



## DEN GROUP OY | Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2018

Y-tunnus: 2385352-4

Pakkalankuja 7  
01510 Vantaa



## DEN Group

---

DEN Group tarjoaa asumisen ja tilojen palveluja kuluttajille, pienyrityksille ja sijoittajille. Konserni on johtava tilasuunnitteluun, toteutuksiin ja ylläpitoon erikoistunut osaaja, joka yhdistää alansa parhaat kotien, tilojen ja palveluiden asiantuntijat. Tilinpäätöshetkellä konserni koostuu DEN Group Oy -emoyhtiöstä ja operatiivisesta toiminnasta vastaavat Den Finland Oy ja Den Sweden AB.

## Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2018 .....	4	14. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	54
Konsernitilinpäätös .....	24	15. Rahavarat .....	55
Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS) .....	25	16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot .....	55
Konsernitase (IFRS) .....	26	17. Varaukset .....	57
Konsernin rahavirtalaskelma .....	27	18. Rahoitusvelat .....	58
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	28	19. Ostovelat ja muut velat .....	58
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	30	20. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot .....	59
Konsernin muut liitetiedot .....	43	21. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu .....	60
Segmentti-informaatio .....	43	22. Rahoitusriskien hallinta .....	60
1. Liikevaihto .....	44	23. Vastuut ja vakuudet .....	63
2. Liiketoiminnan muut tuotot .....	44	24. Tytäryritykset .....	63
3. Liiketoiminnan muut kulut .....	44	25. Lähipiiritapahtumat .....	64
4. Poistot ja arvonalentumiset .....	45	26. Hankitut liiketoiminnot .....	65
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut .....	45	27. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät .....	68
6. Tutkimusmenot .....	46	28. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....	68
7. Rahoitustuotot ja -kulut .....	46	Emoyhtiön tilinpäätös .....	69
8. Tuloverot .....	46	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	69
9. Osakekohtainen tulos .....	47	Emoyhtiön tase, FAS .....	70
10. Aineettomat hyödykkeet .....	48	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS .....	71
11. Aineelliset hyödykkeet .....	50	Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	72
12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat .....	52	Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	77
13. Vaihto-omaisuus .....	54		



Helpoin  
tapa tehdä  
unelmistasi  
totta.

## Toimintakertomus 1.1.–31.12.2018

# Voimakas kasvu jatkui mutta kannattavuus jäi odotetusta tasosta

Vuonna 2018 DEN Group -konsernin liikevaihto jatkoi voimakasta kasvua. Liikevaihto kasvoi 33 prosenttia 194,4 miljoonaan euroon edellisen vuoden 146,4 miljoonasta eurosta. Euromääräinen käyttökate pysyi edellisen vuoden tasolla, mutta ei saavuttanut asetettuja tavoitteita. Tilikauden voitto oli 2,0 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa). Henkilöstön määrä kasvoi 17 % ja oli tilikauden lopussa 548 (12/2017: 469). Katsauskaudella jatkui yhtiön kasvustrategian toteuttaminen, organisaation kehittäminen ja liiketoimintojen integrointi suunnitelmien mukaisesti.

Vuoden 2018 alussa konserni sai uuden nimen ja emoyhtiön nimi muuttui DEN Group Oy:ksi. Nimenmuutokseen vaikutti yhtiön strategiaudistus ja erityisesti palvelutarjonnan laajentuminen kohtaamaan asiakasryhmiä myös perinteisen taloteollisuuden ulkopuolelta.

Vuosina 2017 ja 2018 tehtyjen yritysjärjestelyjen jälkeen DEN Groupiin kuuluvat koteja valmistavat tuotemerkit Designtalo, Finnlamelli ja Den Finland Oy:n sekä K-raudan yhteistyötuo-temerkit Ainoakoti, pienyritys- ja varastointitiloja tarjoavat Talliosake ja Talli-tuotemerkit, taloteknisten palveluiden DEN Tekniikka sekä maanrakennuspalveluita tuottava PohjanTeko ja maan-, pohja- ja talonrakentamisen suunnittelupalveluita tuottava PohjanGeo. Liiketoiminta laajentui vuonna 2018 myös Talliosakkeiden vuokraus- ja isännöintipalveluihin. Tehtyjen yrityskauppojen myötä konserni voi tarjota kattavan valikoiman palveluita uuden kodin hankkimisesta vapaa-ajan asuntoihin ja erilaisiin yritysten toimitilaratkaisuihin. Laajentamalla tuote- ja palvelutarjontaansa konserni on pyrkinyt vastaamaan asiakaskunnan uudenlaisiin tarpeisiin.

”

**Asiakkaat haluavat  
yhä vaivattomampia ja  
valmiimpia ratkaisuja.**

DEN Groupin tavoitteena on jatkossakin olla edelläkävijä kaikilla liiketoiminta-alueillaan ja olla mukana kehittämässä yhteiskuntaa uusien asumisen ja työnteon ratkaisujen avulla. Yhtiön tavoitteena on tarjota kaikille asiakkailleen paras asiakaskokemus ja hyvä työpaikka työn tekemiseen.



## Tilikauden merkittävät tapahtumat

---

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

Ensimmäinen Talli-kohde Ruotsin Västeråsiin sai rakennusluvan ja kohteen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2018. Joulukuussa 2018 valmiit tilat luovutettiin asiakkaille. Ensimmäiseen kohteeseen rakennettiin kaksi rakennusta, joissa on yhteensä 70 Tallitilaa.

Helmikuussa 2018 Finnlamelli Oy käynnisti 1,2 miljoonan euron investointihankkeen Alajärven lamellihirsitehtaan tuotannon uudistamiseen. Investoinnin yhteydessä uusitaan tehtaan sormijatkoskone ja -linja sekä tehdään muutostöitä tuotantohalliin. Investoinnin on tarkoitus olla valmiina ja linjan käyttökunnossa kesällä 2019.

Syyskuussa 2018 Den Finland Oy allekirjoitti puitesopimuksen Taaleri Pääomarahastot Oy:n kanssa liittyen vaihtoehdorahastoon, jonka tavoitteena on sijoittaa varansa Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin Talliosake-kohteisiin.

Tilikauden aikana Detapo Oy vaihtoi nimensä DEN Group Oy:ksi ja Podeta Oy vaihtoi nimensä Den Finland Oy:ksi.

Konsernin yhtiörakennetta selkeytettiin marraskuussa, kun Atana Oy sulautui Den Finland Oy:öön. Joulukuussa Finnlamelli Oy, PT PohjanTeko Oy ja PohjanGeo Oy sulautuivat Den Finland Oy:öön.

”

Talliosakkeen ensimmäinen kohde Ruotsiin sai rakennusluvan.

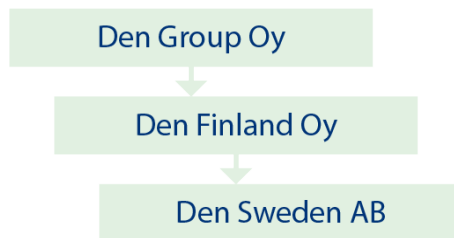
## Tilikauden jälkeiset tapahtumat



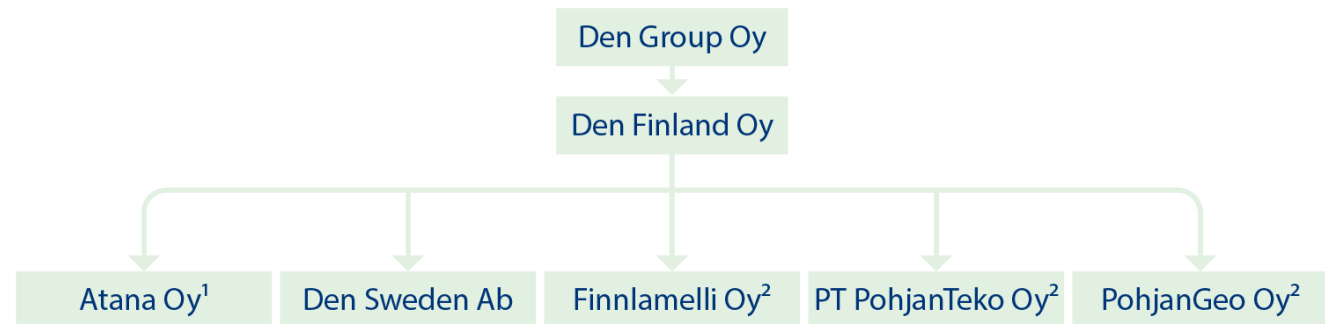
DEN Group käynnisti 25.2.2019 yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Konserni etsii kokonaisvaltaisesti keinoja kannattavuuden parantamiseksi. Osana vuosien 2017 ja 2018 aikana tehdyissä yrityskaupoissa muodostetun konsernin integraatioprosessin loppuun viemistä organisaatiota sopeutetaan vastaamaan konsernin liiketoiminnan tarpeita. Yhteistoimintaneuvottelut saattavat enimmillään johtaa DEN Groupin henkilöstössä 60 henkilön irtisanomiseen sekä lisäksi enintään 90 päivän määräaikaisiin lomautuksiin. Henkilöstövähennysten lisäksi tarkastellaan mahdollisuuksia uudelleenjärjestelyihin yhtiön sisällä.

## Konsernin rakenne

Yritysrakenne 1.1.2019:



Yritysrakenne 2018:



<sup>1</sup> Sulautui Den Finland Oy:öön 30.11.2018

<sup>2</sup> Sulautuivat Den Finland Oy:öön 31.12.2018

## Liiketoiminta

DEN Group toimii Kodit, Tilat ja Palvelut -liiketoiminta-alueilla, joissa se on johtava toimija valikoiduissa segmenteissä. Yhtiöllä on monipuolinen ja kattava palveluportfolio, jossa Den Finland Oy toimii kutakin rakennushanketta koordinoivana osapuolena. Rakentaminen tapahtuu yhteistyöverkostossa toimivien aliurakoitsijoiden ja alihankkijoiden kanssa asiakkaan (Designtalo, Ainoakoti, Finnlamelli) tai yhtiön perustaman kiinteistöosakeyhtiön (Talliosake, Talli) tontilla. Puurakenteiset seinäelementit tai hirsikehikot valmistetaan omalla talotehtaalla ja muut osat sekä suoritus hankitaan pääsääntöisesti tavarantoimittajilta ja alihankkijoilta. Toimitussisältöön kuuluu myös talotekniikan toimitus, joka tehdään omana työnä.

### **Kodit**

DEN Group on muuttovalmiiden omakotitalojen markkinajohtaja Suomessa. Tuotemerkeistä Designtalo on muuttovalmiiden, räätälöityjen omakotitalojen edelläkävijä

Suomessa. Designtalo ja Ainoakoti ovat muuttovalmiita tai osavalmiita puurakenteisia taloja, joita markkinoidaan, myydään ja rakennetaan kuluttajille sekä ammattirakentajille ja -rakennuttajille. Yhtiö on Finnlamelli-tuotemerkillään kansainvälinen lamellihirsitekniikan johtava kehittäjä, joka markkinoi, myy ja rakentaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia. Tämän lisäksi yhtiö toimittaa hirsirakenteisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita hirsirakenteisia rakennuksia sekä julkiselle että yksityiselle sektorille. Suomen omakotitalomarkkinassa hirsirakentaminen on saavuttanut menneen vuoden aikana noin 20 % markkinaosuuden omakotitalojen rakentamisessa. Hirsirakentamisen keskuudessa muuttovalmistoimitus on tähän asti ollut hyvin aliedustettua. Konserni on laajentanut Finnlamelli-tarjoamansa hirsikotien ja -huviloiden muuttovalmistoimituksiin ja tavoitteena on olla edelläkävijä tällä markkinalla. Tähän tarkoitukseen Finnlamelliin liittäminen

konsernin vahvaan muuttovalmistoimintaprosessiin, jossa myös talotekniikka toteutetaan omalla työvoimalla, oli luonteva malli. Ulkomaanmarkkinoilla Finnlamelli-tuotemerkille on pitkäaikaisiin yhteistyösuhteisiin perustuva myyntiverkosto. Finnlamelli-tuotteiden päämarkkinat ovat Suomessa, Japanissa, Venäjällä ja Yhdysvalloissa. Vuonna 2018 viennin osuus oli 29 % Finnlamelli-liiketoiminnan liikevaihdosta.

### **Tilat**

DEN Group on Talliosake-tuotemerkillään omassa segmentissään tilamarkkinoiden markkinajohtaja Suomessa. Talliosake-tilat ovat omaperustaista tuotantoa, jossa konserni suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy sekä vuokraa tilat yksityishenkilöille, yrityksille ja sijoittajille. Tilat palvelevat varastoina, harrastustiloina tai muussa käytössä kaava- ja rakennusmääräysten puitteissa. Lisäksi Talliosake-tilat toimivat



kiinteistösjoituskohdeina. Talliosake on myös panostanut vahvasti vuokraus- ja palveluliiketoiminnan kehittämiseen ja se on rekisteröity vuokrahuoneiston välityslieki, joka auttaa sijoittajia vuokratason arvioinnissa ja sopivan vuokralaisen löytämisessä sekä tekee myös vuokrasopimuksen sijoittajan puolesta. Vuonna 2018 konserni aloitti oman isännöinnin rakentamiinsa Talliosake-kohteisiin.

## Palvelut

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

mistoimituksina, ja asiakkaat saavat kaikki omakotitalon suunnittelu- ja rakentamispalvelut pohjarakentamisesta muuttovalmiiksi saman katon alta. DEN Tekniikka tarjoaa taloteknisiä suunnittelu-, urakointi- ja LVIS -palveluja rakentamiseen. Tehokkaalla toteutusprosessilla varmistetaan laadukas lopputulos asiakkaille. Osaavalla toteutusorganisaatiolla tavoitteena on hallita asiakasprojektien koko toimitusketjua myyntivaiheesta suunnitteluun, maanrakentamiseen, omiin tuotantolaitoksiin, työmaan talonrakennusvaiheeseen, omaan talotekniikkaan aina takuuajan päättymiseen asti. Tällöin koko asiakasprojektin toteutus on yhtiön hallinnassa vakiintuneiden kumppaneiden täydentämänä. Asiakaslähtöisyys ohjaa kaikkia liiketoimintoja.

---

”  
Asiakaslähtöisyys  
ohjaa kaikkia liike-  
toimintoja.

---

## Konsernin taloudellinen kehitys

		2018	2017	2016
Liikevaihto	t€	194 352	146 351	74 150
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	32,8 %	97,4 %	*
Käyttökate	t€	4 861	4 974	7 360
Liikevoitto	t€	865	2 134	6 579
Liikevoittoprosentti	%	0,4 %	1,5 %	8,9 %
Tilikauden tulos	t€	2 014	819	3 952
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	1,0 %	0,6 %	5,3 %
Oman pääoman tuotto, ROE	%	1,8 %	1,1 %	10,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROCE	%	0,5 %	2,8 %	10,9 %
Omavaraisuusaste	%	55,8 %	59,3 %	53,8 %
Nettovelkaantumisaste	%	53,5 %	33,7 %	41,3 %
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistö- osakeyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	%	26,6 %	15,8 %	41,3 %

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	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste (%)	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset}}{\text{Oma pääoma}}$

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

Konsernin liiketoimintaa johdetaan ja seurataan yhtenä kokonaisuutena ja konsernilla on yksi toimintasegmentti, asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut.

Vuonna 2018 konsernin liikevaihto kasvoi merkittävästi ja oli 194,4 miljoonaa euroa (146,4), kasvua 33 %. Edellisen vuoden yrityshankinnoista FinnLamellin luvut sisältyvät konsernin lukuihin maaliskuusta 2017 alkaen ja Talliosakkeen kesäkuusta 2017 alkaen. PohjanTeon ja PohjanGeon luvut sisältyvät konserniin tammikuusta 2018 alkaen.

Konsernin liikevoitto oli 0,9 miljoonaa euroa (2,1) eli 0,4 % liikevaihdosta (1,5 %). Raportoitu käyttökate vuonna 2018 oli 4,9 miljoonaa euroa (5,0) eli 2,5 % liikevaihdosta (3,4 %). Oikaistu käyttökate oli 8,5 miljoonaa euroa (14,4), eli 4,4 prosenttia liikevaihdosta (9,8). Hankintojen transaktiokuluihin ja käyvän arvon kohdistusten vaikutuksiin liittyvät kertaluonteiset kuluerät olivat suuruudeltaan 3,7 miljoonaa

euroa (9,4). Vuonna 2018 kannattavuus heikkeni johtuen projektien kannattavuusmarginaalien alenemisesta, konsernin merkittävistä panostuksista henkilöstöön, markkinointiin, kansainväliseen ja alueelliseen laajentumiseen sekä talouden ja myynnin järjestelmien uusimiseen ja harmonisointiin. Konsernin tilikauden tulos oli 2,0 miljoonaa euroa (0,8). Tilikauden tulokseen vaikutti positiivisesti kertaluonteiset veroerät 0,9 miljoonaa euroa.

Kodit-liiketoiminta-alue lisäsi liikevaihtoaan 9,9 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 120,8 miljoonaa euroa (110,0). Tilat-liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi vuoden aikana merkittävästi ja oli 57,4 miljoonaa euroa (30,8 miljoonaa 7 kuukauden ajalla). Strategian mukaisesti Palvelut-liiketoiminta-alue kasvoi erityisesti maanrakennuspalveluiden alueella ja oli 16,1 miljoonaa euroa (5,6).

Pieni osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta tuli talotekniikan ja tehtaiden ulkoisesta myynnistä. Vuokrausliiketoiminta kasvoi voimakkaasti, mutta sen osuus kokonaisliikevaihdosta on pieni.

## Taloudellinen asema ja rahoitus

---

Konsernitaseen loppusumma tilikauden päättyessä oli 216,9 miljoonaa euroa (200,4). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 116,5 miljoonaa euroa (112,3). Omavaraisuusaste oli 55,7 % (59,3 %). Korollisten rahoitusvelkojen määrä konsernitaseessa oli 66,1 (49,1) miljoonaa euroa. Nettovelkaantumisaste oli 53,4 % (33,7 %). Osana korollisia velkoja huomioidaan kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet, joita oli tilikauden lopussa 31,4 miljoonaa euroa (20,1).

Konsernin nettorahoituskulut tilikaudella olivat +0,3 miljoonaa euroa (-0,9) johtuen rahoitustuottoihin kirjatusta lisäkauppahintavelan oikaisusta.

Konsernilla on neuvoteltu 22 miljoonan euron limiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tonttihankintojen limiittiin 12 miljoonaa euroa.

Tonttilimiitistä oli vuoden 2018 päättyessä käytössä 5,0 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,3 miljoonaa euroa.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli -14,7 miljoonaa euroa (-3,3). Maksuvalmius säilyi konsernissa hyvänä tilikauden ajan.

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

## Henkilöstö

---

Konsernin palveluksessa olevan henkilöstön määrä oli keskimäärin 536 (2017: 394, 2016: 196). Tilikauden lopussa henkilökunnan lukumäärä oli 548 (2017: 469, 2016: 209). Henkilöstökulut olivat yhteensä 30,9 miljoonaa euroa (2017: 24,5, 2016: 13,5). Henkilöstöstä 56 % on toimihenkilöitä ja loput 44 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä.

Tilikauden aikana yhtiö panosti vahvasti henkilöstöjohtamisen ja yrityskulttuurin kehittämiseen sekä yhtenäisti henkilöstöjohtamisen käytäntöjään ja kehitti uusia toimintatapoja. Yhtiö käynnisti myös koko organisaation kattavan esimiesvalmennuksen, aloitti Great Place to Work -kehittämishankkeen ja sai hyvä työpaikka -sertifikaatin.

# Tutkimus- ja kehitystoiminta

---

Konsernin tutkimus- ja kehitystoimintaa varten perustettiin tilikauden aikana kehitysryhmä, jonka tarkoituksena on koordinoita konsernin tutkimus- ja kehityshankkeita. Kehitysryhmä toteutti mm. rakennusten tiiveyteen ja sisäilman parantamiseen liittyviä kehityshankkeita, samoin kuin muun muassa Talliosake-tuotteen kehittämisen hankkeita.

Konserni jatkoi korvausilman säätöjärjestelmän kehitystyötä. Järjestelmällä on tarkoitus tuottaa hallitusti korvausilmaa mm. tulisijan, takan ja keskuspolynimurin tarpeisiin. Ratkaisuilla pyritään parantamaan asumisviihtyisyyttä ja rakennuksen kosteusturvallisuutta.

Konsernilla on myönnettynä mallisuoja kehittämiensä työturvallisuustelineelle, kävelytasolle, teknisen tilan lattiaelementille, pilarijalan/anturalevyn yhdistelmälle ja korvausilman säätöjärjestelmälle.

Yhtiö on panostanut vahvasti kuluttajatutkimukseen ja -ymmärrykseen. Panostusten tavoitteena on palvelubrän-

dien kehittäminen ja niiden erilaistaminen sekä toisistaan että markkinoiden valtavirrasta.

Designtalo- ja Finnlamelli -mallistoja kehitettiin tilikauden aikana. Mallistoilla pyritään vastaamaan kuluttajien muuttuneisiin tarpeisiin (mm. pienempiä asuntokokoja, tiiviimmille alueille ja erilaisiin ympäristöihin soveltuvia julkisivuratkaisuja). Mallistouudistus sisältää monia erilaisia kuluttajien arkea helpottavia ratkaisuja.

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







## 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. Konserni seuraa ja sopeuttaa toimintaansa alan vaatimusten mukaan.

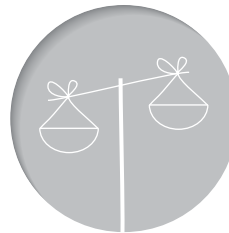
Den Finland Oy:n rakentamat muuttovalmiit omakotitalot ja toimitilat ovat puurunkoisina rakennuksina kierrätettäviä tultuaan elinkaarensa päähän. Jätteiden hyötykäyttö ja kierrättäminen otetaan huomioon yhtiön kaikissa avainprosesseissa. Tehokkaassa tuotannollisessa toiminnassa hukkatavaran ja jätteen syntymistä pyritään ehkäisemään mahdollisimman pitkälle. Toimintaprosesseja kehitetään aktiivisesti siten, että yhtiön toiminta sekä lopputuote rasittavat mahdollisimman vähän ilmastoa ja ympäristöä.

Työmaa-aikainen jätteenkäsittely kuuluu tilaajan tehtäviin. Den Finlandin yhteistyökumppanin kautta tilaajille tarjotaan työmaan jätehuoltoon liittyvää lisäpalvelua. Yhtiössä ei ole käytössä ympäristölle haitallisia aineita eivätkä tuotantoprosessit kuormita ympäristöä tavanomaista enempää.

Den Finland Oy:n rakentamat Finnlamelli-hirsirakennukset koetaan terveellisiksi asua erityisesti niiden sisäilman laadun vuoksi. Hirsi sopeutuu hyvin luonnollisiin kosteuden ja lämpötilan muutoksiin, minkä vuoksi asumisolosuhteet säilyvät hyvin tasapainoisina vuodenajasta huolimatta. Hirrestä rakennettujen pientalojen osuus onkin kasvanut jo useampana vuonna peräkkäin. Viimeisimmän RTS-tutkimuksen mukaan vuonna 2018 jo joka viides Suomessa rakennettu omakotitalo rakennettiin hirrestä.

Yhtiö perustaa toimintansa kestävän kehityksen periaatteille. Valtaosa käytetystä puumateriaalista hankitaan sertifioituna. Hirren tuotannon yhteydessä syntyvä puuaines käytetään omaan lämmöntuotantoon tai myydään polttoaineena ulkopuolisille.

Konserni on aloittanut alustavat selvitykset tutkiakseen kansainvälisen ympäristömerkinnän (Joutsenmerkki) vaatimusten täyttämistä valmistamissaan muuttovalmiissa omakotitaloissa.



Julkisti konsernin eettisen ohjeistuksen



Käyttää hirsitalojen tuotannossa syntyvän puuaineksen energiantuotannossa



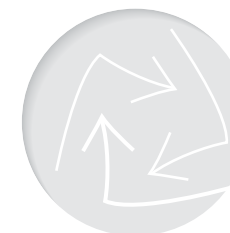
Hankkii valtaosan kotituotannon hirsimateriaalista sertifioituna



Aloitti Great Place to Work -kehittämishankkeen ja sai hyvän työpaikan sertifikaatin



Ei käytä ympäristölle haitallisia aineita



Valmistaa elinkaarensa päässä kierrätettäviä, puurunkoisia muuttovalmiita omakotitaloja

## Riskit ja epävarmuustekijät

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

Yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyviä riskejä ovat kuluttajien luottamus omaan talouteen, yritysten luottamus, markkinoiden kilpailutilanne, asuntolainojen ja kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste. Merkittävä osa konsernin asiakkaista on yksityishenkilöitä, mutta asiakaskunta on laajentunut myös yrityksiin ja sijoittajiin. Markkina- ja kuluttajakäyttäytymisen muutokset pyritään hallitsemaan markkinoiden, asiakastyytyväisyyden ja kuluttajatutkimusten seurannalla ja tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamia palveluita.

Liiketoimintaympäristön riskeihin 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 ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Den Finland Oy on mm. PTT Pientaloteollisuus ry:n ja Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen. Omat riskinsä tuo käyttötarkoitukseltaan suhteellisen uuden Talliosake-tilatyypin toteutunut tosiasiallinen käyttö suhteessa kyseisten kohteiden viranomaismääräysten mukaiseen käyttöön.

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

Työturvallisuutta ja laatua hallitaan tapaturmataajuuden ja laatumittareiden seurannalla, ohjeistuksilla, määräyksillä ja valvonnalla, koulutuksella ja turvallisen työympäristön ja työkalujen varmistamisella sekä laatusertifikaateilla ja laadunvalvonnalla.

Tietohallinnolla on keskeinen merkitys yhtiön riskienhallinnassa. Tietojärjestelmät ovat tehokkaan sisäisen valvonnan kannalta kriittisen tärkeitä, sillä monet valvontatoimenpiteet perustuvat tietotekniikkaan. ICT- ja tietoturvariskit hallitaan mm. ICT-prosessisuunnittelulla ja käyttäjäoikeuksien hallinnalla.

Yhtiö on kasvanut voimakkaasti yrityskaupoilla. Yrityskauppoihin ja kasvunhallintaan liittyviä riskejä pyritään hallitsemaan tehokkaalla integraatioprosessilla ja ohjausta tukevilla järjestelmillä.

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

Konserniyhtiöillä on merkittävässä määrin lainarahoitusta. Osa lainarahoituksesta on vaihtuvakorkoista. Den Finland Oy on suojannut osan lainapositionaan koronvaihtosopimuksella ja näin pyrkinyt ehkäisemään korkojen heilahtelujen vaikutukset tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Suurin osa myynti- ja ostotapahtumista on euroissa. Yhtiöllä ei ole ollut toiminnassaan merkittäviä valuuttariskejä vuonna 2018, mutta Ruotsin liiketoimintojen laajentuessa valuuttariski tulee kasvamaan.

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

# Investoinnit ja yrityskaupat

---

Tammikuussa 2018 toteutettiin PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n yrityskaupat. Kaupan myötä DENin palvelutarjonta laajentui entisestään maarakennuksen palveluihin ja DENin asiakkaat saavat kaikki omakotitalon rakentamispalvelut suunnitelmiseen, pohjarakentamisesta muuttovalmiiseen omakotitaloon, saman katon alta.

Helmikuussa 2018 Finnlamelli käynnisti 1,2 miljoonan euron investointihankkeen Alajärven lamellihiirsitehtaan tuotannon uudistamiseen. Investointi nostaa tehtaan tuotantokapasiteettia kymmeniä prosenteilla. Investoinnin taustalla ovat kestävän kehityksen, ekologisen rakentamisen ja terveellisen asumisen markkinatrendit. Investoinnin tarkoitus on varmistaa linjan toimintavarmuus ja kapasiteetti tulevaa liiketoiminnan kasvua silmällä pitäen. Investoinnin on tarkoitus olla valmiina ja linjan käyttökunnossa kesällä 2019.

Syyskuussa 2017 Nivalan tehtaalla käynnistetty tuotanto-, varasto- ja toimistotilalaajennus saatiin valmiiksi alkuvuonna 2018. Laajennuksen myötä henkilömäärä Nivalassa kasvoi merkittävästi. Tuotantotilojen laajennus mahdollistaa tuhannen asunnon elementtituotannon vuosisatasolla. Investoinnin arvo on noin miljoona euroa.

Tilikauden aikana konsernissa toteutettiin merkittävät järjestelmä uudistukset mm. talouden ja myynnin järjestelmiin toimintatapojen ja raportoinnin yhdenmukaistamiseen ja tehostamiseen.





## Hallinnointi

---

Yhtiön tavoitteena on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi sekä johtaminen. Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla voimassaolevaa lainsäädäntöä, yhtiöjärjestystä ja konsernilla on myös hyväksytyt eettiset ohjeet sekä sisäiset toimintaperiaatteet. Yhtiön hallitus on hyväksynyt konsernin hallinnointipolitiikan (Corporate Governance Policy).

DEN Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat toimineet:

**- 1.1.2018–7.6.2018**

Tuomo Raasio (puheenjohtaja), Antti Karppinen, Ja Adlercreutz, Saku Sipola, Satu Eskelinen ja Kari Neilimo

**- 7.6.2018–31.12.2018**

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

DEN Group Oy:n hallitus perusti 18.12.2018 seuraavat valiokunnat:

**Tarkastusvaliokunta:**

Kari Neilimo (puheenjohtaja) ja Antti Karppinen. Lisäksi kokouksiin ovat osallistuneet Talousjohtaja Dennis Roikonen, Head of Group Accounting Erkki Lahtinen sekä Karoliina Heikkilä (sihteeri)

**Palkitsemisvaliokunta:**

Saku Sipola (puheenjohtaja), Anu Tuomola ja Tuomo Raasio

Konsernin Johtoryhmään kuului vuoden 2018 lopussa seuraavat henkilöt:

Jaakko Taivalkoski (toimitusjohtaja), Dennis Roikonen (talousjohtaja), Markus Alitalo (liiketoimintajohtaja), Jarmo Huhtala (tekninen johtaja), Kalle Karjula (liiketoimintajohtaja), Mikko Lahtinen (kv-asiat sekä markkinointi- ja brändiasiat), Markku Uotinen (liiketoimintajohtaja)

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

## Tietoja yhtiön osakkeista

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

Tammikuussa hallituksen kokous päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.10.2017 annetun valtuutuksen nojalla laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita suunnatulla annilla. Suunnattu osakeanti suoritettiin tehtyyn PT PohjanTeko Oy:n hankintaan liittyen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 129.402 kappaletta. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Samassa kokouksessa hallitus päätti osakeannista

osakevaihtoa varten. Yhtiö oli neuvotellut PohjanGeo Oy:n omistajien kanssa järjestelystä, jossa yhtiön tytäryhtiö Den Finland Oy (silloinen Podeta Oy) hankkii osakevaihdolla kaikki PohjanGeo Oy:n osakkeet ja tämän jälkeen PohjanGeo Oy:n entiset omistajat vaihtoivat saamansa Den Finland Oy:n osakkeet Den Group Oy:n osakkeiksi osakevaihdolla. Edellä mainitun järjestelyn toteuttamiseksi päätettiin laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita ja suunnata ne merkittäviksi osakkeenomistajien merkintäetuudesta poiketen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 82.816 kappaletta. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Maaliskuussa hallituksen kokous päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.10.2017 annetun valtuutuksen nojalla laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita sunna-

tulla annilla. Suunnattu anti toteutettiin avainhenkilöiden sitouttamiseksi konserniin ja sen harjoittamaan liiketoimintaan. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 15.528 kappaletta. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiökokous, joka pidettiin 7.6.2018, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. Tilikauden loppuun mennessä valtuutusta ei ole käytetty.

# Markkinanäkymät ja toimintaympäristön muutokset

---

Suomen talouden arvioidaan kasvaneen noin 2,5 prosenttia vuonna 2018 ja kasvun arvioidaan hidastuvan alle kahden prosentin tasolle vuonna 2019. Korkotason arvioidaan pysyvän matalalla tasolla. Asuntojen kuluttajakysynnän ja asuntolainojen kysyntä arvioidaan pysyvän vakaana. Kuluttajien luottamus on kääntynyt laskuun alkuvuoteen 2019 tultaessa.

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen 10/2018 mukaan rakentamisen kasvu oli vuonna 2018 noin kolme prosenttia ja rakentamisen kasvu Suomessa jatkui jo neljättä vuotta peräkkäin. Vuonna 2019 rakentamisen tuotannon arvioidaan laskevan vuoden 2018 tasosta.

Taloukasvu, kaupungistuminen ja matalat korot ylläpitävät rakentamistarpeita. Rakentamisen aktiviteetti painottuu suurille kaupunkiseuduille, joissa kysyntää riittää tulevaisuudessakin. Kaupungistuminen, asuntojen keski-

koon pienentyminen sekä harrastusten ja tavaramäärän kasvu luovat kysyntää yksityishenkilöiden pienvarasto- ja harrastustiloille.

Tänä vuonna arvioidaan käynnistyvän Suomessa noin 8 000 omakotitalon rakennustyöt eli määrän kasvavan vuodesta 2018 (Rakennustutkimus RTS Oy). Omakotitalojen rakentaminen kasvaa, mutta ainoastaan kasvuseuduilla ja koko maan tasolla luvut ovat verraten matalat verraten pitkän ajan keskiarvotuotantoon, joka on ollut 12 200 omakotitaloa vuodessa.



## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

---

Yhtiö arvioi liikevaihdon laskevan hieman vuoden 2019 aikana, ja käyttökateen pysyvän edellisen vuoden tasolla.

Keskeisimpinä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttavina tekijöinä ovat yleisen talouskehityksen lisäksi vuoden 2019 aikana valmistuvien ja myytävien Talliosake-kohteiden sekä toimitettavien omakotitalokohteiden määrä.

## Hallituksen esitys voitonjaosta

---

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 767 866,15 euroa ja jakokelpoiset varat 35 600 794,00 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään täysimääräisenä yhtiön voitto-/tappiotilille ja osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 2.4.2019

Den Group Oy  
Hallitus





DEN GROUP OY | Konsernitilinpäätös

# KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

t€	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
<b>Liikevaihto</b>	1	194 352	146 351
Liiketoiminnan muut tuotot	2	205	54
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		17 765	1 743
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-95 940	-64 178
Ulkopuoliset palvelut		-60 945	-39 672
Henkilöstökulut	5	-30 908	-24 478
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-19 668	-14 846
<b>Käyttökate</b>		<b>4 861</b>	<b>4 974</b>
Poistot ja arvonalentumiset	4	-3 996	-2 840
<b>Liikevoitto</b>		<b>865</b>	<b>2 134</b>
Rahoitustuotot		1 690	1 011
Rahoituskulut		-1 393	-1 898
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	7	<b>297</b>	<b>-887</b>
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>1 163</b>	<b>1 247</b>
Tuloverot	8	852	-429
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>		<b>2 014</b>	<b>819</b>
<b>Osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton, euroa		0,11	0,06
Laimennettu, euroa		0,11	0,06
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille		2 014	819
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Muuntoerot		1	-
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ</b>		<b>2 015</b>	<b>819</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille		2 015	819

# KONSERNITASE (IFRS)

t€	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Liikearvo	10	117 028	114 126
Aineettomat hyödykkeet	10	7 745	7 420
Aineelliset hyödykkeet	11	7 164	7 293
Muut saamiset		125	407
Laskennalliset verosaamiset	12	2 074	2 368
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>134 135</b>	<b>131 614</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	13	59 965	36 564
Myyntisaamiset	14	13 364	14 161
Lainasaamiset	14	3	9
Muut saamiset	14	2 128	522
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	2 103	3 762
Verosaamiset	14	602	1 010
Rahavarat	15	3 679	11 256
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>81 845</b>	<b>67 284</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	27	945	1 545
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>216 926</b>	<b>200 443</b>

t€	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	16	65 003	65 003
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16	34 151	31 951
Muuntoerot	16	1	0
Kertyneet voittovarot	16	17 371	15 356
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>116 525</b>	<b>112 310</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>116 525</b>	<b>112 310</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	12	1 480	3 290
Varaukset	17	1 231	568
Rahoitusvelat	18	19 203	21 664
Muut pitkäaikaiset velat	19	6 094	4 580
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>28 008</b>	<b>30 102</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat	19	7 688	7 546
Muut lyhytaikaiset velat	19	10 682	7 007
Ennakkomaksut	19	7 955	11 034
Verovelat	19	203	2 678
Varaukset	17	734	530
Rahoitusvelat	18	38 914	24 010
Siirtovelat	19	6 218	5 226
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>72 393</b>	<b>58 031</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>100 401</b>	<b>88 133</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>216 926</b>	<b>200 443</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

t€	2018	2017
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Tilikauden voitto	2 014	819
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	3 996	2 840
Vaihto-omaisuuden käyvän arvon kohdistus	3 086	4 321
Muut oikaisut	1 367	379
Rahoitustuotot ja -kulut	-297	887
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-4	-10
Verot	-852	429
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia</b>	<b>9 310</b>	<b>9 665</b>
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	3 890	-9 447
Vaihto-omaisuuden muutos	-21 855	-9 354
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2 041	8 508
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>	<b>-20 006</b>	<b>-10 293</b>
Maksetut korot	-1 162	-1 731
Saadut korot	35	8
Maksetut verot	-2 889	-953
	-4 016	-2 676
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-14 712</b>	<b>-3 304</b>

t€	2018	2017
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-2 362	-10 773
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 628	-1 009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	4	10
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-4 986</b>	<b>-11 772</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Lainojen nostot	5 976	35 681
Lainojen takaisinmaksut	-5 604	-31 616
Yhtiölainaosuuksien muutos	11 328	8 859
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-979	-523
Omien osakkeiden hankinta	0	-317
Osakeanti	1 400	8 251
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>12 121</b>	<b>20 335</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-7 577</b>	<b>5 259</b>
Rahavarat tilikauden alussa	11 256	5 997
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>3 679</b>	<b>11 256</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

t€	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	3	24 017	0	14 538	38 557
Tilikauden laaja tulos	0	0	0	819	819
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	0	0	0	819	819
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
Omien osakkeiden hankinta	0	-317	0	0	-317
Osakeanti	65 000	8 251	0	0	73 251
<b>Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä</b>	65 000	7 934	0	0	72 934
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	65 003	31 951	0	15 356	112 310
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	65 003	31 951	0	15 356	112 310
Tilikauden laaja tulos	0	0	1	2 014	2 015
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	0	0	1	2 014	2 015
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
Osakeanti	0	2 200	0	0	2 200
<b>Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä</b>	0	2 200	0	0	2 200
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	65 003	34 151	1	17 371	116 525





# Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

## Konsernin perustiedot

DEN Group 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, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa. Emoyhtiön liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille.

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

DEN Group Oy:n hallitus hyväksyi tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 2.4.2019. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä

yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit 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 otti 2017 IFRS siirtymätilinpäätöksessä siirtymäpäivästä 1.1.2016 käyttöön uudet IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista- ja IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardit ennen niiden pakollista soveltamisajankohtaa. Konserni on soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia 1.1.2018 alkaen takautuvasti. Siirtymäsääntöjen mukaisesti vertailulukuja ei ole oikaistu, ja vertailutiedot ovat konsernin aiemmin noudattamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisia. Standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutusta 1.1.2018 omaan pääomaan.

### *IFRS 9 Rahoitusinstrumentit*

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



Uusi rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Malli aikaistaa luottotappion kirjaamishetkeä. Yhtiön rahoitusvarat koostuvat pääosin myyntisaamisista ja rahavaroista. Standardi ei siten merkittävästi vaikuta yhtiön rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Konserni soveltaa standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä arvonalentumisien kirjaamiseen, jolloin odotettua luottotappiot myyntisaamisista kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden kirjaamisella on vain vähäinen vaikutus, koska toteutuneiden luottotappioiden määrä on ollut viime vuosina vähäinen.

## Konsolidointiperiaatteet

### Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää DEN Group Oy:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimäärästä 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 IFRS 9:n mukaisesti joko tulosvaikutteisesti tai muihin laajan tuloksen eriin. Jos ehdollinen vastike on luokiteltu omaksi pääomaksi, sen kirjanpitoarvo ei muutu, ja kun vastike myöhemmin suoritetaan, tätä koskevat kirjaukset tehdään omaan pääomaan.

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

## 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 nettovallisuuden käyvän arvon.

Ennen 1.1.2016 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aieman 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 hankintameno 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 sopimuksiin tai laillisiin oikeuksiin. Muut yrityshankintojen yhteydessä kirjatut aineettomat hyödykkeet koostuvat mm. tavaramerkkien, asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä kilpailukieltosopimusten arvosta ja hankittuun teknologiaan ja alaan liittyvän prosessiosaamisen arvosta.

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintameno- 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.

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. Aktivoitavat kehittämisen menot poistetaan taloudellisena pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Konsernilla ei ole ollut aktivoitavia kehittämismenoja esitetyillä tilikausilla.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

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

## Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien 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. Diskonttaus korkona 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 liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi

ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

#### **Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät**

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

### Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi 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 rakennus-

hankkeisiin liittyvistä menoista. Myös myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit sisällytetään vaihto-omaisuuden arvoon.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskenkäisten 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 sisältymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

### Rahoitusvarat

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

**Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat**

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

**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat**

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyvät korkojohdannaiset. Konserni ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän

arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa. Tällöin niiden laatimisperiaatteet kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Rahoitusvelat”.

**Rahavarat**

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

**Rahoitusvelat****Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä**

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoön 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 hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Lainalmiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakointiin liittyvät kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet.

**Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat**

Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee

sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja 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 käyttöönsä tai myyntiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuuserän saattamiseen aiottuun käyttöön tai myyntiin, on suoritettu loppuun. Omaperusteisissa rakentamishankkeissa vieraan

pääoman menot aktivoidaan rakennusaikana ja kirjataan projektikuluna luovutushetkellä.

## Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvarkausia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemukseräisen 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 ennakoitavat 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. Käyttöoikeus-

omaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenoonsa. Vuokra-ajan kuluessa omaisuuserästä tehdään poistot ja sen arvossa huomioidaan mahdolliset arvonalentumistappiot sekä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvat oikaisut. Myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit kirjataan taseeseen osaksi vaihto-omaisuutta ja tätä hankintamenoa vastaava vuokrasopimusvelka esitetään velkana.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan niiden vuokrien nykyarvoon, jotka ovat arvostuspäivänä vielä maksamatta. Vuokrat diskontataan vuokralle ottajan lisäluoton korolla sillä vuokrasopimusten sisäinen korko ei yleensä ole määritettävissä. Vuokra-ajan kuluessa vuokrasopimusvelan määrään vaikuttavat vuokrasopimusvelan kerryttämä korko, maksetut vuokrat sekä mahdolliset vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämiset.

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

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

#### **Konserni vuokralle antajana**

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

## Tuloutusperiaatteet

#### **Yleiset periaatteet**

Konsernin asiakassopimuksiin liittyvät projektit ovat olennaisilta osin kestoltaan alle vuoden mittaisia. Asiakassopimuksiin liittyvät saamiset erääntyvät maksettavaksi pääsääntöisesti joko saman tai seuraavan tilikauden aikana 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 hankesaamiset liittyvät pääasiassa talopakettitoimituksiin sekä projektirakentamiseen. Ennakkomaksuja peritään projektin edistymisen mukaan.

#### **Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen**

Muuttovalmiita talopakettitoimituksia ja projekti- sekä maanrakentamista koskevat asiakassopimukset koostuvat yleensä useista suoritevelvoitteista. Myyntituotot näistä suoritevelvoitteista kirjataan sitä mukaan, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavara tai palvelu luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta



kyseiseen omaisuuserään. Suoritevelvoitteiden täyttyminen ja asiakkaan suorittamat maksut tapahtuvat pääosin samanaikaisesti.

#### **Talopakettitoimitukset**

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

#### **Omaperusteiset rakentamishankkeet (perustajaurakointihankkeet)**

Omaperusteiset kiinteistö rakentamishankkeet, 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 kiinteistö rakentamishankkeiden 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 käyttökatteesta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot ja niiden peruuttamiset.

Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

### **Työsuhde-etuudet**

#### **Eläkevelvoitteet**

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuusperusteisiksi 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 etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjai-

siin 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 aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka on uudelleen arvostettu aina tilinpäätöspäivänä.

Konsernilla ei ole osakeperusteisia kannustinjärjestelmiä tilinpäätöshetkellä 31.12.2018.

#### **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 liike-toimet 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 veromoituksissa otettuja kantoja tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäi-

vään mennessä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät perustajaurakoinnista ennen hankkeen valmistumista ennakkoon myydyistä kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista ja verotettavan tulon eroista, Talliosake-kohteen rakentamisen hankkeen tuloutuksen ajoituserosta, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista.

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

## Oma pääoma

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

Konsernilla ei ole määräysvallattomia omistajia.

## Segmenttiraportointi

Konsernin ydinliiketoimintaa on 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 poikkea 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 tilinpäätöksen merkittyä eriä on arvioitu.

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

### Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi säännöllisesti vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttiutta parhaan arvionsa mukaisesti. Vaihto-omaisuudessa olevien valmiiden, mutta myymättömien kohteiden arvoa on niiden hankintameno tai sitä alempi todennäköinen myyntihinta. Todennäköistä myyntihintaa arvioitaessa johto huomioi markkinatilanteen sekä myytävän kohteen mahdollisen kysynnän. Vaihto-omaisuuden erittely on liitteessä 13.

### Varaukset

Varaukset koostuvat pääosin toimialalle tyypillisistä takuutyövarauksista. Määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan 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 kassavirtoi-

hin 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 tulkinnot

#### **Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut**

##### **IFRS-standardit**

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



## Konsernin muut liitetiedot

### 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 liiketoiminta-alueittain.

#### Kodit

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

tusperiaatteet on edellä kuvattu tuloutusperiaatteiden seuraavissa kohdissa: Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen sekä Talopakettitoimitukset.

#### Tilat

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

#### Palvelut

Palvelut sisältävät kaikki ne konsernin suunnittelupalvelut ja rakentamisen palvelut, jotka myydään konsernin tuotemerkkitarjoaman ulkopuolelle, ulkoisille asiakkaille, kuten rakennuttajille tai rakennusliikkeille. Näitä ovat esimer-

kiksi PohjanTeon, PohjanGeon ja DEN Tekniikan ulkoiset myynnit. Palveluiden tuloutusperiaatteet on edellä kuvattu tuloutusperiaatteiden seuraavissa kohdissa: Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen sekä Muut rakentamispalvelut.

t€	2018	2017
Kodit	120 816	109 965
Tilat	57 416	30 769
Palvelut	16 120	5 617
<b>Yhteensä</b>	<b>194 352</b>	<b>146 351</b>

## 1. Liikevaihto

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 13,4 miljoonaa euroa per 31.12.2018 (14,2 miljoonaa euroa per 31.12.2017).

Asiakassopimukseen liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 2,8 miljoonaa euroa per 31.12.2018 (8,1 miljoonaa euroa 31.12.2017).

Asiakassopimukseen liittyviä saatuja ennakoita oli 7,7 miljoonaa euroa per 31.12.2018 (11,0 miljoonaa euroa per 31.12.2017).

Laskuttamattomia hankesaamisia oli 0,3 miljoonaa euroa per 31.12.2018 (2,9 miljoonaa euroa per 31.12.2017).

## Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2018	2017
Suomi	183 277	138 230
EU	5 883	3 249
EU:n ulkopuolelle	5 192	4 872
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>194 352</b>	<b>146 351</b>

## Suurimmat asiakkaat

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

## 2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2018	2017
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	4	10
Saadut korvaukset	45	0
Muut tuotot	156	44
<b>Yhteensä</b>	<b>205</b>	<b>54</b>

## 3. Liiketoiminnan muut kulut

t€	2018	2017
Vuokrat	-213	-392
Vapaaehtoiset henkilöstö-sivukulut	-2 587	-784
Toimitilakulut	-1 089	-836
Kone- ja kalustokulut	-2 951	-2 091
Matkakulut	-2 162	-1 537
Edustuskulut	-16	-55
Markkinointikulut	-3 883	-2 376
Tutkimus- ja kehityskulut	-58	-135
Hallintokulut	-4 406	-4 400
Muut liikekulut	-2 303	-2 238
<b>Yhteensä</b>	<b>-19 668</b>	<b>-14 846</b>

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2018	2017
Tilintarkastus	-499	-151
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitettujen toimeksiannot	-15	-59
Veroneuvonta	-12	-26
Muut palvelut	-37	-131
<b>Yhteensä</b>	<b>-563</b>	<b>-367</b>



#### 4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2018	2017
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-1 605	-1 122
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	-8	-12
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-803	-425
Koneet ja kalusto	-1 361	-1 214
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-219	-68
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-3 996</b>	<b>-2 840</b>

#### 5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

##### Henkilöstökulut

t€	2018	2017
Palkat	-25 298	-18 077
Osakeperusteinen palkitseminen	0	-2 300
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-4 516	-3 283
Muut henkilösivukulut	-1 094	-818
<b>Yhteensä</b>	<b>-30 908</b>	<b>-24 478</b>

Konsernilla ei ollut tilikaudella 2018 osakeperusteisia palkitsemisohjelmia. Aiemmin konsernilla oli synteettisiin optioihin perustuva kannustinjärjestelmä, joka eräntyi tilikaudella 2017. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot suoritettiin rahana toukokuussa 2017 ja kirjattiin oikeuden ansaintajaksolle työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi.

##### Henkilöstömäärä

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2018	2017
Toimihenkilöt	292	191
Työntekijät	244	203
<b>Yhteensä</b>	<b>536</b>	<b>394</b>

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2018	2017
Toimihenkilöt	307	229
Työntekijät	241	240
<b>Yhteensä</b>	<b>548</b>	<b>469</b>

## 6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 58 tuhatta euroa (135 tuhatta euroa vuonna 2017). Pääosa tutkimusmenoista syntyy taloteknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

t€	2018	2017
<b>Rahoitustuotot</b>		
Lisäkauppahintavelan oikaisu	1 654	1 003
Muut rahoitustuotot	36	8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 690</b>	<b>1 011</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut	-936	-1 469
Korkokulut, vuokrasopimukset	-128	-59
Muut rahoituskulut	-329	-371
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 393</b>	<b>-1 898</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>297</b>	<b>-887</b>

## 8. Tuloverot

t€	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-822	-2 523
Laskennallisten verosaamisten muutos	-294	1 279
Laskennallisten verovelkojen muutos	1 968	815
<b>Yhteensä</b>	<b>852</b>	<b>-429</b>

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

t€	2018	2 017
Tulos ennen veroja	1 163	1 247
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	233	249
Verovapaat tulot	-151	-10
Vähennyskeltottomat kulut	21	31
Korkorajoituksen osalta kirjaamaton laskennallinen vero	0	0
Liiketoimintojen hankinnoista johtuvat erot	0	351
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-904	0
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi, korkorajoitus	0	-239
Muut erät	-50	46
<b>Yhteensä</b>	<b>-852</b>	<b>429</b>

Efektiivinen verokanta vuonna 2018 oli -73,3 % ja 34,4 % vuonna 2017. Vuonna 2018 efektiiviseen verokantaan vaikuttaa olennaisesti verotuksellisten tappioiden käyttö, joista ei ole aiemmin kirjattu laskennallista verosaamista. Käyttöön on saatu poikkeuslupa verottajalta.

## 9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2018	2017	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	2 014	819	2 014	819
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, kpl	18 029 622	14 633 624	18 029 622	14 633 624
Osakekohtainen tulos, €/osake	0,11	0,06	0,11	0,06

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.



## 10. Aineettomat hyödykkeet

<b>2018</b>					
<b>t€</b>	<b>Liikearvo</b>	<b>Tuotenimi</b>	<b>Asiakassuhteet</b>	<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>Yhteensä</b>
Hankintameno 1.1.	114 126	7 598	0	1 476	123 200
Lisäykset	2 902	0	790	1 140	4 832
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>117 028</b>	<b>7 598</b>	<b>790</b>	<b>2 616</b>	<b>128 032</b>
Kertyneet poistot 1.1.	0	-774	0	-880	-1 654
Poistot	0	-1 168	-198	-240	-1 606
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-1 942</b>	<b>-198</b>	<b>-1 120</b>	<b>-3 260</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	114 126	6 824	0	596	121 546
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>117 028</b>	<b>5 656</b>	<b>592</b>	<b>1 496</b>	<b>124 772</b>
<b>2017</b>					
<b>t€</b>	<b>Liikearvo</b>	<b>Tuotenimi</b>	<b>Asiakassuhteet</b>	<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>Yhteensä</b>
Hankintameno 1.1.	58 113	0	0	852	58 965
Lisäykset	56 013	7 598	0	624	64 235
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>114 126</b>	<b>7 598</b>	<b>0</b>	<b>1 476</b>	<b>123 200</b>
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	0	-531	-531
Poistot	0	-774	0	-348	-1 122
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-774</b>	<b>0</b>	<b>-880</b>	<b>-1 654</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	58 113	0	0	321	58 434
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>114 126</b>	<b>6 824</b>	<b>0</b>	<b>596</b>	<b>121 546</b>

### Liikearvon kohdentaminen

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

t€	2018	2017
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	117 028	114 126
<b>Liikearvot yhteensä</b>	<b>117 028</b>	<b>114 126</b>

### Arvon alentumistestaus

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

Ennustettu liikevoitto – Määritetty perustuen johdon näkemykseen kustannusten kehityksestä sekä toteutuneeseen normalisoituun keskimääräiseen liikevoittotasoon. Käyttöarvolaskelmassa on lisäksi huomioitu tilikaudella 2018 tehtyihin yrityshankintoihin liittyvät realistiset tuotto-odotukset.

Ennustettu liikevaihto – Määritetty perustuen edellisvuosien toteutuneeseen liikevaihdon kehitykseen ja tilikaudella 2018 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.

	2018	2017
<b>Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut</b>		
Diskonttauskorko	11,3 %	11,3 %

### Arvon alentumistestauksen herkkyysoanalyysi

Liikearvon arvon alentumistestauksen yhteydessä suoritettu herkkyysoanalyysi on tehty olettamuksilla sekä ennustekauden aikaisten rahavirtojen että ennustejakson jälkeisten rahavirtojen kasvuvauhdin heikkenemisen suhteen. Lisäksi on huomioitu olettamus yleisen korkotason noususta. Jos liikevaihdon vuosittainen kasvu koko ennustejaksolla olisi alle 1,5 prosenttia tai jos liikevoiton vuosittainen kasvu koko ennustejaksolla olisi 4,9 prosenttiyksikköä ennustettua pienempi tai jos diskonttauskorko nousisi yhden prosenttiyksikön, rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmän kirjanpitoarvo ylittäisi kerrytettävissä oleva rahamäärän.

## 11. Aineelliset hyödykkeet

2018				
t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3 800	7 028	405	11 234
Lisäykset	345	1 839	273	2 457
Vähennykset	-7	0	-188	-195
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 138</b>	<b>8 867</b>	<b>490</b>	<b>13 496</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-562	-3 379	0	-3 941
Poistot	-811	-1 580	0	-2 391
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-1 373</b>	<b>-4 959</b>	<b>0</b>	<b>-6 332</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 238	3 649	405	7 293
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 765</b>	<b>3 908</b>	<b>490</b>	<b>7 164</b>

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

## Vuokrasopimukset

Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

2018*			
t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3 763	290	4 053
Lisäykset	345	437	782
Vähennykset	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 108</b>	<b>727</b>	<b>4 835</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-539	-98	-637
Poistot	-803	-219	-1 022
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-1 342</b>	<b>-317</b>	<b>-1 659</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 224	193	3 417
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 766</b>	<b>411</b>	<b>3 177</b>

2017*			
t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	805	84	889
Lisäykset	2 958	206	3 164
Vähennykset	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 763</b>	<b>290</b>	<b>4 053</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-114	-30	-144
Poistot	-425	-68	-493
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-539</b>	<b>-98</b>	<b>-637</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	691	54	745
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 224</b>	<b>193</b>	<b>3 417</b>

\*Käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät aineellisiin hyödykkeisiin, jotka on eritelty liitteessä 11. Käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat toimisto- ja tuotantotiloista sekä ajoneuvoista. Merkittävimmät vuokrasopimukset liittyvät Nivalan ja Alajärven tehdaskiinteistöihin sekä Vantaa toimitiloihin.



<b>Vuokrasopimusvelka (t€)**</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lyhytaikainen	1 927	745
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	2 923	2 381
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	3 089	321
<b>Yhteensä</b>	<b>7 939</b>	<b>3 447</b>

\*\*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 2018 aikana maksettu 1 757 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2017 vastaava luku 916 teur).

## 12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

### Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

<b>t€</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Laskennallinen verosaaminen	2 074	2 368
Laskennallinen verovelka	-1 480	-3 290
<b>Laskennallinen vero, netto</b>	<b>594</b>	<b>-922</b>
<b>Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€</b>		
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	-922	-714
Liiketoimintojen hankinnat	-157	-2 301
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	1 673	2 094
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0
<b>Laskennallinen vero, netto 31.12.</b>	<b>594</b>	<b>-922</b>

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2018				
t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	659	0	-355	304
Varaukset	220	0	-1	219
Vahvistetut tappiot	112	0	-112	0
Tuloutuksen ajoituserot	754	0	720	1 474
Etuyhteyskorot	596	0	-560	36
Muut erät	27	0	14	41
<b>Yhteensä</b>	<b>2 368</b>	<b>0</b>	<b>-294</b>	<b>2 074</b>
Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	2 020	157	-900	1 277
Kertyneet poistoerot	8	0	-8	0
Tuloutuksen ajoituserot	1 187	0	-1 187	0
Vaihto-omaisuus	75	0	128	203
<b>Yhteensä</b>	<b>3 290</b>	<b>157</b>	<b>-1 967</b>	<b>1 480</b>

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
<b>Yhteensä</b>	<b>227</b>	<b>862</b>	<b>1 279</b>	<b>2 368</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>941</b>	<b>3 163</b>	<b>-814</b>	<b>3 290</b>

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

### 13. Vaihto-omaisuus

t€	2018	2017
Aineet ja tarvikkeet	4 114	3 054
Keskeneräiset työt	13 411	8 913
Käyttöoikeusomaisuuserät vaihto-omaisuus, tontit	4 690	0
Maa-alueet	3 598	5 169
Vaihto-omaisuusosakkeet	33 858	19 023
Ennakkomaksut	65	137
Muu vaihto-omaisuus	229	268
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>59 965</b>	<b>36 564</b>

### 14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2018	2017
Myyntisaamiset	13 364	14 161
Lainasaamiset	3	9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	602	1 010
Muut saamiset	2 128	522
Hankesaamiset	339	2 926
Siirtosaamiset	1 764	835
<b>Yhteensä</b>	<b>18 200</b>	<b>19 464</b>

Myyntisaamisten ikäjakauma	2018	2017
Erääntymättömät	7 101	5 907
Erääntyneet		
Alle 30 pv	3 498	7 095
30–60 pv	906	698
61–90 pv	846	150
yli 90 pv	1 013	312
<b>Yhteensä</b>	<b>13 364</b>	<b>14 161</b>

Myyntisaamisiin sovelletaan odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä, jolloin odotetut luottotappiot kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden määrä tilinpäätöshetkellä 31.12.2018 oli 0,2 miljoonaa euroa (0,0 miljoonaa euroa). Luottoriskiä on kuvattu liitetiedossa 22.

## 15. Rahavarat

t€	2018 Tasearvo	2017 Tasearvo
Käteinen raha ja pankkitilit	3 679	11 256
<b>Yhteensä</b>	<b>3 679</b>	<b>11 256</b>

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

## 16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

t€	2018	2017
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 1.1.	17 804 464	10 349 063
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 31.12.	18 032 210	17 804 464
Osakepääoma (t€) 1.1.	65 003	3
Osakepääoma (t€) 31.12.	65 003	65 003

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

Tammikuussa hallituksen kokous päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.10.2017 annetun valtuutuksen nojalla laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita suunnatulla annilla. Suunnattu osakeanti suoritettiin tehtyyn PT PohjanTeko Oy:n hankintaan liittyen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 129.402 kappaletta. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Samassa kokouksessa hallitus päätti osakeannista osakevaihtoa varten. Yhtiö oli neuvotellut PohjanGeo Oy:n omistajien kanssa järjestelystä, jossa yhtiön tytäryhtiö Den Finland Oy (silloinen Podeta Oy) hankkii osakevaihdolla kaikki PohjanGeo Oy:n osakkeet ja tämän jälkeen PohjanGeo Oy:n entiset omistajat vaihtoivat saamansa Den Finland Oy:n osakkeet Den Group Oy:n osakkeiksi osakevaihdolla. Edellä mainitun järjestelyn

toteuttamiseksi päätettiin laskea liikkeelle yhtiön uusia osakkeita ja suunnata ne merkittäviksi osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Uusia osakkeita laskettiin liikkeelle yhteensä 82.816 kappaletta. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

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

Yhtiökokous, joka pidettiin 7.6.2018, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla

yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. Tilikauden loppuun mennessä valtuutusta ei ole käytetty.

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 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. Osakeanti- valtuutuksen 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. 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€	2018	2017
Varaukset 1.1.	1 098	719
Lisäykset	1 219	678
Vähennykset	-352	-299
<b>Varaukset 31.12.</b>	<b>1 965</b>	<b>1 098</b>

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

## 18. Rahoitusvelat

t€		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	2018	2017
Lainat rahoituslaitoksilta	19 203	21 664
<b>Yhteensä</b>	<b>19 203</b>	<b>21 664</b>
Lyhytaikaiset rahoitusvelat		
	2018	2017
Lainat rahoituslaitoksilta	7 476	3 900
Kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet	31 438	20 110
<b>Yhteensä</b>	<b>38 914</b>	<b>24 010</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>58 117</b>	<b>45 674</b>

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

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

## 19. Ostovelat ja muut velat

t€		
Pitkäaikaiset	2018	2017
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	58	143
Lisäkauppahintavelka	0	1 700
Vuokrasopimusvelat	6 012	2 702
Muut velat	24	35
<b>Yhteensä</b>	<b>6 094</b>	<b>4 580</b>
t€		
Lyhytaikaiset	2018	2017
Ostovelat	7 688	7 546
Muut velat		
Vuokrasopimusvelat	1 927	745
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	5 736	3 970
Muut velat	3 019	2 292
Ennakkomaksut		
Ennakkomaksut asiakkailta	7 955	11 034
Verovelat		
Tuloverovelat	203	2 678
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	5 491	4 838
Muut siirtovelat	727	388
<b>Yhteensä</b>	<b>32 746</b>	<b>33 491</b>



## 20. Johdannaisopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

## Nimellisarvot

t€	2018	2017
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa		
Korkoswapit	9 200	10 800
<b>Korkojohdannaiset yhteensä</b>	<b>9 200</b>	<b>10 800</b>

## Käyvät arvot

t€	2018		2017	
	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo
Korkojohdannaiset				
Suojauslaskennassa	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	58	-58	143	-143
<b>Yhteensä</b>	<b>58</b>	<b>-58</b>	<b>143</b>	<b>-143</b>

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 hankintamenoon ja johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. IFRS 9:n käyttöönoton myötä aiemmin lainoihin ja saamisiin luokitellut rahoitusvarat luokiteltiin jaksotettuun hankintameno- ja näiden arvostaminen säilyi ennallaan.

## 22. Rahoitusriskien hallinta

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

Yhtiön pääasialliset pääomanlähteet ovat normaalin liiketoiminnan tulorahoitus ja hankekohtainen lainarahoitus. Konsernin käytössä on rahoituslimiittejä. Tilikauden 2018 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 3 679 tuhatta euroa (vuoden 2017 päättyessä 11 256 tuhatta euroa).

### Valuuttariski

Suurin osa konsernin myynti- ja ostotapahtumista on eu-roissa. Konsernilla ei ole ollut toiminnassaan merkittäviä valuuttariskejä vuonna 2018, mutta Ruotsin liiketoimintojen laajentuessa valuuttariski tulee kasvamaan.

### Korkoriski

Konsernin riski markkinakorkojen muutoksista on pieni ja rahoitusveloista ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuk-sia on vuoden 2018 lopussa 42 % (vuoden 2017 lopussa 44 %) suojattu koronvaihtosopimuksilla kiinteäksi korkoksi. Alla olevassa taulukossa on huomioitu korkosuojaus.

t€

#### Herkkyyshanalyysi vaihtuvakor-koisten lainojen osalta

	2018		2017	
Muutosprosentti	1 %	3 %	1 %	3 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-141	-424	-120	-359

### Luottoriski

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

## Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävällä suunnittelulla ja valvonnalla. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiitti määrältään 10 miljoonaa euroa (4 miljoonaa euroa vuonna 2017) ja tonttilimiitti määrältään 12 miljoonaa euroa (12 miljoonaa euroa). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2018 lopussa takauksiin 0,3 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa). Tonttilimiitistä oli käytössä vuoden 2018 lopussa 5,0 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa).

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

<b>Velkojen maturiteettianalyysi 2017 t€</b>	<b>31.12. 2017</b>	<b>alle 1 vuotta</b>	<b>1–5 vuotta</b>	<b>yli 5 vuotta</b>
Rahoitusvelat	45 674	24 010	21 664	0
Ostovelat ja muut velat	15 508	13 808	1 700	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€	2018	2017
<b>Nettovelat</b>		
Korolliset velat	66 056	49 121
Rahavarat ja korolliset saamiset	3 679	11 256
	62 377	37 865
Oma pääoma yhteensä	116 525	112 310
Velkaantumisaste (gearing)	56,7 %	43,7 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	53,5 %	33,7 %
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	26,6 %	15,8 %

Korollisiin velkoihin sisältyy rahalaitoslainat, kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet, osakaslainat ja vuokrasopimusvelat. Johdannaisvelkoja ei ole sisällytetty korollisiin velkoihin (2018: 0,1 ja 2017: 0,1 miljoonaa euroa).

### Laskentakaavat:

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

Nettovelat t€	Varat		Velat		Yhteensä
	Rahavarat	Lyhytaikaiset lainat	Pitkäaikaiset lainat		
<b>Nettovelat 31.12.2016</b>	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	
<b>Nettovelat 31.12.2017</b>	11 256	24 754	24 367	37 865	
Rahavirrat	-7 577	14 904	-2 461	20 020	
Vuokrasopimusvelat	0	1 182	3 310	4 492	
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0	
<b>Nettovelat 31.12.2018</b>	3 679	40 840	25 216	62 377	

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatella. Vuoden 2018 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 979 tuhatta euroa (523 tuhatta euroa vuonna 2017).

## 23. Vastuut ja vakuudet

t€		
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rahalaitoslainat	26 678	25 564
<b>Yhteensä</b>	<b>26 678</b>	<b>25 564</b>
<b>Vakuudet</b>		
<b>Yrityskiinnitykset</b>	<b>253 600</b>	<b>253 600</b>
Kiinteistökiinnitykset	4 387	0
Pantit	285	0
Omavelkaiset takaukset	46 011	23 707
<b>Yhteensä</b>	<b>304 283</b>	<b>277 307</b>
<b>Urakkatakaukset</b>		
<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Työaikaiset takaukset	462	30
Takuuajaiset takaukset	492	281
Maksutakaus	164	995
<b>Yhteensä</b>	<b>1 119</b>	<b>1 306</b>

Rahalaitoslainojen vakuudeksi on pantattu tytäryhtiöosakkeet ja annettu yrityskiinnityksiä. Urakkatakaukset liittyvät meneillään oleviin tai päättyneisiin rakentamisen hankkeisiin. Konserni on antanut omavelkaisia takauksia liittyen kiinteistöosakeyhtiöiden lainoihin. Takaus raukeaa, kun kohde on valmistunut ja siitä on myyty yli 50 %.

Konsernilla on neuvoteltu 22 miljoonan euron limiitti, joka jaetaan luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteen tonttihankintojen limiittiin 12 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2018 päättyessä käytössä 5,0 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,3 miljoonaa euroa.

## 24. Tytäryritykset

Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöosakeyhtiöitä.

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

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

## 25. Lähipiiritapahtumat

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

### Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

t€	Myynnit 2018	Myynnit 2017	Ostot 2018	Ostot 2017
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltayritykset	599	145	30	133
<b>Yhteensä</b>	<b>599</b>	<b>145</b>	<b>30</b>	<b>133</b>

t€	Saamiset 2018	Saamiset 2017	Velat 2018	Velat 2017
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltayritykset	0	50	0	24
Yhteisöt*	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

\*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€	2018	2017
<b>Johtoryhmän työsuhde-etuudet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 721	873
Osakeperusteiset maksut	0	2 021
<b>Yhteensä</b>	<b>1 721</b>	<b>2 894</b>
<b>Palkat ja palkkiot</b>		
Hallituksen jäsenet	132	108
<b>Yhteensä</b>	<b>132</b>	<b>108</b>

Palkat sisältävät johtoryhmän jäsenten palkat johtoryhmässäoloajalta. Tilikauden aikana johtoryhmän koostumus on vaihdellut viiden ja yhdentoista jäsenen välillä.

## 26. Hankitut liiketoiminnot

### PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n hankinta

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

Osakkeiden kauppahinta oli 3 024 tuhatta euroa. Kauppahinnan maksu toteutettiin pääosin käteisenä konsernin kassavaroista ja osittain osakevaihdolla. Suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 212.218 yhtiön

uutta osaketta PT PohjanTeko Oy:n ja PohjanGeo Oy:n osakkeenomistajille. Edellä mainitusta osakemäärästä 82.816 osaketta toteutettiin osakevaihtona ja 129.402 osaketta takaisinsijoituksena. Merkintähinta oli 9,66 euroa osakkeelta ja se perustui merkitsijöiden ja yhtiön välisiin riippumattomiin neuvotteluihin ja vastasi osakkeiden käypää arvoa.

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

Hankinnasta syntynyt liikearvo perustuu hankitusta liiketoiminnosta saataviin synergiahöyryihin ja uudesta liiketoiminta-alueesta konsernille. Hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muina kuluina, olivat yhteensä noin 100 tuhatta euroa.

Liiketoiminnot on käsitelty yhtenä hankintana konsernin tilinpäätöksessä.

### Hankitut varat t€

Asiakassuhteet	790
Muut aineettomat hyödykkeet	10
Aineelliset hyödykkeet	467
Vaihto-omaisuus	92
Pitkäaikaiset saamiset	94
Lyhytaikaiset saamiset	2 656
Rahat ja pankkisaamiset	138
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 247</b>

### Hankitut velat

Laskennalliset verovelat	158
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	828
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	252
Lyhytaikaiset velat	2 887
<b>Velat yhteensä</b>	<b>4 125</b>

Nettovarallisuus	122
------------------	-----

### Liikearvo

Luovutettu vastike	3 024
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	122
Liikearvo	2 902

Rahana maksettu kauppahinta	2 500
-----------------------------	-------

<b>Hankintameno yhteensä</b>	<b>2 500</b>
------------------------------	--------------

Hankitun yhtiön rahavarat	138
---------------------------	-----

<b>Rahavaikutus hankintahetkellä</b>	<b>2 362</b>
--------------------------------------	--------------



### Laponte Oy:n hankinta

DEN Group Oy osti 31.5.2017 Laponte Oy:n koko osakekannan. Laponte Oy:n pääliiketoiminta on kiinteistöosa-  
keyhtiömuotoisten liike- ja varastotilojen perustaminen, niiden rakennuttamistyön johtaminen kyseisten kiinteistö-  
osakeyhtiöiden lukuun sekä valmistuvien tilojen käyttöoi-  
keuksiin oikeuttavien osakkeiden markkinoiminen, myymi-  
nen ja vuokraaminen kuluttajille, yrityksille ja sijoittajille  
Talliosake-tuotemerkillä. Päätuotteena on kiinteistöosa-  
keyhtiöiden 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
<b>Varat yhteensä</b>	<b>32 636</b>

### Hankitut velat

Laskennalliset verovelat	2 308
Yhtiölainaosuudet	11 251
Lyhytaikaiset velat	4 065
<b>Velat yhteensä</b>	<b>17 624</b>

Nettovarallisuus	15 012
------------------	--------

### Liikearvo

Luovutettu vastike	71 000
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	15 012
Liikearvo	55 988

Rahana maksettu kauppahinta	6 000
<b>Hankintameno yhteensä</b>	<b>6 000</b>
Hankitun yhtiön rahavarat	512
<b>Rahavaikutus hankintahetkellä</b>	<b>5 488</b>

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 Finnlamelli 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 rakennuksia 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 diskontatuksi arvoksi muodostui 2 466 tuhatta euroa. Vuoden 2017 päättyessä lisäkauppahinnan arviota tarkennettiin ja toteutuvaksi määräksi arvioitiin 2 000 tuhatta euroa. Lisäkauppahinnan diskontattu oikaisu 1 003 tuhatta euroa kirjattiin rahoituseriin vuonna 2017. Tilikauden 2018 päättyessä todettiin, että lisäkauppahintaa ei tule maksettavaksi ja lisäkauppahinnan jäljellä ollut diskontattu velka 1 654 tuhatta euroa kirjattiin rahoituseriin vuonna 2018.

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
<b>Varat yhteensä</b>	<b>13 836</b>

#### Hankitut velat

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

#### Liikearvo

Luovutettu vastike	7 751
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	7 726
<b>Liikearvo</b>	<b>25</b>

Rahana maksettu kauppahinta	5 285
Ehdollinen lisäkauppahinta	2 466
<b>Hankintameno yhteensä</b>	<b>7 751</b>
Hankitun yhtiön rahavarat	0
<b>Rahavaikutus hankintahetkellä</b>	<b>5 285</b>

Hankinnasta syntynyt liikearvo perustuu hankitusta liiketoiminnosta saataviin synergiahyötyihin ja uudesta liiketoiminta-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 on luokiteltu myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin.

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

Peuhun kartano on tarkoitettu kokous- ja juhlatilaksi erilaisia tapahtumia varten. Peuhun kartanon yhteydessä on myös viisi kiinteistöosakeyhtiömuotoista huoneistoa, joita vuokrataan majoituskäyttöön. Tilikauden 2018 aikana Peuhun kartanon ja huoneistojen kirjanpitoarvoa alennettiin 350 tuhatta euroa. Tilikauden aikana tarkasteltiin näiden omaisuuserien myyntihintoja, jotta kaupan toteutuminen olisi todennäköinen. Peuhun kartano odotetaan saatavan myydyksi vuoden 2019 aikana.

t€	2018	2017
Kiinteistöt	945	1 545
<b>Varat yhteensä</b>	<b>945</b>	<b>1 545</b>
<b>Nettotasearvo</b>	<b>945</b>	<b>1 545</b>

## 28. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

DEN Group käynnisti 25.2.2019 yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Konserni etsii kokonaisvaltaisesti keinoja kannattavuuden parantamiseksi. Osana vuosien 2017 ja 2018 aikana tehdyissä yrityskaupoissa muodostetun konsernin integraatioprosessin loppuun viemistä, organisaatiota sopeutetaan vastaamaan konsernin liiketoiminnan tarpeita. Yhteistoimintaneuvottelut saattavat enimmillään johtaa henkilöstössä 60 henkilön irtisanomiseen sekä lisäksi enintään 90 päivän määräaikaisiin lomauttamisiin. Henkilöstövähennysten lisäksi tarkastellaan mahdollisuuksia uudelleenjärjestelyihin yhtiön sisällä.

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	1 381 850,87	446 025,03
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-284 687,50	-225 032,40
<b>Henkilöstösivukulut</b>		
Eläkekulut	-27 276,97	-22 970,62
Muut henkilösivukulut	-3 841,52	-2 537,28
Liiketoiminnan muut kulut	-1 024 580,90	-182 832,08
<b>Liikevoitto</b>	<b>41 463,98</b>	<b>12 652,65</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	922 706,01	953 160,51
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muille	-69,26	-137 111,82
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>922 636,75</b>	<b>816 048,69</b>
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>964 100,73</b>	<b>828 701,34</b>
Tilinpäätössiirrot (konserniavustus)	0,00	0,00
Tuloverot	-196 234,58	-165 801,46
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>767 866,15</b>	<b>662 899,88</b>

**EMOYHTIÖN TASE, FAS**

€	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	80 828 775,39	80 028 772,83
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>80 828 775,39</b>	<b>80 028 772,83</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	18 603 910,40	17 705 133,70
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	882 109,90	907 722,48
Muut saamiset	368 841,34	596 520,73
Rahavarat	0,00	0,00
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>19 854 861,64</b>	<b>19 209 376,91</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>100 683 637,03</b>	<b>99 238 149,74</b>

€	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34 150 771,76	31 950 745,40
Edellisten tilikausien voittovarot	682 156,09	19 256,21
Tilikauden voitto	767 866,15	662 899,88
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>100 603 294,00</b>	<b>97 635 401,49</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	1 306 143,39
Muut velat	0,00	0,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>1 306 143,39</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Ostovelat	11 545,62	51 663,28
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	3 245,50
Muut velat	16 861,48	29 401,52
Siirtovelat	51 935,93	212 294,56
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>80 343,03</b>	<b>296 604,86</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>80 343,03</b>	<b>1 602 748,25</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>100 683 637,03</b>	<b>99 238 149,74</b>

**EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS**

€	2018	2017
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	964 100,73	828 701,34
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	-922 636,75	-816 048,69
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>41 463,98</b>	<b>12 652,65</b>
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	253 291,97	-495 351,83
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	-78 495,14	127 012,42
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>216 260,81</b>	<b>-355 686,76</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-69,26	-137 111,82
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	922 706,01	953 160,51
Saadut osingot liiketoiminnasta	0,00	0,00
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	-334 001,27	-1 073,44
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>804 896,29</b>	<b>459 288,49</b>

€	2018	2017
<b>Investointien rahavirta</b>		
Tytäryhtiöiden hankinnat	0,00	-7 754 700,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 754 700,00</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	-898 776,70	6 526 052,77
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 306 143,39	-7 300 823,08
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	0,00	-317 454,38
Maksullinen osakeanti	1 400 023,80	8 251 166,82
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-804 896,29</b>	<b>7 158 942,13</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	-136 469,38
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laadinta- periaatteet

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

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoituksissa olevat osuudet saman konsernin yrityksissä on arvostettu hankintamenoonsa.

Rahoitusomaisuuteen merkityt myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai sitä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

### Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahanmääräisiä eriä ei ole.

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

€

<b>Liikevaihto toimialoittain</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	1 381 850,87	446 025,03
<b>Yhteensä</b>	<b>1 381 850,87</b>	<b>446 025,03</b>

<b>Tilintarkastajalle maksetut palkkiot</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lakisääteinen tilintarkastus	-256 108,00	-42 089,00
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitetut toimeksiannot	-3 108,00	-41 178,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	-37 292,00	-74 106,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-296 508,00</b>	<b>-157 373,00</b>

<b>Rahoitustuoto ja -kulut</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Korkotuotot konserniyrityksiltä	922 706,01	953 160,51
Korkokulut konserniveoloista	0,00	0,00
Korkokulut muilta	-69,26	-137 111,82
<b>Yhteensä</b>	<b>922 636,75</b>	<b>816 048,69</b>



**TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

€

<b>Sijoitukset</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hankintameno 1.1.	80 028 772,83	7 273 500,00
Lisäykset	800 002,56	72 755 272,83
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>80 828 775,39</b>	<b>80 028 772,83</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	80 028 772,83	7 273 500,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>80 828 775,39</b>	<b>80 028 772,83</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset konserniyrityksiltä</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lainasaamiset	18 603 910,40	17 705 133,70
<b>Yhteensä</b>	<b>18 603 910,40</b>	<b>17 705 133,70</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Myyntisaamiset	106 947,00	156 500,00
Siirtosaamiset	775 162,90	751 222,48
<b>Yhteensä</b>	<b>882 109,90</b>	<b>907 722,48</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Muut saamiset	368 841,34	596 520,73
<b>Yhteensä</b>	<b>368 841,34</b>	<b>596 520,73</b>

Muut saamiset ovat pantattuja rahavaroja.

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

€

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Osakepääoma 1.1.	65 002 500,00	2 500,00
Osakeanti	0,00	65 000 000,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>65 002 500,00</b>	<b>65 002 500,00</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	31 950 745,40	24 017 033,50
Omien osakkeiden hankkiminen		-317 454,38
Osakeanti	2 200 026,36	8 251 166,28
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>34 150 771,76</b>	<b>31 950 745,40</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	19 256,21	19 256,21
Edellisen tilikauden voitto	662 899,88	0,00
Osingonjako	0,00	0,00
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>682 156,09</b>	<b>19 256,21</b>
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>767 866,15</b>	<b>662 899,88</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>100 603 294,00</b>	<b>97 635 401,49</b>
€		
<b>Laskelma jakokelpoisista voittovaroista</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34 150 771,76	31 950 745,40
Edellisten vuosien voittovarot	682 156,09	19 256,21
Tilikauden voitto/tappio	767 866,15	662 899,88
<b>Yhteensä</b>	<b>35 600 794,00</b>	<b>32 632 901,49</b>



Osakeantipäätöksen yhteydessä vuonna 2017 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	2018	2017
Muut velat	0,00	1 306 143,39
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>1 306 143,39</b>

Lyhytaikaiset velat konserniyrityksille	2018	2017
Ostovelat	0,00	3 245,50
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>3 245,50</b>

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2018	2017
Palkkavelat	0,00	24 350,00
Lomapalkkavelat	15 152,40	18 430,48
Palkkojen sivukuluvelat	9 822,20	4 786,06
Muut velat	26 961,33	164 728,02
<b>Yhteensä</b>	<b>51 935,93</b>	<b>212 294,56</b>

**VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**

€

<b>Pantatut tytäryhtiöosakkeet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	80 828 775,39	80 028 772,83

<b>Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	0,00	21 766,10

<b>Yrityskiinnitykset</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annetut yrityskiinnitykset	53 300 000,00	53 300 000,00

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

**LIITETIEDOT EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**

<b>Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Toimihenkilöitä	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot on eritelty konserni-tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

**LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA**

Tosite	Säilytystapa	Tositelaji
Päiväkirja ja pääkirja	Cd, sähköinen arkisto	
Reskontraerittelyt	paperitositteina ja sähköinen arkisto	
Ostoreskontraositteet	paperitositteina ja sähköinen arkisto	
Myyntireskontraositteet	paperitositteina ja sähköinen arkisto	
Kassatositteet	paperitositteina ja sähköinen arkisto	
Muistiotositteet	paperitositteina ja sähköinen arkisto	
Tasekirja	erikseen sidottuna kirjana	
Tase-erittelyt	erikseen sidottuna kirjana	

**TIKON-JÄRJESTELMÄ 01-09/2018**

Pankkitositteet Nordea	cd/paperisena	10-
Pankkitositteet OP	cd/paperisena	50-
Muistiotositteet	paperisena	90-
Myyntitositteet	cd/paperisena	91-
Myyntilaskujen suoritukset	cd/paperisena	92-
Ostotositteet	cd/paperisena	93-
Palkkatositteet	paperisena	95-

Tosite	Säilytystapa	Tositelaji
<b>NAV-JÄRJESTELMÄ 10-12/2018</b>		
Pankkitositteet OP	sähköisenä/paperisena	5018-
Muistiotositteet	sähköisenä/paperisena	9018-
Myyntitositteet	sähköisenä/paperisena	91-
Myyntihyvitysostitteet	sähköisenä/paperisena	92-
Myyntilaskujen suoritukset	sähköisenä/paperisena	9218-
Ostotositteet	sähköisenä/paperisena	10-
Ostotositteet	sähköisenä/paperisena	9318-
Ostohyvitysostitteet	sähköisenä/paperisena	OH+3-
Ostotositteiden suoritukset	sähköisenä/paperisena	9418-
Palkkatositteet	sähköisenä/paperisena	9518-
Arvonlisäverotositteet	sähköisenä	ALV-
Alkusaldotositteet	siirtotiedostoina	AS-
Myyntitositteet käyttöön oton yhteydessä	siirtotiedostoina	MPVK-
Ostotositteet käyttöönoton yhteydessä	siirtotiedostoina	OPVK-

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 2.4.2019

Saku Sipola  
Hallituksen puheenjohtaja

Ia Adlercreutz  
Hallituksen jäsen

Antti Karppinen  
Hallituksen jäsen

Kari Neilimo  
Hallituksen jäsen

Tuomo Raasio  
Hallituksen jäsen

Anu Tuomola  
Hallituksen jäsen

Jaakko Taivalkoski  
Toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä \_\_\_\_. \_\_\_\_.2019

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme  
KHT



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

