



DEN
GROUP OY

TILINPÄÄTÖS JA
TOIMINTAKERTOMUS
1.1.-31.12.2022

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2021	4
Konsernitilinpäätös	20
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	21
Konsernitase, IFRS	22
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	24
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	25
Konsernin muut liitetiedot	38
1. Liikevaihto	38
2. Liiketoiminnan muut tuotot	38
3. Liiketoiminnan muut kulut	39
4. Poistot ja arvonalentumiset	39
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	40
6. Tutkimusmenot	41
7. Rahoitustuotot ja -kulut	41
8. Tuloverot	41
9. Osakekohtainen tulos	42
10. Aineettomat hyödykkeet	43
11. Aineelliset hyödykkeet	45
12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	47
13. Vaihto-omaisuus	49

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset	49
15. Rahavarat	49
16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	49
17. Varaukset	50
18. Rahoitusvelat	50
19. Ostovelat ja muut velat	51
20. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	51
21. Rahoitusriskien hallinta	51
22. Vastuut ja vakuudet	53
23. Tytäryritykset	54
24. Lähipiiritapahtumat	55
25. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	56
Emoyhtiön tilinpäätös	57
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	57
Emoyhtiön tase, FAS	58
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	59
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	60
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	64

**Rakennamme
elämästä
parempaa tila
kerrallaan.**

DEN GROUP OY

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

Konserni on kotituotemerkeillään Suomen suurin pientalorakentaja. DEN Groupin kotituotemerkkejä ovat Designtalo, Finnlamelli ja Ainoakoti, joka on Den Finland Oy:n ja K-Raudan yhteinen tuotemerkki. Hirsitaloja myös viedään useisiin eri maihin.

Erilaisia toiminnallisuuksia mahdollistavissa pienhallitiloissa DEN Group on kotimaassa markkinajohtaja tuotemerkillä Talliosake ja toimii Ruotsissa tuotemerkillä Talli.

Valtaosa taloista ja kaikki Talliosakkeet toimitetaan kokonaispalveluna ja muuttovalmiina. DEN Groupin tehtaat sijaitsevat Nivalassa ja Alajärvellä. Nivalassa valmistetaan Designtalon ja Ainoakodin taloelementit sekä Talliosakkeen hallielementit. Alajärvellä valmistetaan Finnlamellin hirsikodit. DENin oma talotekniikka huolehtii teknisestä suunnittelusta ja asennuksista koko konsernin projekteissa.

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

Konserni koostuu DEN Group Oy -emoyhtiöstä sekä operatiivisesta toiminnasta vastaavista DEN Finland Oy:stä ja DEN Sweden AB:stä. Vuosien 2022 ja 2023 vaihteessa Den Group Oy jakoi Den Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi. Kodit-liiketoiminta säilyy Den Finland Oy:ssä ja Tilat-liiketoiminta muodosti Talliosake Oy:n. DEN Sweden AB:n nimi muuttui Talliosake Sweden AB:ksi, joka on Talliosake Oy:n tytäryhtiö.

HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS 2022

1.1.-31.12.2022



Toimintaympäristö haastava – myynti onnistui olosuhteisiin nähdén hyvin

VUOTTA 2022 VÄRITTI voimakkaasti Venäjän hyökkäys Ukrainaan. Sodan vaikutus raaka-aineiden ja materiaalien hintoihin sekä saatavuuteen toi merkittäviä kustannuspaineita ja alensivat kannattavuutta. Energiakriisi, ostovoiman heikentyminen, inflaatio ja korkojen nousu vaikuttivat asuntomarkkinoihin ja asiakkaiden käyttäytymiseen. Toimintaympäristön haasteista huolimatta myynnissä onnistuttiin olosuhteisiin nähden hyvin.

DEN-konsernin liikevaihto nousi vuonna 2022 8,5 prosenttia 226,2 miljoonaan euroon edellisvuoden 208,7 miljoonasta eurosta. Kodit liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 28,5 % 179,1 miljoonaan euroon vahvan tilauskannan ja kysynnän seurauksena. Tilat liiketoiminnan liikevaihto laski 30,8 % 45,6 miljoonaan euroon. Tilat liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden myynti laski selvästi vertailukauteen nähden.

Liiketoiminnan käyttökate laski merkittävästi euromääräisesti edellisvuoden tasolta ja oli 8,6 miljoonaa euroa (14,0 miljoonaa euroa vuonna 2021). Käyttökateen laskuun vaikutti molemmissa liiketoiminnoissa materiaalien ja työkustannusten hintojen nousu. Oikaistu käyttökate heikkeni edellisestä vuodesta 11,0 miljoonaan euroon (16,9 miljoonaa euroa vuonna 2021).

Liiketoiminnan rahavirta oli päättyneellä tilikaudella -4,8 miljoonaa euroa (11,4 miljoonaa euroa). Merkittävin tekijä liiketoiminnan rahavirran muutoksessa oli käyttöpääoman sitoutuminen, joka johtui lähinnä Tilat liiketoiminnan valmiiden vaihto-omaisuusosakkeiden määrän kasvusta.

Liikevaihto

226,2

milj. euroa



Liiketoiminnan käyttökate

8,6

milj. euroa (oikaistu
käyttökate 11,0 milj. euroa)



Tilikauden merkittävät tapahtumat:

Kodit

KODIT LIKETOIMINNAN rakentamisen vo-lyymi oli ennätyskorkea ja Kodit liiketoiminta teki historian suurimman liikevaihdon. Vuoden 2022 toteutettiin 1014 omakotitaloa, joista 706 muuttovalmista ratkaisua. Taloja toimitettiin 23 prosenttia enemmän kuin vuonna 2021. Uudenaan alueella rakentaminen oli erityisen vilkasta.

Vuoden 2022 aikaan kustannusinflaatio oli korkea. Materiaalien ja urakoitsijoiden saatavuudessa oli haasteita, mikä vaikutti tuloskehitykseen aiempia vuosia negatiivisemmin.

Vuoden aikana toteutettiin uuden tuotannon ja varastohallintajärjestelmän käyttöönotto Alajärven hirsitehtaalla. Myynnin- ja asiakaspalvelun kehittämiseksi aloitettiin uusi CRM-hanke. Rakentamisen aikaisen toteutuksen kehittämiseksi käynnistettiin laaja Kunto-projekti.

Operatiivista johtamismallia tarkennettiin ja laajennettiin kattamaan paremmin alueellinen tulos- ja toteutusvastuu.

Tilat

VUONNA 2022 Talliosake luovutti 24 valmistunutta kohdetta, joista 20 sijaitsee Suomessa ja 4 Ruotsissa. Kohteissa on yhteensä 645 tilaa.

Rakennuslupien huomattavat viiveet erityisesti pääkaupunkiseudulla johtivat suunniteltua pienempään projektien lukumäärään. Muuttuneesta markkina- ja kysyntätilanteesta johtuen vuoden jälkimmäisen puoliskon aikana ei aloitettu uusia kohteita.

Tilojen vastuullisuusprojektia edistettiin ja toteutettiin muun muassa selvityksiä eri energiaratkaisujen käytöstä. Energiatehokkuutta huomioitiin entistä enemmän kohteiden suunnittelussa.

Ruotsissa saatiin useita onnistuneita tontti-kiinnityksiä vuoden aikana ja tulevia projekteja varten on vahva tonttikanta.



		2022	2021	2020
Liikevaihto	t€	226 326	208 677	173 975
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	8,5	19,9	-2,3
Käyttökate	t€	8 585	14 049	15 089
Oikaistu käyttökate	t€	10 965	16 913	15 764
Liikevoitto	t€	5 633	10 529	10 800
Liikevoittoprosentti	%	2,5	5,0	6,2
Tilikauden tulos	t€	2 739	7 455	8 044
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	%	1,2	3,6	4,6
Oman pääoman tuotto, ROE	%	2,8	7,7	8,9
Sijoitetun pääoman tuotto, ROCE	%	4,3	7,8	8,3
Omavaraisuusaste	%	57,2	59,3	56,8
Nettovelkaantumisaste	%	33,2	19,7	28,7
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistösaakeyhtiöiden yhtiölainaosuuksia	%	19,8	10,9	7,6

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, ROE, (%)

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

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, ROCE, (%)

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

OMAVARAISUUSASTE (%)

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

NETTOVELKAANTUMISASTE (%)

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

Täsmäytyslaskelmat avainluvuista

t€	2022	2021
Käyttökate	8 585	14 049
Oikaisuerät		
Talliosakkeen kohteiden muutostyökustannukset	88	1 936
Uudelleenjärjestelykulut	1 755	905
Liiketoimintojen hankintojen kuluoikaisut	0	-284
SaaS-hankkeiden kulukirjaukset	537	307
Oikaisuerät yhteensä	2 380	2 864
OIKAISTU KÄYTTÖKATE	10 965	16 913

VUONNA 2022 KONSERNIN liikevaihto kasvoi ja oli 226,2 miljoonaa euroa (208,7), kasvua 8,5 %. Käyttökate laski merkittävästi euromääräisesti ja oli 8,6 miljoonaa euroa (14,0) eli 3,8 % liikevaihdosta (6,7 %). Oikaistu käyttökate heikkeni 11,0 miljoonaan euroon eli 4,8 %:iin liikevaihdosta (8,1 %).

Konsernin liiketulos laski 5,6 miljoonaan euroon (10,5). Konsernin tilikauden voitto oli 2,7 miljoonaa euroa (7,5).

Kodit-liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 28,5 % edelliseen vuoteen verrattuna 179,1 miljoonaan euroon (139,4). Tilat-liiketoiminta-alueen liikevaihto laski vuoden aikana -30,8 % ja oli 45,6 miljoonaa euroa (65,9).

Pieni osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta tuli talotekniikan ja tehtaiden ulkoisesta myynnistä sekä talliosakkeen vuokrausliiketoiminnasta.



Taloudellinen asema ja rahoitus



Oma pääoma

94,9

milj. euroa

Omavaraisuusaste

57,2%

KONSERNITASEEN LOPPUSUMMA tilikauden päättyessä oli 177,2 miljoonaa euroa (178,1). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 94,9 miljoonaa euroa (98,5). Omavaraisuusaste oli 57,2 % (59,3 %). Korollisten velkojen määrä konsernitaseessa oli 39,7 (36,3) miljoonaa euroa. Nettovelkaantumisaste oli 33,2 % (19,7 %). Osana korollisia velkoja huomioidaan kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet, joita oli tilikauden lopussa 12,7 miljoonaa euroa (8,6).

Konsernin nettorahoituskulut tilikaudella olivat -2,3 miljoonaa euroa (-1,3).

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

limiittiin 15 miljoonaa euroa. Tonttilimiitistä oli vuoden 2022 päättyessä käytössä 12,3 miljoonaa euroa. Luottolimiitti ei ollut käytössä vuoden 2022 lopussa. Konsernin rahoitussopimus neuvoteltiin tilikauden päätymisen jälkeen uusiksi, mikä on kuvattu kapaleessa "Tilikauden jälkeiset tapahtumat".

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli -4,8 miljoonaa euroa (11,4). Yhtiön maksuvalmius tilikauden lopussa oli hyvä.

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.

Strategia ja arvot

DEN GROUPIN yhteinen visio on rakentaa elämästä parempaa tila kerrallaan. Missiomme on toteuttaa asiakkaidemme unelmia tila kerrallaan.

DENin strategiset painopistealueet ovat innostava kulttuuri, elinikäinen asiakaskokemus, halutuin kumppani, tiedolla johdettu kannattava kasvu, vastuullisuus sekä sujuva toteutus.

Yhdessä henkilöstön kanssa vuonna 2021 muovatut arvomme ovat arvostus, rohkeus, vastuullisuus ja onnellisuus.

Strategia sisältää myös kunnianhimoiset taloudelliset tavoitteet organisen kasvun kautta.

Henkilöstö

KONSERNIN PALVELUKSESSA olevan henkilöstön määrä lisääntyi liiketoiminnan kasvun takia ja oli keskimäärin 543 (2021: 496, 2020: 458). Tilikauden lopussa henkilökunnan määrä oli 519 (2021: 518, 2020: 449). Henkilöstökulut olivat yhteensä 34,6 miljoonaa euroa (2021: 33,6, 2020: 29,3). Henkilöstöstä 63 % on toimihenkilöitä ja 37 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä.

Henkilöstöjohtamisen prosesseja ja käytäntöjä kehitettiin edelleen. Uusien työntekijöiden perehdytystä uudistettiin ja parannettiin systemaattisesti. Sisäisen koulutusalan DEN Akatemian sisältöä lisättiin tukemaan osaamisen jatkuvaa kehittämistä.



Vastullisuus

DEN GROUPIN VASTUULLISUUSTYÖN painopisteinä ovat ympäristö, turvallisuus ja terveellisyys sekä hyvä hallintotapa. Keväällä 2022 DEN julkaisi kattavan vastuullisuusraportin toimialan edelläkävijänä. Raportti julkaistaan jatkossa vuosittain keväällä.

Ensimmäistä kertaa toteutettu koko konsernin kattava hiilijalanjäljen laskenta osoitti DENin tuotantoprosessin tehokkuuden. Koko DENin vuoden 2021 hiilijalanjäljestä 72 % syntyi materiaaleista ja raaka-aineista ja 24 % valmiiden rakennusten elinkaaren aikana. Vain hyvin pieni osa hiilijalanjäljestä syntyy itse tuotanto-

prosessista, jonka tehokkuuteen ja sujuvuuteen on satsattu paljon.

DENin hiilijalanjälki laskettiin käyttäen kansainvälistä Greenhouse Gas Protocol -standardia. Hiilijalanjälkeen luetaan tällöin kattavasti toiminnan suorat ja epäsuorat päästöt sekä, kuten DENin tapauksessa, myös asiakkaille luovutettujen rakennusten elinkaaren aikaisia hiilipäästöjä.

Vuoden 2021 lukujen perusteella käynnistettiin toimenpiteitä erityisesti materiaalien ja raaka-aineiden hiilijalanjäljen pienentämiseksi

yhdessä toimittajien kanssa.

DEN panostaa kulkuun kohti hiilineutraaleja taloja ja tiloja. Jo tällä hetkellä minkä tahansa Designtalon mallin voi ostaa EKO2-talona, jonka ratkaisut ovat mietitty erityisen energiatehokkaiksi ja jonka hiilijalanjälki on hyvitetty. Kehitteillä on myös täysin energiaomavaraisia asumisen ratkaisuja.

Materiaalien jäljitettävyys on tärkeä osa vastuullisuutta. DENin käyttämät hirret syntyvät suomalaisesta PEFC-sertifioidusta kuusesta. Hirsi on lisäksi poikkeuksellisen vähäpäästöi-



nen rakennusmateriaali, joka varastoi hiiltä talon rakenteisiin sukupolvien ajaksi. Ympäristön kannalta olennaista rakentamisessa on myös hukan minimointi. Yhdistämällä hyvä suunnittelu ja tehokas tuotanto, pystytään moni määrämittainen materiaali, kuten puu ja eristeet, käyttämään kokonaan hyödyksi.

Työturvallisuus on rakennusalalla tärkeä asia. DEN seuraa turvallisuuden toteutumista reaaliaikaisesti ja viime vuosina erityisesti ennaltaehkäisevien turvallisuushavaintojen keräämiseen on satsattu ja niiden määrää onkin saatu kasvatettua. Tällöin mahdolliset vaaratilanteet pystytään välttämään jo ennalta korjaavien toimenpiteiden avulla.

DEN on kehittänyt omia innovaatioita työturvallisuuden parantamiseksi. Design talon ja Ainoakodin työmailla käytetään omaa, patentoitua telinejärjestelmää. Se turvaa työskentelyn katolla ja seinän yläosassa ja estää putoamisen. Kaikki työvaiheet ylhäällä voidaan suorittaa turvallisesti ja ergonomisesti, mikä parantaa myös työn laatua.

DENin tehtailla järjestetään säännölliset turvallisuuskävelyt, joiden avulla työympäristön

turvallisuutta seurataan aktiivisen havainnoinnin keinoin. Työturvallisuuteen kuuluu myös pitkällä aikavälillä syntyvien haittojen ehkäisy. Esimerkiksi pölyn haittoja minimoidaan tehtailla oikealla, pölyä sitovalla ilmankosteudella. Näin pölyn määrä hengitysilmassa on mahdollisimman vähäinen.

Asiakkaiden turvallisuus ja terveys on DENillä erityisen huomion kohteena. Materiaalien säilytys ja elementtien työstäminen tehdään DENin omilla tehtailla Nivalassa ja Alajärvellä säältä suojassa, hallituissa olosuhteissa. Muuttovalmiiden omakotitalojen pystytysvaihe vesikattoon asti on hyvin nopea, joten sään aiheuttamat kosteushaitat on minimoitu. Hirsitalojen sisäilman laatu on tutkitusti terveyden kannalta erinomainen ja DENin elementtitaloissa laadukkaat runko- ja eristemateriaalit varmistavat terveellisen sisäilman laadun.

Hyvään hallintotapaan kuuluvat esimerkiksi henkilöstön eettiset ohjeet, jotka jokainen uusi DENiläinen hyväksyy tullessaan töihin. Toimittajakumppaneille on sopimusten liitteenä omat velvoittavat eettiset ohjeet.



Tutkimus- ja kehitystoiminta

DEN GROUPIN OMA kehitystyö painottui vuonna 2022 toteutusprosessin sujuvoittamiseen (Kunto-hanke), myynnin tiedolla johtamiseen (CRM-hankkeen käynnistys) ja vastuullisuuteen (hiilijalanjäljen laskenta, raportointi, kehityshankkeet).

Kehityshankkeet ovat edistyneet suunnitelmien mukaisesti ja tulokset ovat olleet jopa odotettua parempia. Esimerkiksi Kunto-hankkeen avulla rakentamisesta johtuneita viivästyskorvauksia on pystytty merkittävästi pienentämään.

DENin mallistot uudistuvat jatkuvasti asiakastarpeiden mukaisesti.

Vuonna 2022 ulkoiset tutkimusmenot olivat 25 tuhatta euroa (7 tuhatta euroa vuonna 2021) ja ne kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin.

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

Tulokset ovat olleet jopa odotettua parempia.





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 kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste. Merkittävä osa konsernin asiakkaista on yksityishenkilöitä, mutta asiakaskunta on laajentunut myös yrityksiin ja kiinteistösijoittajiin. Markkina- ja kuluttajakäyttäytymisen muutokset pyritään hallitsemaan seuraamalla tarkkaan markkinoiden, asiakastyytyväisyyden ja kuluttajatutkimusten trendejä, sekä tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamiaan tuotteita ja palveluita.

Korkojen nousu, inflaatio, raaka-aineiden hinnat ja yleinen taloudellinen tilanne vaikuttavat yhtiön kuluvan vuoden tulokseen. Näihin riskeihin DEN on 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 ennakoidaan ja hallitsemaan osallistamalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Den Finland Oy on mm. PTT Pientaloteollisuus ry:n ja Hirsitaloteollisuus ry:n jäsen.

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

Työturvallisuutta ja laatua hallitaan ohjeistuksin ja alan määräyksiä noudattaen, sekä avainindikaattoreita mittaamalla, kouluttamalla, sekä laatua, työympäristöä ja työkaluja valvoen. Työturvallisuudessa painotetaan entistä enemmän ennakkointia 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 tase-seurannalla.

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 säännösten mukainen 10 vuoden rakennevastuu kohdistuu yrityksen toimintaan ja lopputuotteeseen. Yhtiö vastaa näistä asiakkailleen. Takuu- ja korjausriskeihin on varauduttu kirjamalla taseessa edellisten vuosien toteutumätiedon pohjalta takuukuluvaraus. Vakuutusanalyysi tehdään säännöllisesti, jotta varmistutaan vakuutusturvan ajantasaisuudesta.

Konsernin emoyhtiön hallituksen tehtävänä on järjestää yhtiön tarkoituksenmukainen sisäinen valvonta ja tarkastusvaliokunnan rooli on sisäisen valvonnan ohjaus.

Yritys käy säännöllisesti läpi liiketoiminnan riskejä.

Investoinnit ja yrityskaupat

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

Finnlamellin uuden tuotannon- ja toiminnan-ohjausjärjestelmän, pilvipohjaisen SAP Business by Designin valmistelua tehtiin läpi vuoden, ja se valmistui vuoden 2022 lopussa. Järjestelmäinvestoinnin tavoitteena oli parantaa toiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta sekä toimia ensiaskeleena liiketoiminnan laajamittaiselle digitalisoinnille. Tähän investointiin liittyvät menot kirjattiin kuluiksi sitä mukaa, kun ne kertyivät.

Muutokset yhtiön johdossa

JOHTORYHMÄSSÄ ALOITTI 1.1.2022

markkinointi-, viestintä- ja vastuullisuusjohtaja Maria Mroue, 1.8.2022 lakiasianjohtaja Tomi Rantasaari ja 1.10.2022 talousjohtaja Mika Perkiö.

Hallinnointi

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

DEN Group Oy:n hallituksen jäseninä ovat tilikaudella 2022 toimineet:

Saku Sipola (puheenjohtaja), Antti Karppinen, Maija Joutsenkoski (10.5.2022 alkaen), Pia Käll (10.5.2022 asti), Heikki Lahtinen, Anu Tuomola, Kari Neilimo ja Ilkka Kurkela

Konsernin johtoryhmään kuuluivat vuoden 2022 lopussa seuraavat henkilöt:

Jussi Niemelä (toimitusjohtaja), Otto Tarkiainen (liiketoimintajohtaja, Kodit), Petri Nieminen (liiketoimintajohtaja, Tilat), Mika Perkiö (talousjohtaja), Maria Mroue (markkinointi-, viestintä- ja vastuullisuusjohtaja), Markku Uotinen (kehitysjohtaja), Sari Kontu (henkilöstöjohtaja), Tomi Rantasaari (lakiasianjohtaja)

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. Yhtiö lunasti tilikauden 2022 aikana omia osakkeitaan yhteensä 87.648 osaketta keskihinnalla 4,88 euroa/osake. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli hallussa 87.648 osaketta.

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

29.4.2021 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä pääomanpalautuksesta sijoitetun vapaan

oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena sijoitetun vapaan 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 yhtiökokouksen ajankohtaan saakka. DEN Group Oy:n hallitus päätti käyttää valtuutuksen 20.1.2022 ja maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta yhteensä 1.794.766,80 euroa.

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. Valtuutuksen mukaisesti DEN Group Oy:n hallitus päätti toteuttaa omien osakkeiden suunnatun hankkimisen yhteensä 87.648 osalta.

10.5.2022 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään varojen jaosta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta yhtiön osakkeenomistajille yhdessä tai useammassa erässä. Varojenjaon enimmäismäärä voi olla 0,10 euroa osakkeelta ja 1.794.766,80 euroa yhteensä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.



Varojenjako

DEN GROUP OY:N hallitus päätti käyttää aiemman pääoman palautuksen valtuutuksen 20.1.2022 ja maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta yhteensä 1.794.766,80 euroa.

Tämän lisäksi DEN Group Oy:n varsinainen yhtiökokous päätti 10.5.2022 maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,20 euroa osakkeelta ja yhteensä 3.595.513,44 euroa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

1.1.2023 DEN GROUP OY jakoi Den Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi. Kodit-liiketoiminta säilyy Den Finland Oy:ssä ja Tilat-liiketoiminta muodosti Talliosake Oy:n. DEN Sweden AB:n nimi muuttui Talliosake Sweden AB:ksi, joka on Talliosake Oy:n tytäryhtiö.

Jakautumisen jälkeen 1.1.2023 konsernin johtamisjärjestelmää muutettiin vastaamaan uutta yhtiörakennetta. Liiketoimintojen erillisyhtiöitä johtavat toimitusjohtajat apunaan liiketoimintojen johtoryhmät. Konsernin toimitusjohtaja, talousjohtaja ja erillisyhtiöiden toimitusjohtajat muodostavat konsernin johtoryhmän.

2.1.2023 Den-konserni uudisti seniorirahoituksen Osuuspankin kanssa. Uudistettu seniorirahoituspaketti on voimassa 31.1.2025 saakka ja on volyymiltään aiemman rahoituspaketin suuruinen. Eri rahoitusinstrumenteille sovittiin uudet lyhennysohjelmat ja rahoituksen marginaalit nousivat vastaamaan nykyistä markkinatilannetta.

Markkinatilanteen muutoksesta johtuen konsernissa käytiin muutosneuvotteluita, jotka päättyivät DEN Finland Oy:n osalta 18.1.2023 ja Talliosake Oy:n osalta 13.2.2023. Muutosneuvotteluiden perusteella molemmissa yhtiöissä henkilöstön määrää väheni ja lomautuksia toteutetaan liiketoiminnan tarpeen mukaan vuoden 2023 aikana. Lisäksi toimintaa tehostettiin ja kulusäästöjä toteutettiin muilla keinoin.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

MARKKINATILANNE SÄILYY haastavana. Korkojen nousu on vaikuttanut asuntokauppaan selvästi ja se vaikuttaa uusien pientalohankkeiden aloitukseen. Myös DEN konsernin liikevaihto tulee laskemaan selvästi vuoden 2023 aikana.

Raaka-aineiden hintojen nousu on tasoittunut merkittävästi ja joissain tuotekategorioissa hinnat ovat jopa hiukan laskeneet. Vuodelle 2023 ei ole tällä hetkellä nähtävissä markkinahäiriöistä johtuvia merkittäviä raaka-aineiden hintojen nousuja.

Markkinoiden hidastumisen myötä rakennuslupien käsittely on nopeutunut, mikä nopeuttaa uusien rakennushankkeiden aloittamista.

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



Hallituksen esitys voitonjaosta

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 6.923.744.80 euroa, josta tilikauden tulos on 5.443.807,23 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos siirretään taseen voittovaroihin.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

Helsingissä 29.3.2023

DEN Group Oy
Hallitus

KONSERNI- TILINPÄÄTÖS



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2022	1.1.-31.12. 2021
Liikevaihto	1	226 236	208 677
Liiketoiminnan muut tuotot	2	528	119
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		12 234	-5 434
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-106 496	-88 145
Ulkopuoliset palvelut		-69 062	-52 535
Henkilöstökulut	5	-34 584	-33 628
Liiketoiminnan muut kulut	3,6	-20 271	-15 003
Käyttökate		8 585	14 049
Poistot ja arvonalentumiset	4	-2 953	-3 521
Liikevoitto		5 633	10 529
Rahoitustuotot		95	51
Valuuttakurssierot (netto)		-590	-186
Rahoituskulut		-1 785	-1 180
Rahoituskulut (netto)	7	-2 280	-1 315
Voitto/tappio ennen veroja		3 353	9 214
Tuloverot	8	-614	-1 759
TILIKAUDEN TULOS		2 739	7 455

t€	Liitetieto	1.1.-31.12. 2022	1.1.-31.12. 2021
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa		0,15	0,41
Laimennettu, euroa		0,15	0,41
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		2 739	7 455
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Muuntoerot		-596	-34
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		2 143	7 421
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		2 143	7 421

Konsernitase, IFRS

t€	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	10	87 911	87 911
Aineettomat hyödykkeet	10	1 982	2 798
Aineelliset hyödykkeet	11	4 236	4 778
Muut saamiset		1 734	231
Laskennalliset verosaamiset	12	1 219	1 409
Pitkäaikaiset varat yhteensä		97 082	97 127
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	13	59 420	52 514
Myyntisaamiset	14	8 003	9 704
Muut saamiset	14	2 290	668
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	14	1 753	1 205
Verosaamiset	14	392	0
Rahavarat	15	8 232	16 911
Lyhytaikaiset varat yhteensä		80 091	81 002
VARAT YHTEENSÄ		177 173	178 129

t€	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	16	65 003	65 003
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16	25 087	30 905
Muuntoerot	16	-617	-21
Kertyneet voittovarot	16	5 384	2 645
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		94 856	98 531
Oma pääoma yhteensä		94 856	98 531
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	12	508	699
Varaukset	17	2 926	3 024
Rahoitusvelat	18	0	12 500
Muut pitkäaikaiset velat	19	1 134	2 244
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 568	18 467
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat	19	9 878	8 592
Muut lyhytaikaiset velat	19	9 168	6 278
Ennakkomaksut	19	11 406	12 087
Verovelat	19	5	1 381
Varaukset	17	1 448	1 301
Rahoitusvelat	18	37 402	20 630
Siirtovelat	19	8 442	10 862
Lyhytaikaiset velat yhteensä		77 749	61 131
Velat yhteensä		82 317	79 597
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		177 173	178 129

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

t€	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	2 739	7 455
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	2 953	3 521
Muut oikaisut	742	2 346
Rahoitustuotot ja -kulut	1 690	1 129
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-36	-6
Verot	614	1 759
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia	8 701	16 204
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 578	-5 048
Vaihto-omaisuuden muutos	-8 931	-5 637
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1 065	8 842
Käyttöpääoman muutokset	-9 444	-1 843
Maksetut korot	-1 722	-995
Saadut korot	95	49
Maksetut tai palautetut verot	-2 383	-1 995
	-4 010	-2 941
Liiketoiminnan nettorahavirta	-4 753	11 420

t€	2022	2021
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 140	-639
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	36	6
Investointien nettorahavirta	-1 104	-633
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	3 342	9 475
Lainojen takaisinmaksut	-3 175	-7 550
Yhtiölainaosuuksien muutos	4 044	-11 316
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-1 127	-1 091
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-5 390	-3 246
Omien osakkeiden hankinta	-428	0
Rahoituksen nettorahavirta	-2 734	-13 728
Rahavarojen muutos	-8 591	-2 941
Rahavarat tilikauden alussa	16 911	19 877
Valuuttakurssien muutosten vaikutus rahavaroissa	-88	-25
Rahavarat tilikauden lopussa	8 232	16 911

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

t€	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
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
Oma pääoma 1.1.2022	65 003	30 905	-21	2 645	98 531
Tilikauden laaja tulos	0	0	-596	2 739	2 143
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	-596	2 739	2 143
Liiketoimet omistajien kanssa					
Varojenjako	0	-5 390	0	0	-5 390
Osakeanti	0	-428	0	0	-428
Liiketoimet omistajien kanssa, yhteensä	0	-5 818	0	0	-5 818
Oma pääoma 31.12.2022	65 003	25 087	-617	5 384	94 856

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 29.3.2023. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2022 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

1.1.2022 voimaan tulleilla uusilla standardeilla, standardien muutoksilla tai tulkinnolla 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 äänimäärästä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yh-

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

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

Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän tai velan käyvän arvon. Yksilöitävissä olevat liiketoimintojen yhdistymisessä hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan 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
Toimistokalusteet	3–8 vuotta
IT-laitteet	3–5 vuotta
Autot ja liikkuva kalusto	3–8 vuotta
Muut aineelliset	3–10 vuotta

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

liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

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

Ennen 1.1.2016 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti.

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin 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 niin sanotut on-premise-ohjelmistolisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja

ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Näiden hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisena pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun ohjelmisto on valmis käytettäväksi. Ohjelmistojen ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä. Pilvipalvelusopimukset, jotka täyttävät IAS 38 Aineettomat hyödykkeet -standardin tarkoittaman aineettoman hyödykkeen määritelmän ja aktivointikriteerit, kirjataan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin ja poistetaan sopimuksen aikana tai hyödykkeen taloudellisena vaikutusajanaan. Ne pilvipalvelusopimusten määrittely-, konfigurointi- ja muut implementointikustannukset, jotka eivät täytä kyseisiä ehtoja, kirjataan lähtökohtaisesti kuluksi tuloslaskelmaan niiden 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 esitetyillä tilikausilla.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

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

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaimistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkö-

tasolla, 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 määritettäessä 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 kiinteistö-

osakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

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

Rahoitusvarat

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

Jaksotettuun hankintameroon kirjattavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintameroon 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 eräänntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

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

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoarvostettavien koron menetelmällä

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

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajurakointiin liittyvät kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat

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

sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saataminen 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 toteutumisesta pidetään todennäköisenä ja niistä aiheutuvan vastuun määrää voidaan arvioida luotettavasti.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät ennakoitujen 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 arvossa huomioidaan mahdolliset arvonalentumistappiot sekä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvat oikaisut. Myytäväksi tarkoitettuihin rakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit kirjataan taseeseen osaksi vaihto-omaisuutta ja tätä hankintamenoa vastaava vuokrasopimusvelka esitetään velkana.

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

Lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät makset 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 rahoitusleasingopimuksiin. Vuokratuotot operatiivisista vuokrasopimuksista, joissa konserni on vuokralle antajana, kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle annetut omaisuuserät esitetään taseessa luonteensa mukaisesti. Konsernilla ei ole rahoitusleasingopimuksia, 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 tuloutuk-

sessä 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 varmennus-tyyppisiä takuita. Konsernilla ei ole olennaisia yleisiä ehtoja pidempiä takuuajoina, 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 sopimusta. 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 -eräsä. 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 Designtalo, 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 vesikatevalmiuteen 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 mahdol-

listavia hallitiloja, joita tarjotaan kuluttajille, sijoittajille ja yrityksille.

Konserni hankkii tontin ja urakoi perustamalleen kiinteistöosakeyhtiölle hallirakennuksen. Tilan hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet myydään asiakkaille pääasiassa tilakohtaisesti ja joissakin tapauksissa useiden tilojen yhteiskauppana. Asiakkaan allekirjoittaessa kauppakirjan syntyy sitova myyntisopimus. Asiakkaan perussa 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 kiinteistö-rakennushankkeesta tuloutetaan yhtenä ajan-kohtana aikaisintaan kohteen valmistuessa. Edellytyksenä kohteen valmistumiselle on viranomaisten hyväksytyksi suorittama käyttöönottokatselmus. Liikevaihdon tulouttamisen edellytyksenä on myös se, että asiakas on allekirjoittanut kauppakirjan, maksu on vastaanotettu kokonaisuudessaan ja tila on luovutettu asiakkaalle. Kohteen valmistumisen 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-rakentamishankkeita kuin Suomessa. Kiinteistöosaakeyhtiöiden 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 etuus-pohjaisiksi tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle eikä konsernilla ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuus-pohjaisia 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 vertailukaudella 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 johtamisen 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 edelliisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen

arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu 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.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätökseen merkittävät erät 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 suoriteveloitteiden määriä, projektien toteutuvia myyntituottoja ja tuloutuksen ajoittumista omaperusteisessa kiinteistö- ja rakentamisessa.

Kotien osalta johdon harkinta liittyy määritettyjen suoriteveloitteiden määrään ja kuhunkin suoriteveloitteeseen liittyviin työvaiheisiin. Samoin johdon harkinta koskee ennustettuja tuotteita ja kuluja, joiden perusteella tuloutetaan liikevaihtoa ja katetta suoriteveloittekohtaisesti.

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

Vaihto-omaisuus

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

Varaukset

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

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 omaisuuserän 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 par-

haaseen näkemykseen tulos- ja markkinakehityksestä. Liikearvon testaamisessa käytetyt arviot on esitetty liitetietojen kohdassa 10.

Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut IFRS-standardit sekä tulkinnat

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



1. Liikevaihto

t€	2022	2021
Kodit	179 095	139 397
Tilat	45 606	65 888
Palvelut	1 535	3 392
Yhteensä	226 236	208 677

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 8,0 miljoonaa euroa per 31.12.2022 (9,7 miljoonaa euroa per 31.12.2021).

Asiakassopimukseen liittyviä keskeneräisiä hankkeita oli vaihto-omaisuudessa 5,0 miljoonaa euroa per 31.12.2022 (4,3 miljoonaa euroa 31.12.2021).

Asiakassopimukseen liittyviä saatuja ennakoita oli 11,4 miljoonaa euroa per 31.12.2022 (12,1 miljoonaa euroa per 31.12.2021).

Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan.

t€	2022	2021
Suomi	208 220	185 699
EU	12 780	16 484
EU:n ulkopuolelle	5 236	6 494
Konserni yhteensä	226 236	208 677

Suurimmat asiakkaat

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

2. Liiketoiminnan muut tuotot

t€	2022	2021
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	36	6
Saadut korvaukset	437	7
Muut tuotot	55	106
Yhteensä	528	119

3. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut

t€	2022	2021
Vuokrat	-571	-464
Vapaaehtoiset henkilöstösivukulut	-2 204	-1 927
Toimitilakulut	-1 289	-1 174
Kone- ja kalustokulut	-3 125	-2 419
Matkakulut	-1 893	-1 334
Edustuskulut	-18	-2
Markkinointikulut	-2 872	-2 288
Tutkimus- ja kehityskulut	-25	-7
Hallintokulut	-6 016	-2 029
Muut liikekulut	-2 258	-3 359
Yhteensä	-20 271	-15 003

Vuonna 2022 kuluksi kirjattujen pienten ja lyhytkestoisten vuokrasopimusten määrä oli 820 tuhatta euroa ja vuonna 2021 vastaavasti 679 tuhatta euroa.

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot

t€	2022	2021
Tilintarkastus	-132	-140
Veroneuvonta	-12	-12
Muut palvelut	-460	-73
Yhteensä	-604	-225

4. Poistot ja arvonalentumiset

t€	2022	2021
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	-1 053	-1 603
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset, käyttöoikeusomaisuuserät	-970	-993
Koneet ja kalusto	-763	-807
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	-166	-118
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-2 953	-3 521

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Henkilöstökulut

t€	2022	2021
Palkat	-28 314	-27 755
Osakeperusteinen palkitseminen	-181	-94
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-4 894	-4 657
Muut henkilösivukulut	-1 194	-1 122
Yhteensä	-34 584	-33 628

Osakeperusteisen palkitsemisen vaikutus taseeseen

t€	2022	2021
Velka osakeperusteiseen palkitsemiseen liittyen	-275	-94
Yhteensä	-275	-94

DEN Group Oy:n hallitus päätti kesäkuussa 2021 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 arvonnämittäsmalli	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	2022	2021
Toimihenkilöt	332	309
Työntekijät	211	187
Yhteensä	543	496

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2022	2021
Toimihenkilöt	328	316
Työntekijät	191	202
Yhteensä	519	518

6. Tutkimusmenot

Konsernin tutkimusmenot olivat 25 tuhatta euroa vuonna 2022 (7 tuhatta euroa vuonna 2021). Pääosa tutkimusmenoista syntyy taloteknisistä kehityshankkeista ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot, t€	2022	2021
Muut rahoitustuotot	95	51
Yhteensä	95	51

Rahoituskulut		
Korkokulut	-713	-635
Korkokulut, vuokrasopimukset	-80	-75
Muut rahoituskulut	-992	-470
Yhteensä	-1 785	-1 180
Valuuttakurssierot (netto)	-590	-186
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 280	-1 315

8. Tuloverot

t€	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-615	-1 316
Laskennallisten verosaamisten muutos	-190	-645
Laskennallisten verovelkojen muutos	192	202
Yhteensä	-614	-1 759

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

t€	2022	2021
Tulos ennen veroja	3 353	9 214
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (20,0 %)	671	1 843
Verovapaat tulot	-338	-238
Vähennyskelvottomat kulut	4	16
Liiketoimintojen hankinnoista johtuvat erot	0	-57
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	365	266
Edellisten tilikausien verot	-10	-59
Muut erät	-77	-12
Yhteensä	614	1 759

Efektiiivinen verokanta vuonna 2022 oli 18,3 % ja 19,1 % vuonna 2021.

9. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2022	2021	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, t€	2 739	7 455	2 739	7 455
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, kpl	17 945 597	18 032 210	17 945 597	18 032 210
Osakekohtainen tulos, €/osake	0,15	0,41	0,15	0,41

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

10. Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet 2022

t€	Liikearvo	Tuotenimi	Asiakassuhteet	Aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	117 028	7 598	790	3 198	128 614
Lisäykset	0			174	174
Hankintameno 31.12.	117 028	7 598	790	3 372	128 788
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-29 117	-5 425	-790	-2 573	-37 906
Poistot		-689	0	-300	-989
Kertyneet poistot 31.12.	-29 117	-6 114	-790	-2 873	-38 895
Kirjanpitoarvo 1.1.	87 911	2 173	0	625	90 709
Kirjanpitoarvo 31.12.	87 911	1 484	0	499	89 892

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

Liikearvon kohdentaminen

Vertailukaudella 2021 yhtiön sisäistä taloudellista seuranta tarkennettiin, jonka jälkeen yhtiön taloudellista seuranta on toteutettu 1) Kodit ja 2) Tilat -yksiköissä. Taloudellisen seurannan tarkennuttua, standardin tarkoittama alin rahavirtaa tuottavan yksikön testaus taso on tarkentunut, jonka takia liikearvon arvonalentumisen testaus on suoritettu siitä lähtien alemmilla tasoilla.

Ennen vertailukautta testattu kokonaisliikearvo jaettiin 1) Kodit ja 2) Tilat yksiköille niiden käypien arvojen suhteessa ja se sisälsi yhtiön johdon arvion rahavirtaa tuottavalle yksikölle kuuluvasta liikearvon osuudesta.

t€	2022	Diskonttauskorko, % (WACC ennen veroja)
Kodit -yksikkö	75 052	12,6 %
Tilat -yksikkö	12 859	14,0 %
Liikearvot yhteensä	87 911	

Arvonalentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille, joita vuosina 2022 ja 2021 olivat Kodit- ja Tilat -yksiköt. Kodit -liiketoiminta sisältää konsernin Designtalo, 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 kattavat 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 herkkyyshanalyysi

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

11. Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

2022

t€	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	6 279	11 359	118	17 756
Lisäykset	296	1 190	833	2 319
Vähennykset		-11	-951	-962
Hankintameno 31.12.	6 575	12 538	0	19 113
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-4 262	-8 716	0	-12 978
Poistot	-970	-929		-1 899
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-5 232	-9 645	0	-14 877
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 017	2 643	118	4 778
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 343	2 893	0	4 236

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

Vuokrasopimukset

Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy vuokrasopimuksia seuraavasti:

2022

t€*	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	6 248	1 214	7 462
Lisäykset	296	221	517
Vähennykset		-11	-11
Hankintameno 31.12.	6 544	1 425	7 968
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-4 231	-894	-5 125
Poistot	-970	-166	-1 136
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-5 201	-1 060	-6 261
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 017	321	2 338
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 343	364	1 707

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

* 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€)**	2022	2021
Lyhytaikainen	1 156	942
Pitkäaikainen 1-5 vuoden kuluessa erääntyvä	804	1 667
Pitkäaikainen yli 5 vuoden kuluessa erääntyvä	344	577
Yhteensä	2 303	3 186

**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 2022 aikana maksettu 2 026 tuhatta euroa vuokria (vuonna 2021 vastaava luku 1 844 teur).

12. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisen verosaamiset ja -velat, netto

t€	2022	2021
Laskennallinen verosaaminen	1 219	1 409
Laskennallinen verovelka	-508	-699
Laskennallinen vero, netto	711	710

Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset, t€	2022	2021
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	710	1 154
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	1	-444
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0	0
Laskennallinen vero, netto 31.12.	711	710

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2022

t€	1.1.	Lisäys	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Liiketoimintojen hankinnat	193	0	-37	156
Varaukset	464	0	-111	353
Tuloutuksen ajoituserot	653	0	-185	468
Aineettomat hyödykkeet	61	0	95	156
Muut erät	38	0	48	86
Yhteensä	1 409	0	-190	1 219

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	462	0	-165	297
Vaihto-omaisuus	237	0	-26	211
Yhteensä	699	0	-191	508

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

13. Vaihto-omaisuus

t€	2022	2021
Aineet ja tarvikkeet	7 002	5 348
Keskeneräiset työt	18 767	24 879
Käyttöoikeusomaisuuserät vaihto-omaisuus, tontit	392	654
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	13 186	11 893
Vaihto-omaisuusosakkeet	19 125	8 856
Muu vaihto-omaisuus	948	884
Vaihto-omaisuus yhteensä	59 420	52 514

14. Myyntisaamiset ja muut saamiset

t€	2022	2021
Myyntisaamiset	8 003	9 704
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	392	0
Muut saamiset	2 290	668
Siirtosaamiset	1 753	1 205
Yhteensä	12 438	11 577

Myyntisaamisten ikäjakauma	2022	2021
Erääntymättömät	3 227	6 607
Erääntyneet		
Alle 30 pv	2 927	1 941
30–60 pv	615	315
61–90 pv	263	112
yli 90 pv	972	729
Yhteensä	8 003	9 704

Myyntisaamisiin sovelletaan odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä, jolloin odotetut luottotappiot kirjataan historia-tietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Odotettujen luottotappioiden määrä tilinpäätöshetkellä 31.12.2022 oli 0,2 miljoonaa euroa (0,2 miljoonaa euroa 31.12.2021). Luottoriskiä on kuvattu liitetiedossa 21.

15. Rahavarat

t€	2022 Tasearvo	2021 Tasearvo
Pankkitilit	8 232	16 911
Yhteensä	8 232	16 911

Rahavarojen tasearvo ja käypä arvo ovat yhtä suuret.

16. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

kpl	2022	2021
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	18 032 210	18 032 210
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	18 032 210	18 032 210
t€	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	65 003	65 003
Osakepääoma 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 ja yhtiön osakkeen hankkimista yhtiöjärjestyksen suostumuslauseke. Yhtiö lunasti tilikauden 2022 aikana omia osakkeitaan yhteensä 87.648 osaketta keskihinnalla 4,88 euroa/osake. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli hallussa 87.648 osaketta.

7.6.2018 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista. Osakeantivaltuutuksen nojalla yhtiön hallitus valtuutettiin laskemaan liikkeelle enintään 400.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Valtuutettiin halli-

tus 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 yhtiökokouksen ajankohtaan saakka. DEN Group Oy:n hallitus päätti käyttää valtuutuksen 20.1.2022 ja maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta yhteensä 1.794.766,80 euroa.

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. Valtuutuksen mukaisesti DEN Group Oy:n hallitus päätti toteuttaa omien osakkeiden suunnatun hankkimisen yhteensä 87.648 osalta.

10.5.2022 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään varojen jaosta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta yhtiön osakkeenomistajille yhdessä tai useammassa erässä. Varojenjaon enimmäismäärä voi olla 0,10 euroa osakkeelta ja 1.794.766,80 euroa yhteensä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

DEN Group Oy:n hallitus päätti käyttää aiemman pääoman palautuksen valtuutuksen 20.1.2022 ja maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta yhteensä 1.794.766,80 euroa.

Tämän lisäksi DEN Group Oy:n varsinainen yhtiökokous päätti 10.5.2022 maksaa pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,20 euroa osakkeelta ja yhteensä 3.595.513,44 euroa.

17. Varaukset

t€	2022	2021
Varaukset 1.1.	4 325	2 187
Lisäykset	1 328	2 992
Vähennykset	-1 279	-854
Varaukset 31.12.	4 374	4 325

Konsernin varaukset ovat pääosin takuuvauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden takuutyökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

18. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset rahoitusvelat, t€	2022	2021
Lainat rahoituslaitoksilta	0	12 500
Yhteensä	0	12 500

Lyhytaikaiset rahoitusvelat, t€	2022	2021
Lainat rahoituslaitoksilta	24 717	11 989
Kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet	12 685	8 641
Yhteensä	37 402	20 630
Rahoitusvelat yhteensä	37 402	33 130

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€	2022	2021
Vuokrasopimusvelat	1 148	2 244
Muut velat	-13	0
Yhteensä	1 134	2 244

Lyhytaikaiset	2022	2021
Ostovelat	9 878	8 592
Muut velat		
Vuokrasopimusvelat	1 156	942
Arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelat	5 539	4 200
Muut velat	2 473	1 136
Ennakkomaksut		
Ennakkomaksut asiakkailta	11 406	12 087
Verovelat		
Tuloverovelat	5	1 381
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	5 953	7 954
Muut siirtovelat	2 488	2 908
Yhteensä	38 899	39 200

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 2022 päättyessä konsernilla oli kassavaroja 8 232 tuhatta euroa (vuoden 2021 päättyessä 16 911 tuhatta euroa).

Valuuttariski

Suurin osa myynti- ja ostotapahtumista on eu-

roissa. 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. Koronvaihtosopimuksia ei ollut vuosien 2022 ja 2021 aikana, ja tilinpäätöshetkillä rahoitusvelat ovat muuttuvakorkoisia. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tuloksen herkkyyttä koron vaihtelulle.

Herkkyysanalyysi vaihtuva-korkoisten lainojen osalta, t€	2022		2021	
Muutosprosentti, %	1 %	3 %	1 %	3 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-198	-594	-197	-590

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 2021) ja tonttilimiitti määrältään 15 miljoonaa euroa (10 miljoonaa euroa vuonna 2021). Luottolimiitistä oli käytössä vuoden 2022 lopussa takauksiin 0,0 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2021). Tonttilimiitistä oli käytössä vuoden 2022 lopussa 12,3 miljoonaa euroa (10,2 miljoonaa euroa vuonna 2021). Lisäksi yhtiö on vuonna 2020 solminut sopimuksen 20 miljoonan euron limiitistä Talliosakkeiden rakentamisen aikaiseen rahoitukseen, joka ollut voimassa tilikauden 2022 aikana.

Velkojen maturiteettianalyysi 2022 t€	31.12. 2022	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	37 402	37 402	0	0
Ostovelat ja muut velat	17 890	17 903	-13	0

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

Vuokrasopimusvelkojen maturiteetit on esitetty liitetiedossa 11.

Pääoman hallinta

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

Nettovelat, t€	2022	2021
Korolliset velat	39 705	36 316
Rahavarat ja korolliset saamiset	8 232	16 911
	31 473	19 405

Oma pääoma yhteensä	94 856	98 531
Velkaantumisaste (gearing), %	41,9 %	36,9 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing), %	33,2 %	19,7 %
Nettovelkaantumisaste ilman kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuuksia, %	19,8 %	10,9 %

Korollisiin velkoihin sisältyvät rahalaitoslainat, kiinteistöyhtiöiden yhtiölainaosuudet ja vuokrasopimusvelat.

Laskentakaavat:

VELKAANTUMISASTE (%)

Korolliset velat _____ x 100
Oma pääoma

NETTOVELKAANTUMISASTE (%)

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

Nettovelat	Varat	Velat		Yhteensä
t€	Rahavarat	Lyhytaikaiset lainat	Pitkäaikaiset lainat	
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
Rahavirrat	-8 679	6 146	-1 875	12 950
Vuokrasopimusvelat	0	214	-1 096	-882
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0	0	0	0
Nettovelat 31.12.2022	8 232	28 651	11 054	31 473

Vuokrasopimusvelkojen määrät on esitetty nettoperiaatteella. Vuoden 2022 aikana rahavirtamääräinen velan pieneminen oli 1 127 tuhatta euroa (1 091 tuhatta euroa vuonna 2021).

22. Vastuut ja vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta, t€	2022	2021
Rahalaitoslainat	24 717	24 489
Yhteensä	24 717	24 489

Vakuudet, t€	2022	2021
Yrityskiinnitykset	254 100	254 100
Kiinteistökiinnitykset	8 427	10 562
Pantit	280	400
Omavelkaiset takaukset	15 369	6 670
Yhteensä	278 176	271 732

Urakkatakatukset t€	2022	2021
Työaikaiset takaukset	52	50
Takuuajaiset takaukset	391	647
Maksutakaus	232	613
Yhteensä	676	1 310

Rahalaitoslainojen vakuudeksi on pantattu tytäryhtiöosakkeet ja annettu yrityskiinnityksiä. Urakkatakaukset liittyvät meneillään oleviin tai päättyneisiin rakentamisen hankkeisiin. Konserni on antanut omavelkaisia takauksia liittyen kiinteistöosaakeyhtiöiden lainoihin.

Konsernilla on neuvoteltu 25 miljoonan euron limiitti, joka jakaantuu luottolimiittiin 10 miljoonaa euroa ja Talliosakekohteiden tonttihan- kintojen limiittiin 15 miljoonaa euroa. Tonttili- miitistä oli vuoden 2022 päättyessä käytössä 12,3 miljoonaa euroa ja luottolimiitistä oli käytössä takauksiin 0,0 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 2022	Myynnit 2021	Ostot 2022	Ostot 2021
Johdon avainhenkilöt	19	18	21	7
Yhteensä	19	18	21	7

t€	Saamiset 2022	Saamiset 2021	Velat 2022	Velat 2021
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€	2022	2021
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 538	2 342
Yhteensä	1 538	2 342

Palkat ja palkkiot, t€	2022	2021
Hallituksen jäsenet	170	124
Yhteensä	170	124

Palkat sisältävät johtoryhmän jäsenten palkat johtoryhmässäoloajalta. 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

1.1.2023 Den Group Oy jakoi Den Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi. Kodit-liiketoiminta säilyy Den Finland Oy:ssä ja Tilat-liiketoiminta muodosti Talliosake Oy:n. DEN Sweden AB:n nimi muuttui Talliosake Sweden AB:ksi, joka on Talliosake Oy:n tytäryhtiö.

2.1.2023 Den-konserni uudisti seniorirahoituksen Osuuspankin kanssa. Uudistettu seniorirahoituspaketti on voimassa 31.1.2025 saakka ja on volyymiltään aiemman rahoituspaketin suurin. Eri rahoitusinstrumenteille sovittiin uudet lyhennysohjelmat ja rahoituksen marginaalit nousivat vastaamaan nykyistä markkinatilannetta.

Markkinatilanteen muutoksesta johtuen konsernissa käytiin muutosneuvotteluita, jotka päättyivät DEN Finland Oy:n osalta 18.1.2023 ja Talliosake Oy:n osalta 13.2.2023. Muutosneuvotteluiden perusteella molemmissa yhtiöissä henkilöstön määrää väheni ja lomautuksia toteutetaan liiketoiminnan tarpeen mukaan vuoden 2023 aikana. Lisäksi toimintaa tehostettiin ja kulusäästöjä toteutettiin muilla keinoin.



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	2 303 147,72	1 475 014,15
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-577 387,17	-826 485,60
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-66 922,14	-91 302,92
Muut henkilösivukulut	-15 198,10	-21 574,57
Liiketoiminnan muut kulut	-1 574 545,92	-491 400,62
Liikevoitto	69 094,39	44 250,44
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	5 388 713,52	3 973 218,54
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	25,03	6 438,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	0,00	-9,45
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5 388 738,55	3 979 647,70
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5 457 832,94	4 023 898,14
Tuloverot	-14 025,71	-8 848,26
Tilikauden voitto (tappio)	5 443 807,23	4 015 049,88

Emoyhtiön tase, FAS

€	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	71 613 018,15	71 613 018,15
Pysyvät vastaavat yhteensä	71 613 018,15	71 613 018,15
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	474 522,27	168 190,54
Muut saamiset	163 902,39	805 545,94
Rahavarat	0,00	0,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	638 424,66	973 736,48
VASTAAVAA YHTEENSÄ	72 251 442,81	72 586 754,63

€	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	65 002 500,00	65 002 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25 086 728,96	30 904 973,96
Edellisten tilikausien voittovarot	-23 606 791,39	-27 621 841,27
Tilikauden voitto (tappio)	5 443 807,23	4 015 049,88
Oma pääoma yhteensä	71 926 244,80	72 300 682,57
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	170 604,07	26 554,26
Muut velat	50 827,22	57 672,24
Siirtovelat	103 766,72	201 845,56
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	325 198,01	286 072,06
Vieras pääoma yhteensä	325 198,01	286 072,06
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	72 251 442,81	72 586 754,63

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5 457 832,94	4 023 898,14
Oikaisut		
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 388 738,55	-3 979 647,70
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	69 094,39	44 250,44
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-), vähennys (+)	335 311,82	-444 464,80
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+), vähennys (-)	40 359,02	17 817,26
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	444 765,23	-382 397,10
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	0,00	-9,45
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	25,03	6 438,61
Saadut osingot liiketoiminnasta	5 388 713,52	3 973 218,54
Maksetut verot / saadut välittömien verojen palautukset	-15 258,78	184 547,20
Liiketoiminnan nettorahavirta	5 818 245,00	3 781 797,80

€	2022	2021
Investointien rahavirta		
Tytäryhtiöiden hankinnat, oikaisu	0,00	284 000,00
Investointien nettorahavirta	0,00	284 000,00
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,00	-820 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-5 390 280,24	-3 245 797,80
Omien osakkeiden hankkiminen	-427 964,76	0,00
Rahoituksen nettorahavirta	-5 818 245,00	-4 065 797,80
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, €	2022	2021
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	2 303 147,72	1 475 014,15
Yhteensä	2 303 147,72	1 475 014,15

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot, €	2022	2021
Lakisääteinen tilintarkastus	-20 000,00	-60 000,00
Lakisääteinen tilintarkastus	0,00	-4 987,50
Muut palvelut	-459 855,56	-24 000,00
Yhteensä	-479 855,56	-88 987,50

Rahoitustuotot ja -kulut, €	2022	2021
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	5 388 713,52	3 973 218,54
Korkotuotot muilta	25,03	6 438,61
Korkokulut muille	0,00	-9,45
Yhteensä	5 388 738,55	3 979 647,70

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Sijoitukset, €	2022	2021
Hankintameno 1.1.	100 730 018,15	101 014 018,15
Vähennykset	0,00	-284 000,00
Hankintameno 31.12.	100 730 018,15	100 730 018,15
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.	71 613 018,15	71 897 018,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	71 613 018,15	71 613 018,15

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

Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä, €	2022	2021
Myyntisaamiset	474 522,27	168 190,54
Yhteensä	474 522,27	168 190,54

Lyhytaikaiset saamiset, €	2022	2021
Muut saamiset	163 902,39	805 545,94
Yhteensä	163 902,39	805 545,94

Muut saamiset ovat pääosin pantattuja rahavaroja.



Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

€	2022	2021
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.	30 904 973,96	34 150 771,76
Varojenjako	-5 390 280,24	-3 245 797,80
Omien osakkeiden hankkiminen	-427 964,76	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	25 086 728,96	30 904 973,96
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-27 621 841,27	-27 657 230,55
Edellisen tilikauden voitto	4 015 049,88	35 389,28
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-23 606 791,39	-27 621 841,27
Tilikauden voitto / tappio	5 443 807,23	4 015 049,88
Oma pääoma yhteensä	71 926 244,80	72 300 682,57

Laskelma jakokelpoisista voittovaroista, €	2022	2021
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25 086 728,96	30 904 973,96
Edellisten vuosien voittovarot	-23 606 791,39	-27 621 841,27
Tilikauden voitto/tappio	5 443 807,23	4 015 049,88
Yhteensä	6 923 744,80	7 298 182,57

PMA 3:12 §:n mukaiset tiedot omien osakkeiden hankinnasta tilikauden aikana

Den Group Oy on hankkinut omia osakkeitaan tilikauden 2022 aikana kahdessa erässä yhteensä 87.648 kappaletta keskihintaan 4,88 euroa/osake, yhteensä 427 722,24 euroa.

Omien osakkeiden hankinnat on toteutettu lunastamalla osakeyhtiölain 15:6 §:n tarkoittamalla tavalla suunnatusti ja näitä ehtoja noudattaen kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Toteutetut omien osakkeiden hankinnat perustuvat osakassopimukseen omistajien välillä.

Hankituilla omilla osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Niiden kirjanpidollinen vasta-arvo on 3,60 eur/osake, joka on määritetty jakamalla koko osakepääoma rekisteröityjen osakkeiden lukumäärällä.

Hankitut osakkeet edustavat omasta pääomasta 0,49 % osuutta. Nämä hankitut omat osakkeet ovat yhtiön hallussa tilinpäätöshetkellä 31.12.2022.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät, €	2022	2021
Palkkavelat	0,00	155 350,00
Lomapalkkavelat	62 029,69	25 920,00
Palkkojen sivukulovelat	36 558,56	14 164,02
Tuloverovelat	5 178,47	6 411,54
Yhteensä	103 766,72	201 845,56

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Pantatut tytäryhtiöosakkeet, €	2022	2021
Pantatut tytäryhtiöosakkeet	71 613 018,15	71 613 018,15

Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet	2022	2021
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	11 751 026,58	4 354 829,97

Yrityskiinnitykset	2022	2021
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	2022	2021
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 6.923.744,80 euroa, josta tilikauden tulos on 5.443.807,23 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos siirretään taseen voittovaroihin.

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 29.3.2023

Saku Sipola

Hallituksen puheenjohtaja

Antti Karppinen

Hallituksen jäsen

Heikki Lahtinen

Hallituksen jäsen

Kari Neilimo

Hallituksen jäsen

Ilkka Kurkela

Hallituksen jäsen

Maija Joutsenkoski

Hallituksen jäsen

Anu Tuomola

Hallituksen jäsen

Jussi Niemelä

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 29.3.2023

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jonas Vuorela

KHT

