

# DEN

## GROUP OY

TILINPÄÄTÖS JA  
TOIMINTAKERTOMUS  
31.12.2020

# Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2020 . . . . .	4
Konsernitilinpäätös . . . . .	25
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS . . . . .	26
Konsernitase, IFRS . . . . .	27
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS . . . . .	28
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS . . . . .	29
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet . . . . .	30
<b>Segmentti-informaatio . . . . .</b>	<b>41</b>
1. Liikevaihto . . . . .	42
2. Liiketoiminnan muut tuotot . . . . .	42
3. Liiketoiminnan muut kulut . . . . .	42
4. Poistot ja arvonalentumiset . . . . .	43
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut . . . . .	43
6. Tutkimusmenot . . . . .	44
7. Rahoitustuotot ja -kulut . . . . .	44
8. Tuloverot . . . . .	44
9. Osakekohtainen tulos . . . . .	45
10. Aineettomat hyödykkeet . . . . .	46
11. Aineelliset hyödykkeet . . . . .	48
12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat . . . . .	50
13. Vaihto-omaisuus . . . . .	52
14. Myyntisaamiset ja muut saamiset . . . . .	52
15. Rahavarat . . . . .	52
16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot . . . . .	52
17. Varaukset . . . . .	53
18. Rahoitusvelat . . . . .	53
19. Ostovelat ja muut velat . . . . .	53
20. Johdannaissovimusten nimellisarvot ja käyvät arvot . . . . .	54
21. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu . . . . .	54
22. Rahoitusriskien hallinta . . . . .	54
23. Vastuut ja vakuudet . . . . .	58
24. Tytäryritykset . . . . .	58
25. Lähipiiritapahtumat . . . . .	59
26. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät . . . . .	60
27. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat . . . . .	60
Emoyhtiön tilinpäätös . . . . .	61
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS . . . . .	61
Emoyhtiön tase, FAS . . . . .	62
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS . . . . .	63
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet . . . . .	64
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset . . . . .	68

**Helpoin  
tapa tehdä  
unelmistasi  
totta.**



# DEN GROUP OY

DEN Group suunnittelee, markkinoi ja rakentaa pientaloja ja tiloja kuluttajille, organisaatioille ja sijoittajille. Konserni on markkinajohtaja puu- ja hirsirakenteisissa omakotitaloissa sekä toiminnallisissa tiloissa Suomessa ja sillä on kasvava jalansija Ruotsissa. Konserni koostuu DEN Group Oy -emoyhtiöstä sekä operatiivisesta toiminnasta vastaavista Den Finland Oy:stä ja Den Sweden AB:stä.

---

# HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS 2020

---

1.1.-31.12.2020







Liikevaihto

174

milj. euroa



Liiketoiminnan käyttökate

15,1

milj. euroa



Henkilöstö

449

## Koronavuonna 2020 DEN Group keskittyi liiketoiminnan kannattavuuden ja tehokkuuden parantamiseen ja onnistui ylittämään tavoitteensa

**VUONNA 2020 YHTIÖ** keskittyi tehokkuuden parantamiseen kehittämällä ydinliiketoimintojaan ja karsimalla kannattamattomia toimintoja, mikä johdosta yhtiön tulos parani merkittävästi. Liiketoiminnan rakenteita kehitettiin erityisesti Kodit-liiketoiminnassa, jossa yhdistettiin Designtalon, Finnlamellin ja Ainoakodin myynnin, markkinoinnin, suunnittelun, tehtaiden, asiakaspalvelun ja rakentamisen toiminnot keskenään. Muutoksen jälkeen jokainen talobrändien yhteinen toiminto on keskitettyssä ohjauksessa, mikä vahvistaa tiimissä oppimista ja parhaiden toimintatapojen

käyttöönottoa Kodit-liiketoiminnassa. Myös hallinnossa, henkilöstöhallinnossa ja hankintatoimessa aloitettiin konsernilaajuinen kehittäminen ja yhtenäistäminen.

Koronaepidemian leviäminen pandemiaksi alkuvuonna vaikutti DEN Groupin myyntiin ensimmäisellä vuosipuoliskolla negatiivisesti. Vaikeasta alkuvuodesta huolimatta myynnin kiihtyminen toisella vuosipuoliskolla sekä häiriötön tehtaiden ja työmaiden toiminta toivat konsernin lähes myyntitavoitteeseensa. Liikevaihto pieneni 2,3 prosenttia 174,0 miljoo-

naan euroon edellisvuoden 178,0 miljoonasta eurosta – osin lopetettujen liiketoimintojen vähäisemmän myynnin vuoksi. Liiketoiminnan käyttökate parani merkittävästi ja oli 15,1 miljoonaa euroa (4,6 miljoonaa euroa vuonna 2019). Liiketoiminnan rahavirta jatkui vahvana ja oli päättyneellä tilikaudella 12,0 miljoonaa euroa (23,5 miljoonaa euroa).

Henkilöstön määrä supistui hieman ja oli tilikauden lopussa 449 (12/2019: 457).

DEN Group valmistaa koteja sekä Design-talo- ja Finnlamelli-tuotemerkkien että Den Finland Oy:n ja K-Raudan Ainoakoti-yhteistyötuotemerkin alla, sekä harraste-, pienyritys- ja varastotiloja Talliosake- ja Talli-tuotemerkkien alla. DEN Tekniikka palvelee talotekniikan suunnittelussa ja asennuksessa kaikissa konsernin projekteissa ja myös ulkoisia asiakkaita. Konserni tarjoaa siten kattavat ratkaisut uuden kodin hankkimisesta vapaa-ajan asuntoihin ja erilaisiin toimitilatarpeisiin. Valtaosa taloista ja kaikki Talliosakkeet toimitetaan kokonaispalveluna ja muuttovalmiina.

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

**”Edelläkävijä kaikilla  
liiketoiminta-alueillaan”**





# Tilikauden merkittävät tapahtumat

Lähes

600



20



**DEN-KONSERNI TOTEUTTI** asiakkailleen tilikautena 2020 lähes 600 omakotitaloa, pääosin ns. muuttovalmiina ratkaisuna. Konsernin brändeistä Designtalo kasvoi koko puutalomarkkinan isoimmaksi ja Finnlamelli hirsirunkoisten omakotitalojen isoimmaksi tuotemerkiksi liikevaihdolla mitattuna.

Kodit-liiketoiminnassa on käynnistetty ns. Tontti + Talo -liiketoiminta. Liiketoiminnan idea on etsiä tontteja ja myydä niille toteutettavia taloja niin, että tontin omistaja myy tonttinsa suoraan asiakkaille samalla kun DEN myy heille tontille rakennettavan talon. Tilikausi 2020 oli ensimmäinen varsinainen myyntivuosi ja kauppoja tehtiin lähes 40 kappaletta. Kohteet sijaitsevat pääkaupunki-seudulla.

Talliosakkeen toiminta käsitti 20 valmistunutta kohdetta ympäri Suomen. Valmisteilla oli tilikauden lopussa 15 kohdetta. Suomessa myytiin vuonna 2020 yhteensä noin 700 tilaa. Ruotsissa Talli-toiminta kehittyi tavoitteiden mukaisesti. Ruotsiin rakennettiin neljä uutta Talliosake-kohdetta, joista kaksi myytiin Taalerin sijoitusrahastoille. Tiloja uusissa kohteissa on yhteensä 137.

DEN Group käynnisti maaliskuussa 2020 lomautuksia koskevat yhteistoimintaneuvottelut kannattavuutensa ja kustannustehokkuutensa parantamiseksi. Neuvotteluiden perusteena oli koronaviruksen aiheuttama epävarmuus sekä mahdolliset keskeytykset ja peruutukset myynnissä, suunnittelussa, tilauksissa, tehtaiden tuotannossa, rakenta-

misessa, LVIS-asennuksissa ja maarakentamisessa. Lomautustarve jäi kuitenkin erittäin vähäiseksi. Koronapandemian jatkuessa DEN Group toteutti joulukuussa 2020 lomautuksia koskevat yhteistoimintaneuvottelut vastaavin perustein.

Elokuussa 2020 DEN Group käynnisti kannattavuuden ja kustannustehokkuuden parantamiseksi yhteistoimintaneuvottelut, joiden tuloksena päätettiin lopettaa Talliosakkeen isännöinti- ja liiketoiminta, PohjanGeon suunnittelutoiminta sekä maanrakennusliiketoiminta (PohjanTeko).

# Konsernin rakenne

## YRITYSRAKENNE 2020


**DEN Group Oy**

**DEN Finland Oy**

**DEN Sweden Ab**

**OPERATIIVISET YHTIÖT** Den Finland Oy ja Den Sweden AB omistavat tai hallinnoivat perustajaurakointiin liittyen kiinteistöyhtiötä, osakeyhtiötä ja asumisoikeusyhdistyksiä Talliosake- ja Talli-tilojen toteuttamiseen.





**Asiakas-  
lähtöisyys  
ohjaa  
kaikkia liike-  
toimintoja.**

## Liiketoiminta

**DEN GROUP TOIMII** Kodit-, Tilat- ja Palvelut-liiketoiminta-alueilla, joissa se on johtava toimija valikoiduissa segmenteissä. Yhtiöllä on monipuolinen ja kattava tuote- ja palveluportfolio, jossa Den Finland Oy toimii kutakin rakennushanketta johtavana osapuolena. Rakentaminen tapahtuu yhteistyöverkostossa toimivien aliuraakoitsijoiden ja alihankkijoiden kanssa asiakkaan (Desigtalo, Ainoakoti, Finnlamelli, Tontti + Talo) tai yhtiön perustaman kiinteistöosakeyhtiön (Talliosake, Talli) tontilla. Puurakenteiset seinäelementit ja hirsikehikot valmistetaan omalla talotehtaalla. Muut osat ja rakentaminen hankitaan pääsääntöisesti tavarantoimittajilta ja alihankkijoilta. Toimitussisältöön kuuluu myös talotekniikka, joka suunnitellaan sekä asennetaan omana työnä.

Den Finland Oy:n osaava toteutusorganisaatio hallitsee asiakasprojektien koko toimitusketjun: alkaen myyntivaiheesta läpi suunnittelun, omien tuotantolaitosten, työmaan talonrakennusvaiheen sisältäen talotekniikan asennukset, aina takuuajan päättymiseen asti. Asiakaspro-

jektien toteutuksessa käytetään vakiintuneita kumppaneita. Asiakaslähtöisyys ohjaa kaikkia liiketoimintoja.

### **Kodit**

DEN Group on muuttovalmiiden omakotitalojen markkinajohtaja Suomessa. Desigtalo ja Finnlamelli ovat kumpikin omassa segmentissään liikevaihdolla mitattuna suurin muuttovalmiiden pientalojen toimittaja Suomessa.

Tuotemerkeistä Desigtalo ja Ainoakoti ovat muuttovalmiita tai osavalmiita puurakenteisia taloja, joita markkinoidaan, myydään ja rakennetaan asiakkaille, joita ovat kuluttajat, ammattirakentajat ja rakennuttajat.

Desigtalo on perustamisestaan lähtien ollut omakotimarkkinoiden edelläkävijä ja toimialan suunnannäyttäjä. Se on esitellyt ensimmäisenä markkinoille muuttovalmiit kodit, matalaenergia- ja passiivitalot, täydellisen avaimettomuuden vakiona sekä viimeisimpänä, vuonna 2020, täysin hiilikompensoidun ECO2-omakotitalon.

Desigtalo keskittyi toimintavuonna parantamaan kannattavuutta, missä onnistuttiinkin yli tavoitteiden. Myönteinen kehitys perustui suurelta osin vuoden 2019 mallistouudistukseen sekä rakentamisen tehokkuuteen tehtyihin panostuksiin. Myös markkinalähtöisempi hinnoittelu sekä sujuvampi toteutusprosessi paransi kannattavuutta ja myynti onnistui hienosti vaikeasta vuodesta huolimatta. Desigtalo kasvatti sekä kappale- että euromääräistä markkinaosuuttaan.

Ainoakodit myydään K-Raudan myymälöissä. Toimintavuonna kehitettiin edelleen Ainoakodin markkinointia ja myymälänäkyvyyttä yhteistyössä Keskon kanssa. Ainoakodit myydään sekä muuttovalmiina että talopakettina.

Finnlamelli on lamellihirsitekniikan johtava kehittäjä, joka markkinoi, myy ja toteuttaa muuttovalmiita tai osavalmiita hirsirakenteisia omakoti- ja vapaa-ajan rakennuksia. Finnlamelli toimittaa hirsirunkoja myös ulkomaille. Lisäksi se toimittaa hirsirakenteisia koulu-, päiväkotijä ja muita rakennuksia julkiselle ja yksityiselle sektorille kotimarkkinoilla.

Finnlamellin vuosi 2020 oli liiketoiminnan voimakkaan kasvun vuosi. Liikevaihto ja käyttökate kasvoivat merkittävästi kasvaneiden muuttovalmistuspalveluiden ja parantuneen

tehokkuuden ansiosta. Finnlamellin kotimaan markkinaosuus säilyi vahvana.

Ulkomaanmarkkinoilla Finnlamelli-tuotemerkillä on pitkäaikaisiin yhteistyösuhteisiin perustuva myyntiverkosto. Päämarkkinat ovat Suomen lisäksi Japanissa, Norjassa, Ruotsissa ja Hollannissa. Vuonna 2020 viennin osuus Finnlamellin liikevaihdosta oli 16 %.

Vuonna 2020 aloitetut Tontti + Talo -konseptin mukaiset talotoimitukset ovat kasvaneet merkittävästi kysynnän ylittäessä vuodelle 2020 asetetut tavoitteet. Asiakkaalle myydään täysin valmiiksi rakennettava talo (Desigtalo tai Finnlamelli) sekä tontti yhtenä kokonaisuutena. Tontti + Talo -konseptin markkinoinnissa tavoitellaan kodinrakentajien lisäksi asunnonvaihtajia, jotka etsivät myytäviä asuntoja harkitsematta vielä hakuvaiheessa oman kodin rakennuttamista. Toistaiseksi konsepti on käytössä vain pääkaupunkiseudulla.

### **Tilat**

DEN Group on Talliosake-tuotemerkillään omassa segmentissään tilamarkkinoiden edelläkävijä ja selkeä markkinajohtaja Suomessa. Tilat palvelevat sekä yrityksiä että yksityisiä käyttäjiä mm. toimitiloina, varastoina, harastustiloina tai muussa käytössä kaava- ja

rakennusmääräysten puitteissa. Talliosake-tilat ovat omaperustaista tuotantoa, jossa konserni suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille, ja myy tai vuokraa tilat yksityishenkilöille ja yrityksille muuttovalmiina.

Sijoittajille myytyjen tilojen vuokraukseen on Talliosakkeelta saatavilla myös vuokrauspalvelu. Esimerkiksi vuonna 2020 myydyistä tiloista noin puolet oli vuokralaisten käytössä. Rekisteröitynä vuokrahuoneiston välityslähteenä Talliosake auttaa sijoittajia vuokratason arvioinnissa ja sopivan vuokralaisen löytämisessä sekä tekee vuokrasopimuksen sijoittajan puolesta.

Talliosakkeen vuonna 2018 alkanut Ruotsin-toiminta eteni tavoitteiden mukaisesti. Ruotsiin rakennettiin neljä uutta Talliosake-kohdetta, joista kaksi myytiin Taalerin sijoitusrahastoille. Tiloja uusissa kohteissa on yhteensä 137.

### **Palvelut**

DEN Tekniikka huolehtii sekä konsernin omien kohteiden että resurssien salliessa ulkopuolisten asiakkaiden kohteiden taloteknisistä suunnittelu- ja urakointipalveluista. Toteutusprosessi on optimoitu niin, että kaikki talotekniikka rakennetaan tehokkaasti ja laadukkaasti valmiiksi.



# Konsernin taloudellinen kehitys

		2020	2019	2018
Liikevaihto	t€	173 975	178 016	194 352
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	-2,3	-8,4	32,8
Käyttökate	t€	15 089	4 548	4 861
Liikevoitto	t€	10 800	-28 934	865
Liikevoittoprosentti	%	6,2	-16,3	0,4
Tilikauden tulos	t€	8 044	-30 225	2 014
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	4,6	-17,0	1,0
Oman pääoman tuotto, ROE	%	8,9	-29,8	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto, ROCE	%	8,3	-19,2	0,5
Omavaraisuusaste	%	56,8	55,8	55,8
Nettovelkaantumisaste	%	28,7	45,4	53,5
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	%	7,6	25,6	26,6

## OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, ROE, (%)

$$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}} \times 100$$

## SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, ROCE, (%)

$$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$$

## OMAVARAISUUSASTE (%)

$$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

## NETTOVELKAANTUMISASTE (%)

$$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

**VUONNA 2020 KONSERNIN** liikevaihto supistui hieman ja oli 174,0 miljoonaa euroa (178,0), pienennystä 2,3 %.

Käyttökate parani selkeästi vuonna 2020 ja oli 15,1 miljoonaa euroa (4,6) eli 8,7 % liikevaihdosta (2,6 %).

Konserni on muodostunut useamman yrityskaupan myötä vuosina 2017 ja 2018. Vertailukaudella 2019 liikearvotestauksen myötä kirjattiin 29,1 miljoonan euron arvonalentuminen. Vuonna 2020 tehdyn arvonalentumistestauksen perusteella ei ole tarvetta tehdä arvonalentumista.

Konsernin liiketulos muodostui 10,8 miljoonaa euroa voitolliseksi (-28,9). Konsernin tilikauden voitto oli 8,0 miljoonaa euroa (-30,2).

Kodit-liiketoiminta-alueen liikevaihto väheni 2,0 % edelliseen vuoteen verrattuna 111,0

miljoonaan euroon (113,2). Tilat-liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi vuoden aikana 3,8 % ja oli 57,6 miljoonaa euroa (55,5).

Pieni osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta tuli talotekniikan ja tehtaiden ulkoisesta myynnistä sekä lopetetuista toiminnoista. Talliosakkeen vuokrausliiketoiminta jatkoi kasvuaan, mutta sen osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta on pieni.





# Taloudellinen asema ja rahoitus



Oma pääoma

**94,4**

milj. euroa

Omavaraisuusaste

**56,8%**

**KONSERNITASEEN LOPPUSUMMA** tilikauden päättyessä oli 174,4 miljoonaa euroa (164,2). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 94,4 miljoonaa euroa (86,3). Omavaraisuusaste oli 56,8 % (55,8 %). Korollisten velkojen määrä konsernitaseessa oli 47,0 (45,7) miljoonaa euroa. Nettovelkaantumisaste oli 28,7 % (45,4 %). Osana korollisia velkoja huomioidaan kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainausuudet, joita oli tilikauden lopussa 20,0 miljoonaa euroa (17,1).

Konsernin nettorahoituskulut tilikaudella olivat -0,8 miljoonaa euroa (-1,6).

Konsernilla on vuoden lopussa ollut käytävissä 22 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosake-kohteiden tonttihankintojen limiittiin 12 miljoonaa euroa. Tonttilimii-

tistä oli vuoden 2020 päättyessä käytössä 3,1 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö on tilikauden aikana solminut sopimuksen Norra Finans Oy:n kanssa 20 miljoonan euron limiitistä Talliosakkeiden rakentamisen aikaiseen rahoitukseen.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 12,0 miljoonaa euroa (23,5). Maksuvalmius säilyi konsernissa hyvänä tilikauden ajan.

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

# Henkilöstö

**KONSERNIN PALVELUKSESSA** olevan henkilöstön määrä oli keskimäärin 458 (2019: 503, 2018: 536). Tilikauden lopussa henkilökunnan lukumäärä oli 449 (2019: 457, 2018: 548). Henkilöstökulut olivat yhteensä 29,3 miljoonaa euroa (2019: 31,1, 2018: 30,9). Henkilöstöstä 63 % on toimihenkilöitä ja 37 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä.

Tilikauden aikana yhtiö aloitti henkilöstöjohtamisen suuren muutoshankkeen, joka jatkuu vuonna 2021. Tavoitteena on yhtenäistää ja kehittää henkilöstöjohtamisen prosesseja ja käytäntöjä vastaamaan paremmin liiketoiminnan haasteisiin. Henkilöstöhallinnon muutosprojekteihin kuuluvat mm. vuosittaisten henkilöstöprosessien selkeyttäminen, uusi palkkajärjestelmä ja palkkahallinnon sisäänottaminen, osaamisen kehittämisen ja perehdytyksen vahvempi tuki sekä henkilöstöpolitiikkojen uudistaminen.

**”Tavoitteena henkilöstöjohtamisen prosessien yhtenäistäminen ja kehittäminen”**





# Työturvallisuus

**DEN GROUP SUHTAUTUU** vakavasti oman henkilöstön ja alihankkijoiden työturvallisuuteen ja -terveyteen, jota kehitetään määrätietoisesti yhdessä eri tahojen kanssa. Turvallisuusilmoituksiin ja auditointeihin käytetään InstaAudit-sovellusta.

Konsernin tapaturmataajuutta kuvaava LTI-taajuus (Lost Time Incident, poissaoloon johtaneet tapaturmat/tehdyt työtunnit) oli vuoden lopussa 10,3. Tavoite on jäädä alle 10:n. Pientaloteollisuuden jäsenyritysten vuoden 2020 taajuuteen (17) verrattuna konsernin tapaturmataajuus oli erinomaisella tasolla. Konsernissa on aiempaa enemmän korostettu turvallisuushavaintojen tärkeyttä ja siinä onkin tapahtunut erinomaista kehitystä.

Vuonna 2020 omalle henkilöstölle tapahtui kahdeksan vähintään yhden päivän poissaoloon johtaneita tapaturmia, mutta ei yhtään vakavaa loukkaantumista.

Kesäkuussa otettiin käyttöön rakennusalalla yleinen Kivasti–Pahasti–Hyvästi-konsepti. Sen mukaisesti puututaan henkilöstön ja alihankkijoiden työturvallisuuden laiminlyönteihin nopeasti ja seuraamuksia laiminlyönnin toistuessa lisäten.

Toimintavuonna myönnettiin patentti konsernin kehittämille työturvallisuustelineelle ja kävelytasolle, jotka parantavat turvallisuutta rakennustyömaalla.





# Tutkimus- ja kehitystoiminta

**KONSERNIN TUTKIMUS- JA** kehitystoiminta jatkui vilkkaana. Suunnittelussa ja rakentamisessa kehitettiin jatkuvasti entistä parempia ja sujuvuutta lisääviä ratkaisuja turvallisuudesta ja laadusta tinkimättä. Rakentamisen reklamaatiohallintaan kehitettiin IT-sovellus, jonka avulla seurataan reklamaatioita ja tehostetaan niiden hoitoa. Sovellus parantaa myös reklamaatioiden hallintaa ja tilastointia, ja sitä kautta auttaa toiminnan kehittämässä ja asiakastytyväisyyden parantamisessa.

Konsernilla on myönnettynä mallisuoajat kehittämilleen teknisen tilan lattiaelementille, pilarijalan/anturalevyn yhdistelmälle ja korvausilman säätöjärjestelmälle.

Vuoden 2020 loppupuolella alettiin Kodit-liiketoiminnassa valmistautua rakentamisen projektipäällikkömallin käyttöönottoon. Uudessa mallissa rakentamisen prosessit etenevät aiempaa selkeämmin yhden henkilön johdossa, mikä tarkoittaa parempaa koordinaatiota ja lisääntynyttä selkeyttä asiakkaan suuntaan. Malli otetaan käyttöön kaikessa rakentamisessa vuoden 2021 aikana.

## Mallistojen kehitys jatkui

Designitalo lanseerasi loppuvuodesta 2020 uuden Ideal-malliston, joka perustuu vakioituihin rakenneratkaisuihin mm. ulkoseinissä ja ikkunoissa. Mallisto vähentää räätälöinnin tarvetta sekä kustannuksia suunnittelussa ja tuotannossa, ja on siten sekä kustannustehokkaampi että edullisempi kuluttajille.

Joulukuussa 2019 lanseeratut ECO2-talot saivat markkinoilla hyvän vastaanoton. Ensimmäiset talot valmistuivat ja luovutettiin asiakkaille vuoden 2020 joulukuussa. ECO2-talot ovat ensimmäiset, joiden hiilijalanjälki on kokonaisuudessaan hyvitetty koko elinkaaren ajalta. Talojen rakennusmateriaalit ovat uusiutuvia ja ekologisista.

Ainoakoti lanseerasi uuden Fiksu-malliston, jossa on valmiina eniten asiakkaiden toivomia ominaisuuksia. Tällöin räätälöinti jää vähemmälle, mikä tekee kodin ostamisesta helpompaa.

Finnlamellin 2018 lanseeraama painumaton Ryhti-hirsi on osoittautunut teknisesti niin onnistuneeksi ratkaisuksi, että vuodesta 2020 lähtien sille on myönnetty 10 vuoden painumattomuustakuu. Takuu on ainutlaatuinen hirsitalomarkkinoilla.

**“Kehitetään jatkuvasti entistä parempia ja sujuvuutta lisääviä ratkaisuja”**



# Ympäristö

**ILMASTO-, YMPÄRISTÖ- JA ENERGIA**-asiat ovat keskeisessä osassa tulevaisuuden asunto- ja toimitilarakentamisessa. Rakentamisen ja rakennusten käytön hiilijalanjälkeä tullaan seuraamaan ja mittaamaan. Konserni on mukana pientaloteollisuuden yhteishankkeessa, jossa pilotoidaan hiilijalanjälkilaskentaa. Energiatehokkuus ohjaa valintoja. Kaikessa toiminnassa pyritään vähentämään ympäristövaikutuksia. Tehtaiden toimintaa ja ympäristövaikutuksia auditoidaan säännöllisesti normienmukaisuuden varmistamiseksi ja uusien kehitysmahdollisuuksien löytämiseksi.

Den Finland Oy:n rakentamat muuttovalmiit omakotitalot ja toimitilat ovat puurunkoisina rakennuksina hiiltä sitovia ja kierrätettäviä tullaan elinkaarensa päähän.

*“Kaikessa toiminnassa pyritään vähentämään ympäristövaikutuksia”*

Jätteiden hyötykäyttö ja kierrättäminen otetaan huomioon yhtiön kaikissa avainprosesseissa. Tehokkaassa tuotannollisessa toiminnassa hukkatavaran ja jätteen syntymistä pyritään ehkäisemään mahdollisimman paljon. Toimintaprosesseja kehitetään aktiivisesti siten, että yhtiön toiminta sekä lopputuote rasittavat mahdollisimman vähän ilmastoa ja ympäristöä. Työmaa-aikaisen jätteenkäsittelyn hoitaa tilaaja.

Den Finland Oy:n rakentamat Finnlamelli-hirsirakennukset koetaan terveellisiksi asua erityisesti niiden sisäilman laadun vuoksi. Käyttämämme puumateriaalista valtaosa hankitaan sertifioituna. Hirren tuotannon yhteydessä syntyvä puuainekäyttö omaan lämmöntuotantoon tai myydään polttoaineena ulkopuolisille.





# Riskit ja epävarmuustekijät

**RISKIEN HALLINTA ON** osa yhtiön sisäistä valvontaa, jonka järjestäminen on hallituksen tehtävä. Yhtiön hallitus ja hallituksen tarkastusvaliokunta ohjaavat ja valvovat riskienhallintaa, jonka operatiivisesta johtamisesta vastaa toimitusjohtaja.

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

Yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyviä riskejä ovat kuluttajien luottamus omaan talouteensa, yritysten luottamus, markkinoiden kilpailutilanne, asuntolainojen ja kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste. Merkittävä osa konsernin asiakkaista on yksityishenkilöitä, mutta asiakaskunta on laajentunut myös yrityksiin ja kiinteistösijoittajiin. Markkina- ja kuluttajakäyttäytymisen muutokset pyritään hallitsemaan seuraamalla tarkkaan markkinoiden, asiakastyytyvyyden ja kuluttajatutkimusten trendejä, sekä tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamiaan tuotteita ja palveluita.



Koronapandemia toi oman lisänsä riskitar- kasteluun. Vuonna 2020 suoraan koronasta johtuvat vahingot jäivät lopulta erittäin vähäi- siksi. Henkilöstön turvallisuutta parannettiin ja tartuntojen leviämistä estettiin siirtymällä etätöihin sekä vähentämällä kaikkea matkusta- mista ja henkilöiden välistä tarpeetonta suoraa kanssakäymistä. Pandemia ei ole ohi ja varo- toimet ovat edelleen käytössä. Konserni seu- raa ja noudattaa myös valtiovallan ohjeistuksia.

Liiketoimintaympäristön riskeihin haasteita tuovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalorakentamista koskevien säädösten kehitys, pientaloasumisen tulevai- suuden kustannukset sekä rakentamismää- räysten kehitys. Näitä haasteita pyritään en- nakoimaan ja hallitsemaan osallistumalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Den Finland Oy on mm. PTT Pientaloteolli- suus ry:n ja Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen.

Operatiivisten riskien hallinta tapahtuu kaik- ki toiminnot kattavan, tarkkaan määritellyn ja hallitun toimitusketjun ja siihen liittyvän toiminnanohjausjärjestelmän kautta. Konserni- yhtiöissä on varauduttu toiminnan riskeihin va- kuuttamalla toimintaa riittävässä laajuudessa.

Työturvallisuutta ja laatua hallitaan ohjeis- tuksin ja alan määräyksiä noudattaen, sekä avainindikaattoreita mittaamalla, kouluttamal- la, sekä laatua, työympäristöä ja työkaluja valvoen laatusertifikaatin mukaisesti. Työtur- vallisuuksessa painotetaan entistä enemmän ennakkointia turvallisuushavaintojen ja korjaa- vien toimenpiteiden kautta.

Tietohallinnolla on keskeinen merkitys yhtiön riskienhallinnassa. Tietojärjestelmät ovat tehokkaan sisäisen valvonnan kannalta kriitti- sen tärkeitä, sillä monet valvontatoimenpiteet perustuvat tietotekniikkaan. ICT- ja tietoturva- riskeiltä suojaudutaan mm. ICT-prosessisuun- nittelun, käyttöäoikeuksien hallinnan ja moni- vaiheisen tunnistautumisen avulla.

Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat rahoit- tuksen saatavuuteen liittyvät riskit ja taseris- kit. Talliosake-liiketoiminta on omaperustaista tuotantoa ja toimintamallilla on merkittävä vai- kutus konsernin taserakenteeseen. Taseriskiä pyritään hallitsemaan hankkeiden aloitusten, sijaintien ja alueiden markkinatilanteen ana- lyyysillä, hankkeiden käynnistämällä riittävän myynti- ja varausasteen täytyttyä sekä tase- seurannalla.

Konserniyhtiöillä on merkittävässä määrin lainarahoitusta. Suurin osa myynti- ja ostota- pahtumista on euroissa. Konserni altistuu va- luuttariskille Ruotsin kruunuun liittyen Ruotsin Talli-liiketoiminnan vuoksi, ja liiketoiminnan laajentuessa valuuttariski kasvaa.

Den Finland Oy:n toimintaan kuuluu olen- naisesti lopputuotteeseen liittyvä asiakkaille annettava takuu. Lisäksi rakennusalan sään- nösten mukainen 10 vuoden rakennevastuu kohdistuu yrityksen toimintaan ja lopputuo- teeseen. Yhtiö vastaa näistä asiakkailleen. Takuu- ja korjausriskeihin on varauduttu kir- jaamalla taseeseen edellisten vuosien toteu- tumatiedon pohjalta takuukuluvaraus. Lisäksi tavarantoimittajilta ja aliurakoitsijoilta edellyte- tään vastaavia takuuvastuita.

Vakuutusanalyysi ja -kilpailutus tehty 2020, ja kaikki vakuutukset ovat konsernilla ajantasaiset.

Yritys käy säännöllisesti läpi liiketoiminnan riskejä.

# Investoinnit ja yrityskaupat

**TILIKAUDEN AIKANA YHTIÖ** ei tehnyt yrityskauppoja ja investoinnit olivat pääosin normaaleja korvausinvestointeja.

Marraskuussa 2020 hallitus hyväksyi investoinnin Finnlamellin uuteen tuotannon- ja toiminnanohjausjärjestelmään. Järjestelmäksi valikoitui pilvipohjainen SAP Business by Design. Järjestelmäinvestoinnin tavoitteena on parantaa toiminnan läpinäkyvyyttä ja sitä kautta toiminnan tehokkuutta.

# Muutokset yhtiön johdossa

Pasi Tolppanen aloitti 10.2.2020 DEN Group Oy:n toimitusjohtajana. Johtoryhmässä toimintavuonna aloittivat myös henkilöstöjohtaja Sari Kontu sekä hankinta- ja kehitysjohtaja Ilkka Iittiläinen.







# Hallinnointi

**YHTIÖN TAVOITTEENA ON** avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi sekä johtaminen. Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla voimassa olevaa lainsäädäntöä ja yhtiöjärjestystä. Konsernilla on myös hyväksytyt eettiset ohjeet sekä sisäiset toimintaperiaatteet. Hallitus on perustanut toimintaansa avustamaan tarkastusvaliokunnan.

**DEN Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat toimineet:**

## **1.1.2020–11.5.2020**

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

## **11.5.2020 ALKAEN**

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

## **12.2.2021 ALKAEN**

Saku Sipola (puheenjohtaja), Heikki Lahtinen, Anu Tuomola, Kari Neilimo, Ilkka Kurkela, Pia Käll ja Antti Karppinen

**Konsernin johtoryhmään kuului vuoden 2020 lopussa seuraavat henkilöt:**

Pasi Tolppanen (toimitusjohtaja), Dennis Roikonen (talousjohtaja), Markus Alitalo (liiketoimintajohtaja, Talliosake), Jarmo Huhtala (liiketoimintajohtaja, Designtalo), Markku Uotinen (liiketoimintajohtaja, Finnlamelli), Sari Kontu (henkilöstöjohtaja), Ilkka Iittiläinen (hankintaja ja kehitysjohtaja)

**Tilinpäätöksen allekirjoittamishetkellä johtoryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:**

Pasi Tolppanen (toimitusjohtaja), Jani Oksanen (talousjohtaja), Markus Alitalo (liiketoimintajohtaja, Talliosake), Jarmo Huhtala (liiketoimintajohtaja, Designtalo), Markku Uotinen (liiketoimintajohtaja, Finnlamelli), Sari Kontu (henkilöstöjohtaja), Ilkka Iittiläinen (hankintaja ja kehitysjohtaja)

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





# Tietoja yhtiön osakkeista

**YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA OLI** tilikauden lopussa 65.002.500,00 euroa. Tilikauden päättyessä yhtiön osakekanta koostui 18.032.210 osakkeesta ja yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. 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.

7.6.2018 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. Valtuutus on edelleen voimassa.



# Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

**TILINPÄÄTÖKSEN** allekirjoitushetkellä koronaviruksen leviäminen ja vaikutukset ovat edelleen aktiivisia. Pandemian vaikutukset DEN Groupin toimintaan ovat toistaiseksi olleet rajallisia, mutta pitkittyessään korona voi vaikuttaa konsernin toimintaan esimerkiksi sulkemalla työmaita sairastumisien tai liikkumisrajoitusten takia sekä alentaa tuotteiden kysyntää mm. yleisen epävarmuuden, lisääntyneen työttömyyden ja rahoituksen saatavuuden heikkenemisen myötä. Konsernin johto pyrkii varautumaan kaikkiin tunnistetta-

vissa oleviin olennaisiin riskeihin seuraamalla tilannetta aktiivisesti sekä suunnittelemalla vaihtoehtoisia toimenpiteitä toiminnan ylläpitämiseksi. Liiketoiminnan luonteen vuoksi konserni kykenee varsin nopeasti sopeuttamaan kulurakennettaan ja käyttöpääomaansa koronaviruksesta aiheutuviin kysynnän voimakkaisiin muutoksiin.

Koronapandemiasta huolimatta kuluttajien luottamusindikaattorin nousu tammikuussa

korkeimmalle yli kahteen vuoteen antaa uskoa myös talo- ja tilamyynnin positiiviseen kehitykseen.

Viimeisimmän RTS-tutkimuksen mukaan hirsirakentaminen on jo kolmatta vuotta kasvussa. Vuonna 2020/21 jo hieman yli viidennes omakotitaloista rakennettiin hirrestä. Hirsi- ja puutalorakentamisen suosion odotetaan jatkuvan uusiutumattomien kivitalojen markkinaosuuden pienetessä edelleen.

Yhtiön käsityksen mukaan yhtiö kykenee turvaamaan riittävät taloudelliset voimavarat ja rahoituksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.





# Hallituksen esitys voitonjaosta

**EMOYHTIÖN TILIKAUDEN VOITTO** oli 35 389,28 euroa ja jakokelpoiset varat 6 528 930,49 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että varojenjako maksetaan pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,18 euroa osakkeelta ja yhteensä 3.245.797,80 euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan pääoman rahastosta voidaan maksaa enintään 0,10 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa vuoden 2021 loppuun saakka.

Helsingissä 25.3.2021

**DEN Group Oy**  
**Hallitus**





---

# KONSERNI- TILINPÄÄTÖS

---





# Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2020	1.1.-31.12. 2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>173 975</b>	<b>178 016</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	281	44
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		6 967	-10 038
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-72 772	-66 581
Ulkopuoliset palvelut		-50 879	-51 659
Henkilöstökulut	5	-29 294	-31 065
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-13 188	-14 168
<b>Käyttökate</b>		<b>15 089</b>	<b>4 548</b>
Poistot ja arvonalentumiset	4	-4 289	-33 482
<b>Liikevoitto</b>		<b>10 800</b>	<b>-28 934</b>
Rahoitustuotot		93	18
Valuuttakurssierot (netto)		508	-109
Rahoituskulut		-1 391	-1 473
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>7</b>	<b>-790</b>	<b>-1 564</b>
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>10 011</b>	<b>-30 498</b>
Tuloverot	8	-1 966	273
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>		<b>8 044</b>	<b>-30 225</b>

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2020	1.1.-31.12. 2019
<b>Osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton, euroa		0,45	-1,68
Laimennettu, euroa		0,45	-1,68
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille		8 044	-30 225
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Muuntoerot		9	3
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ</b>		<b>8 053</b>	<b>-30 222</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille		8 053	-30 222

# Konsernitase, IFRS

t€	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Liikearvo	10	87 911	87 911
Aineettomat hyödykkeet	10	4 281	6 316
Aineelliset hyödykkeet	11	5 485	7 133
Muut saamiset		50	88
Laskennalliset verosaamiset	12	2 055	2 156
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>99 781</b>	<b>103 603</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	13	47 638	44 667
Myyntisaamiset	14	4 900	7 576
Muut saamiset	14	1 023	606
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	1 007	954
Verosaamiset	14	187	302
Rahavarat	15	19 877	6 498
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>74 633</b>	<b>60 603</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>174 414</b>	<b>164 207</b>

t€	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<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	34 151
Muuntoerot	16	13	4
Kertyneet voittovarot	16	-4 810	-12 854
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>94 356</b>	<b>86 303</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>94 356</b>	<b>86 303</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	12	901	1 224
Varaukset	17	1 213	1 050
Rahoitusvelat	18	14 244	16 711
Muut pitkäaikaiset velat	19	3 407	4 675
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>19 766</b>	<b>23 660</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat	19	5 781	6 731
Muut lyhytaikaiset velat	19	8 764	5 298
Ennakkomaksut	19	8 364	9 574
Verovelat	19	2 180	0
Varaukset	17	974	880
Rahoitusvelat	18	25 511	23 169
Siirtovelat	19	8 717	8 591
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>60 292</b>	<b>54 243</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>80 057</b>	<b>77 904</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>174 414</b>	<b>164 207</b>



# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

t€	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Tilikauden voitto	8 044	-30 225
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	4 289	33 482
Muut oikaisut	-397	246
Rahoitustuotot ja -kulut	1 309	1 551
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-152	-1
Verot	1 966	-273
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia</b>	<b>15 059</b>	<b>4 780</b>
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	2 254	8 461
Vaihto-omaisuuden muutos	-3 578	13 313
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-539	-1 555
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>	<b>-1 863</b>	<b>20 219</b>
Maksetut korot	-1 280	-1 610
Saadut korot	25	18
Maksetut verot	106	33
	-1 149	-1 559
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>12 047</b>	<b>23 440</b>

t€	2020	2019
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-206	-1 305
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	152	1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-54</b>	<b>-1 304</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Lainojen nostot	4 783	420
Lainojen takaisinmaksut	-5 175	-4 293
Yhtiölainaosuuksien muutos	2 891	-14 372
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-1 120	-1 085
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>1 379</b>	<b>-19 330</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>13 372</b>	<b>2 819</b>
Rahavarat tilikauden alussa	6 498	3 679
Valuuttakurssien muutosten vaikutus rahavaroissa	7	13
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>19 877</b>	<b>6 498</b>

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

t€	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>65 003</b>	<b>34 151</b>	<b>1</b>	<b>17 371</b>	<b>116 525</b>
Tilikauden laaja tulos	0	0	3	-30 225	-30 222
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-30 225</b>	<b>-30 222</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
Osakeanti	0		0	0	0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>65 003</b>	<b>34 151</b>	<b>4</b>	<b>-12 854</b>	<b>86 303</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>65 003</b>	<b>34 151</b>	<b>4</b>	<b>-12 854</b>	<b>86 303</b>
Tilikauden laaja tulos	0	0	9	8 044	8 053
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>8 044</b>	<b>8 053</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
Osakeanti	0		0	0	0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>65 003</b>	<b>34 151</b>	<b>13</b>	<b>-4 810</b>	<b>94 356</b>



# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

## Konsernin perustiedot

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

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

DEN Group Oy:n hallitus hyväksyi tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 25.3.2021. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettä-

vässä 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 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

1.1.2020 voimaan tulleilla uusilla standardeilla, standardien muutoksilla tai tulkinnoilla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

## Konsolidointiperiaatteet

### Tytäryitykset

Konsernitilinpäätös sisältää DEN Group Oy:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimääristä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yh-

teisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta lakkaa.

Liiketoimien yhdistämiset käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryrityksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syntyneet velat 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 hankintakohteisesti 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-ajankohdaksi käypään arvoon ja tästä syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

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

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

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoonsa.

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

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

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia. Aineellisten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista



syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

## Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

### Liikearvo

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

Ennen 1.1.2016 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti.

Liikearvoista ei kirjata poistoja, vaan ne testataan mahdollisen arvonalentumisen varalta vuosittain ja aina kun esiintyy jokin viite siitä, että arvo saattaa olla alentunut. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille tai rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen

liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

### Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenuon silloin, kun hankintamenu 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 vaikutusajan 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 hankintamenuon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintamenu 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. Aktivoidavat kehittämismenot poistetaan taloudellisena pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Konsernilla ei ole ollut aktivoitavia kehittämismenoja esitetyillä tilikausilla.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

<b>Asiakassuhteet</b>	3-5 vuotta
<b>IT-ohjelmistot</b>	3-5 vuotta
<b>Tuotenimet</b>	5-10 vuotta
<b>Muut aineettomat</b>	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. Diskonttauskorkona 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 vaikutus aika 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 käytävistä aineista ja tarvikkeista. Näiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista rakentamisen raaka-aineista, vieraan pääoman menoista, suunnittelukuluista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista sekä muista välittömistä ja välillisistä rakennushankkeisiin



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

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneräisten töiden ja valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Arvioitaessa valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso. Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit

tuotteet, joihin ne tulevat 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: jaksotettuun 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 hankintamenoan kirjattavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoan 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.

Konsernin rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu IFRS 9 mukaisesti odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Konserni soveltaa standardin sallimaa yksinkertaistettua menetelyä arvonalentumisien kirjaamiseen, jolloin odotetut luottotappiot myyntisaamisista kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä.

## Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoitukses-

sa 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 sovelle 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. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Rahavarat

kuuluvat ryhmään jaksotettuun hankintameno-noon arvostettavat rahoitusvarat.

## **Rahoitusvelat**

### **Rahoitusvelat jaksotettuun hankintameno-noon efektiivisen koron menetelmällä**

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintameno-noon 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 hankintameno-noon efektiivisen koron menetelmällä. Lainalmiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limitin voimassaoloajalle. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättämispäivästä.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajurakointiin liittyvät kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet.

### **Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat**

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

## **Vieraan pääoman menojen aktivointi**

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän 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 omaisuususerä saatetaan aiottuun käyttöön tai myyntiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuususerän 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, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Mikäli takuutyövaraukset toteutuvat arvioitua suurempana, kirjataan ylimenevä osuus saman tien kuluksi. Mikäli takuuajan päätyttyä puolestaan havaitaan varauksen olleen liian suuri, puretaan varaus tulosvaikutteisesti.

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

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät ennakoidut menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen 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 omaisuus-

erään koko sopimuskauden ajan, kirjataan taseeseen käyttöoikeusomaisuuserä ja siihen liittyvä vuokrasopimusvelka. Poikkeuksen muodostavat lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja sopimukset, joiden kohteena on vähäarvoinen omaisuususerä. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenoonsa. Vuokra-ajan kuluessa omaisuususerästä 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 omaisuus-eriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät mak-

sut kirjataan kuluiksi tasaerinä. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden mukainen vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin kuuluu pääosin IT-laitteita ja toimistokalusteita.

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

### **Konserni vuokralle antajana**

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

## **Tuloutusperiaatteet**

### **Yleiset periaatteet**

Konsernin asiakassopimuksiin liittyvät projektit ovat olennaisilta osin kestoltaan alle

vuoden mittaisia. Asiakassopimuksiin liittyvät saamiset erääntyvät maksettavaksi pääsääntöisesti joko saman tai seuraavan tilikauden aikana. Konserni noudattaa IFRS 15 kohdan 121 apukeinoa, eikä pääsääntöisesti esitä erikseen jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettua transaktiohintaa.

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

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

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

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

Muuttovalmiita talopakettitoimituksia ja projekti- sekä maanrakentamista koskevat asiakassopimukset koostuvat yleensä useista suoritevelvoitteista. Myyntituotot näistä

suoritevelvoitteista kirjataan sitä mukaan, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavara tai palvelu luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään. Suoritevelvoitteiden täytyminen ja asiakkaan suorittamat maksut tapahtuvat pääosin samanaikaiseksi.

### **Talopakettitoimitukset**

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

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

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



mishetkellä ja valmiiden tilojen osalta myyntihetkellä.

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

### **Muut rakentamispalvelut**

Muita rakentamispalveluita koskevat asiakasopimukset muodostavat vain yhden suoritustason. Tuloutus tapahtuu tietyssä hetkenä, kun tuotteiden määräysvalta siirtyy asiakkaalle toimitusehtojen mukaisesti.

### **Korkojen ja osinkojen tuloutus**

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

## **Käyttökate ja liikevoitto**

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele käyttökateen tai liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti:

Käyttökate on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, aineiden ja tarvikkeiden käyttö, ulkopuoliset palvelut, henkilöstökulut sekä liiketoiminnan muut kulut.

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

Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

## **Työsuhde-etuudet**

### **Eläkeveloitteet**

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuus- tai maksupohjaisiksi 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 etuus- tai maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

## **Lähipiiritapahtumat**

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

## **Tuloverot**

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Verot merkitään tuloslaskelmaan, paitsi milloin ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjen verokantojen perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja tilanteissa,

joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamatonta voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät perustajaurakoinnista ennen hankkeen valmistumista ennakkoon myydyistä kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista ja verotettavan tulon eroista, Talliosake-kohteen rakentamisen hankkeen tuloutuksen ajoituserosta, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvioihin 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 kuluttajapalvelut. Ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi, joka vastaa resurssien kohdentamisesta ja tuloksen arvioinnista, on nimetty toimitusjohtaja. Konsernin liiketoimintaa johdetaan ja seurataan yhtenä koko-

naisuutena, ja näin ollen konsernilla on vain yksi toimintasegmentti.

## Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laatiessaan johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä tekemään harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset vaikuttavat raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätöksen merkittyjä eriä on arvioitu.

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

### **Vaihto-omaisuus**

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

### **Varaukset**

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

### **Yrityshankinnat**

Liiketoimintojen yhdistämisissä hankitut varat ja velat arvostetaan IFRS 3:n mukaan käypään arvoon. Johto käyttää mahdollisuuksien mukaan saatavilla olevia markkina-arvoja käypien arvojen määrittämisessä. Mikäli tämä ei ole mahdollista, arvostaminen perustuu omaisuuserän historialliseen tuottoon. Erityisesti aineettomien hyödykkeiden arvostaminen perustuu diskontattuihin kassavirtoihin ja edellyttää johdon arvioita tulevista kassavirroista.

Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvioista.

### **Liikearvon alentumisen testaaminen**

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

## **Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat**

### **Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut IFRS-standardit sekä tulkinnat**

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



## SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Konserni julkaisee liikevaihdon liiketoiminta-alueittain.

### Kodit

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

vattu 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 Oma-perusteiset rakentamishankkeet (perustajaurakointihankkeet).

### Palvelut

Palvelut sisältävät kaikki ne konsernin suunnittelupalvelut ja rakentamisen palvelut, jotka myydään konsernin tuotemerkkitarjoaman ulkopuolelle, ulkoisille asiakkaille, kuten rakennuttajille tai rakennusliikkeille. Näitä ovat esimerkiksi PohjanTeon, PohjanGeon ja DEN Tekniikan ul-

koiset myynnit. Edellä mainituista PohjanTeon ja PohjanGeon toiminnot lopetettiin vuoden 2020 aikana. Palveluiden tuloutusperiaatteet on edellä kuvattu tuloutusperiaatteiden seuraavissa kohdissa: Muuttovalmiit talotoimitukset ja projekti- ja maanrakentaminen sekä Muut rakentamispalvelut.

## 1. Liikevaihto

t€	2020	2019
Kodit	110 983	113 240
Tilat	57 614	55 531
Palvelut	5 378	9 245
<b>Yhteensä</b>	<b>173 975</b>	<b>178 016</b>

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

Myyntisaamiset olivat 4,9 miljoonaa euroa per 31.12.2020 (7,6 miljoonaa euroa per 31.12.2019).

Asiakassopimukseen liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 2,8 miljoonaa euroa per 31.12.2020 (1,8 miljoonaa euroa 31.12.2019).

Asiakassopimukseen liittyviä saatuja ennakoita oli 7,3 miljoonaa euroa per 31.12.2020 (8,1 miljoonaa euroa per 31.12.2019).

## Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2020	2019
Suomi	155 509	165 807
EU	14 564	7 905
EU:n ulkopuolelle	3 902	4 304
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>173 975</b>	<b>178 016</b>

## Suurimmat asiakkaat

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

## 2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2020	2019
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	152	1
Saadut korvaukset	17	40
Muut tuotot	112	3
<b>Yhteensä</b>	<b>281</b>	<b>44</b>

## 3. Liiketoiminnan muut kulut

### Liiketoiminnan muut kulut

t€	2020	2019
Vuokrat	-396	-282
Vapaaehtoiset henkilöstösivukulut	-1 530	-1 922
Toimitilakulut	-1 213	-1 118
Kone- ja kalustokulut	-2 566	-2 540
Matkakulut	-1 254	-1 830
Edustuskulut	-4	-22
Markkinointikulut	-2 094	-2 175
Tutkimus- ja kehityskulut	-10	-33
Hallintokulut	-1 879	-2 940
Muut liikekulut	-2 242	-1 306
<b>Yhteensä</b>	<b>-13 188</b>	<b>-14 168</b>

### Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2020	2019
Tilintarkastus	-183	-166
Veroneuvonta	-20	-26
Muut palvelut	-7	-36
<b>Yhteensä</b>	<b>-210</b>	<b>-228</b>

## 4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2020	2019
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-2 069	-1 856
Liiketoiminnan arvonalennus	0	-29 117
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-985	-911
Koneet ja kalusto	-1 063	-1 311
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-172	-287
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-4 289</b>	<b>-33 482</b>

## 5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

### Henkilöstökulut

t€	2020	2019
Palkat	-24 765	-25 752
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-3 787	-4 521
Muut henkilösivukulut	-742	-792
<b>Yhteensä</b>	<b>-29 294</b>	<b>-31 065</b>

### Henkilöstömäärä

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2020	2019
Toimihenkilöt	286	317
Työntekijät	172	186
<b>Yhteensä</b>	<b>458</b>	<b>503</b>

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2020	2019
Toimihenkilöt	279	288
Työntekijät	170	169
<b>Yhteensä</b>	<b>449</b>	<b>457</b>



## 6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 10 tuhatta euroa (33 tuhatta euroa vuonna 2019). Pääosa tutkimusmenoista syntyy taloteknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot, t€	2020	2019
Muut rahoitustuotot	93	18
<b>Yhteensä</b>	<b>93</b>	<b>18</b>

Rahoituskulut		
Korkokulut	-866	-863
Korkokulut, vuokrasopimukset	-100	-176
Muut rahoituskulut	-425	-434
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 391</b>	<b>-1 473</b>
Valuuttakurssierot (netto)	508	-109
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-790</b>	<b>-1 564</b>

## 8. Tuloverot

t€	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-2 188	-64
Laskennallisten verosaamisten muutos	-101	82
Laskennallisten verovelkojen muutos	323	255
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 966</b>	<b>273</b>

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

t€	2020	2019
Tulos ennen veroja	10 011	-30 498
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	2 002	-6 100
Verovapaat tulot	-264	0
Vähennyskelvottomat kulut	18	2
Vähennyskelvottomat arvonalentumiset	0	5 823
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	216	0
Muut erät	-6	1
<b>Yhteensä</b>	<b>1 966</b>	<b>-273</b>

Efektiivinen verokanta vuonna 2020 oli 19,6 % ja 0,9 % vuonna 2019. Vuonna 2019 efektiiviseen verokantaan vaikutti olennaisesti verotuksessa vähennyskelvoton liikearvon arvonalennus.

## 9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2020	2019	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	8 044	-30 225	8 044	-30 225
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, kpl	18 032 210	18 032 210	18 032 210	18 032 210
Osakekohtainen tulos, €/osake	0,45	-1,68	0,45	-1,68

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.



## 10. Aineettomat hyödykkeet

### Aineettomat hyödykkeet 2020

t€	Liikearvo	Tuotenimi	Asiakassuhteet	Aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	117 028	7 598	790	3 044	128 460
Lisäykset	0	0	0	35	35
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>117 028</b>	<b>7 598</b>	<b>790</b>	<b>3 079</b>	<b>128 495</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-29 117	-3 110	-396	-1 610	-34 233
Poistot	0	-1 159	-394	-516	-2 069
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-29 117</b>	<b>-4 269</b>	<b>-790</b>	<b>-2 126</b>	<b>-36 302</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	87 911	4 488	394	1 434	94 227
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>87 911</b>	<b>3 329</b>	<b>0</b>	<b>953</b>	<b>92 192</b>

### 2019

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



### Liikearvon kohdentaminen

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

t€	2020	2019
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	87 911	87 911
<b>Liikearvot yhteensä</b>	<b>87 911</b>	<b>87 911</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 tasais- ta 1,5 %:n kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen bruttokansantuotteen tulevaisuuden kehityksestä. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttajat olivat seuraavat:

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

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

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

%	2020	2019
<b>Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut</b>		
Diskonttauskorko	11,1	10,5

### Arvon alentumistestauksen herkkyyshanalyysi

Liikearvon arvon alentumistestauksen yhteydessä suoritettu herkkyyshanalyysi on tehty olettamuksilla sekä ennustekauden aikaisten rahavirtojen että ennustejakson jälkeisten rahavirtojen kasvuvauhdin heikkenemisen suhteen. Jos liikevaihto vuosittainen pienenesi koko ennustejaksolla 0,5 % tai jos liikevoiton vuosittainen kasvu koko ennustejaksolla olisi 9,0 prosenttiyksikköä ennustettua pienempi tai jos diskonttauskorko nousisi 4,9 prosenttiyksikköä, rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmän kirjanpitoarvo ylittäisi kerrytettävissä olevan rahamäärän.

## 11. Aineelliset hyödykkeet

### Aineelliset hyödykkeet

2020

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	5 564	10 410	0	15 974
Lisäykset	420	152	170	742
Vähennykset	0	-18	-152	-170
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5 984</b>	<b>10 544</b>	<b>18</b>	<b>16 546</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-2 284	-6 557	0	-8 841
Poistot	-985	-1 235	0	-2 220
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-3 269</b>	<b>-7 792</b>	<b>0</b>	<b>-11 061</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 280	3 853	0	7 133
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 715</b>	<b>2 752</b>	<b>18</b>	<b>5 485</b>

2019

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

## Vuokrasopimukset

Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

### 2020

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	5 533	909	6 442
Lisäykset	420	0	420
Vähennykset	0	-18	-18
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5 953</b>	<b>891</b>	<b>6 844</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-2 253	-604	-2 857
Poistot	-985	-172	-1 157
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-3 238</b>	<b>-776</b>	<b>-4 014</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 280	306	3 586
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 715</b>	<b>116</b>	<b>2 831</b>

### 2019

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





Vuokrasopimusvelka (t€)**	2020	2019
Lyhytaikainen	1 067	1 135
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	2 129	2 845
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	1 278	1 830
<b>Yhteensä</b>	<b>4 474</b>	<b>5 810</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 2020 aikana maksettu 1 913 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2019 vastaava luku 1 924 teur).

## 12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

### Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

t€	2020	2019
Laskennallinen verosaaminen	2 055	2 156
Laskennallinen verovelka	-901	-1 224
<b>Laskennallinen vero, netto</b>	<b>1 154</b>	<b>932</b>

Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€	2020	2019
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	932	594
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	222	338
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0
<b>Laskennallinen vero, netto 31.12.</b>	<b>1 154</b>	<b>932</b>

## Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2020

t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	267	0	-37	230
Varaukset	167	0	-19	148
Vahvistetut tappiot	393	0	-393	0
Tuloutuksen ajoituserot	1 013	0	646	1 659
Etuyhteyskorot	289	0	-289	0
Muut erät	27	0	-9	18
<b>Yhteensä</b>	<b>2 156</b>	<b>0</b>	<b>-101</b>	<b>2 055</b>

2019

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

Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	1 004	0	-311	693
Vaihto-omaisuus	220	0	-12	208
<b>Yhteensä</b>	<b>1 224</b>	<b>0</b>	<b>-323</b>	<b>901</b>

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

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

## 13. Vaihto-omaisuus

t€	2020	2019
Aineet ja tarvikkeet	3 581	3 367
Keskeneräiset työt	20 554	18 587
Käyttöoikeus-omaisuuserät vaihto-omaisuus, tontit	1 469	2 086
Maa-alueet	2 784	3 628
Vaihto-omaisuusosakkeet	17 884	16 824
Muu vaihto-omaisuus	1 366	175
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>47 638</b>	<b>44 667</b>

## 14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2020	2019
Myyntisaamiset	4 900	7 576
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	187	302
Muut saamiset	1 023	606
Siirtosaamiset	1 007	954
<b>Yhteensä</b>	<b>7 117</b>	<b>9 438</b>

Myyntisaamisten ikäjakauma	2020	2019
Erääntymättömät	2 979	3 905
Erääntyneet		
Alle 30 pv	1 198	2 035
30–60 pv	345	351
61–90 pv	71	99
yli 90 pv	307	1 186
<b>Yhteensä</b>	<b>4 900</b>	<b>7 576</b>

Myyntisaamisiin sovelletaan odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menetelyä, jolloin odotetut luottotappiot kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden määrä tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 oli 0,03 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa 31.12.2019). Luottoriskiä on kuvattu liitetiedossa 22.

## 15. Rahavarat

t€	Tasearvo	Tasearvo
Käteinen raha ja pankkitilit	19 877	6 498
<b>Yhteensä</b>	<b>19 877</b>	<b>6 498</b>

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

## 16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	2020	2019
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 1.1.	18 032 210	18 032 210
Osakkeiden lukumäärä (kpl) 31.12.	18 032 210	18 032 210
Osakepääoma (t€) 1.1.	65 003	65 003
Osakepääoma (t€) 31.12.	65 003	65 003

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 65.002.500,00 euroa. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 18.032.210 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla on samanlainen



oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittaa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke.

Yhtiökokous, joka pidettiin 7.6.2018, valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin hallitus päättämään kaikista osakeannin ehdoista. Valtuutus on edelleen voimassa.

## 17. Varaukset

t€	2020	2019
Varaukset 1.1.	1 930	1 965
Lisäykset	1 876	1 109
Vähennykset	-1 619	-1 144
<b>Varaukset 31.12.</b>	<b>2 187</b>	<b>1 930</b>

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

## 18. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset rahoitusvelat, t€	2020	2019
Lainat rahoituslaitoksilta	14 244	16 711
<b>Yhteensä</b>	<b>14 244</b>	<b>16 711</b>

Lyhytaikaiset rahoitusvelat, t€	2020	2019
Lainat rahoituslaitoksilta	5 554	6 103
Kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet	19 957	17 066
<b>Yhteensä</b>	<b>25 511</b>	<b>23 169</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>39 755</b>	<b>39 880</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

Pitkäaikaiset, t€	2020	2019
Johdannais-sopimuksiin perustuvat velat	0	13
Vuokrasopimusvelat	3 407	4 675
<b>Yhteensä</b>	<b>3 407</b>	<b>4 688</b>

Lyhytaikaiset	2020	2019
Ostovelat	5 781	6 731
Muut velat		
Vuokrasopimusvelat	1 067	1 135
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	3 715	3 736
Muut velat	3 982	427
Ennakkomaksut		
Ennakkomaksut asiakkailta	8 364	9 574
Verovelat		
Tuloverovelat	2 180	0
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	6 945	6 467
Muut siirtovelat	1 772	2 124
<b>Yhteensä</b>	<b>33 806</b>	<b>30 194</b>

## 20. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

### Nimellisarvot

t€	2020	2019
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa		
Korkoswapit	0	7 600
<b>Korkojohdannaiset yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>7 600</b>

### Käyvät arvot

t€	2020		2019	
	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo	Negatiivinen käypä arvo	Nettoarvo
Korkojohdannaiset				
Suojauslaskennassa	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	0	0	13	-13
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-13</b>

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

## 21. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu

Rahoitusvarat ja -velat on arvostettu laadinta-periaatteissa kuvatulla tavalla. Tämä tarkoittaa sitä, että rahoitusvarat ja -velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon ja johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. IFRS 9 käyttönoton myötä aiemmin lainoihin ja saamiin luokitellut rahoitusvarat luokiteltiin jaksotettuun hankintamenoon 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 normaali liiketoiminnan tulo-rahoitus ja hankekohtainen lainarahoitus. Konsernin käytössä on rahoituslimiittejä. Tilikauden 2020 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 19 877 tuhatta euroa (vuoden 2019 päättyessä 6 498 tuhatta euroa).

## Valuuttariski

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

## Korkoriski

Konsernin riski markkinakorkojen muutok-  
sista on vähäinen ja rahoitusveloista ilman  
kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia on  
vuoden 2020 lopussa 0% (vuoden 2019 lo-  
pussa 39%) suojattu koronvaihtosopimuksilla  
kiinteäksi koroksi. Alla olevassa taulukossa on  
huomioitu korkosuojaus.

Herkkyysanalyysi vaihtuva-korkoisten lainojen osalta, t€	2020		2019	
Muutosprosentti, %	1	3	1	3
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-159	-478	-123	-369

## Luottoriski

Luottoriskiä hallitaan mm. asiakkaiden luotto-  
tietojen tarkistuksella, luottovakuutuksilla ja  
myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia  
maksuehtoja. Käytettävät maksuehdot vaihte-  
levat liiketoiminta-alueittain.







### Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävällä suunnittelulla ja valvonnalla. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiitti määrältään 10 miljoonaa euroa (10 miljoonaa euroa vuonna 2019) ja tonttilimiitti määrältään 12 miljoonaa euroa (7 miljoonaa euroa vuonna 2019). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2020 lopussa takauksiin 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2019). Tonttilimiitistä oli käytössä vuoden 2020 lopussa 3,1 miljoonaa euroa (3,6 miljoonaa euroa vuonna 2019). Lisäksi yhtiö on tilikauden aikana solminut sopimuksen Norra Finans Oy:n kanssa 20 miljoonan euron limiitistä Talliosakkeiden rakentamisen aikaiseen rahoitukseen.

Velkojen maturiteettianalyysi 2020 t€	31.12. 2020	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	39 756	25 511	14 245	0
Ostovelat ja muut velat	13 478	13 478	0	0

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

Vuokrasopimusvelkojen maturiteetit on esitetty liitetiedossa 11.

## Pääoman hallinta

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

Nettovelat, t€	2020	2019
Korolliset velat	46 959	45 690
Rahavarat ja korolliset saamiset	19 877	6 498
	27 082	39 192

Oma pääoma yhteensä	94 356	86 303
Velkaantumisaste (gearing), %	49,8	52,9
Nettovelkaantumisaste (net gearing), %	28,7	45,4
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia, %	7,6	25,6

Korollisiin velkoihin sisältyvät rahalaitoslainat, kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet, osakaslainat ja vuokrasopimusvelat. Johdannaisvelkoja ei ole sisällytetty korollisiin velkoihin (2020: 0,0 ja 2019: 0,01 miljoonaa euroa).

## Laskentakaavat:

### VELKAANTUMISASTE (%)

$$\frac{\text{Korolliset velat}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

### NETTOVELKAANTUMISASTE (%)

$$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

Nettovelat	Varat	Velat		Yhteensä
		Lyhytaikaiset lainat	Pitkäaikaiset lainat	
t€	Rahavarat			
<b>Nettovelat 31.12.2018</b>	<b>3 679</b>	<b>40 840</b>	<b>25 216</b>	<b>62 377</b>
Rahavirrat	2 819	-15 744	-2 492	-21 055
Vuokrasopimusvelat	0	-792	-1 338	-2 130
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
<b>Nettovelat 31.12.2019</b>	<b>6 498</b>	<b>24 304</b>	<b>21 386</b>	<b>39 192</b>
Rahavirrat	13 379	5 071	-2 467	-10 775
Vuokrasopimusvelat	0	-68	-1 267	-1 335
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
<b>Nettovelat 31.12.2020</b>	<b>19 877</b>	<b>29 307</b>	<b>17 652</b>	<b>27 082</b>

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatteella. Vuoden 2020 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 1 120 tuhatta euroa (1 085 tuhatta euroa vuonna 2019).

## 23. Vastuut ja vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta, t€	2020	2019
Rahalaitoslainat	19 798	22 814
<b>Yhteensä</b>	<b>19 798</b>	<b>22 814</b>

Vakuudet, t€	2020	2019
Yrityskiinnitykset	254 100	254 100
Kiinteistökiinnitykset	3 347	4 387
Pantit	1	180
Omaovelkaiset takaukset	5 216	10 453
<b>Yhteensä</b>	<b>262 664</b>	<b>269 120</b>

Urakkatakaukset t€	2020	2019
Työaikaiset takaukset	20	53
Takuuajaiset takaukset	701	601
Maksutakaus	356	158
<b>Yhteensä</b>	<b>1 077</b>	<b>812</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. Konsernilla on neuvoteltu 22 miljoonan euron

limiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tonttihankintojen limiittiin 12 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2020 päättyessä käytössä 3,1 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa.

## 24. Tytäryritykset

Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Nimi	Kotipaikka	Liiketoiminnan luonne	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
<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 %

Tilikausien aikana konsernirakenteessa ei ole tapahtunut muutoksia.



## 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 2020	Myynnit 2019	Ostot 2020	Ostot 2019
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	120	104	88	89
<b>Yhteensä</b>	<b>120</b>	<b>104</b>	<b>88</b>	<b>89</b>

t€	Saamiset 2020	Saamiset 2019	Velat 2020	Velat 2019
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	0	0	0	0
Yhteisöt*	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Yhteisöt, joilla on emoyhtiössä määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta.

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

### Johdon työsuhde-etuudet

Johtoryhmän työsuhde-etuudet, t€	2020	2019
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 563	1 259
<b>Yhteensä</b>	<b>1 563</b>	<b>1 259</b>

Palkat ja palkkiot, t€	2020	2019
Hallituksen jäsenet	129	127
<b>Yhteensä</b>	<b>129</b>	<b>127</b>

Palkat sisältävät johtoryhmän jäsenten palkat johtoryhmässäoloajalta. Tilikausien aikana johtoryhmän koostumus on vaihdellut viiden ja kahdeksan jäsenen välillä.

## 26. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

DEN Group Oy päätti kesäkuussa 2017 Koy Peuhun kartanon asettamisesta myytäväksi. Tästä alkaen tämä omaisuuserä luokiteltiin myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin.

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

## 27. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä koronaviruksen leviäminen ja vaikutukset ovat edelleen aktiivisia. Pandemian vaikutukset DEN Groupin toimintaan ovat toistaiseksi olleet rajallisia, mutta pitkittyessään korona voi vaikuttaa konsernin toimintaan esimerkiksi sulkemalla työmaita sairastumisien tai liikumisrajoitusten takia sekä alentaa tuotteiden kysyntää mm. yleisen epävarmuuden, lisääntyneen työttömyyden ja rahoituksen saataavuuden heikkenemisen myötä. Konsernin johto pyrkii varautumaan kaikkiin tunnistettavissa oleviin olennaisiin riskeihin seuraamalla tilannetta aktiivisesti sekä suunnittelemalla

vaihtoehtoisia toimenpiteitä toiminnan ylläpitämiseksi. Liiketoiminnan luonteen vuoksi konserni kykenee varsin nopeasti sopeuttamaan kulurakennettaan ja käyttöpääomaansa koronaviruksesta aiheutuviin kysynnän voimakkaisiin muutoksiin.

Koronapandemiasta huolimatta kuluttajien luottamusindikaattorin nousu tammikuussa korkeimmalle yli kahteen vuoteen antaa uskoa myös talo- ja tilamyynnin positiiviseen kehitykseen.

Viimeisimmän RTS-tutkimuksen mukaan hirsirakentaminen on jo kolmatta vuotta kasvussa. Vuonna 2020/21 jo hieman yli viidennes omakotitaloista rakennettiin hirrestä. Hirsi- ja puutalorakentamisen suosion odotetaan jatkuvan uusiutumattomien kivitalojen markkinaosuuden pienetessä edelleen.

Yhtiön käsityksen mukaan yhtiö kykenee turvaamaan riittävät taloudelliset voimavarat ja rahoituksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.



# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

## Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto	1 474 556,41	867 143,11
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-821 804,20	-402 004,52
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-83 365,13	-41 847,12
Muut henkilösivukulut	-9 795,58	-1 559,32
Liiketoiminnan muut kulut	-515 354,90	-395 717,60
<b>Liikevoitto</b>	<b>44 236,60</b>	<b>26 014,55</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	806 169,46
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-29 117 000,00
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>-28 310 830,54</b>
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>44 236,60</b>	<b>-28 284 815,99</b>
Tilinpäätössiirrot (konserniavustus)	0,00	-820 000,00
Tuloverot	-8 847,32	-2 436,80
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>35 389,28</b>	<b>-29 107 252,79</b>



## Emoyhtiön tase, FAS

€	31.12.2020	31.12.2019
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	71 897 018,15	71 897 018,15
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>71 897 018,15</b>	<b>71 897 018,15</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	92 829,04	188 053,93
Muut saamiset	623 426,56	406 026,23
Rahavarat	0,00	0,00
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>716 255,60</b>	<b>594 080,16</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>72 613 273,75</b>	<b>72 491 098,31</b>

€	31.12.2020	31.12.2019
<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	34 150 771,76
Edellisten tilikausien voittovarot	-27 657 230,55	1 450 022,24
Tilikauden voitto (tappio)	35 389,28	-29 107 252,79
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>71 531 430,49</b>	<b>71 496 041,21</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Ostovelat	5 143,23	1 936,88
Velat saman konsernin yrityksille	820 000,00	820 000,00
Muut velat	51 651,63	56 769,29
Siirtovelat	205 048,40	116 350,93
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 081 843,26</b>	<b>995 057,10</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 081 843,26</b>	<b>995 057,10</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>72 613 273,75</b>	<b>72 491 098,31</b>

## Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	44 236,60	-28 284 815,99
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	29 117 000,00
Pysyvien vastaavien myyntivoitot	0,00	0,00
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,00	403,25
Rahoitustuotot ja -kulut	0,00	-806 169,46
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>44 236,60</b>	<b>26 417,80</b>
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	-101 624,72	48 141,38
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	86 786,16	121 675,40
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>29 398,04</b>	<b>196 234,58</b>

€	2020	2019
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00	0,00
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	0,00	0,00
Saadut osingot liiketoiminnasta	0,00	0,00
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	-29 398,04	-196 234,58
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Tytäryhtiöiden hankinnat	0,00	0,00
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	0,00	0,00
Maksullinen osakeanti	0,00	0,00
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät

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

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

### Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahanmääräisiä erä ei ole.

### Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihto toimialoittain, €	2020	2019
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	1 474 556,41	867 143,11
<b>Yhteensä</b>	<b>1 474 556,41</b>	<b>867 143,11</b>

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot, €	2020	2019
Lakisääteinen tilintarkastus	-91 604,40	-75 495,42
Muut palvelut	0,00	-26 069,35
<b>Yhteensä</b>	<b>-91 604,40</b>	<b>-101 564,77</b>

Rahoitustuoto ja -kulut, €	2020	2019
Korkotuotot konserniyrityksiltä	0,00	806 169,46
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-29 117 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>-28 310 830,54</b>



## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Sijoitukset, €	2020	2019
Hankintameno 1.1.	101 014 018,15	80 828 775,39
Lisäykset	0,00	20 185 242,76
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>101 014 018,15</b>	<b>101 014 018,15</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-29 117 000,00	0,00
Arvonalentumiset	0,00	-29 117 000,00
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-29 117 000,00</b>	<b>-29 117 000,00</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	71 897 018,15	80 828 775,39
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>71 897 018,15</b>	<b>71 897 018,15</b>

Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä, €	2020	2019
Myyntisaamiset	92 829,04	188 053,93
<b>Yhteensä</b>	<b>92 829,04</b>	<b>188 053,93</b>

Lyhytaikaiset saamiset, €	2020	2019
Muut saamiset	623 426,56	406 026,23
<b>Yhteensä</b>	<b>623 426,56</b>	<b>406 026,23</b>

Muut saamiset ovat pääosin pantattuja rahavaroja.



## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

€	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	65 002 500,00	65 002 500,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>65 002 500,00</b>	<b>65 002 500,00</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	34 150 771,76	34 150 771,76
Osakeanti	0,00	0,00
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>34 150 771,76</b>	<b>34 150 771,76</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 450 022,24	682 156,09
Edellisen tilikauden voitto	-29 107 252,79	767 866,15
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>-27 657 230,55</b>	<b>1 450 022,24</b>
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>35 389,28</b>	<b>-29 107 252,79</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>71 531 430,49</b>	<b>71 496 041,21</b>

Laskelma jakokelpoisista voittovaroista, €	2020	2019
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34 150 771,76	34 150 771,76
Edellisten vuosien voittovarot	-27 657 230,55	1 450 022,24
Tilikauden voitto/tappio	35 389,28	-29 107 252,79
<b>Yhteensä</b>	<b>6 528 930,49</b>	<b>6 493 541,21</b>

Lyhytaikaiset velat konserniyrityksille, €	2020	2019
Muut velat	820 000,00	820 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>820 000,00</b>	<b>820 000,00</b>

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät, €	2020	2019
Palkkavelat	164 025,00	80 797,50
Lomapalkkavelat	27 478,00	25 646,73
Palkkojen sivukuluvelat	13 545,40	9 906,70
<b>Yhteensä</b>	<b>205 048,40</b>	<b>116 350,93</b>

Yhtiön hallussa ei ole ollut omia osakkeita vuosina 2019 ja 2020.



## Vakuudet ja vastuusitoumukset

Pantatut tytäryhtiöosakkeet, €	2020	2019
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	71 897 018,15	71 897 018,15

Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet	2020	2019
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	5 126 497,77	0,00

Yrityskiinnitykset	2020	2019
Annetut yrityskiinnitykset	53 300 000,00	53 300 000,00

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

## Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella	2020	2019
Toimihenkilöitä	1	1
Yhteensä	1	1

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



# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 25.3.2021

**Saku Sipola**

Hallituksen puheenjohtaja

**Antti Karppinen**

Hallituksen jäsen

**Heikki Lahtinen**

Hallituksen jäsen

**Kari Neilimo**

Hallituksen jäsen

**Ilkka Kurkela**

Hallituksen jäsen

**Pia Käll**

Hallituksen jäsen

**Anu Tuomola**

Hallituksen jäsen

**Pasi Tolppanen**

Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 25.3.2021

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

**Eero Lumme**

KHT

DEN GROUP OY | Kotisivut den.fi | info@den.fi | Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa

