



DEN GROUP OY

TILINPÄÄTÖS JA
TOIMINTAKERTOMUS
31.12.2021



Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2021	4
Konsernitilinpäätös	26
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	27
Konsernitase, IFRS	28
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	29
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	30
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	31
Konsernin muut liitetiedot	44
1. Liikevaihto	44
2. Liiketoiminnan muut tuotot	44
3. Liiketoiminnan muut kulut	45
4. Poistot ja arvonalentumiset	45
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	46
6. Tutkimusmenot	47
7. Rahoitustuotot ja -kulut	47
8. Tuloverot	47
9. Osakekohtainen tulos	48
10. Aineettomat hyödykkeet	49
11. Aineelliset hyödykkeet	51
12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	53
13. Vaihto-omaisuus	55

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset	55
15. Rahavarat	55
16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	55
17. Varaukset	56
18. Rahoitusvelat	56
19. Ostovelat ja muut velat	57
20. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	57
21. Rahoitusriskien hallinta	57
22. Vastuut ja vakuudet	60
23. Tytäryritykset	61
24. Lähipiiritapahtumat	62
25. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	63
Emoyhtiön tilinpäätös	64
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	64
Emoyhtiön tase, FAS	65
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	66
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	67
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	72

**Rakennamme
elämästä
parempaa tila
kerrallaan.**

DEN GROUP OY

DEN Group suunnittelee, markkinoi ja rakentaa pientaloja ja tiloja kuluttajille, organisaatioille ja sijoittajille.

Konserni on markkinajohtaja pääsegmenteissään, jotka ovat muuttovalmiit puu- ja hirsirakenteiset omakotitalot sekä erilaisia toiminnallisuuksia mahdollistavat hallitilat Suomessa. Kansainvälinen toiminta sisältää hirsitalojen viennin useisiin eri maihin ja Ruotsiin etabloituneen hallitilatuotannon. Konserni koostuu Den Group Oy -emoyhtiöstä sekä operatiivisesta toiminnasta vastaavista Den Finland Oy:stä ja Den Sweden AB:stä.

HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS 2021

1.1.-31.12.2021



Toisena koronavuonna 2021 liikevaihto kasvoi viidenneksellä 209 miljoonaan euroon

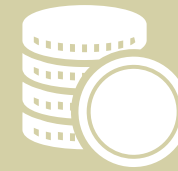
VUONNA 2021 KULUTTAJIEN koronarajoitusten takia patoutunut ostovoima suuntautui vahvasti parempaan asumiseen, jonka tarve oli tullut selväksi pandemian pitkittyessä. Uusien pientalojen aloitukset kasvoivat Suomessa euromääräisesti neljänneksellä. DENillä taloja myytiin vuonna 2021 euromääräisesti lähes 45 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Myös käyttötarkoituksen mukaan varusteltujen varastointi-, harraste- ja yritystilojen kysyntä jatkui hyvänä.

Taloja myytiin ennätysmäärä etenkin ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Kesän jälkeen pientalojen kysynnän nousua hidastivat myyntihintoihin heijastuneet rakennusmateriaalien ja -työn hinnannousut. Markkinoilla yleiset ongelmat erityisesti puun ja teräksen saatavuudessa onnistuttiin välttämään vakiintuneen kumppaniverkoston avulla. Myös jo aikaisemmin aloitetut toiminnan kehitysohjelmat auttoivat kysyntä- ja kustannuspaineiden hallitsemisessa.

Kuumenneilla markkinoilla osaavan rakennustyövoiman riittävydessä oli paikoittain ongelmia, joita ratkottiin yhtiössä laajassa yhteistyössä onnistuneesti. Omat kohteet muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta pystyttiin toteuttamaan ja luovuttamaan aikataulussa.

Vuosi oli myös uudenlaisen sisäisen kehityksen vuosi. Yhtiölle luotiin uusi strategia ja arvot. Tuotteiden ja toiminnan vastuullisuutta alettiin laaja-alaisesti kehittää ulkoisen kumppanin tuella. Organisaatiota uudistettiin tukemaan strategisten hankkeiden ja tavoitteiden saavuttamista.

Hankinnat yhdistettiin liiketoiminnoista konsernitasolle synergia- ja skaalaetujen hyödyntämiseksi. Hankinnoissa pyritään strategiaan kumppanuuksiin, joissa kehitetään tuotteita ja konsepteja asiakastarpeisiin aidossa yhteistyössä.



Liikevaihto

208,7

milj. euroa

Liiketoiminnan käyttökate

€ 14,0

milj. euroa (oikaistu käyttökate 16,9 milj. euroa)



Henkilöstö

518

Myynnin kehittyminen positiivisesti sekä tehtaiden ja työmaiden sujuva toiminta auttoivat konsernia pääsemään yli myyntitavoitteen. Liikevaihto nousi 19,9 prosenttia 208,7 miljoonaan euroon edellisvuoden 174,0 miljoonasta eurosta. Liiketoiminnan käyttökate laski hieman euromääräisesti edellisvuoden tasolta ja oli 14,0 miljoonaa euroa (15,1 miljoonaa euroa vuonna 2020). Oikaisu käyttökate vahvistui edellisestä vuodesta 16,9 miljoonaan euroon (15,8 miljoonaa euroa vuonna 2020). Liiketoiminnan rahavirta jatkui vahvana ja oli päättyneellä tilikaudella 11,4 miljoonaa euroa (12,0 miljoonaa euroa).

Konsernin käyttökate rasitti tilikauden aikana voimakkaasti nousseet raaka-ainekustannukset. Erityisesti puuraaka-aineen hinnannousu heikensi konsernin tulosta. Talliosakkeen tilikaudelle kohdistuneet ylimääräiset takuu- ja muutostyökustannukset rasittivat tulosta normaalia enemmän.

Henkilöstön määrä kasvoi merkittävästi ja oli tilikauden lopussa 518 (12/2020: 449).

Kestäviä, arvonsa
pitäviä koteja ja tiloja.



Liiketoiminta ja toimintaympäristö

DEN GROUP TOIMII Kodit- ja Tilat-liiketoiminta-alueilla. Kotituotemerkkejä ovat Designtalo, Finnlamelli ja Den Finland Oy:n ja K-Raudan yhteinen Ainoakoti. Tilatuotemerkkejä ovat Talliosake Suomessa ja Talli Ruotsissa. DEN Tekniikka palvelee talotekniikan suunnittelussa ja asennuksessa kaikissa konsernin projekteissa.

DEN Groupin tavoitteena on jatkossakin olla edelläkävijä ja markkinajohtaja kaikilla liiketoiminta-alueillaan. Konsernin tavoitteena on tuottaa asiakkailleen paras asiakaskokemus ja työntekijöilleen paras työntekijäkokemus.

Valtaosa taloista ja kaikki Talliosakkeet toimitetaan kokonaispalveluna ja muuttovalmiina. Den Finland Oy:n toteutusorganisaatio hallitsee asiakasprojektien koko toimitusketjun.


Den Finland Oy toimii rakentamisessa hanketta johtavana osapuolena. Rakentaminen tapahtuu asiakkaan (Kodit-liiketoiminta) tai yhtiön perustaman kiinteistöosakeyhtiön (Tilat) tontilla.

Puurakenteiset seinäelementit ja hirsikehikot valmistetaan omilla tehtailla Nivalassa ja Alajärvellä. Muut osat ja rakennustyöt hankitaan pääsääntöisesti tavarantoimittajilta ja alihankkijoilta. Rakennustöitä johtavat DENin projekti-päälliköt. Toimitussisältöön kuuluu myös talotekniikka, joka suunnitellaan ja asennetaan omana työnä.

Kodit

DEN Group on muuttovalmiiden omakotitalojen markkinajohtaja Suomessa. Konserni toteutti tilikautena 2021 lähes 800 omakotitaloa, joista 600 muuttovalmiina ratkaisuna. Talojen toimitusvolyymi kasvoi edellisvuodesta kolmanneksella.

Designtalo ja Finnlamelli ovat kumpikin sekä euroissa että kappaleissa mitattuna oman segmenttinsä suurin muuttovalmiiden pientalojen toimittaja Suomessa. DEN myy Designtalo- ja Finnlamelli-kodit omissa myyntipisteissään ympäri Suomea. Ainoakoteja myyvät K-Raudat.



**Tavoitteena
paras kokemus
asiakkaille,
henkilöstölle ja
kumppaneille.**

Tuotemerkeistä Designtalo ja Ainoakoti ovat muuttovalmiita tai osavalmiita puurakenteisia taloja, joita markkinoidaan kuluttajille, ammattirakentajille ja rakennuttajille. Ainoakodeista lanseerattiin toimintavuonna hirsirakenteiset mallistot sekä kehitettiin edelleen Ainoakodin brändiä ja sisustuskonsepteja yhteistyössä K-Raudan kanssa.

Finnlamelli-hirsitaloja markkinoidaan yksityishenkilöille, yrityksille ja julkisille organisaatioille asumiseen ja päiväkodeiksi, kouluiksi ja hoitolaitoksiksi.

Finnlamellin muuttovalmistoimitukset lähes puolitoistakertaistuivat edellisvuodesta. Brändi panostaa jatkossakin vahvasti muuttovalmiiden hirsitalojen myyntiin.

Finnlamellin suurimmat vientimaat olivat Ruotsi, Norja, Japani ja Alankomaat. Vuonna 2021 viennin osuus Finnlamellin kokonaismyynnistä oli 17 %. Viennin kokonaisvolyymi kasvoi noin 40 prosenttia. Eniten kasvoi vienti Ruotsiin, Norjaan ja Ranskaan.

Tontti + Talo -konseptin mukaiset talotoimitukset jatkuivat tasaisesti ja kohteita myytiin hie-
man alle 30 kappaletta. Asiakkaalle myydään täysin valmiiksi rakennettava talo (Designtalo

tai Finnlamelli) sekä tontti yhtenä kokonaisuutena. Tontti + Talo -konseptin markkinoinnissa tavoitellaan kodinrakentajien lisäksi asunnonvaihtajia, jotka etsivät myytäviä asuntoja harkitsematta vielä hakuvaiheessa oman kodin rakennuttamista.

Tontti + Talo -konseptia uudistettiin uuden strategian myötä vuoden lopulla monipuolis-
tamalla tontinhankinnan menettelyjä ja sitä kautta asiakkaille tarjottavia vaihtoehtoja. Samalla Tontti + Talo -toimintaa laajennettiin pääkaupunkiseudun ulkopuolelle saatavaksi muualla Keski-Uusimaalla, Tampereella ja Turussa.

Tilat

DEN Group on Talliosake-tuotemerkillään omassa segmentissään tilamarkkinoiden selkeä markkinajohtaja Suomessa. Talliosakkeen toiminta käsitti 20 valmistunutta kohdetta ympäri Suomen. Valmisteilla oli tilikauden lopussa 14 kohdetta. Suomessa myytiin vuonna 2021 yhteensä yli 750 tilaa. Ruotsissa Talli-toiminta kehittyi tavoitteiden mukaisesti. Ruotsissa valmistui kolme uutta Talli-kohdetta, joista kaksi myytiin suunnitellusti Taalerin sijoitusrahastoille. Vuodenvaihteessa uusia kohteita oli lisäksi rakenteilla kuusi.

Tilat palvelevat sekä yrityksiä että yksityisiä käyttäjiä mm. työ-, tuotanto- ja toimitiloina, varastoina, harrastustiloina tai myymäläkäytössä.

Sijoittajille myytyjen tilojen vuokraukseen on Talliosakkeelta saatavilla myös vuokrauspalvelu. Esimerkiksi vuonna 2021 myydyistä tiloista noin puolet on vuokralaisten käytössä. Rekisteröitynä vuokrahuoneiston välitysliikkeenä Talliosake auttaa sijoittajia vuokratason arvioinnissa ja sopivan vuokralaisen löytämisessä sekä tekee vuokrasopimuksen sijoittajan puolesta.

Talliosakkeen Ruotsin-toiminta laajenee suunnitellusti Västeråsin ja Örebron ulkopuolelle. Ruotsissa on rekrytoitu henkilökuntaa ja sikäläisen maajohdon tukena on kymmenen työntekijää. Uusia hankkeita varten on hankittu tontteja ja projektikanta on vahvempi kuin koskaan aiemmin.

Tilikauden merkittävät tapahtumat

KONSERNI UUDISTI STRATEGIANSA ja arvonsa sekä aloitti vastuullisuuden laaja-alaisen ja järjestelmällisen kehittämisen.

Raaka-aineiden kustannukset nousivat vuoden aikana merkittävästi, millä oli vaikutusta yhtiön tulokseen. Erityisesti puuraaka-aineen hinnannousu näkyi yhtiön tuloksessa.

Talliosakkeen tilikaudelle kohdistuneet ylimääräiset takuu- ja muutostyökustannukset rasittivat tulosta normaalia enemmän.

Kesän 2021 asuntomessuilla Lohjalla esiteltiin kohteet sekä Designtalolta että Ainoa-kodilta. Rakennusmestareiden ja -insinöörin (AMK) liiton RKL:n puheenjohtajisto valitsi Designtalo Idyllin Asuntomessujen mallitaloksi Lohjalla. Idylliä kiitettiin erityisesti laadusta, projektinhallinnan taidokkuudesta ja rakentamisen työturvallisuudesta.



		2021	2020	2019
Liikevaihto	t€	208 677	173 975	178 016
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	19,9	-2,3	-8,4
Käyttökate	t€	14 049	15 089	4 548
Oikaistu käyttökate	t€	16 913	15 764	-
Liikevoitto	t€	10 529	10 800	-28 934
Liikevoittoprosentti	%	5,0	6,2	-16,3
Tilikauden tulos	t€	7 455	8 044	-30 225
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	3,6	4,6	-17,0
Oman pääoman tuotto, ROE	%	7,7	8,9	-29,8
Sijoitetun pääoman tuotto, ROCE	%	7,8	8,3	-19,2
Omavaraisuusaste	%	59,3	56,8	55,8
Nettovelkaantumisaste	%	19,7	28,7	45,4
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistösakeyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	%	10,9	7,6	25,6

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, ROE, (%)

Tilikauden voitto _____ x 100
Oma pääoma (keskiarvo)

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, ROCE, (%)

Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut _____ x 100
Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)

OMAVARAISUUSASTE (%)

Oma pääoma _____ x 100
Taseen loppusumma - saadut ennakot

NETTOVELKAANTUMISASTE (%)

Korolliset velat - rahat ja korolliset saamiset _____ x 100
Oma pääoma

Täsmäytyslaskelmat avainluvuista

t€	2021	2020
Käyttökate	14 049	15 089
Oikaisuerät		
Talliosakkeen kohteiden muutostyökustannukset	1 936	
Uudelleenjärjestelykulut	905	675
Liiketoimintojen hankintojen kuluoikaisut	-284	
SaaS-hankkeiden kulukirjaukset	307	
Oikaisuerät yhteensä	2 864	675
OIKAISTU KÄYTTÖKATE	16 913	15 764

VUONNA 2021 KONSERNIN liikevaihto kasvoi merkittävästi ja oli 208,7 miljoonaa euroa (174,0), kasvua 19,9 %.

Käyttökate laski hieman euromääräisesti ja oli 14,0 miljoonaa euroa (15,1) eli 6,7 % liikevaihdosta (8,7 %). Oikaistu käyttökate vahvistui 16,9 miljoonaan euroon eli 8,1 % liikevaihdosta (9,1 %).

Konsernin liiketulos muodostui 10,5 miljoonaa euroa voitolliseksi (10,8). Konsernin tilikauden voitto oli 7,5 miljoonaa euroa (8,0).

Kodit-liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 25,6 % edelliseen vuoteen verrattuna 139,4 miljoonaan euroon (111,0). Tilat-liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi vuoden aikana 14,4 % ja oli 65,9 miljoonaa euroa (57,6).

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





Oma pääoma

98,5

milj. euroa

Omavaraisuusaste

59,3%

Taloudellinen asema ja rahoitus

KONSERNITASEEN LOPPUSUMMA tilikauden päättyessä oli 178,1 miljoonaa euroa (174,4). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 98,5 miljoonaa euroa (94,4). Omavaraisuusaste oli 59,3 % (56,8 %). Korollisten velkojen määrä konsernitaseessa oli 36,3 (45,7) miljoonaa euroa. Nettovelkaantumisaste oli 19,7 % (28,7 %). Osana korollisia velkoja huomioidaan kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet, joita oli tilikauden lopussa 8,6 miljoonaa euroa (20,0).

Konsernin nettorahoituskulut tilikaudella olivat -1,3 miljoonaa euroa (-0,8).

Konsernilla on vuoden lopussa ollut käytävissä 25 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosake-kohteiden tonttihankin-

tojen limiittiin 15 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2021 päättyessä käytössä 10,2 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa. Konsernin rahoitussopimus neuvoteltiin tilikauden aikana uusiksi ja tässä yhteydessä tonttihankintojen limiittiä korotettiin kolmella miljoonalla eurolla 15 miljoonaan euroon.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 11,4 miljoonaa euroa (12,0). 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 lisääntyi liiketoiminnan vahvan kasvun takia ja oli keskimäärin 496 (2020: 458, 2019: 503). Tilikauden lopussa henkilökunnan määrä oli 518 (2020: 449, 2019: 457). Henkilöstökulut olivat yhteensä 33,6 miljoonaa euroa (2020: 29,3, 2019: 31,1). Henkilöstöstä 61 % on toimihenkilöitä ja 39 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä. Jälkimmäisten osuus koko työvoimasta kasvoi kahdella prosenttiyksiköllä.

Tilikauden aikana yhtiö jatkoi vuonna 2020 alkanutta henkilöstöjohtamisen muutoshanketta.

”Rehtiys näkyy tavassamme kohdata jokainen ihminen tasa-arvoisena ja yhdenvertaisena.”

Henkilöstöjohtamisen prosesseja ja käytäntöjä sekä henkilöstöpolitiikkoja kehitettiin ja yhtenäistettiin. Uusien työntekijöiden perehdytystä kehitettiin systemaattisesti. Palkkahallinto otettiin takaisin sisään ja operatiivisten palkkaprosessien kehittäminen aloitettiin. Henkilöstöhallinnon ajamaan arvojen kehittämishankkeen osallistui koko henkilöstö osana strategiaproessia ja uusien arvojen jalkautus aloitettiin syksyllä. Sisäinen DEN Akatemia -koulutusalue perustettiin tukemaan osaamisen jatkuvaa kehittämistä.



Työturvallisuus

DEN GROUP SUHTAUTUU vakavasti oman henkilöstön ja alihankkijoiden työturvallisuuteen ja -terveyteen, joita kehitetään määrätietoisesti yhdessä eri tahojen kanssa.

Poikkeuksellisten suurten toimitusmäärien aiheuttama kiire näkyi valitettavasti työmaalla. Konsernin tapaturmataajuutta kuvaava LTI-taajuus (Lost Time Incident, poissaoloon johtaneet tapaturmat/tehdyt työtunnit) nousi vuoden lopussa 14:ään. Tavoite on jäädä alle 10:n. Vakavilta loukkaantumisilta onneksi välttyttiin. Pientaloteollisuuden jäsenyritysten vuoden 2021 keskitaajuuteen (lähes 23) verrattuna konsernin tapaturmataajuus oli kuitenkin paremmalla tasolla.

Turvallisuutta lähdettiin parantamaan määrätietoisesti esimiesvalmennusten, viestinnän ja muun muassa johdon työturvallisuusauditointien avulla. DENillä tehtiin oma pieni turvallisuusopas jaettavaksi konsernin koko henkilöstölle, rakentamisen kumppaneille ja muille keskeisimmille yhteistyökumppaneille. Kodit-työmaille suunniteltiin uusi turvallisuudesta ja työmaavarusteista muistuttava taulu työmaaviiniin kiinnitettäväksi. Työturvallisuusvalmennukset jatkuvat vuonna 2022. Turvallisuusilmoituksiin ja auditointeihin käytetään Impact-sovellusta.



TURVALLINEN TYÖMAA

Meille DENillä on tärkeää, että jokainen pääsee töistämme terveenä kotiin.

Työmaillamme työskentelevien tulee etukäteen tutustua toimittajaextranetin asiakas- ja työvaihekohtaisiin turvallisuusohjeisiin.

Riskien ja vaarojen ennakointi ja turvallisuusohjeiden ilmoittaminen kuuluvat jokaisen velvollisuuksiin. Ohjeet linkeineen löytyvät mm. DENin Turvallisuuden käsikirjasta.

Työmaalla käytettävät suojavarusteet

Kehystetyt vasemmalla ovat minimivaatimus rakennustyössä

<p>Suojakypärä EN 397</p>		<p>Kuulosuojain EN 352 Kun melutaso on yli 85 db</p>
<p>Silmäsuojaimet EN 397 Suojalasit tai -viisiiri</p>		<p>Turvaväljät EN 361 Putoamissuojaus toteutettava ensisijaisesti rakenteellisesti. Jos se ei ole mahdollista, on käytettävä turvaväljiä liitososineen turvallisesti ankkuroituna.</p>
<p>Huomiovaatetus EN 20471 Vähintään luokan 2 mukainen varoitusvaatetus yläosassa</p>		<p>Henkilötunniste Kuvallinen henkilötunniste, jossa veronumero; kuluttajakohteissa ei välttämätön</p>
<p>Turvajalkineet EN 345 Työn edellyttämällä suojauksilla</p>		<p>Suojakäsineet EN 388 Työn edellyttämällä suojaluokalla</p>
<p>Työmaan vierailijoilta edellytetään vähintään suojakypärää ja heijastavaa huomioliiviä, olosuhteiden vaatiessa muitakin suojaimia, kuten kuulosuojasta.</p>		

DEN on suomalainen yritys, jonka juuret pientalorakentamisessa yltävät yli 30 vuoden taakse. Rakennamme elämästä parempaa tilaa kerrallaan.

me oltiin

DEN

Ainoa

KODI

FINNLAPELLI

DESIGNTALO

TALLIOSAKE

Vastullisuus

DEN-KONSERNI RYHTYI SYKSYLLÄ 2021 kehittämään vastuullisuutta aiempaa kokonaisvaltaisemmin osana päivitettyä strategiaansa. Konserni haluaa olla alan vastuullisin toimija ja paras vaihtoehto asiakkaille, työntekijöille ja kumppaneille. Vastuullisuusohjelma sisältää kunnianhimoisia päämääriä DENin tuottamien kotien ja tilojen sekä oman toiminnan ympäristövastuullisuudessa, sosiaalisessa vastuussa ja hyvässä hallintotavassa.

DEN keskittyy kehittämään rakennuksia, joiden koko elinkaaren aikana syntyvä hiili-

jalanjälki minimoidaan kiertotalouden ja uuden tekniikan avulla. Hiilineutraalien tuotteiden valikoimaa kasvatetaan. Puu- ja hirsirakenteisilla pientaloilla on jo itsessään merkittävä ilmastokuormaa pienentävä hiilikädenjälki, jonka huomioimiseen laskennassa pyritään löytämään standardoitu menetelmä.

Tuotteiden, oman toiminnan ja rakentamisen lisäksi hankinnoille ja muulle kumppaniverkostolle asetetaan selkeät vastuullisuuskriteerit. Työmaiden turvallisuuden kehitystä voimistetaan. Henkilöstöä ja kumppaneita valmen-

netaan kohtaamaan paremmin muassa diversiteettiä ja liiketoiminnan etiikkaa koskevia kysymyksiä ja valintoja.

Sosiaaliseen vastuuseen kuuluu turvallinen ja rehti toiminta. DENillä tarjotaan työntekijöille koulutusta ja panostetaan esihenkilötyön kehittämiseen vahvasti.

Konserni seuraa tarkkaan vastuullisuusohjelman toteutumista ja kertoo tuloksista avoimesti.



Tutkimus- ja kehitystoiminta

YHTIÖLLÄ ON OLLUT kuluvan vuoden aikana normaalia tutkimus- ja kehitystoimintaa. Vuonna 2021 ulkoiset tutkimusmenot olivat 7 tuhatta euroa (10 tuhatta euroa vuonna 2020) ja ne kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin. Suunnittelussa ja rakentamisessa kehitetään jatkuvasti entistä parempia ja sujuvuutta lisääviä ratkaisuja. Edellä mainittua kehitystoimintaa suoritetaan osana projektien suunnittelua ja toteutusta.

Konsernilla on myönnettynä mallisuoajat kehittämilleen teknisen tilan lattiaelementille, pilarijalan/anturalevyn yhdistelmälle ja korvausilman säätöjärjestelmälle. Designtalon ja Ainoakodin työmailla käytettävä, itse kehitetty telinejärjestelmä on patentoitu.

Uusi strategia on lisännyt ja vauhdittanut kehityshankkeita.

Mallistojen kehitys

DENin mallistot uudistuvat jatkuvasti asiakastarpeiden mukaisesti.

Designtalon loppuvuonna 2020 lanseeraaman, vakioituihin rakenneratkaisuihin perustuvan Ideal-malliston suosio osoitti räätälöinnin ja kustannusten vähentämisen oikeaksi ratkaisuksi. Niinpä samaan ideologiaan pohjautuen Finnlamelli lanseerasi maaliskuussa uuden Rehti-malliston. Viimeisimmässä RTL:n tutkimuksessa viiden suosituimman talomallin listalla oli kolme DENin mallia: räätälöitävän Designtalo Käpylän lisäksi vakioidummat Designtalo Ideal ja Ainoakoti Fiksu.

Ainoakoti lanseerasi muuttovalmiit Varma- ja Priima-hirsikotimallistot. Mallistouudistus oli suurin Ainoakodin kymmenvuotisen olemassaolon aikana tehty muutos. Samalla julkaistiin Ainoakodille kolme valmista sisustustyyliä, mikä on pientaloalalla uusi lähestymistapa kodin sisustusvalintojen tekoon.





Riskit ja epävarmuustekijät

KONSERNIN RISKEJÄ TUNNISTETAAN, arvioidaan, hallitaan ja seurataan kaikissa liiketoiminnoissa ja myös koko konsernissa. Merkittävimmät riskit luokitellaan strategisiin, operatiivisiin, vahinko- ja rahoitusriskeihin sekä ympäristöriskeihin.

Yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyviä riskejä ovat kuluttajien luottamus omaan talouteensa, yritysten luottamus, markkinoiden kilpailutilanne, asuntolainojen ja kiinteistöasakeyhtiöiden 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, asiakastyytyväisyyden ja kuluttajatutkimusten trendejä, sekä tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamiaan tuotteita ja palveluita.

Koronapandemia toi oman lisänsä riskitarkasteluun. Vuonna 2021 suoraan koronasta johtuvat negatiiviset vaikutukset jäivät erittäin vähäisiksi. Henkilöstön turvallisuutta parannettiin ja tartuntojen leviämistä

estettiin siirtymällä etätöihin sekä vähentämällä kaikkea matkustamista ja henkilöiden välistä tarpeetonta suoraa kanssakäymistä. Pandemia ei ole ohi ja varotoimet ovat edelleen käytössä. Konserni seuraa ja noudattaa myös valtiovallan ohjeistuksia.

Raaka-aineiden hintojen muutoksilla saattaa olla vaikutusta yhtiön kuluvaan vuoden tulokseen. Näihin riskeihin olemme pyrkineet varautumaan niiltä osin kuin se on mahdollista. Liiketoimintaympäristön riskeihin haasteita tuovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalorakentamista koskevien säädösten kehitys, pientaloasumisen tulevaisuuden kustannukset sekä rakentamismääräysten kehitys. Näitä haasteita pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan osallistumalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Den Finland Oy on mm. PTT Pientalo-teollisuus ry:n ja Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen.

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

tuksin ja alan määräyksiä noudattaen, sekä avainindikaattoreita mittaamalla, kouluttamalla, sekä laatua, työympäristöä ja työkaluja valvoen. Työturvallisuudessa painotetaan entistä enemmän ennakoivia turvallisuushavaintojen ja korjaavien toimenpiteiden kautta.

Tietohallinnolla on keskeinen merkitys yhtiön riskienhallinnassa. Tietojärjestelmät ovat tehokkaan sisäisen valvonnan kannalta kriittisen tärkeitä, sillä monet valvontatoimenpiteet perustuvat tietotekniikkaan. ICT- ja tietoturvariskeiltä suojaudutaan mm. ICT-prosessisuunnittelun, käyttöoikeuksien hallinnan ja monivaiheisella tunnistautumisen avulla. GDPR-säätelyn edellyttämää henkilötietojen käsittelymenettelyä koskevaa tietoisuutta ja osaamista on parannettu koulutuksin.

Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit ja taseriskit. Talliosake-liiketoiminta on omaperustaista tuotantoa ja toimintamallilla on merkittävä vaikutus konsernin taserakenteeseen. Taseriskiä pyritään hallitsemaan hankkeiden aloitusten, sijaintien ja alueiden markkinatilanteen analyysillä, hankkeiden käynnistämällä riittävän myynti- ja varausasteen täytyttyä sekä tasaseurannalla.

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

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

Vakuutusanalyysi ja -kilpailutus tehty 2021, ja vakuutukset ovat konsernilla ajantasaiset. Yritys käy säännöllisesti läpi liiketoiminnan riskejä osana hallituksen ja tarkastusvaliokunnan toimintaa.

Strategia ja arvot

KONSERNIN STRATEGIA UUDISTETTIIN

kesällä 2021, jonka jälkeen liiketoiminta-alueet hioivat omat strategiansa valmiiksi. Keskeisimpinä ajatuksina ovat unelmien toteuttaminen tila kerrallaan ja asiakkaiden palvelu tiloihin liittyvissä tarpeissa pitkälle tulevaisuuteen, vastuullisesti ja älykkäästi.

Uudenlainen digitaalinen asiakaskokemus, täysin elämisvalmiit kiinteistöt huoltopalveluineen sekä energiatehokkaat hybriditilat ovat esimerkkejä tulevista konsepteista.

DENin strategiset painopistealueet ovat innostava kulttuuri, elinikäinen asiakaskokemus, halutuin kumppani, kannattava kasvu

kansainvälisesti, vastuullinen ja älykäs DEN sekä sujuva toteutus. Tavoitteena on tehdä DENin kanssa asiointista helpompaa, hausempaa ja nopeampaa kuin kellään muulla.

Strategian ohella DEN uudisti jokaista työntekijää ja kaikkea toimintaa ohjaavat arvot yhdessä henkilöstön kanssa. Uusiksi arvoiksi muovautuivat arvostus, rohkeus, vastuullisuus ja onnellisuus.

Strategia sisältää myös kunnianhimoiset taloudelliset tavoitteet orgaanisen kasvun kautta.



Investoinnit ja yrityskaupat

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

Finnlamellin uuden tuotannon- ja toiminnanohjausjärjestelmän, pilvipohjaisen SAP Business by Designin valmistelua tehtiin läpi vuoden. Järjestelmäinvestoinnin tavoitteena on parantaa toiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta sekä toimia ensiaskeleena liiketoiminnan laajamittaiselle digitalisoinnille. Kajoksi nimetty järjestelmä otetaan käyttöön elokuussa 2022. Tähän investointiin liittyvät menot on kirjattu kuluksi sitä mukaa, kun ne ovat kertyneet.





Muutokset yhtiön johdossa

JUSSI NIEMELÄ ALOITTI yhtiön toimitusjohtajana 1.5.2021. Johtoryhmästä poistuivat toimintavuonna yhtiön jättäneet hankinta- ja kehitysjohtaja Ilkka Iittiläinen ja Tilat-liiketoiminnan johtaja Markus Alitalo sekä toiseen toimeen yhtiön sisällä siirtynyt Jarmo Huhtala. Johtoryhmään liittyivät Kodit-liiketoiminnan johtaja Otto Tarkiainen ja lakiasianjohtaja Janika Vilkmán.

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, jonka jäseninä tilikaudella ovat toimineet Kari Neilimo (puheenjohtaja), Anu Tuomola ja Antti Karppinen.

DEN Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat tilikaudella 2021 toimineet:

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

Konsernin johtoryhmään kuuluivat vuoden 2021 lopussa seuraavat henkilöt:

Jussi Niemelä (toimitusjohtaja ja vt. liiketoimintajohtaja, Tilat), Otto Tarkiainen (liiketoimintajohtaja, Kodit), Jani Oksanen (talousjohtaja), Markku Uotinen (kehitysjohtaja), Sari Kontu (henkilöstöjohtaja), Janika Vilkmán (lakiasianjohtaja)

Tilinpäätöksen allekirjoittamishetkellä johtoryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

Jussi Niemelä (toimitusjohtaja ja vt. liiketoimintajohtaja, Tilat), Otto Tarkiainen (liiketoimintajohtaja, Kodit), Jani Oksanen (talousjohtaja), Markku Uotinen (kehitysjohtaja), Sari Kontu (henkilöstöjohtaja) ja Maria Mroue (markkinointi- ja viestintäjohtaja)

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Jonas Vuorela.

Tietoja yhtiön osakkeista

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

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

29.4.2021 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta voidaan maksaa enintään 0,10 euroa osakkeelta.

Valtuutus oli voimassa vuoden 2021 loppuun saakka. 14.12.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous pidensi edellä mainitun valtuutuksen voimassaoloa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen ajankohtaan saakka.

14.12.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 250.000 kappaleen yhtiön oman osakkeen hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti tai kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Varojenjak

DEN GROUP OY:N varsinainen yhtiökokous päätti 29.4.2021 maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,18 euroa osakkeelta ja yhteensä 3.245.797,80 euroa.



Tilikauden jälkeiset tapahtumat

VENÄJÄN HYÖKKÄYS UKRAINAAN helmikuussa 2022 lopetti uusien Finnlamelli-hirsitalojen kaupankäynnin Venäjälle. Viennin jatkuminen Venäjälle tulevaisuudessa on epävarmaa. Venäjän osuus Finnlamellin kokonaisviennistä ei ole ollut merkittävä. Tämän hetken tiedon mukaan sodalla on välillisiä vaikutuksia konsernin liiketoimintaan materiaalien saatuuden rajoittumisen ja hintojen kohoamisen myötä. Todellisten ja lopulta realisoituvien vaikutusten arviointi on hankalaa ja konsernin johto seuraa tilannetta päivittäin.

DEN Group Oy:n hallitus päätti 20.1.2022 valtuutuksensa mukaisesti maksaa pääomantulautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta ja yhteensä 1.794.766,80 euroa. Tämän lisäksi DEN Group Oy:n hallitus päätti valtuutuksensa mukaisesti toteuttaa omien osakkeiden suunnattu hankkiminen yhteensä 84.542 osakkeen osalta.



Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

VIIMEISIMMÄN RTS-TUTKIMUKSEN mukaan hirsi- ja puurakenteisten pientalojen kysyntä jatkuu hyvällä tasolla uusiutumattomista raaka-aineista rakennettujen talojen kustannuksella. Vuonna 2021 puurunkoisten talojen markkinaosuus nousi yhdellä prosenttiyksiköllä 68 prosenttiin, hirsitalojen osuuden pysytellessä edellisvuoden 24 % tasolla.

Yhä edelleen neljä viidestä suomalaisesta haluaa asua ensisijaisesti pientalossa (omakoti-, pari- ja rivitalot), mutta vain hieman reilu puolet on pystynyt toteuttamaan tämän unelmansa. Jos kohtuullisen hintaisia tontteja olisi saatavilla sopivilta paikoilta, pientalorakentaminen vilkastuisi entisestään.

Konsernin markkinoinnin yhtenäistäminen aloitettiin tammikuussa 2022 uuden markkinointi- ja viestintäjohtajan vetämänä. Tarkoituksena on luoda korkeatasoinen digitaalinen asiakaspolku, hyödyntää synergiaetuja muun muassa markkinoinnin kumppanuuksissa, poistaa päällekkäistä työtä ja hyödyntää omaa osaamista täsmällisemmin.

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



Hallituksen esitys voitonjaosta

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 7.298.182,57 euroa, josta tilikauden tulos on 4.015.049,88 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos siirretään taseen voittovaroihin.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta voidaan maksaa enintään 0,30 euroa osakkeelta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa keväällä 2023 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu varojenjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 29.3.2022

DEN Group Oy
Hallitus



KONSERNI- TILINPÄÄTÖS



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2021	1.1.-31.12. 2020
Liikevaihto	1	208 677	173 975
Liiketoiminnan muut tuotot	2	119	281
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-5 434	6 967
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-88 145	-72 772
Ulkopuoliset palvelut		-52 535	-50 879
Henkilöstökulut	5	-33 628	-29 294
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-15 003	-13 188
Käyttökate		14 049	15 089
Poistot ja arvonalentumiset	4	-3 521	-4 289
Liikevoitto		10 529	10 800
Rahoitustuotot		51	93
Valuuttakurssierot (netto)		-186	508
Rahoituskulut		-1 180	-1 391
Rahoituskulut (netto)	7	-1 315	-790
Voitto/tappio ennen veroja		9 214	10 011
Tuloverot	8	-1 759	-1 966
TILIKAUDEN TULOS		7 455	8 044

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2021	1.1.-31.12. 2020
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa		0,41	0,45
Laimennettu, euroa		0,41	0,45
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		7 455	8 044
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Muuntoerot		-34	9
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		7 421	8 053
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		7 421	8 053

Konsernitase, IFRS

t€	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	10	87 911	87 911
Aineettomat hyödykkeet	10	2 798	4 281
Aineelliset hyödykkeet	11	4 778	5 485
Muut saamiset		231	50
Laskennalliset verosaamiset	12	1 409	2 055
Pitkäaikaiset varat yhteensä		97 127	99 781
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	13	52 514	47 638
Myyntisaamiset	14	9 704	4 900
Muut saamiset	14	668	1 023
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	1 205	1 007
Verosaamiset	14	0	187
Rahavarat	15	16 911	19 877
Lyhytaikaiset varat yhteensä		81 002	74 633
VARAT YHTEENSÄ		178 129	174 414

t€	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	16	65 003	65 003
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16	30 905	34 151
Muuntoerot	16	-21	13
Kertyneet voittovarot	16	2 645	-4 810
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		98 531	94 356
Oma pääoma yhteensä		98 531	94 356
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	699	901
Varaukset	17	3 024	1 213
Rahoitusvelat	18	12 500	14 244
Muut pitkäaikaiset velat	19	2 244	3 407
Pitkäaikaiset velat yhteensä		18 467	19 766
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat	19	8 592	5 781
Muut lyhytaikaiset velat	19	6 278	8 764
Ennakkomaksut	19	12 087	8 364
Verovelat	19	1 381	2 180
Varaukset	17	1 301	974
Rahoitusvelat	18	20 630	25 511
Siirtovelat	19	10 862	8 717
Lyhytaikaiset velat yhteensä		61 131	60 292
Velat yhteensä		79 597	80 057
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		178 129	174 414

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

t€	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	7 455	8 044
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	3 521	4 289
Muut oikaisut	2 346	-397
Rahoitustuotot ja -kulut	1 129	1 309
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-6	-152
Verot	1 759	1 966
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia	16 204	15 059
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5 048	2 254
Vaihto-omaisuuden muutos	-5 637	-3 578
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8 842	-539
Käyttöpääoman muutokset	-1 843	-1 863
Maksetut korot	-995	-1 280
Saadut korot	49	25
Maksetut tai palautetut verot	-1 995	106
	-2 941	-1 149
Liiketoiminnan nettorahavirta	11 420	12 047

t€	2021	2020
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-639	-206
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	6	152
Investointien nettorahavirta	-633	-54
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	9 475	4 783
Lainojen takaisinmaksut	-7 550	-5 175
Yhtiölainaosuuksien muutos	-11 316	2 891
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-1 091	-1 120
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-3 246	0
Rahoituksen nettorahavirta	-13 728	1 379
Rahavarojen muutos	-2 941	13 372
Rahavarat tilikauden alussa	19 877	6 498
Valuuttakurssien muutosten vaikutus rahavaroissa	-25	7
Rahavarat tilikauden lopussa	16 911	19 877

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

t€	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	65 003	34 151	4	-12 854	86 303
Tilikauden laaja tulos	0	0	9	8 044	8 053
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	9	8 044	8 053
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakeanti	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä	0	0	0	0	0
Oma pääoma 31.12.2020	65 003	34 151	13	-4 810	94 356
Oma pääoma 1.1.2021	65 003	34 151	13	-4 810	94 356
Tilikauden laaja tulos	0	0	-34	7 455	7 421
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	-34	7 455	7 421
Liiketoimet omistajien kanssa					
Varojenjako	0	-3 246	0	0	-3 246
Osakeanti	0	0	0	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä	0	-3 246	0	0	-3 246
Oma pääoma 31.12.2021	65 003	30 905	-21	2 645	98 531

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 29.3.2022. 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 31.12.2021 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. Konsernitilin-

päätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

1.1.2021 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

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

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

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

Hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

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

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoonsa.

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

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

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

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

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

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

Ennen 1.1.2016 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti.

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

liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet, joilla on tunnettu tai arvioitu rajallinen taloudellinen vaikutusaika, poistetaan vaikutusajanaan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

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

Ostetut ohjelmistolisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saatamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisena pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun ohjelmisto on valmis käytettäväksi. Ohjelmistojen ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoitavat 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 esitettyillä tilikausilla.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

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

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa ja pitkälle riippumattomia muiden vastaavien yksiköiden rahavirroista.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. 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 vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi

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

Vaihto-omaisuus

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

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

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

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

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan kahteen seuraavaan ryhmään: jaksotettuun hankintamenoon ja käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat. Konsernilla

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

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat

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

viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

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 tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat

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

naiset 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 hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoan 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 hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä. Lainalimiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin 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 mukais-ta suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia

velkoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saattaminen aiottuun käyttötarkoitukseen vie pitkän valmistusajan. Aktivointi aloitetaan, kun omaisuuserästä syntyy kustannuksia, joista aiheutuu vieraan pääoman menoja, ja kun toimenpiteet, joilla omaisuuserä saatetaan aiottuun käyttöön tai myyntiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuuserän saattamiseen aiottuun käyttöön tai myyntiin, on suoritettu loppuun. Omaperusteisissa rakentamishankkeissa vieraan pääoman menot aktivoidaan rakennusaikana ja kirjataan projektikuluna luovutushetkellä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, 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 kokemukseräisen tiedon perusteella. Mikäli takuutyövaraukset toteutuvat arvioitua suurempana, kirjataan ylimenevä osuus saman tien kuluksi. Mikäli takuuajan päätyttyä puolestaan havaitaan varauksen olleen liian suuri, puretaan varaus tulosvaikutteisesti.

Perustajaurakoinnin kymmenvuotisvastuut on esitetty varauksina tilinpäätöksessä siltä osin kuin niiden 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 omaisuuserään koko sopimuskauden ajan, kirjataan taseeseen käyttöoikeusomaisuuserä ja siihen liittyvä vuokrasopimusvelka. Poikkeuksen muodostavat lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja sopimukset, joiden kohteena on vähäarvoinen omaisuuserä. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintamenoonsa. Vuokra-ajan kuluessa omaisuuserästä tehdään poistot ja sen arvoa huomioidaan mahdolliset arvonalentumistappiot sekä vuokrasopimusvelan uudelleen

määrittämisestä johtuvat oikaisut. Myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit kirjataan taseeseen osaksi vaihto-omaisuutta ja tätä hankintamenoa vastaava vuokrasopimusvelka esitetään velkana. Vuokrasopimusvelka arvostetaan niiden vuokrien nykyarvoon, jotka ovat arvostuspäivänä vielä maksamatta. Vuokrat diskontataan vuokralle ottajan lisäluoton korolla sillä vuokrasopimusten sisäinen korko ei yleensä ole määritettävissä. Vuokra-ajan kuluessa vuokrasopimusvelan määrään vaikuttavat vuokrasopimusvelan kerryttämä korko, maksetut vuokrat sekä mahdolliset vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämiset.

Lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät maksut kirjataan kuluksi 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 rahoitusleasing-sopimuksiin. Vuokratuotot operatiivisista vuokrasopimuksista, joissa konserni on vuokralle antajana, kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle annetut omaisuuserät esitetään taseessa luonteensa mukaisesti. Konsernilla ei ole rahoitusleasing-sopimuksia, joissa se on vuokralle antajana.

Tuloutusperiaatteet

Myyntituottojen esittäminen ja arvostaminen

Konserni esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot, joista on vähennetty välilliset verot ja alennukset. Sopimuksen alkaessa arvioidaan odotettu transaktiohintaa, joka sisältää muuttuvat osuudet ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti kuin on todennäköistä, että se tulee toteutumaan. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. Kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista ja jotka eivät ole aktivointikelpoisia muiden standardien mukaan,

kirjataan kuluksi. Konserni aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot, jotka täyttävät aktivointikriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi täyttämistason mukaisesti. Sopimuksen saamisesta aiheutuvat lisämenot käsitellään aktivoitavana menona. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot esitetään taseen Vaihto-omaisuus -erässä.

Asiakassopimuksissa suoritevelvoitteen täytyminen ja maksut tapahtuvat pääosin samanaikaisesti. Näin ollen konsernin ei ole tarvetta oikaista luvattua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksella.

Suoritevelvoitteet

Transaktiohintaa kohdennetaan suoritevelvoitteille erillismyyntihintoihin perustuen, jos sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoritevelvoite. Yleisesti asiakkaille annettavat takuut eivät vaikuta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne ovat varauksina käsiteltäviä varmennustyyppisiä takuita. Konsernilla ei ole olennaisia yleisiä ehtoja pidempiä takuuajoja, joiden osalta olisi arvioitava erillisen suoritevelvoitteen määrittämistä ja siihen liittyvän osuuden erottamista transaktiohinnasta tuloutettavaksi vasta palvelun toteutuessa. Sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutostöitä, jotka pääasiassa käsitellään osana alkuperäistä sopimus-

ta. Erikseen arvioidaan, muodostuuko erillistä suoritevelvoitetta lisä- tai muutostyöstä.

Tuloutusajankohta ja täyttämistason määrittäminen

Myyntituottojen tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta erikseen sen mukaan, kuinka määräysvalta tavaran tai palvelun osalta asiakkaalle siirtyy. Konsernilla on vain yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituottoja. Mikäli on todennäköistä, että asiakassopimuksen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät asiakassopimuksesta saatavan transaktiohinnan, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan varauksena kuluksi.

Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja -velat

Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin kirjatut myyntituotot, esitetään erotus taseen ennakkomaksut ja siirto-saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin kirjatut myyntituotot, esitetään erotus velkana taseen lyhytaikaisissa veloissa saadut ennakot -erässä. Omaperusteisiin hankkeisiin liittyvät yhtiölainaosuudet esitetään lyhytaikaisten velkojen rahoitusvelat -ryhmässä.

Tulouttamisen erityispiirteet

Muuttovalmiit ja täysvalmiit talotoimitukset

Muuttovalmiit ja täysvalmiit talotoimitukset ovat hankkeita, joissa asiakkaan omistamalle maa-alueelle toteutetaan lähes valmis tai täysin valmis omakoti- tai paritalo Design-talo, Ainoakoti tai Finnlamelli -tuotemerkin toimesta. Toimituslaajuuden mukaan hankkeet sisältävät useita suoritevelvoitteita. Odotettu transaktiohintaa sisältää muuttuvat osuudet ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot.

Hankkeissa asiakas omistaa maa-alueen ja siten konsernilla ei ole määräysvaltaa omaisuuserään, johon työ suoritetaan. Myyntituotot suoritevelvoitteista kirjataan sitä mukaan yhtenä ajankohtana, kun suoritevelvoite täytetään ja luvattu tavara tai palvelu luovutetaan asiakkaalle eli asiakkaalle siirretään määräysvalta kyseiseen omaisuuserään. Suoritevelvoitteet liittyvät pääasiassa tiettyihin työvaiheisiin ja niiden toteutuessa myyntituotto kyseisen suoritevelvoitteen osalta tuloutetaan.

Talopakettitoimitukset

Talopakettitoimitukset ovat hankkeita, joissa asiakkaan omistamalle maa-alueelle toteutetaan omakoti- tai paritalon elementit tai hirsikehikko asennettuna yleensä vesikate-

valmiuteen Ainoakoti tai Finnlamelli -tuotemerkin toimesta. Hankkeet sisältävät yleensä yhdestä kolmeen suoritevelvoitetta. Odotettu transaktiohintaa sisältää muuttuvat osuudet ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot.

Hankkeissa asiakas omistaa maa-alueen ja siten konsernilla ei ole määräysvaltaa omaisuuserään, johon työ suoritetaan. 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.

Omaperusteiset rakentamishankkeet Suomessa

Omaperusteiset kiinteistörakennushankkeet ovat konsernin itse kehittämiä hankkeita, joita myydään asiakkaille tuotemerkeillä Talliosake® (talliosake.fi) ja Talli (talli.com). Nämä hankkeet ovat erilaisia toiminnallisuuksia mahdollistavia hallitiloja, joita tarjotaan kuluttajille, sijoittajille ja yrityksille.

Konserni hankkii tontin ja urakoi perustamalleen kiinteistöosakeyhtiölle hallirakennuksen. Tilan hallintaan oikeuttavat kiinteistöosake-

yhtiöiden osakkeet myydään asiakkaille pääasiassa tilakohtaisesti ja joissakin tapauksissa useiden tilojen yhteiskauppana. Asiakkaan allekirjoittaessa kauppakirjan syntyy sitova myyntisopimus. Asiakkaan peruessa kaupan on konserni oikeutettu vahingonkorvaukseen.

Omaperusteisessa kiinteistörakentamisessa yksittäiset tilat ovat erillisiä suoritevelvoitteita. Asiakas maksaa kaupanteon yhteydessä ennakkomaksun, jonka suuruus on yleensä noin 5.000 euroa ja tilan luovutuksen yhteydessä loppukauppahinnan. Hankkeet ovat pääosin kestoltaan alle 12 kk, joten konsernin ei ole tarvetta huomioida näille maksuille rahan aika-arvoa. Lisäksi yksittäisen myydyin tilan transaktiohintaa sisältää siihen kohdistuvan yhtiölainaosuuden, jonka takaisinmaksusta vastaa tilan ostaja. Tämän yhtiölainan nostaa nimiinsä kiinteistöosakeyhtiö rakentamisen aikana ja tällä katetaan rakentamisen hankkeen kustannuksia. Näin ollen konsernin tilojen myynnistä saamat kokonaiskauppahinnat (transaktiohinnat) sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat että tiloihin kohdistuvat lainaosuudet.

Liikevaihto omaperusteisesta kiinteistörakennushankkeesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana aikaisintaan kohteen valmistuessa.

Edellytyksenä kohteen valmistumiselle on viranomaisten hyväksytysti suorittama käyttöönottokatselmus. Liikevaihdon tulouttamisen edellytyksenä on myös se, että asiakas on allekirjoittanut kauppakirjan, maksu on vastaanotettu kokonaisuudessaan ja tila on luovutettu asiakkaalle. Kohteen valmistuksen jälkeen myytyjen tilojen osalta liikevaihto tuloutetaan raportointikaudella, johon mennessä asiakas on allekirjoittanut kauppakirjan, maksanut tilan kokonaisuudessaan ja vastaanottanut tilan.

Omaperusteiset rakentamishankkeet Ruotsissa

Konserni toteuttaa Ruotsissa vastaavia omaperusteisia kiinteistö- ja rakentamishankkeita kuin Suomessa. Kiinteistöosakeyhtiöiden sijaan Ruotsissa käytetään hankkeen ominaispiirteistä riippuen joko aktiebolag ("AB") tai bostadsrättsförening (BRF) -yhteisöjä. Liikevaihdon tulouttamisen periaatteet ovat vastaavia Suomessa toteutettavien hankkeiden kanssa.

Korkojen ja osinkojen tuloutus

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

Käyttökate ja liikevoitto

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

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

Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuuspohjaisiksi 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 suorittamaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on synteettisiin optioihin perustuva kannustinjärjestelmä, joka on alkanut tilikaudella 2021. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot suoritetaan rahana. Kannustinjärjestelmästä kirjattava kulu on perustunut konsernin arvioon optioiden arvosta. Rahana suoritettava osuus on kirjattu oikeuden ansaintajakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka on uudelleen arvostettu aina tilinpäätöspäivänä.

Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten sekä konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johta-

misen perusteella. Lähipiirin kanssa tehdyt liiketoimet on esitetty liitetiedossa 24.

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 jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkautu 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 arvoihin arvostuksesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista.

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

Oma pääoma

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

Konsernilla ei ole määräysvallattomia omistajia.

Koronaviruspandemia (Covid-19)

Koronaviruspandemialla ei tällä hetkellä odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin liiketoimintaan. Johdon harkintaa edellyttävät asiat -osiossa on kuvattu ne keskeiset tilinpäätöksen osa-alueet, joihin liittyy harkintaa olennaisessa määrin suhteessa konsernin tilinpäätökseen.

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 kuluja määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätökseen merkittävä erä on arvioitu.

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

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liiketoiminnasta merkittävä osa on projektiluontoista. Projektien tuloutus perustuu ennustettuihin tuottoihin ja kustannuksiin olennaisessa määrin projektikantaa. Johto suorittaa harkintaa arvioitaessa suoritevelvoitteiden määriä, projektien toteutuvia myyntituottoja ja tuloutuksen ajoittumista omaperusteisessa kiinteistörakentamisessa.

Kotien osalta johdon harkinta liittyy määritettyjen suoritevelvoitteiden määrään ja kuhunkin suoritevelvoitteeseen liittyviin työvaiheisiin. Samoin johdon harkinta koskee ennustettuja tuottoja ja kuluja, joiden perusteella tuloutetaan liikevaihtoa ja katetta suoritevelvoitekohtaisesti.

Tilojen osalta omaperusteisissa kiinteistö- ja rakennushankkeissa johto suorittaa harkintaa suoritevelvoitteen täyttymisen edellytyksinä olevista vaiheista. Näitä ovat kohteen valmistamiseen liittyvä viranomaisten hyväksytysti suorittama käyttöönottokatselmus, allekirjoitettu kauppakirja, asiakkaan maksusuoritus ja tilan luovutus asiakkaalle.

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 tyyppillisistä takuutyövarauksista. Määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Varausten erittely on liitteessä 17.

Osakeperusteiset maksut

Osakeperusteisiin maksuihin liittyen johto suorittaa harkintaa liittyen osakkeen käyvän arvon määrittämiseen raportointipäivänä. Lisäksi johto arvioi ohjelmien erääntymisajankohdasta ja option arvon laskennassa käytettävien tekijöiden arvoja.

Yrityshankinnat

Liiketoimintojen yhdistämisissä hankitut varat ja velat arvostetaan käypään arvoon. Johto käyttää mahdollisuuksien mukaan saatavilla olevia markkina-arvoja käypien arvojen määrittämisessä. Mikäli tämä ei ole mahdollista, arvostaminen perustuu omaisuserän ennustettuun 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 markkinkehityksestä. 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.



1. Liikevaihto

t€	2021	2020
Kodit	139 397	110 983
Tilat	65 888	57 614
Palvelut	3 392	5 378
Yhteensä	208 677	173 975

Konsernin liikevaihdon jakautuminen esite-tään Kodit-, Tilat- ja Palvelut -alueiden kesken. Kodit sisältävät kaikki tuotemerkit ja liiketoiminnan, joka koostuu asumiseen liittyvistä monipuolisista palveluista ja tuotteista konsernissa. Tilat sisältävät toiminnallisuuksia mahdollistavat hallitilat, joita tarjotaan tällä hetkellä tuotemerkkien Talliosake® (talliosake.fi) ja Talli (talli.com) kautta kuluttajille, sijoittajille ja yrityksille. Palvelut sisältävät kaikki ne konsernin suunnittelupalvelut ja rakentamisen palvelut, jotka myydään konsernin tuotemerkkitarjoaman ulkopuolelle.

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 9,7 miljoonaa euroa per 31.12.2021 (4,9 miljoonaa euroa per 31.12.2020).

Asiakassopimukseen liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 4,3 miljoonaa euroa per 31.12.2021 (2,8 miljoonaa euroa 31.12.2020).

Asiakassopimukseen liittyviä saatuja ennakoita oli 11,2 miljoonaa euroa per 31.12.2021 (7,3 miljoonaa euroa per 31.12.2020).

Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2021	2020
Suomi	185 699	155 509
EU	16 484	14 564
EU:n ulkopuolelle	6 494	3 902
Konserni yhteensä	208 677	173 975

Suurimmat asiakkaat

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

2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2021	2020
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	6	152
Saadut korvaukset	7	17
Muut tuotot	106	112
Yhteensä	119	281

3. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut

t€	2021	2020
Vuokrat	-464	-396
Vapaaehtoiset henkilöstösivukulut	-1 927	-1 530
Toimitilakulut	-1 174	-1 213
Kone- ja kalustokulut	-2 419	-2 566
Matkakulut	-1 334	-1 254
Edustuskulut	-2	-4
Markkinointikulut	-2 288	-2 094
Tutkimus- ja kehityskulut	-7	-10
Hallintokulut	-2 029	-1 879
Muut liikekulut	-3 359	-2 242
Yhteensä	-15 003	-13 188

Vuonna 2021 kuluksi kirjattujen pienten ja lyhytkestoisten vuokrasopimusten määrä oli 464 tuhatta euroa ja vuonna 2020 vastaavasti 396 tuhatta euroa.

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2021	2020
Tilintarkastus	-140	-183
Veroneuvonta	-12	-20
Muut palvelut	-73	-7
Yhteensä	-225	-210

4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2021	2020
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-1 603	-2 069
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-993	-985
Koneet ja kalusto	-807	-1 063
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-118	-172
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 521	-4 289

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Henkilöstökulut

t€	2021	2020
Palkat	-27 755	-24 765
Osakeperusteinen palkitseminen	-94	0
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-4 657	-3 787
Muut henkilösivukulut	-1 122	-742
Yhteensä	-33 628	-29 294

Osakeperusteisen palkitsemisen vaikutus taseeseen

t€	2021	2020
Velka osakeperusteiseen palkitsemiseen liittyen	-94	0
Yhteensä	-94	0

DEN Group Oy:n hallitus on kesäkuussa 2021 päättänyt toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinohjelmasta. Ohjelman vaikutukset konsernin lukuihin on esitetty yllä olevissa taulukoissa. Ohjelman pääasialliset tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

2021

Järjestely	Optio 2021A	Optio 2021B
Järjestelyn luonne	Optio	Optio
Option arvonnäytysmalli	Black-Scholes	Black-Scholes
Odotettu keskimääräinen volatilitteetti %	30 %	30 %
Myöntämispäivä	24.6.2021	24.6.2021
Myönnettyjen instrumenttien määrä	200 000	200 000
Arvioitu erääntymispäivä	31.12.2023	31.12.2023
Toteutuminen (odotettu)	100 %	100 %
Option toteutushinta, eur	5,0	7,5
Osakkeen käypä arvo myöntämispäivänä, eur / osake	3,9	3,9
Osakkeen käypä arvo tilinpäätöshetkellä, eur / osake	6,0	6,0
Oikeuden syntymisehto	Omistajanvaihdos	Omistajanvaihdos
Toteutus	Raha	Raha

Henkilöstömäärä

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2021	2020
Toimihenkilöt	309	286
Työntekijät	187	172
Yhteensä	496	458

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2021	2020
Toimihenkilöt	316	279
Työntekijät	202	170
Yhteensä	518	449

6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 7 tuhatta euroa (10 tuhatta euroa vuonna 2020). Pääosa tutkimusmenoista syntyy talo- teknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot, t€	2021	2020
Muut rahoitustuotot	51	93
Yhteensä	51	93

Rahoituskulut		
Korkokulut	-635	-866
Korkokulut, vuokrasopimukset	-75	-100
Muut rahoituskulut	-470	-425
Yhteensä	-1 180	-1 391
Valuuttakurssierot (netto)	-186	508
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 315	-790

8. Tuloverot

t€	2021	2020
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-1 316	-2 188
Laskennallisten verosaamisten muutos	-645	-101
Laskennallisten verovelkojen muutos	202	323
Yhteensä	-1 759	-1 966

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

t€	2021	2020
Tulos ennen veroja	9 214	10 011
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	1 843	2 002
Verovapaat tulot	-238	-264
Vähennyskelvottomat kulut	16	18
Liiketoimintojen hankinnoista johtuvat erot	-57	0
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	266	216
Edellisten tilikausien verot	-59	0
Muut erät	-12	-6
Yhteensä	1 759	1 966

Efektiiivinen verokanta vuonna 2021 oli 19,1 % ja 19,6 % vuonna 2020.

9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2021	2020	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	7 455	8 044	7 455	8 044
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, kpl	18 032 210	18 032 210	18 032 210	18 032 210
Osakekohtainen tulos, €/osake	0,41	0,45	0,41	0,45

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.



10. Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet 2021

t€	Liikearvo	Tuotenimi	Asiakassuhteet	Aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	117 028	7 598	790	3 079	128 495
Lisäykset	0	0	0	120	120
Hankintameno 31.12.	117 028	7 598	790	3 198	128 614
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-29 117	-4 269	-790	-2 126	-36 302
Poistot	0	-1 156	0	-447	-1 603
Kertyneet poistot 31.12.	-29 117	-5 425	-790	-2 573	-37 906
Kirjanpitoarvo 1.1.	87 911	3 329	0	953	92 192
Kirjanpitoarvo 31.12.	87 911	2 173	0	625	90 708

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
Hankintameno 31.12.	117 028	7 598	790	3 079	128 495
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-29 117	-3 110	-396	-1 610	-34 233
Poistot	0	-1 159	-394	-516	-2 069
Kertyneet poistot 31.12.	-29 117	-4 269	-790	-2 126	-36 302
Kirjanpitoarvo 1.1.	87 911	4 488	394	1 434	94 227
Kirjanpitoarvo 31.12.	87 911	3 329	0	953	92 192

Liikearvon kohdentaminen

Liikearvon kohdistuvaa arvonalentumistestausta on toteutettu 31.12.2020 päättyneeseen tilikauteen asti koko konsernin tasolla, joka oli standardin tarkoittama alin rahavirtaa tuottavan yksikön testaustaso. Tilikauden 2021 aikana, yhtiön sisäistä taloudellista seurantaa on tarkennettu, jonka jälkeen yhtiön taloudellista seurantaa on toteutettu 1) Kodit ja 2) Tilat -yksiköissä. Taloudellisen seurannan tarkennuttua, standardin tarkoittama alin rahavirtaa tuottavan yksikön testaustaso on tarkentunut, jonka takia liikearvon arvonalentumisen testaus on suoritettu alemmilla tasoilla.

Aiemmin testattu kokonaisliikearvo on jaettu 1) Kodit ja 2) Tilat yksiköille niiden käypien arvojen suhteessa ja se sisältää yhtiön johdon arvion rahavirtaa tuottavalle yksikölle kuuluvasta liikearvon osuudesta.

t€	2021	Diskonttauskorko, % (WACC ennen veroja)
Kodit -yksikkö	75 052	9,5 %
Tilat -yksikkö	12 859	11,3 %
Liikearvot yhteensä	87 911	

Vuonna 2020 konsernin liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavien yksiköiden ryhmälle, joka vastaa konsernitasa.

t€	2020
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	87 911
Liikearvot yhteensä	87 911

	2020
Asumisen ja tilojen kuluttajapalvelut	
Diskonttauskorko	11,1 %

Arvonalentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille, joita vuonna 2021 ovat Kodit- ja Tilat -yksiköt ja vuonna 2020 konsernitaso. Kodit -liiketoiminta sisältää konsernin Design-talo, Ainoakoti ja Finnlamelli -tuotemerkit, jotka myyvät talopaketteja Suomessa. Tilat -liiketoiminta sisältää konsernin Talliosake ja Talli -tuotemerkit, jotka toteuttavat erilaisia tiloja Suomessa ja Ruotsissa.

Arvonalentumistestauksessa kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka katta-

vat viiden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista 1,5 %:n kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen liiketoiminnan pitkän aikavälin kehityksestä. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

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

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

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

Arvonalentumistestausten herkkyysoanalyysi Yhtiön johdon arvion mukaan mikään odotettavissa oleva muutos käytetyissä muuttujissa ei johda liikearvon arvonalentumiseen.

11. Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

2021

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	5 984	10 544	18	16 546
Lisäykset	295	821	898	2 014
Vähennykset	0	-6	-798	-804
Hankintameno 31.12.	6 279	11 359	118	17 756
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3 269	-7 792	0	-11 061
Poistot	-993	-924	0	-1 917
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-4 262	-8 716	0	-12 978
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 715	2 752	18	5 485
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 017	2 643	118	4 778

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
Hankintameno 31.12.	5 984	10 544	18	16 546
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-2 284	-6 557	0	-8 841
Poistot	-985	-1 235	0	-2 220
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-3 269	-7 792	0	-11 061
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 280	3 853	0	7 133
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 715	2 752	18	5 485

Vuokrasopimukset

Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

2021

t€*	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	5 953	891	6 844
Lisäykset	295	329	624
Vähennykset	0	-6	-6
Hankintameno 31.12.	6 248	1 214	7 462
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3 238	-776	-4 014
Poistot	-993	-118	-1 111
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-4 231	-894	-5 125
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 715	116	2 831
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 017	321	2 338

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
Hankintameno 31.12.	5 953	891	6 844
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-2 253	-604	-2 857
Poistot	-985	-172	-1 157
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-3 238	-776	-4 014
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 280	306	3 586
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 715	116	2 831

* Käyttöoikeusomaisuuserät on sisällytetty osaksi aineellisia hyödykkeitä, jotka on eritelty liitteessä 11. Käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat toimisto- ja tuotantotiloista sekä ajoneuvoista. Merkittävimmät vuokrasopimukset liittyvät Nivalan ja Alajärven tehdaskiinteistöihin sekä Vantaan toimitiloihin. Lisäksi käyttöoikeusomaisuuserien vuokratontit on sisällytetty vaihto-omaisuuteen, joka on eritelty liitteessä 13.



Vuokrasopimusvelka (t€)**	2021	2020
Lyhytaikainen	942	1 067
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	1 667	2 129
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	577	1 278
Yhteensä	3 186	4 474

**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 2021 aikana maksettu 1 732 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2020 vastaava luku 1 913 teur).

12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

t€	2021	2020
Laskennallinen verosaaminen	1 409	2 055
Laskennallinen verovelka	-699	-901
Laskennallinen vero, netto	710	1 154

Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€	2021	2020
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	1 154	932
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	-444	222
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0
Laskennallinen vero, netto 31.12.	710	1 154

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2021

t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	230	0	-37	193
Varaukset	148	0	316	464
Tuloutuksen ajoituserot	1 659	0	-1 005	654
Aineettomat hyödykkeet	0	0	61	61
Muut erät	18	0	19	37
Yhteensä	2 055	0	-646	1 409

Laskennalliset verovelat				
Liiketoimintojen hankinnat	693	0	-231	462
Vaihto-omaisuus	208	0	29	237
Yhteensä	901	0	-202	699

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
Yhteensä	2 156	0	-101	2 055

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

13. Vaihto-omaisuus

t€	2021	2020
Aineet ja tarvikkeet	5 348	3 581
Keskeneräiset työt	24 879	20 554
Käyttöoikeusomaisuuserät vaihto-omaisuus, tontit	654	1 469
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	11 893	2 784
Vaihto-omaisuusosakkeet	8 856	17 884
Muu vaihto-omaisuus	884	1 366
Vaihto-omaisuus yhteensä	52 514	47 638

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2021	2020
Myyntisaamiset	9 704	4 900
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0	187
Muut saamiset	668	1 023
Siirtosaamiset	1 205	1 007
Yhteensä	11 577	7 117

Myyntisaamisten ikäjakauma	2021	2020
Erääntymättömät	6 607	2 979
Erääntyneet		
Alle 30 pv	1 941	1 198
30–60 pv	315	345
61–90 pv	112	71
yli 90 pv	729	307
Yhteensä	9 704	4 900

Myyntisaamisiin sovelletaan odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menetelyä, jolloin odotetut luottotappiot kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden määrä tilinpäätöshetkellä 31.12.2021 oli 0,2 miljoonaa euroa (0,03 miljoonaa euroa 31.12.2020). Luottoriskiä on kuvattu liitetiedossa 21.

15. Rahavarat

t€	2021 Tasearvo	2020 Tasearvo
Pankkitilit	16 911	19 877
Yhteensä	16 911	19 877

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	2021	2020
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.

29.4.2021 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta voidaan maksaa enintään 0,10 euroa osakkeelta. Valtuutus oli voimassa vuoden 2021 loppuun saakka. 14.12.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous pidensi edellä mainitun valtuutuksen voimassaoloa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokouksen ajankohtaan saakka.

14.12.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 250.000 kappaleen yhtiön oman osakkeen hankkimisesta yhdessä tai useammassa eräs-

sä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti tai kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

DEN Group Oy:n varsinainen yhtiökokous päätti 29.4.2021 maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,18 euroa osakkeelta ja yhteensä 3.245.797,80 euroa.

17. Varaukset

t€	2021	2020
Varaukset 1.1.	2 187	1 930
Lisäykset	2 992	1 876
Vähennykset	-854	-1 619
Varaukset 31.12.	4 325	2 187

Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden takuutyökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Vuoden 2021 varauksen kasvua suhteessa vuoteen 2020 selittää liiketoiminnan kasvun lisäksi tietyt poikkeukselliset takuu- ja muutostyökustannukset, jotka on kirjattu varauksena.

Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

18. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset rahoitusvelat, t€	2021	2020
Lainat rahoituslaitoksilta	12 500	14 244
Yhteensä	12 500	14 244

Lyhytaikaiset rahoitusvelat, t€	2021	2020
Lainat rahoituslaitoksilta	11 989	5 554
Kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet	8 641	19 957
Yhteensä	20 630	25 511
Rahoitusvelat yhteensä	33 130	39 755

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

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

19. Ostovelat ja muut velat

Pitkäaikaiset, t€	2021	2020
Vuokrasopimusvelat	2 244	3 407
Yhteensä	2 244	3 407

Lyhytaikaiset	2021	2020
Ostovelat	8 592	5 781
Muut velat		
Vuokrasopimusvelat	942	1 067
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	4 200	3 715
Muut velat	1 136	3 982
Ennakkomaksut		
Ennakkomaksut asiakkailta	12 087	8 364
Verovelat		
Tuloverovelat	1 381	2 180
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	7 954	6 945
Muut siirtovelat	2 908	1 772
Yhteensä	39 200	33 806

20. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu

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

21. 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 2021 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 16 911 tuhatta euroa (vuoden 2020 päättyessä 19 877 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.

Hyödykehintariski

Hyödykkeiden hintojen nousuun liittyvää riskiä pyritään hallitsemaan kiintein ostohinnoin ja muiden hinnannousua rajoittavien sopimusehtojen myötä.

Korkoriski

Konsernin riski markkinakorkojen muutoksista on vähäinen. Koronvaihtosopimukset ovat päättyneet vuoden 2020 aikana ja tilinpäätöshetkillä rahoitusvelat ovat muuttuvakorkoisia. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tuloksen herkkyyttä koron vaihtelulle.

Herkkyysanalyysi vaihtuva-korkoisten lainojen osalta, t€	2021		2020	
Muutosprosentti, %	1 %	3 %	1 %	3 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-197	-590	-159	-478

Luottoriski

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

Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävällä suunnittelulla ja valvonnalla. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiitti määrältään 10 miljoonaa euroa (10 miljoonaa euroa vuonna 2020) ja tonttilimiitti määrältään 15 miljoonaa euroa (12 miljoonaa euroa vuonna 2020). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2021 lopussa takauksiin 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2020). Tonttilimiitistä oli käytössä vuoden 2021 lopussa 10,2 miljoonaa euroa (3,1 miljoonaa euroa vuonna 2020). Lisäksi yhtiö on vuonna 2020 solminut sopimuksen 20 miljoonan euron limiitistä Talliosakkeiden rakentamisen aikaiseen rahoitukseen.

Velkojen maturiteettianalyysi 2021 t€	31.12. 2021	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	33 131	20 631	12 500	0
Ostovelat ja muut velat	13 919	13 919	0	0

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

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 kovenantti-ehtoja. 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€	2021	2020
Korolliset velat	36 316	46 959
Rahavarat ja korolliset saamiset	16 911	19 877
	19 405	27 082
Oma pääoma yhteensä	98 531	94 356
Velkaantumisaste (gearing), %	36,9	49,8
Nettovelkaantumisaste (net gearing), %	19,7	28,7
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia, %	10,9	7,6

Korollisiin velkoihin sisältyvät rahalaitoslainat, kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet ja vuokrasopimusvelat.

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			
Nettovelat 31.12.2019	6 498	24 304	21 386	39 192
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
Nettovelat 31.12.2020	19 877	29 307	17 652	27 082
Rahavirrat	-2 966	-6 891	-2 464	-6 389
Vuokrasopimusvelat	0	-125	-1 163	-1 288
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
Nettovelat 31.12.2021	16 911	22 291	14 025	19 405

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatteella. Vuoden 2021 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 1 091 tuhatta euroa (1 120 tuhatta euroa vuonna 2020).

22. Vastuut ja vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta, t€	2021	2020
Rahalaitoslainat	24 489	19 798
Yhteensä	24 489	19 798

Vakuudet, t€	2021	2020
Yrityskiinnitykset	254 100	254 100
Kiinteistökiinnitykset	10 562	3 347
Pantit	400	115
Oma velkaiset takaukset	6 670	5 216
Yhteensä	271 732	262 778

Urakkatakaukset t€	2021	2020
Työaikaiset takaukset	50	20
Takuuajaiset takaukset	647	701
Maksutakaus	613	356
Yhteensä	1 310	1 077

Rahalaitoslainojen vakuudeksi on pantattu tytäryhtiöosakkeet ja annettu yrityskiinnityksiä. Urakkatakaukset liittyvät meneillään oleviin tai päättyneisiin rakentamisen hankkeisiin. Konserni on antanut omavelkaisia takauksia liittyen kiinteistöosakeyhtiöiden lainoihin. 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 25 miljoonan euron limiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tontti-hankintojen limiittiin 15 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2021 päättyessä käytössä 10,2 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,1 miljoonaa euroa.

23. Tytäryritykset

Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöosaakeyhtiöitä.

Nimi	Kotipaikka	Liiketoiminnan luonne	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
Den Finland Oy	Helsinki	Rakentaminen	100 %	100 %
Den Finland Oy omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
Den Sweden AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %
Den Sweden AB omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
Den Sweden Mälardalen Holding AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %
Den Sweden Holding 2 AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %
Den Sweden Holding 3 AB	Tukholma, Ruotsi	Rakentaminen	100 %	100 %

Tilikausien aikana konsernirakenteessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.



24. 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 2021	Myynnit 2020	Ostot 2021	Ostot 2020
Johdon avainhenkilöt	18	120	7	88
Yhteensä	18	120	7	88

t€	Saamiset 2021	Saamiset 2020	Velat 2021	Velat 2020
Johdon avainhenkilöt	0	0	0	0
Yhteensä	0	0	0	0

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

Johdon työsuhde-etuudet

Johtoryhmän työsuhde-etuudet, t€	2021	2020
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 342	1 563
Yhteensä	2 342	1 563

Palkat ja palkkiot, t€	2021	2020
Hallituksen jäsenet	124	129
Yhteensä	124	129

Palkat sisältävät johtoryhmän jäsenten palkat johtoryhmässäolajalta. Tilikausien aikana johtoryhmän koostumus on vaihdellut viiden ja kahdeksan jäsenen välillä. Palkat sisältävät myös osakeperusteisen kannustinohjelman kulukirjaukset. Tarkemmat tiedot ohjelmasta on esitetty liitteessä 5.

25. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuussa 2022 lopetti uusien Finnlamelli-hirsitalojen kaupankäynnin Venäjälle. Viennin jatkuminen Venäjälle tulevaisuudessa on epävarmaa. Venäjän osuus Finnlamellin kokonaisviennistä ei ole ollut merkittävä. Tämän hetken tiedon mukaan sodalla on välillisiä vaikutuksia konsernin liiketoimintaan materiaalien saatavuuden rajoittumisen ja hintojen kohoamisen myötä. Todellisten ja lopulta realisoituvien vaikutusten arviointi on hankalaa ja konsernin johto seuraa tilannetta päivittäin.

DEN Group Oy:n hallitus päätti 20.1.2022 valtuutuksensa mukaisesti maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta ja yhteensä 1.794.766,80 euroa. Tämän lisäksi DEN Group Oy:n hallitus päätti valtuutuksensa mukaisesti toteuttaa omien osakkeiden suunnattu hankkiminen yhteensä 84.542 osakkeen osalta.



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	1 475 014,15	1 474 556,41
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-826 485,60	-821 804,20
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-91 302,92	-83 365,13
Muut henkilösivukulut	-21 574,57	-9 795,58
Liiketoiminnan muut kulut	-491 400,62	-515 354,90
Liikevoitto	44 250,44	44 236,60
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	3 973 218,54	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	6 438,61	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-9,45	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	3 979 647,70	0,00
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 023 898,14	44 236,60
Tuloverot	-8 848,26	-8 847,32
Tilikauden voitto (tappio)	4 015 049,88	35 389,28

Emoyhtiön tase, FAS

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	71 613 018,15	71 897 018,15
Pysyvät vastaavat yhteensä	71 613 018,15	71 897 018,15
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	168 190,54	92 829,04
Muut saamiset	805 545,94	623 426,56
Rahavarat	0,00	0,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	973 736,48	716 255,60
VASTAAVAA YHTEENSÄ	72 586 754,63	72 613 273,75

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30 904 973,96	34 150 771,76
Edellisten tilikausien voittovarot	-27 621 841,27	-27 657 230,55
Tilikauden voitto (tappio)	4 015 049,88	35 389,28
Oma pääoma yhteensä	72 300 682,57	71 531 430,49
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	26 554,26	5 143,23
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	820 000,00
Muut velat	57 672,24	51 651,63
Siirtovelat	201 845,56	205 048,40
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	286 072,06	1 081 843,26
Vieras pääoma yhteensä	286 072,06	1 081 843,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	72 586 754,63	72 613 273,75

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 023 898,14	44 236,60
Oikaisut		
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 979 647,70	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	44 250,44	44 236,60
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	-444 464,80	-101 624,72
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	17 817,26	86 786,16
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-382 397,10	29 398,04
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-9,45	0,00
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	6 438,61	0,00
Saadut osingot liiketoiminnasta	3 973 218,54	0,00
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	184 547,20	-29 398,04
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 781 797,80	0,00

€	2021	2020
Investointien rahavirta		
Tytäryhtiöiden hankinnat, oikaisu	284 000,00	0,00
Investointien nettorahavirta	284 000,00	0,00
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-820 000,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-3 245 797,80	0,00
Rahoituksen nettorahavirta	-4 065 797,80	0,00
Rahavarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät

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

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

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahanmääräisiä erä ei ole.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihto toimialoittain, €	2021	2020
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	1 475 014,15	1 474 556,41
Yhteensä	1 475 014,15	1 474 556,41

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot, €	2021	2020
Lakisääteinen tilintarkastus	-60 000,00	-91 604,40
Lakisääteinen tilintarkastus	-4 987,50	0,00
Muut palvelut	-24 000,00	0,00
Yhteensä	-88 987,50	-91 604,40

Rahoitustuotot ja -kulut, €	2021	2020
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	3 973 218,54	0,00
Korkotuotot muilta	6 438,61	0,00
Korkokulut muille	-9,45	0,00
Yhteensä	3 979 647,70	0,00

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Sijoitukset, €	2021	2020
Hankintameno 1.1.	101 014 018,15	101 014 018,15
Vähennykset	-284 000,00	0,00
Hankintameno 31.12.	100 730 018,15	101 014 018,15
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-29 117 000,00	-29 117 000,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-29 117 000,00	-29 117 000,00
Kirjanpitoarvo 1.1.	71 897 018,15	71 897 018,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	71 613 018,15	71 897 018,15

Sijoitusten hankintameno vähennys liittyy vuonna 2017 tapahtuneen yritysjärjestelyn varainsiirtoveron palautukseen vuonna 2021.

Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä, €	2021	2020
Myyntisaamiset	168 190,54	92 829,04
Yhteensä	168 190,54	92 829,04

Lyhytaikaiset saamiset, €	2021	2020
Muut saamiset	805 545,94	623 426,56
Yhteensä	805 545,94	623 426,56

Muut saamiset ovat pääosin pantattuja rahavaroja.



Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

€	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	65 002 500,00	65 002 500,00
Osakepääoma 31.12.	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	34 150 771,76	34 150 771,76
Varojenjako	-3 245 797,80	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	30 904 973,96	34 150 771,76
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-27 657 230,55	1 450 022,24
Edellisen tilikauden voitto	35 389,28	-29 107 252,79
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-27 621 841,27	-27 657 230,55
Tilikauden voitto / tappio	4 015 049,88	35 389,28
Oma pääoma yhteensä	72 300 682,57	71 531 430,49

Laskelma jakokelpoisista voittovaroista, €	2021	2020
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30 904 973,96	34 150 771,76
Edellisten vuosien voittovarot	-27 621 841,27	-27 657 230,55
Tilikauden voitto/tappio	4 015 049,88	35 389,28
Yhteensä	7 298 182,57	6 528 930,49

Lyhytaikaiset velat konserniyrityksille, €	2021	2020
Muut velat	0,00	820 000,00
Yhteensä	0,00	820 000,00

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät, €	2021	2020
Palkkavelat	155 350,00	164 025,00
Lomapalkkavelat	25 920,00	27 478,00
Palkkojen sivukuluvelat	14 164,02	13 545,40
Tulooverovelat	6 411,54	0,00
Yhteensä	201 845,56	205 048,40

Yhtiön hallussa ei ole ollut omia osakkeita vuosina 2021 ja 2020.



Vakuudet ja vastuusitoumukset

Pantatut tytäryhtiöosakkeet, €	2021	2020
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	71 613 018,15	71 897 018,15

Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet	2021	2020
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	4 354 829,97	5 126 497,77

Yrityskiinnitykset	2021	2020
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	2021	2020
Toimihenkilöitä	1	1
Yhteensä	1	1

Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 7.298.182,57 euroa, josta tilikauden tulos on 4.015.049,88 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos siirretään taseen voittovaroihin.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta voidaan maksaa enintään 0,30 euroa osakkeelta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa keväällä 2023 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu varojenjako hallituksen näkemyksen mukaan vaarana yhtiön maksukykyä.



Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 29.3.2022

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

Jussi Niemelä

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 29.3.2022

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jonas Vuorela

KHT

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

