liikearvo on kohdistettu konsernitason, joka muodostaa yhden rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmän ja konsernin ainoan toimintasegmentin.

t€	2017	2016	1.1.2016
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	114 126	58 113	58 113
Liikearvot yhteensä	114 126	58 113	58 113

Arvon alentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut. Arvon alentumistestauksessa yhtiötason kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka kattavat viiden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirratt on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista kahden prosentin kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen tulevasta inflaatiotasosta. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

Ennustettu liikevoitto - Määritetty perustuen johdon näkemykseen yhtiötason kustannusten kehityksestä sekä toteutuneeseen normalisoituun keskimääräiseen liikevoittotasoon. Käyttöarvolaskelmassa on lisäksi huomioitu tilikaudella 2017 tehtyihin yrityshankintoihin liittyvät realistiset tuotto-odotukset.

Ennustettu liikevaihto - Määritetty perustuen edellisvuosien toteutuneeseen liikevaihdon kehitykseen ja tilikaudella 2017 toteutettuihin yrityshankintoihin 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 eritysriskit. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.

	2017	2016	1.1.2016
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut			
Diskonttauskorko	11,3 %	9,8 %	9,5 %

Arvon alentumistestauksen herkkyyshanalyysi

Liikearvon arvon alentumistestauksen yhteydessä suoritettu herkkyyshanalyysi on tehty olettamuksilla sekä ennustekauden aikaisten rahavirtojen että ennustejakson jälkeisten rahavirtojen kasvuvauhdin heikkenemisen suhteen. Lisäksi on huomioitu oletamus yleisen korkotason noususta sekä kannattavuuden heikkenemisestä. Jos liikevaihto pienenee ennustejaksolla vuosittain enintään 10 prosenttiyksikköä tai jos diskonttauskorko kasvaa enintään 2 prosenttiyksikköä, ei edellä kuvatuista muutoksista aiheudu yksittäin tarkasteltuna arvon alentumiskirjausta konsernin liikearvoon.

11. Aineelliset hyödykkeet

2017				
t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	828	3 373	20	4 221
Muuntoerot	0	0	0	0
Lisäykset	3 619	3 663	405	7 687
Vähennykset	0	-8	-20	-28
Siirto myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuksiin	-647	0	0	-647
Hankintameno 31.12.	3 800	7 028	405	11 234
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-125	-2 098	0	-2 224
Poistot	-437	-1 281	0	-1 717
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-562	-3 379	0	-3 941
Kirjanpitoarvo 1.1.	703	1 275	20	1 998
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 238	3 649	405	7 293

2016				
t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	360	3 128	32	3 520
Muuntoerot	0	0	0	0
Lisäykset	468	249	20	737
Vähennykset	0	-4	-32	-36
Hankintameno 31.12.	828	3 373	20	4 221
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-7	-1 646	0	-1 653
Poistot	-118	-452	0	-570
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-125	-2 098	0	-2 224
Kirjanpitoarvo 1.1.	353	1 482	32	1 867
Kirjanpitoarvo 31.12.	703	1 275	20	1 998

Rakennusten ja rakennelmien osalta lisäyksistä vuonna 2017 liittyy käyttöoikeusomaisuuseriin 2 958 tuhatta euroa (vuonna 2016 vastaava luku 468 tuhatta euroa). Koneiden ja kaluston osalta lisäyksistä vuonna 2017 liittyy käyttöoikeusomaisuuseriin 206 tuhatta euroa (vuonna 2016 vastaava luku 38 tuhatta euroa).

Vuokrasopimukset

Taseeseen sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

Käyttöoikeusomaisuuserät (t€)*	2017	2016	1.1.2016
Rakennukset ja rakennelmat	3 224	691	337
Koneet ja kalusto	193	54	46
Yhteensä	3 417	745	383

*Käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät aineellisiin hyödykkeisiin, jotka on eritelty liitteessä 11 Käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat toimisto- ja tuotantotiloista sekä ajoneuvoista.

Vuokrasopimusvelka (t€)**	2017	2016	1.1.2016
Lyhytaikainen	745	222	120
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	2 381	527	263
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	321	0	0
Yhteensä	3 447	749	383

**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 2017 aikana maksettu 916 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2016 vastaava luku 644 tuhatta euroa).

12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

t€	2017	2016	1.1.2016
Laskennallinen verosaaminen	2 368	227	214
Laskennallinen verovelka	-3 290	-941	-824
Laskennallinen vero, netto	-922	-714	-610
Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€	2017	2016	
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	-714	-610	
Liiketoimintojen hankinnat	-2 301	0	
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	2 094	-105	
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0	
Laskennallinen vero, netto 31.12.	-922	-714	

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2017				
t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	0	862	-203	659
Varaukset	145	0	75	220
Vahvistetut tappiot	0	0	112	112
Tuloutuksen ajoituserot	0	0	754	754
Etuyhteyskorot	0	0	596	596
Muut erät	82	0	-55	27
Yhteensä	227	862	1 279	2 368
Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	0	3 163	-1 143	2 020
Kertyneet poistoerot	22	0	-14	8
Tuloutuksen ajoituserot	907	0	280	1 187
Vaihto-omaisuus	12	0	63	75
Muut erät	0	0	0	0
Yhteensä	941	3 163	-814	3 290

2016				
t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	0	0	0	0
Varaukset	130	0	15	145
Vahvistetut tappiot	0	0	0	0
Tuloutuksen ajoituserot	0	0	0	0
Muut erät	84	0	-2	82
Yhteensä	214	0	13	227
Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	0	0	0	0
Kertyneet poistoerot	33	0	-11	22
Tuloutuksen ajoituserot	781	0	126	907
Vaihto-omaisuus	10	0	2	12
Muut erät	0	0	0	0
Yhteensä	824	0	117	941

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja korkovähennysrajoitusten vuoksi vähentämättä jääneistä korkokuluista on kirjattu laskennallinen verosaaminen täyteen määrään, sillä verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä.

13. Vaihto-omaisuus

t€	2017	2016	1.1.2016
Aineet ja tarvikkeet	3 054	1 607	1 501
Keskeneräiset työt	8 913	1 061	838
Maa-alueet	5 169	0	0
Vaihto-omaisuusosakkeet	19 023	0	0
Ennakkomaksut	137	0	0
Muu vaihto-omaisuus	268	227	178
Vaihto-omaisuus yhteensä	36 564	2 894	2 517

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2017	2016	1.1.2016
Myyntisaamiset	14 161	3 807	3 786
Lainasaamiset	9	9	9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1 010	0	729
Muut saamiset	522	109	77
Hankesaamiset	2 926	2 312	5 241
Siirtosaamiset	835	569	447
Yhteensä	19 464	6 807	10 289

Myyntisaamisten ikäjakauma	2017	2016	1.1.2016
Erääntymättömät	5 907	2 654	2 628
Erääntyneet			
Alle 30 pv	6 741	967	1 002
30-60 pv	725	58	6
61-90 pv	211	50	26
yli 90 pv	578	78	124
Yhteensä	14 161	3 807	3 786

Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikertymiä. Saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.



15. Rahavarat

t€	2017 Tasearvo	2016 Tasearvo	1.1.2016 Tasearvo
Käteinen raha ja pankkitilit	11 256	5 997	4 380
Yhteensä	11 256	5 997	4 380

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	2017	2016	2015
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 1.1.	10 349 063	10 221 249	10 221 249
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 31.12.	17 804 464	10 349 063	10 221 249
Osakepääoma (t€) 1.1.	3	3	3
Osakepääoma (t€) 31.12.	65 003	3	3

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 65.002.500,00 euroa. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 17.804.464 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittaa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke.

Varsinainen yhtiökokous, joka pidettiin 31.5.2017, toteutti suunnatun maksullisen osakeannin, jolla yhtiö hankki osakevaihdolla Laponte Oy:n osakkeet. Suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 6.728.531 yhtiön uutta osaketta Laponte Oy:n osakkeenomistajille. Merkintähinta

oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta maksettiin apporttiomaisuudella siirtämällä Laponte Oy:n kaikki osakkeet yhtiön omistukseen ja merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön osakepääomaan. Varsinaisessa yhtiökokouksessa toteutettiin samalla toinen suunnattu maksullinen osakeanti, jossa laskettiin liikkeelle osakkeiden käypää arvoa vastaavaan merkintähintaan 756.354 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Osakkeet suunnattiin pääosin yhtiön avainhenkilöille heidän sitouttamiseksi konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ylimääräinen yhtiökokous, joka pidettiin 18.10.2017, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 500.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita merkintähinnan ollessa 9,66 euroa osakkeelta.

Osakeantivaltuutuksen nojalla hallitus tarjosi 20.10.2017 merkittäväksi yhtiön uusia osakkeita yhtiön johtoon kuuluville henkilöille suunnatulla maksullisella osakeannilla

yhteensä 100.558 kappaletta, joista merkittiin yhteensä 97.804 kappaletta osakkeita. Osakkeiden merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta. Suunnattu osakeanti toteutettiin yhtiön avainhenkilöiden sitouttamiseksi konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Merkintähinta vastasi osakkeiden käypää arvoa. Koko merkintähinta merkittiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkitsijöille myönnettiin kaksi kuukautta aikaa merkitä osakkeet. Tilikauden päättyessä hallituksella oli vielä yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla mahdollisuus laskea liikkeelle enintään 402.196 osaketta.

Osakeantipäätöksen yhteydessä hallitus päätti mitätöidä yhteensä 127.288 yhtiön hallussa ollutta yhtiön omaa osaketta, joiden suhteellinen osuus yhtiön osakkeiden sen hetkisestä lukumäärästä oli noin 0,7 prosenttia. Yhtiö oli hankkinut mitätöidyt osakkeet henkilöosakkaalta suunnatusti 21.2.2017 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla samassa yhteydessä tehdyllä hallituksen päätöksellä 312.455,10 euron yhteishintaan. Osakkeiden luovuttaja ei kuulunut yhtiön lähipiiriin. Yhtiön hallussa ei tämän jälkeen ole sen omia osakkeita.

17. Varaukset

t€	2017	2016
Varaukset 1.1.	719	650
Lisäykset	678	322
Vähennykset	-299	-253
Varaukset 31.12.	1 098	719

Tilikauden varaukset sisältävät rakennushankkeiden jälki-työkustannuksia. Varaus perustuu aikaisempien vuosien kokemukseen. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan. Yllä olevassa taulukossa olevat vähennykset ovat rahavirtamääräisiä.

18. Rahoitusvelat

t€			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	2017	2016	1.1.2016
Lainat rahoituslaitoksilta	21 664	10 854	13 748
Yhteensä	21 664	10 854	13 748
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	2017	2016	1.1.2016
Lainat rahoituslaitoksilta	3 900	3 000	5 541
Perustajaurakoinnin velka, yhtiölainaosuudet	20 110	0	0
Yhteensä	24 010	3 000	5 541
Rahoitusvelat yhteensä	45 674	13 854	19 289

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

Pitkäaikaiset, t€	2017	2016	1.1.2016
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	143	207	316
Osakslainat	0	7 301	6 663
Lisäkauppahintavelka	1 700	0	0
Vuokrasopimusvelat	2 702	527	263
Muut velat	35	126	0
Yhteensä	4 580	8 161	7 242
Lyhytaikaiset, t€	2017	2016	1.1.2016
Ostovelat	7 546	4 188	2 777
Muut velat			
Vuokrasopimusvelat	745	222	120
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	3 970	1 964	1 665
Muut velat	2 292	25	26
Ennakkomaksut			
Ennakkomaksut asiakkailta	11 034	4 753	7 819
Verovelat			
Tuloverovelat	2 678	98	1 006
Siirtovelat			
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	4 838	2 805	2 105
Muut siirtovelat	388	93	12
Yhteensä	33 491	14 148	15 530

20. Johdannaisopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Nimellisarvot

t€	2017	2016	1.1.2016
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa			
Korkoswapit	10 800	8 625	9 750
Korkojohdannaiset yhteensä	10 800	8 625	9 750

Käyvät arvot

t€	2017		2016		1.1.2016	
	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa	0	0	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	143	-143	207	-207	316	-316
Yhteensä	143	-143	207	-207	316	-316

Korkojohdannaisten tarkoituksena on suojautua rahoitusvelkojen korkoriskiltä. Johdannaiset erääntyvät vuonna 2020. Korkojohdannaisten 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. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

22. Rahoitusriskien hallinta

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

Yhtiön pääasialliset pääomanlähteet ovat normaalin liiketoiminnan tulorahoitus ja hankekohtainen lainarahoitus.

Konsernin käytössä on rahoituslimiittejä. Tilikauden 2017 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 11 256 tuhatta euroa (vuoden 2016 päättyessä 5 997 tuhatta euroa).

Valuuttariski

Konsernilla ei ole ollut valuuttariskejä vuonna 2017.

Korkoriski

Konsernin riski markkinakorkojen muutoksista on pieni ja rahalaitoslainoista on vuoden 2017 lopussa 44% (vuoden 2016 lopussa 62%) suojattu koronvaihtosopimuksilla kiinteäksi koroksi. Alla olevassa taulukossa on huomioitu korkosuojaus

t€

Herkkyyssanalyysi vaihtuvakoroisten lainojen osalta

	2017		2016	
Muutosprosentti	1 %	3 %	1 %	3 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-120	-359	-43	-128

Luottoriski

Luottoriskiä hallitaan myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia maksuehtoja. Käytettävät maksuehdot vaihtelevat liiketoiminta-alueittain.

Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävällä suunnittelulla ja valvonnalla. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiitti määrältään 4 miljoonaa euroa (4 miljoonaa euroa vuonna 2016). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2017 lopussa takauksiin 0,1 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa vuonna 2016).

Velkojen maturiteettianalyysi 2017 t€	31.12. 2017	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	45 674	24 010	21 664	0
Ostovelat ja muut velat	15 508	13 808	1 700	0

Velkojen maturiteettianalyysi 2016 t€	31.12. 2016	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	13 854	3 000	10 854	0
Ostovelat ja muut velat	13 478	6 177	7 301	0

Velkojen maturiteettianalyysi 1.1.2016 t€	1.1.2016	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	19 289	5 541	13 748	0
Ostovelat ja muut velat	11 131	4 468	6 663	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. Sovitut erikoisehdot liittyvät nettovelkaisuuteen suhteessa konsernin käyttökatteeseen. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainojen irtisanomiseen. Tilikausien aikana kovenantit eivät ole rikkoutuneet.

t€	2017	2016	1.1.2016
Nettovelat			
Korolliset velat	49 121	21 904	26 335
Rahavarat ja korolliset saamiset	11 256	5 997	4 380
	37 865	15 907	21 955
Oma pääoma yhteensä	112 310	38 557	34 286
Velkaantumisaste (gearing)	43,7 %	56,8 %	76,8 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	33,7 %	41,3 %	64,0 %

Korollisiin velkoihin sisältyvät rahalaitoslainat, perustajaurakoinnin lainat, osakaslainat ja vuokrasopimusvelat. Johdannaisvelkoja ei ole sisällytetty korollisiin velkoihin (2017: 0,1 2016: 0,2 ja 1.1.2016 0,3 miljoonaa euroa).

Laskentakaavat:

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

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

Nettovelat t€	Varat		Velat		Yhteensä
	Rahavarat	Lyhytaikaiset lainat	Pitkäaikaiset lainat		
Nettovelat 1.1.2016	4 380	5 661	20 674	21 955	
Rahavirrat	1 617	-5 435	0	-7 052	
Vuokrasopimusvelat	0	102	264	366	
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	2 894	-2 256	638	
Nettovelat 31.12.2016	5 997	3 222	18 682	15 907	
Rahavirrat	5 259	8 515	4 409	7 665	
Vuokrasopimusvelat	0	523	2 176	2 699	
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	12 494	-900	11 594	
Nettovelat 31.12.2017	11 256	24 754	24 367	37 865	

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatteella.

Vuoden 2017 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 523 tuhatta euroa (154 tuhatta euroa vuonna 2016).

23. Vastuut ja vakuudet

t€		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta	2017	2016
Rahalaitoslainat	25 564	13 854
Yhteensä	25 564	13 854
Vakuudet	2017	2016
Yrityskiinnitykset	253 600	187 200
Omavelkaiset takaukset	23 707	0
Yhteensä	277 307	187 200
Urakkatakaukset	2017	2016
Työaikaiset takaukset	30	271
Takuuajaiset takaukset	281	306
Maksutakaus	995	0
Yhteensä	1 306	576

Rahalaitoslainojen vakuudeksi on pantattu tytäryhtiö-osakkeet ja annettu yrityskiinnitys. Urakkatakaukset liittyvät meneillään oleviin tai päättyneisiin rakentamisen hankkeisiin. Konserni on antanut kiinteistöosakeyhtiöiden puolesta omavelkaisia takauksia liittyen rahalaitoslainoihin. Nämä rahalaitoslainat vuoden 2017 päättyessä mää-

rältään 20.110 tuhatta euroa (vastaava luku 0 tuhatta euroa vuodelta 2016) liittyvät meneillään olevien tai päättyneiden rakentamisen hankkeiden rahoitukseen. Takaus raukeaa, kun kohde on valmistunut ja siitä on myyty yli 50 %.

24. Tytäryritykset

Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tilikauden aikana Den Finland Oy perusti tytäryhtiön Den Swe-

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				
Finnlamelli Oy	Helsinki	Rakentaminen	100 %	100 %
Atana Oy	Oulu	Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sampo-Katrilli	Oulu	Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	100 %	100 %
Den Sweden AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %

den AB:n Ruotsiin. Yhtiöllä ei ole ollut tilikauden 2017 aikana liiketoimintaa. Tilikaudella yksinkertaistettiin konsernirakennetta sulautumisilla, jossa Laponte Oy ja Pohjolan Design-Talo Oy sulautuivat Den Finland Oy:öön. 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.

t€	Myynnit 2017	Myynnit 2016	Ostot 2017	Ostot 2016
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	145	299	133	74
Yhteensä	145	299	133	74

t€	Saamiset 2017	Saamiset 2016	Saamiset 1.1.2016	Velat 2017	Velat 2016	Velat 1.1.2016
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	50	0	0	24	20	0
Yhteisöt*	0	0	0	0	5 797	5 292
Yhteensä	50	0	0	24	5 817	5 292

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

*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€		
Johdoryhmän työsuhde-etuudet	2017	2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	873	1 257
Osakeperusteiset maksut	2 021	0
Yhteensä	2 894	1 257
Palkat ja palkkiot	2 017	2 016
Hallituksen jäsenet	108	90
Yhteensä	108	90

26. Hankitut liiketoiminnot

Laponte Oy:n hankinta

Den Group Oy osti 31.5.2017 Laponte Oy:n koko osakekannan. Laponte Oy:n pääliiketoiminta on kiinteistöosa-kehtiömuotoisten liike- ja varastotilojen perustaminen, niiden rakennuttamistyön johtaminen kyseisten kiinteistö-osa-kehtiöiden lukuun sekä valmistuvien tilojen käyttöi-keuksiin oikeuttavien osakkeiden markkinoiminen, myymi-nen ja vuokraaminen kuluttajille, yrityksille ja sijoittajille Talliosake-tuotemerkillä. Päätuotteena on kiinteistöosa-kehtiöiden osakkeiden myynti.

Osakkeiden kauppahinta oli 71 miljoonaa euroa. Kaup-pahinnan maksu toteutettiin pääosin osakevaihdoilla ja osittain käteisenä konsernin kassavaroista. Suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 6.728.531 yhtiön uutta osaketta Laponte Oy:n osakkeenomistajille. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotte-luihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa.

Hankittu liiketoiminta kerrytti vuonna 2017 hankinta-ajan-kohdasta alkaen konsernissa liikevaihtoa 30,8 miljoonaa euroa ja liiketulosta 0,1 miljoonaa euroa.

Hankitut varat t€	
Tuotenimi	4 000
Muut aineettomat hyödykkeet	102
Aineelliset hyödykkeet	741
Vaihto-omaisuus	25 837
Pitkäaikaiset saamiset	250
Lyhytaikaiset saamiset	1 194
Rahat ja pankkisaamiset	512
Varat yhteensä	32 636

Hankitut velat	
Laskennalliset verovelat	2 308
Yhtiölainaosuudet	11 251
Lyhytaikaiset velat	4 065
Velat yhteensä	17 624
Nettovarallisuus	15 012
Liikearvo	
Luovutettu vastike	71 000
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	15 012
Liikearvo	55 988
Rahana maksettu kauppahinta	6 000
Hankintameno yhteensä	6 000
Hankitun yhtiön rahavarat	512
Rahavaikutus hankintahetkellä	5 488

Hankinnasta syntynyt liikearvo perustuu hankitusta liiketoiminnosta saataviin synergiahyötyihin ja uudesta liiketoiminta-alueesta konsernille. Hankinnasta aiheutu-neet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikuttei-sesti liiketoiminnan muina kuluina, olivat yhteensä 1 755 tuhatta euroa.

Finnlamelli Oy:n liiketoiminnan hankinta

Den Group Oy:n tytäryhtiö DTG Rakennus Oy hankki Finn- lamelli Oy:n liiketoiminnot liiketoimintakaupalla 13.3.2017. Liiketoimintakaupan jälkeen DTG Rakennus Oy vaihtoi nimensä Finnlamelli Oy:ksi. Finnlamelli Oy markkinoi, myy ja rakentaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia kuluttaja-asiakkaille. Tämän lisäksi Finnlamelli toimittaa hirsirakenteisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita hirsirakenteisia raken- nuksia sekä julkiselle että yksityiselle sektorille.

Liiketoiminnan kauppahintaa maksettiin vuonna 2017 yhteensä 5 285 tuhatta euroa. Liiketoiminnan hankinnan yhteydessä myöhemmin maksettavaksi lisäkauppahinnan määräksi arvioitiin 3 000 tuhatta euroa, jonka diskon- tatuksi arvoksi muodostui 2 466 tuhatta euroa. Vuoden 2017 päättyessä lisäkauppahinnan arviota tarkennettiin ja toteutuvaksi määräksi arvioitiin 2 000 tuhatta euroa. Lisäkauppahinnan diskontattu oikaisu 1003 tuhatta euroa kirjattiin rahoituseriin vuonna 2017.

Hankittu liiketoiminta kerrytti vuonna 2017 hankinta-ajan- kohdasta alkaen konsernissa liikevaihtoa 25,0 miljoonaa euroa ja liiketulosta 0,0 miljoonaa euroa.

Hankitut varat t€

Tuotenimi	3 561
Muut aineettomat hyödykkeet	342
Aineelliset hyödykkeet	2 945
Käyttöoikeusomaisuuserät	1 041
Laskennalliset verosaamiset	862
Vaihto-omaisuus	3 673
Pitkäaikaiset saamiset	0
Lyhytaikaiset saamiset	1 412
Rahat ja pankkisaamiset	0
Varat yhteensä	13 836

Hankitut velat

Laskennalliset verovelat	855
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	875
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	166
Lyhytaikaiset velat	4 214
Velat yhteensä	6 110
Nettovarallisuus	7 726

Liikearvo

Luovutettu vastike	7 751
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	7 726
Liikearvo	25
Rahana maksettu kauppahinta	5 285
Ehdollinen lisäkauppahinta	2 466
Hankintameno yhteensä	7 751
Hankitun yhtiön rahavarat	0
Rahavaikutus hankintahetkellä	5 285

Hankinnasta syntynyt liikearvo perustuu hankitusta liiketoiminnosta saataviin synergiahyötyihin ja uudesta lii- ketoiminta-alueesta konsernille. Hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muina kuluina, olivat yhteensä 140 tuhatta euroa.

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 oikeuttavat hallinnoimaan konsernin ulkopuolelle vuokrattavana olevaa toimitilaa. Peuhun kartano on tarkoitettu kokous- ja juhlatilaksi erilaisia tapahtumia varten. Edellä kuvatut omaisuuserät on arvostettu luokittelusta alkaen kirjanpitoarvoon. Omaisuuseriin ei ole kirjattu arvonalennusta.

Koy Sampo-Katrillin osakkeet on myyty kokonaisuudessaan tammikuussa 2018 hintaan 250 tuhatta euroa, joka oli myös arvioitu kyseisten osakkeiden käyväksi arvoksi. Peuhun kartano odotetaan saatavan myydyksi vuoden 2018 aikana.

t€	2017	2016	1.1.2016
Kiinteistöt	1 545	0	0
Varat yhteensä	1 545	0	0
Ostovelat ja muut velat	0	0	0
Velat yhteensä	0	0	0
Nettotasearvo	1 545	0	0

28. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2018 Den Finland Oy hankki pääosin osakvaihdolla maanrakennusyhtiö PT PohjanTeko Oy:n sekä maa-, pohja- ja talonrakentamisen suunnitteluyhtiö PohjanGeo Oy:n. Liiketoimintojen yhdistämisen alkuperäinen kirjanpitokäsittely on kesken ja siten hankittujen yhtiöiden vaikutus konsernin vuoden 2018 lukuihin ei ole tiedossa.

Koy Sampo Katrillin osakkeet on myyty kokonaisuudessaan tammikuussa 2018. Tällä ei ole tulosvaikutusta vuodelle 2018.

29. IFRS -standardien ensimmäinen käyttöönotto

Seuraavassa esitetään IFRS-standardien käyttöönotosta aiheutuvat vaikutukset suomalaisen tilinpäätösnormiston (FAS) mukaiseen raportoituun konsernin tuloslaskelmaan tilikaudelta 1.1.–31.12.2016 sekä konsernin taseeseen IFRS-standardeihin siirtymispäivänä 1.1.2016 ja 31.12.2016.

Tuloslaskelman täsmätyslaskelmat

t€	Viite	FAS 2016	IFRS siirtymän vaikutukset	IFRS 2016
Liikevaihto	4	71 281	2 869	74 150
Liiketoiminnan muut tuotot		35	0	35
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	4,6	2 501	-2 229	272
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-24 060	0	-24 060
Ulkopuoliset palvelut		-23 604	0	-23 604
Henkilöstökulut	5	-13 368	-126	-13 494
Liiketoiminnan muut kulut	8	-6 093	154	-5 939
Poistot ja arvonalentumiset	1,8	-4 469	3 688	-781
Liikevoitto		2 225	4 354	6 579
Rahoitustuotot		8	0	8
Rahoituskulut	3,8	-1 544	13	-1 531
Rahoituskulut (netto)		-1 536	13	-1 523
Voitto/tappio ennen veroja		689	4 367	5 056
Tuloverot	2,3,4,5,6,7,8	-989	-115	-1 104
Tilikauden tulos		-300	4 252	3 952
Muut laajan tuloksen erät		-	-	-
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		-300	4 252	3 952
Tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille		-300	4 252	3 952

Taseen täsmäytyslaskelmat

Avaava tase 1.1.2016

t€	Viite	FAS 31.12.2015	IFRS siirtymän vaikutukset	Avaava tase 1.1.2016, IFRS
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Liikearvo	1	58 113	0	58 113
Aineettomat hyödykkeet		400	0	400
Aineelliset hyödykkeet	8	1 484	383	1 867
Muut saamiset	3	355	-314	41
Laskennalliset verosaamiset	2,3,7	0	214	214
Pitkäaikaiset varat yhteensä		60 352	283	60 635
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	4,6	14 025	-11 507	2 517
Myyntisaamiset		3 786	0	3 786
Lainasaamiset		9	0	9
Muut saamiset		76	0	76
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset		5 688	0	5 688
Verosaamiset		729	0	729
Rahavarat		4 380	0	4 380
Lyhytaikaiset varat yhteensä		28 693	-11 507	17 187
VARAT YHTEENSÄ		89 045	-11 223	77 822

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		3	0	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		23 697	0	23 697
Kertyneet voittovarot	1,3,4,6,7	7 313	3 273	10 586
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		31 013	3 273	34 286
Oma pääoma yhteensä				
		31 013	3 273	34 286
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	4,6,7	33	791	824
Varaukset	2,7	966	-569	397
Rahoitusvelat	3	13 959	-211	13 748
Muut pitkäaikaiset velat	8	6 663	579	7 242
Pitkäaikaiset velat yhteensä		21 621	590	22 211
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat		2 777	0	2 777
Muut lyhytaikaiset velat	8	1 690	121	1 811
Ennakkomaksut	4	23 280	-15 461	7 819
Verovelat		1 006	0	1 006
Varaukset		0	253	253
Rahoitusvelat		5 541	0	5 541
Siirtovelat		2 117	0	2 117
Lyhytaikaiset velat yhteensä		36 411	-15 087	21 324
Velat yhteensä				
		58 032	-14 496	43 536
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ				
		89 045	-11 223	77 822

t€	Viite	FAS 31.12.2016	IFRS siirtymän vaikutukset	Avaava tase 31.12.2016, IFRS
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Liikearvo	1	54 280	3 833	58 113
Aineettomat hyödykkeet		321	0	321
Aineelliset hyödykkeet	8	1 253	745	1 998
Muut saamiset	3	208	-183	25
Laskennalliset verosaamiset	2,3,5,7,8	0	227	227
Pitkäaikaiset varat yhteensä		56 062	4 622	60 684
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	4,6	16 632	-13 739	2 894
Myyntisaamiset		3 807	0	3 807
Lainasaamiset		9	0	9
Muut saamiset		109	0	109
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset		2 882	0	2 882
Verosaamiset		0	0	0
Rahavarat		5 997	0	5 997
Lyhytaikaiset varat yhteensä		29 436	-13 739	15 697
VARAT YHTEENSÄ		85 498	-9 117	76 381

OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		3	0	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		24 017	0	24 017
Kertyneet voittovarot	1,3,4,5,6,7,8	7 013	7 525	14 538
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		31 033	7 525	38 557
Oma pääoma yhteensä				
		31 033	7 525	38 557
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	4,6,7	22	919	941
Varaukset	2,7	926	-506	420
Rahoitusvelat	3	10 959	-105	10 854
Muut pitkäaikaiset velat	5,8	7 301	860	8 161
Pitkäaikaiset velat yhteensä		19 208	1 168	20 376
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat		4 188	0	4 188
Muut lyhytaikaiset velat	8	1 990	221	2 211
Ennakkomaksut	4	23 083	-18 330	4 753
Verovelat		98	0	98
Varaukset		0	299	299
Rahoitusvelat		3 000	0	3 000
Siirtovelat		2 898	0	2 898
Lyhytaikaiset velat yhteensä		35 257	-17 810	17 447
Velat yhteensä				
		54 465	-16 642	37 823
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ				
		85 498	-9 117	76 381

t€	Viite	1.1.2016	31.12.2016	Muutos
Kertyneet voittovarot, FAS		7 313	7 013	-300
IFRS-oikaisut:				
IFRS 1	1	0	3 832	3 832
IFRS 15	4	3 907	4 534	627
IAS 39	2,3	-104	-79	25
IFRS 2	5	0	-126	-126
IFRS 16	8	0	-4	-4
IAS 2	6	47	59	12
Laskennalliset verot	2,3,4,5,6,7,8	-577	-691	-114
IFRS-oikaisu yhteensä		3 273	7 525	4 252
= Kertyneet voittovarot, IFRS		10 586	14 538	3 952
Kertyneet voittovarot, IFRS (tase)		10 586	14 538	3 952
Oma pääoma 1.1.2016				
		FAS	IFRS	Muutos
Osakepääoma		3	3	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		23 697	23 697	0
Kertyneet voittovarot		7 313	10 586	3 273
Oma pääoma yhteensä		31 013	34 286	3 273
Oma pääoma 31.12.2016				
		FAS	IFRS	Muutos
Osakepääoma		3	3	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		24 017	24 017	0
Kertyneet voittovarot		7 013	14 538	7 525
Oma pääoma yhteensä		31 033	38 557	7 525

1) Liikearvon poistot

Ennen IFRS-standardeihin siirtymispäivää toteutuneisiin liiketoimintojen yhdistämisiin on sovellettu IFRS 1:n mukaan sallittua helpotusta, ja näin ollen konserni ei oikaise mitään liiketoimintojen yhdistämiä takautuvasti IFRS 3:n Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaiseksi. IFRS 3 -standardia sovelletaan kaikkiin 1.1.2016 tai sen jälkeen toteutuviin liiketoimintojen yhdistämisiin.

Liiketoimintojen yhdistämisessä syntyvästä liikearvosta ei IFRS-standardeja sovellettaessa tehdä poistoja vaan se testataan arvonalentumisen varalta vuosittain ja tätä useammin aina, kun on riski arvon alentumisesta. FAS-konsernitilinpäätökseen kirjattu liikearvon vuosipoisto 3 832 tuhatta euroa tilikaudella 2016 peruutetaan IFRS-tilinpäätöksessä.

2) Johdannaisinstrumentit

IFRS-standardien mukaan johdannaiset arvostetaan käypään arvoon ja johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot kirjataan syntyessään tulosvaikutteisesti. FAS-normistoa sovellettaessa konserni on arvostanut

koronvaihtosopimukset käypään arvoon ja kirjannut ne tulosvaikutteisesti pakollisena varauksena. Tästä syystä IFRS-standardeihin siirtyminen aiheuttaa ainoastaan muutoksen esitystavassa eikä varsinaista tulosvaikutteista IFRS-eroa synny.

3) Lainat rahoituslaitoksilta

FAS-taseessa lainan järjestelypalkkiot on aktivoitu ennakomaksuna ja jaksotetaan tulosvaikutteisesti tasaerinä. IFRS-standardeja sovellettaessa korolliset velat kirjataan alun perin käypään arvoon lainan järjestelypalkkioilla vähennettynä. Myöhemmin korolliset velat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon ja mahdollinen ero saadun määrän (lainan järjestelypalkkioilla vähennettynä) ja takaisin maksettavan määrän välillä kirjataan tuloslaskelmaan laina-ajan kuluessa efektiivisen koron menetelmällä. Lainan järjestelypalkkiot on kirjattu pois siirtosaamisista ja kirjattu asianomaisen rahoitusvelan vähennykseksi ja ne jaksotetaan tuloslaskelmaan rahoitusvelan voimassaolokana efektiivisen koron menetelmällä.

Avaavassa IFRS-konsernitaseessa 1.1.2016 kirjattiin 314 tuhatta euroa pois pitkäaikaisista muista saamisista ja 210 tuhatta euroa kirjattiin vähentämään pitkäaikaisia

lainoja rahoituslaitoksilta. Taseessa 31.12.2016 kirjattiin 183 tuhatta euroa pois pitkäaikaisista muista saamisista ja 104 tuhatta euroa kirjattiin vähentämään pitkäaikaisia lainoja rahoituslaitoksilta. Konsernin laajassa IFRS-tuloslaskelmassa tilikaudelle 2016 kirjattiin efektiivisen koron menetelmään liittyvä korkokulujen nettovähennys 25 tuhatta euroa.

Väliaikaisista eroista kirjattiin laskennallisia verosaamisia 21 tuhatta euroa 1.1.2016 ja 16 tuhatta euroa 31.12.2016. Laskennallisten verosaamisten muutos 5 tuhatta euroa kirjattiin verokuluksi konsernin 2016 laajaan tuloslaskelmaan.

4) Myyntituotot asiakassopimuksista

IFRS 15 sisältää yhden kattavan tuloutusmallin asiakassopimusten perusteella saatavien myyntituottojen kirjaamiseen. IFRS 15:n mukaan yhtiö kirjaa myyntituottoa silloin, kun (tai sitä mukaa kuin) suoritevelvoite täytetään, toisin sanoen silloin, kun määräysvalta suoritevelvoitteen taustalla olevaan tavaraan tai palveluun siirtyy asiakkaalle.

Konsernin FAS-tilinpäätöksessä myyntituottojen tulouttaminen on ajoittunut myöhempään ajankohtaan kuin

se ajoittuu IFRS 15 -standardin mukaan. Tästä johtuva oikaisu alentaa keskeneräistä vaihto-omaisuutta 11 554 tuhatta euroa ja saatuja ennakoita 15 461 tuhannella eurolla 1.1.2016. Tuloutusoikaisun vaikutus voittovarioihin on 3 126 tuhatta euroa. Oikaisusta on kirjattu lisäksi laskennallista verovelkaa 781 tuhatta euroa. Vastaavasti 31.12.2016 oikaisu pienentää keskeneräistä vaihto-omaisuutta 13 796 tuhannella eurolla ja saatuja ennakoita 18 330 tuhannella eurolla. Kertyneiden voittovarojen kumulatiivinen muutos laskennallisten verojen huomioimisen jälkeen on yhteensä 3 627 tuhatta euroa, mistä tilikauden 2016 tuloksen osuus on 502 tuhatta euroa. Kirjattu laskennallinen verovelka on 907 tuhatta euroa 31.12.2016.

5) Henkilöstökulut

Synteettiset osto-optiot on FAS-tilinpäätöksessä kirjattu tuloslaskelmaan henkilöstökuluina vasta niiden realisointimishetkenä. IFRS:n mukaan raportointiaessa rahana maksettavat synteettiset osto-optiot arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä ja jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

Tästä johtuen velat 31.12.2016 ja henkilöstökulut tilikaudella 2016 ovat kasvaneet 126 tuhatta euroa. Oikaisusta on kirjattu 25 tuhannen euron lisäys laskennallisiin vero-
saamisiin.

6) Vaihto-omaisuus

IFRS-standardeja sovellettaessa vaihto-omaisuuden hankintameno sisältää kaikki ostomenot, valmistusmenot ja muut menot, jotka tarvitaan vaihto-omaisuuden saattamiseksi senhetkiseen sijaintipaikkaan ja kuntoon. Valmistusmenot sisältävät esimerkiksi systemaattisesti kohdistetut kiinteät ja muuttuvat yleismenot, jotka syntyvät muutettaessa raaka-aineet valmiiksi tuotteiksi. Konserni on kirjannut FAS:n mukaiseen vaihto-omaisuuden hankintamenuon vain suorat tuotannon kustannukset.

Tästä johtuen vaihto-omaisuuden arvo on noussut 47 tuhatta euroa 1.1.2016 ja vaikutus tilikauden 2016 tulokseen on 10 tuhatta euroa.

7) Varaukset ja laskennalliset verot

FAS-taseessa konserni on kirjannut takuuvaraukset pakollisiin varauksiin. IFRS-siirtymässä takuuvaraukset

on siirretty pakollisista varauksista lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin.

Konserni ei ole kirjannut kaikista väliaikaisista eroista laskennallista veroa FAS-tilinpäätöksessä. IFRS-standardeja sovellettaessa laskennalliset verot lasketaan lähtökoh-
taisesti kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Väliaikaisista eroista, joista merkittävä osa syntyy IFRS-oikaisuista, kirjatut laskennalliset verosaamiset ovat lisääntyneet 1.1.2016 214 tuhatta euroa ja 31.12.2016 227 tuhatta euroa.

Väliaikaisista eroista, joista merkittävä osa syntyy IFRS-oikaisuista, kirjatut laskennalliset verovelat ovat lisääntyneet 1.1.2016 791 tuhatta euroa ja 31.12.2016 919 tuhatta euroa.

8) Vuokrasopimukset

Konserni on ottanut siirtymäpäivästä 1.1.2016 käyttöön uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardit ennen sen pakollista soveltamisajankohtaa.

IFRS 16 mukaan kaikista vuokralle ottajien vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava

velka, lyhytaikaisia vuokrasopimuksia ja vähäarvoisia vuokrakohteita koskevia sopimuksia lukuun ottamatta. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenuonsa ja myöhemmin hankintamenuonsa, josta on vähennetty kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot sekä jota on oikaistu vuokrasopimusvelan mahdollisten uudelleenarvostusten vaikutuksilla. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Myöhemmän ajan hetkenä vuokrasopimusvelan määrään vaikuttavat muun muassa vuokrasopimusvelan kerryttämä korko, maksetut vuokrat sekä sopimusmuutosten vaikutukset.

Konsernin FAS-tilinpäätöksessä vuokrasopimukset on käsitelty muina vuokrasopimuksina ja sopimusten perusteella suoritettavat vuokrat on kirjattu kuluksi tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokrasopimuksista syntyvät vuokravastuut on esitetty taseen ulkopuolisina vastuina ja esitetty liitetiedoissa.

Tästä johtuen sekä käyttöomaisuuteen että velkoihin 1.1.2016 on kirjattu lisäys, 383 tuhatta euroa. Oikaisulla ei ole vaikutusta omaan pääomaan. Vastaavasti 31.12.2016

on kirjattu käyttöomaisuuteen lisäys 745 tuhatta euroa ja velkoihin 748 tuhatta euroa. Tilikauden 2016 tuloslaskelmalla kirjattu oikaisu alentaa liiketoiminnan muita kuluja 153 tuhatta euroa ja vastaavasti lisää poistoja 144 tuhatta euroa sekä korkokuluja 12 tuhatta euroa. Nettovaikutus tilikauden 2016 tulokseen on 3 tuhatta euroa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto	446 025,03	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-225 032,40	-90 000,00
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-22 970,62	0,00
Muut henkilösivukulut	-2 537,28	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-182 832,08	-55 304,83
Liikevoitto	12 652,65	-145 304,83
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	953 160,51	1 201 943,80
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-2 680,58
Muille	-137 111,82	-643 207,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	816 048,69	556 055,82
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	828 701,34	410 750,99
Tilinpäätössiirrot (konserniavustus)	0,00	-410 750,99
Tuloverot	-165 801,46	0,00
Tilikauden voitto	662 899,88	0,00

EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	80 028 772,83	7 273 500,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	80 028 772,83	7 273 500,00
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 705 133,70	24 231 186,47
Lyhytaikaiset saamiset	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	907 722,48	1 009 632,80
Muut saamiset	596 520,73	0,00
Rahavarat	0,00	136 469,38
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 209 376,91	25 377 288,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	99 238 149,74	32 650 788,65

€	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	65 002 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 950 745,40	24 017 033,50
Edellisten tilikausien voittovarot	19 256,21	19 256,21
Tilikauden voitto	662 899,88	0,00
Oma pääoma yhteensä	97 635 401,49	24 038 789,71
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille	1 306 143,39	1 306 143,39
Muut velat	0,00	7 300 823,08
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 306 143,39	8 606 966,47
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	51 663,28	1 319,97
Velat saman konsernin yrityksille	3 245,50	0,00
Muut velat	29 401,52	3 712,50
Siirtovelat	212 294,56	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	296 604,86	5 032,47
Vieras pääoma yhteensä	1 602 748,25	8 611 998,94
VASTAAVAA YHTEENSÄ	99 238 149,74	32 650 788,65

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

€	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	828 701,34	410 750,99
Oikaisut	0,00	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Pysyvien vastaavien myyntivoitot	0,00	0,00
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut	-816 048,69	-556 055,82
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	12 652,65	-145 304,83
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	-495 351,83	48 077,80
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	127 012,42	-895 185,20
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-355 686,76	-992 412,23
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-137 111,82	-23 014,10
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	953 160,51	0,00
Saadut osingot liiketoiminnasta	0,00	0,00
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	-1 073,44	1 727,04
Liiketoiminnan nettorahavirta	459 288,49	-1 013 699,29

Investointien rahavirta

Tytäryhtiöiden hankinnat	-7 754 700,00	0,00
--------------------------	---------------	------

Investointien nettorahavirta	-7 754 700,00	0,00
-------------------------------------	----------------------	-------------

Rahoituksen rahavirta

Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	6 526 052,77	0,00
--	--------------	------

Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7 300 823,08	0,00
--	---------------	------

Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	637 700,00
--------------------------------	------	------------

Omien osakkeiden hankkiminen	-317 454,38	0,00
------------------------------	-------------	------

Maksullinen osakeanti	8 251 166,82	319 535,00
-----------------------	--------------	------------

Rahoituksen nettorahavirta	7 158 942,13	957 235,00
-----------------------------------	---------------------	-------------------

Rahavarojen muutos

	-136 469,38	-56 464,29
--	-------------	------------

Rahavarat tilikauden alussa	136 469,38	192 933,67
-----------------------------	------------	------------

Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	136 469,38
-------------------------------------	-------------	-------------------

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadinta- periaatteet

Den Group Oy:n (entinen Detapo Oy) 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

€

Liikevaihto toimialoittain	2017	2016
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	446 025,03	0,00
Yhteensä	446 025,03	0,00

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot	2017	2016
Lakisääteinen tilintarkastus	42 089,00	14 260,00
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitetut toimeksiannot	41 178,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	74 106,00	0,00
Yhteensä	157 373,00	14 260,00

Rahoitustuoto ja -kulut	2017	2016
Korkotuotot konserniyrityksiltä	953 160,51	1 201 943,80
Korkokulut konserniveoloista	0,00	-2 680,58
Korkokulut muilta	-137 111,82	-643 207,40
Yhteensä	816 048,69	556 055,82

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

€

Sijoitukset	2017	2016
Hankintameno 1.1.	7 273 500,00	7 273 500,00
Lisäykset	72 755 272,83	0,00
Hankintameno 31.12.	80 028 772,83	7 273 500,00
Kirjanpitoarvo 1.1.	7 273 500,00	7 273 500,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	80 028 772,83	7 273 500,00
Pitkäaikaiset saamiset konserniyrityksiltä	2017	2016
Lainasaamiset	17 705 133,70	24 231 186,47
Yhteensä	17 705 133,70	24 231 186,47
Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä	2017	2016
Myyntisaamiset	156 500,00	0,00
Siirtosaamiset	751 222,48	1 009 632,80
Yhteensä	907 722,48	1 009 632,80
Lyhytaikaiset saamiset	2017	2016
Muut saamiset	596 520,73	0,00
Yhteensä	596 520,73	0,00

Muut saamiset ovat pantattuja rahavaroja.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

€

	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	2 500,00	2 500,00
Osakeanti	65 000 000,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	65 002 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	24 017 033,50	23 697 498,50
Omien osakkeiden hankkiminen	-317 454,38	0,00
Osakeanti	8 251 166,28	319 535,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	31 950 745,40	24 017 033,50
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	19 256,21	19 256,21
Edellisen tilikauden voitto	0,00	0,00
Osingonjako	0,00	0,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	19 256,21	19 256,21
Tilikauden voitto / tappio	662 899,88	0,00
Oma pääoma yhteensä	97 635 401,49	24 038 789,71
€		
Laskelma jakokelpoisista voittovaroista	2017	2016
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 950 745,40	24 017 033,50
Edellisten vuosien voittovarat	19 256,21	19 256,21
Tilikauden voitto/tappio	662 899,88	0,00
Yhteensä	32 632 901,49	24 036 289,71



DEN

Osakeantipäätöksen yhteydessä hallitus päätti mitätöidä yhteensä 127.288 yhtiön hallussa ollutta yhtiön omaa osaketta, jonka suhteellinen osuus yhtiön osakkeiden sen hetkisestä lukumäärästä oli noin 0,7 prosenttia. Yhtiö oli hankkinut mitätöidyt osakkeet henkilöosakkaalta suunnatusti 21.2.2017 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla 21.2.2017 tehdyllä hallituksen päätöksellä 312.455,10 euron yhteishintaan. Osakkeiden luovuttaja ei kuulunut yhtiön lähipiiriin. Yhtiön hallussa ei tämän jälkeen ole sen omia osakkeita.

€

Pitkäaikaiset velat konserniyrityksille	2017	2016
Muut velat	1 306 143,39	1 306 143,39
Yhteensä	1 306 143,39	1 306 143,39

Lyhytaikaiset velat konserniyrityksille	2017	2016
Ostovelat	3 245,50	0,00
Yhteensä	3 245,50	0,00

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2017	2016
Palkkavelat	24 350,00	0,00
Lomapalkkavelat	18 430,48	0,00
Palkkojen sivukulovelat	4 786,06	0,00
Muut velat	164 728,02	0,00
Yhteensä	212 294,56	0,00

EMOYHTIÖN VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

€

Pantatut tytäryhtiöosakkeet	2017	2016
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	80 028 772,83	7 273 500,00
Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet		
	2017	2016
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	21 766,10	0,00
Yrityskiinnitykset		
	2017	2016
Annetut yrityskiinnitykset	53 300 000,00	0,00

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

LIITETIEDOT EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella	2017	2016
Toimihenkilöitä	1	0
Yhteensä	1	0

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

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tosite	Säilytystapa	Tositelaji
Päiväkirja ja pääkirja	Cd, sähköinen arkisto	
Reskontraerittelyt	paperitositteena ja sähköinen arkisto	
Ostoreskontratositteet	paperitositteena ja sähköinen arkisto	
Myyntireskontratositteet	paperitositteena ja sähköinen arkisto	
Kassatositteet	paperitositteina	
Muistiotositteet	paperitositteina	
Tasekirja	erikseen sidottuna kirjana	
Tase-erittelyt	erikseen sidottuna kirjana	
Pankkitositteet Nordea	cd/paperisena	10-
Myyntitositteet	cd/paperisena	91-
Ostotositteet	cd/paperisena	93-
Muistiotositteet	paperisena	90-
Palkkatositteet	paperisena	95-

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 26.4.2018



Tuomo Raasio

Hallituksen puheenjohtaja



Ija Adlercreutz

Hallituksen jäsen



Satu Eskelinen

Hallituksen jäsen



Antti Karppinen

Hallituksen jäsen



Kari Neilimo

Hallituksen jäsen



Saku Sipola

Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 9.5.2018

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö



Eero Lumme

KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Den Group Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Den Group Oy:n (y-tunnus 2385352-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole

riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

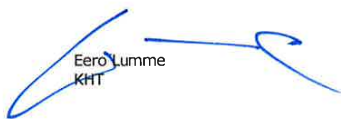
Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 9. toukokuuta 2018

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö


Eero Lumme
KHT

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

