



**DEN**  
**FINLAND OY**

TOIMINTAKERTOMUS  
2023

# Sisällys

Liiketoiminta ja toimintaympäristö . . . . .	3
Tilikauden merkittävät tapahtumat . . . . .	4
Tunnusluvut . . . . .	5
Yhtiön muodostuminen . . . . .	6
Henkilöstö . . . . .	7
Vastuullisuus . . . . .	7
Riskit ja epävarmuustekijät . . . . .	8
Investoinnit ja yrityskaupat . . . . .	9
Tutkimus- ja kehitystoiminta . . . . .	10
Tilikauden jälkeiset tapahtumat . . . . .	10
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä . . . . .	11
Hallinto . . . . .	12
Tietoja yhtiön osakkeista . . . . .	12
Hallituksen esitys voitonjaosta . . . . .	13
Tilinpäätös . . . . .	14



## Liiketoiminta ja toimintaympäristö

DEN Finland Oy on Suomen suurin pientalorakentaja. Yhtiön tuotemerkkejä ovat Designtalo, Finnlamelli ja Ainoakoti, joka on DEN Finland Oy:n ja K-Raudan yhteinen tuotemerkki. Valtaosa taloista toimitetaan asiakkaille muuttovalmiina toteutuksina. Hirsitaloja myös viedään useisiin eri maihin.

Yhtiön tehtaat sijaitsevat Nivalassa ja Alajärvellä. Nivalassa valmistetaan Designtalon ja Ainoakodin taloelementit. Alajärvellä valmistetaan Finnlamellin ja Ainoakodin hirsikehikot. Yhtiön oma talotekniikka huolehtii teknisestä suunnittelusta ja asennuksista yhtiön projekteissa.

DEN Finlandin Oy:n tavoitteena on jatkossakin olla pientalorakentamisen edelläkävijä ja markkinajohtaja. Yhtiön tavoitteena on tarjota asiakkailleen paras asiakaskokemus ja työntekijöilleen paras työntekijäkokemus.

Vuonna 2023 inflaatio, korkojen nousu ja yleinen epävarmuus markkinoilla vaikuttivat merkittävästi asuntomarkkinoihin. Rakennusalalla nähtiin lukuisia konkursseja ja asiakkaat olivat varovaisia päätöksenteossaan. Toimintaympäristön haasteista huolimatta DEN Finland Oy onnistui parantamaan markkina-asemaansa ja tekemään positiivisen liiketuloksen.

# Tilikauden merkittävät tapahtumat

1.1.2023 DEN Group Oy, DEN Finland Oy:n emoyhtiö, jakoi DEN Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi. Kodit-liiketoiminta jatko DEN Finland Oy:n yhtiönä, jonka emoyhtiö on DEN Group Oy. Tilikausi 1.1.-31.12.2023 oli DEN Finland Oy:n ensimmäinen tilikausi Kodit-liiketoiminnan kokonaisuudesta. Osittaisjakautumisesta johtuen 2021 ja 2022 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2023 lukujen kanssa.

Asiakkaiden luottamus DEN Finlandiin ja sen tuotemerkeihin säilyi rakennusalan vaikeista ajoista huolimatta. Vuonna 2023 toteutettiin 715 taloa, joista 493 muuttovalmiina, ja uusmyynnissä saavutettiin olosuhteisiin nähden hyvä tulos: 706 taloa.

Haastavassa markkinatilanteessa yhtiö pystyi vahvistamaan asemaansa pientalomarkkinoilla. Rakennustutkimus RTS:n Omakotirakentajatutkimus 2023/24:n mukaan: Designitalo oli ylivoimaisesti suosituin talomerkki muuttovalmiissa omakotitaloissa ja Finnlamelli säilytti johtavan asemansa muuttovalmiiden hirsitalojen kategoriassa.

Rakentamisen markkinoiden myötä myös DEN Finland Oy:n liikevaihto laski edellisestä vuodesta. Yhtiö onnistui kuitenkin parantamaan suhteellista kannattavuuttaan, ja saavutti 4,8 miljoonan euron raportoidun käyttökateen, joka oli 4,8 % liikevaihdosta (oikaistu käyttökate oli 6,3 miljoonaa euroa, joka oli 6,2 % liikevaihdosta). Liiketuloksessa päästiin selkeästi positiiviseen tulokseen.

Merkittävät sopeutustoimet onnistuttiin tekemään oikea-aikaisesti, varmistamaan yhtiön kannattavuutta heikentyneessä markkinatilanteessa. Yhtiö toteutti kahdet muutosneuvottelut ja sopeutti toimintojaan vastaamaan markkinatilannetta. Sopeutusten yhteydessä toimintoja uudelleen järjesteltiin, joiden seurauksena sekä henkilöstökustannukset että muut kiinteäluoteiset kustannukset laskivat merkittävästi. Samaan aikaan tehostettiin ja kehitettiin toimintamalleja sekä tuettiin henkilöstön kehittymistä. Vertailukelpoinen henkilöstömäärä laski 67 henkilöllä.

Yhteistyökumppaneiden tyytyväisyys parani. Kumppanittyytyväisyyttä mitataan NPS-suositelluindeksillä, joka vuonna 2023 nousi lukemaan 71, kun se vuotta aikaisemmin oli 54. Kumppanit toimittavat yhtiölle materiaaleja, työsuoritteita tai molempia.

DEN Finlandin Oy:n asuntomessukohteet Loviisassa keräsivät ennätysmäärän kiinnostuneita asiakkaita ja näkyvyyttä mediassa.

Työturvallisuuden eteen tehty pitkäjänteinen työ tuotti tulosta ja tapaturmataajuus laski merkittävästi edellisvuodesta (-66 %). Vastuullisuusraportointia kehitettiin entistä kattavammaksi vastaamaan jo etunojassa tulevaan EU-sääntelyyn.

# Tunnusluvut

Yhtiön luvut on laadittu FAS-kirjanpitokäytännön mukaisesti. Vuoden 2023 ja 2022 eivät ole vertailukelpoisia johtuen 1.1.2023 osittaisjakautumisesta.

Tilikaudella yhtiön liikevaihto oli 101,0 M€ (251,2 M€ sisältää Tilat liiketoiminnan, ei vertailukelpoinen). Liikevaihto koostui pääosin muuttovalmiiden kotien ja vapaa-ajan asuntojen toteutuksista. Yhtiön liiketulos oli 2,9 M€ (0,4 M€ sisältää Tilat liiketoiminnan, ei vertailukelpoinen). Taseen loppusumma oli 31.12.2023 41,6 M€ (104,7 M€ sisältää Tilat liiketoiminnan, ei vertailukelpoinen).

Oman pääoman tuotto % on 11,7 % (-5,8 % sisältää Tilat liiketoiminnan, ei vertailukelpoinen). Omavaraisuusasteeseen heikentävästi vaikuttaa Talliosake Oy:lle myönnetty konserniavustus (2,4 m€) ja osittaisjakautumisessa muodostettu taserakenne. Alla olevan taulukon yhtiötason tunnusluvut ovat vertailukelvottomat johtuen 1.1.2023 toteutetusta osittaisjakautumisesta.

DEN Finland Oy toimii osana koko DEN-konsernia. Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 2,0 miljoonaa euroa (-4,8) ja tilikauden lopussa DEN-konsernilla oli likvidejä varoja käytössä 7,2 miljoonaa euroa.

DEN Finland Oy:n rahavirta oli – 3,0 miljoonaa euroa ja tilikauden lopussa DEN Finland Oy:llä oli likvidejä varoja käytössä 4,1 m€.

DEN-konsernin omavaraisuusaste oli 52,7 % konsernin tilikauden päättyessä 31.12.2023.

DEN Finland Oy	2023	2022	2021
<b>Liikevaihto, M€</b>	101,0	251,2	212,9
<b>Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta, %</b>	-59,8	18,0	10,1
<b>Liiketulos, M€</b>	2,9	0,4	1,2
<b>Liiketulos, %</b>	2,9	0,2	0,6
<b>Oma pääoma, M€</b>	3,8	36,7	44,4
<b>Taseen loppusumma, M€</b>	41,6	104,7	128,0
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	11,7	-5,8	-2,9
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	10,3	39,4	42,1

Oman pääoman tuotto = (tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja – verot) / (oma pääoma + vähemmistöosuus)  
Tunnusluvun jakaja lasketaan tilikauden ja edellisen tilikauden taseen keskiarvona.

Omavaraisuusaste = (oma pääoma + vähemmistöosuus)/(taseen loppusumma – saadut ennakot)  
Tunnusluvun jaettava ja jakaja lasketaan tilinpäätöspäivän arvojen perusteella.

# Yhtiön muodostuminen DEN Finland Oy:n osittaisjakautumisessa ja rahoitusjärjestelyt

1.1.2023 DEN Group Oy, DEN Finland Oy:n emoyhtiö, jakoi DEN Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi. Osittaisjakautuminen toteutettiin DEN Finland Oy:n taseen kirjanpitoarvojen jatkuvuutta soveltaen siten, että Tilat-liiketoimintaan liittyvät tai sitä pääasiallisesti palvelevat varat ja velat siirtyivät Talliosake Oy:ön, ja toisaalta Kodit-liiketoimintaan liittyvät tai sitä pääasiallisesti palvelevat varat ja velat jäivät DEN Finland Oy:ön. Mahdolliset liiketoiminta-alueisiin suoraan liittyvät erät jaettiin siirtyvien varojen suhteessa ja henkilöstökulujen jakautumisen perusteella. Jakautumisessa huomioitiin liiketoimintojen erilainen taseprofiili ja omistushistoria; Tilat-liiketoiminta on huomattavan käyttöpääomaintensiivistä ja alun alkaen yhtiöön ulkopuolelta hankittua, kun taas Kodit-liiketoiminnan käyttöpääomaprofiili on negatiivinen ja se on pääosin yhtiössä itse synnytettyä. Täten Talliosake Oy:ön siirtyi huomattava määrä sekä liikearvoa että käyttöpääomaeriä koostuen lähinnä vaihto-omaisuusluontoisista eristä kuin myös toiminnan velkoja, kun taas DEN Finland Oy:ön jäi kevyempi operatiivinen taserakenne. Osittaisjakautuminen oli DEN-konsernin kannalta neutraali tapahtuma, joka selkeytti kahden erilai-

sen liiketoiminnan johtamista ja kehittämistä sekä mahdollistaa paremmin tulevaisuudessa erilaiset strategiset vaihtoehdot. Konsernitase ja konserniomavaraisuus säilyivät muuttumattomina osittaisjakautumisen seurauksena ollen hyvällä tasolla.

2.1.2023 DEN-konserni uudisti seniorirahoituksen rahoittajansa kanssa. Uudistettu seniorirahoituspaketti on voimassa 31.1.2025 saakka ja oli volyymiltään lähtötilanteessa aiemman rahoituspaketin suuruinen, osan ollessa lyhennysohjelman piirissä. Eri rahoituslainoille sovittiin uudet lyhennysohjelmat ja rahoituksen marginaalit nousivat vastaamaan nykyistä markkinatilannetta. Uudessa rahoituksessa sovittiin uusista kovenanteista, jotka liittyvät minimilikviditeettiin ja käyttökatetasoihin.

DEN Finland Oy jäi edelleen pääasiallisesti vastaamaan konsernin ulkoisesta rahoituksesta, mutta tonttilimiitti siirtyi Talliosake Oy:ön. Yhtiöllä oli vuoden lopussa pankkitilillä käteisvaroja käytettävissä 6,0 miljoonaa euroa, josta 4,5 miljoonaa euroa on konsernin cash pool tilejä. 10 miljoonan euron luottolimiitistä käytössä oli 6,9 miljoonaa euroa.

Konsernin sisäisiä rahoitusjärjestelyitä toteutettiin tilikauden aikana, joissa DEN Group Oy osti DEN Finland Oy:ltä muita konserniyhtiöitä vastaan olevat rahoitussaamiset ja -velat.

## Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa olevan henkilöstön määrä oli keskimäärin 387 (2022: 534, 2021: 491). Tilikauden lopussa henkilökunnan lukumäärä oli 360 (2022: 508, 2021: 511). Henkilöstökulut olivat yhteensä 19,0 miljoonaa euroa (2022: 32,8, 2021: 31,9). Henkilöstöstä 57 % on toimihenkilöitä ja 43 % tehtailla sekä työmailla toimivia henkilöitä. Aiempien vuosien luvut sisältävät myös Tilat-liiketoiminnan luvut, joten osittaisjakautumisesta johtuen, luvut eivät ole aiempiin vuosiin nähden vertailukelpoisia.

Henkilöstöjohtamisen ja toimintojen prosesseja ja käytäntöjä kehitettiin edelleen. Henkilöstötyytyväisyys nousi merkittävästi ja eNPS oli 33 ja tyytyväisten osuus 88 % vastanneista.

Yhtiön aineettomiin voimavaroihin lukeutuvat henkilöstön osaaminen, tehtaiden prosessiosaaminen, myyntiverkosto ja brändiarvo. Kyseiset aineettomat voimavarat vaikuttavat positiivisesti yhtiön liikevaihdon syntymiseen ja kannattavuuteen.

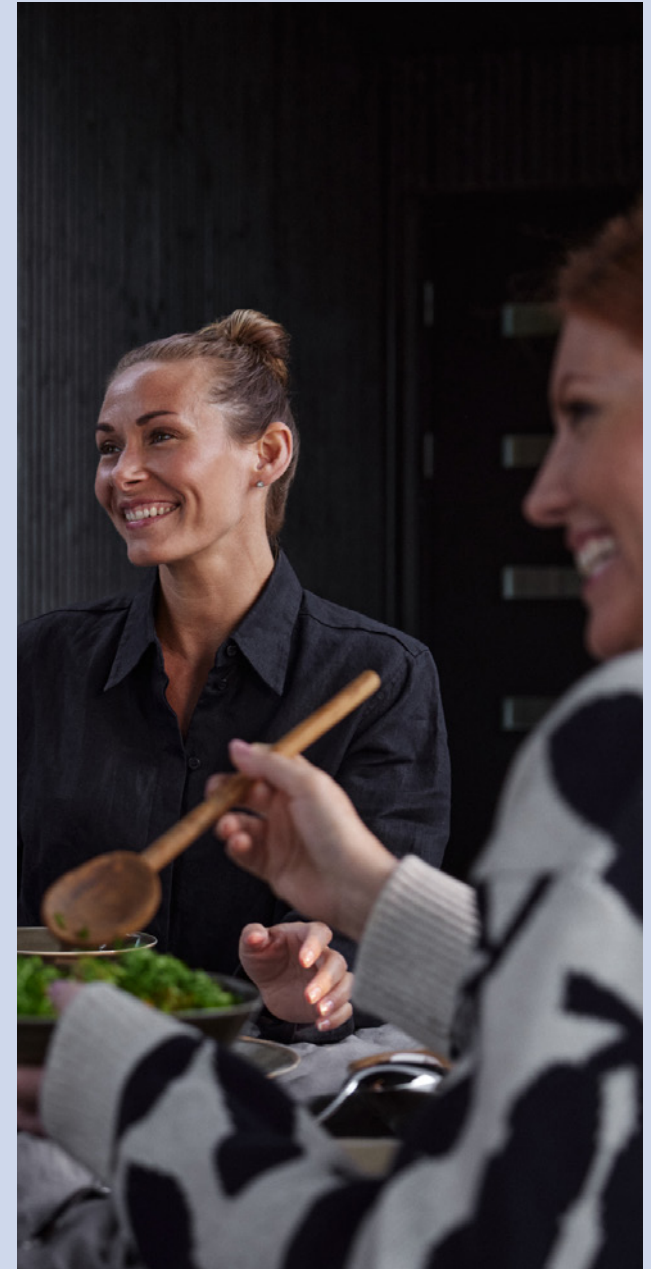
## Vastuullisuus

DEN Finland Oy:n vastuullisuustyön painopisteinä ovat ympäristö, turvallisuus ja terveellisyys sekä hyvä hallintotapa. Keväällä 2023 ja 2024 konserni julkaisi aiempaa kattavimmat vastuullisuusraportit. Raportointia on kehitetty tulevaa EU-sääntelyn kehitystä silmällä pitäen.

Konsernin hiilijalanjälki lasketaan 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 2022 lukujen perusteella käynnistettiin toimenpiteitä erityisesti materiaalien ja raaka-aineiden hiilijalanjäljen pienentämiseksi pitkällä tähtäimellä yhdessä toimittajien kanssa.

DEN panostaa kulkuun kohti hiilineutraaleja taloja ja tiloja. Jo tällä hetkellä hukka on minimoitu niin rakennusmateriaaleissa kuin rakennusten neliöissäkin. Myös rakennusten energiatehokkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota, ja tuotantoprosessista tehtailla on hiottu vähähiilinen.



# Riskit ja epävarmuustekijät

Riskejä tunnistetaan, arvioidaan, hallitaan ja seurataan säännöllisesti konsernitason tasolla. Merkittävimmät riskit luokitellaan operatiivisiin, rahoitus- ja likviditeettiriskeihin, vahinkoriskeihin, ympäristöriskeihin sekä strategisiin ja yleiseen taloudelliseen toimintaympäristöön liittyviin riskeihin. Operatiivisia riskejä seurataan erityisesti liiketoiminnoissa.

Strategiset ja yleiseen taloudelliseen kehitykseen liittyvät riskit ovat tyypillisiä alan toimijalle, ja niitä ovat muun muassa kuluttajien luottamus omaan talouteensa, yritysten luottamus, markkinoiden kilpailutilanne, asuntolainojen saatavuus sekä asuntolainan koron kehitys ja yleinen työttömyysaste. Merkittävä osa yhtiön asiakkaista on yksityishenkilöitä, mutta asiakaskunta on laajentunut myös yrityksiin. Markkina- ja kuluttajakäyttäytymisen muutoksia pyritään hallitsemaan seuraamalla tarkkaan markkinoiden, asiakastyytyvyyden ja kuluttajatutkimusten trendejä, sekä tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamia tuotteita ja palveluita. Korokojen nousu, inflaatio ja yleinen taloudellinen tilanne vaikuttavat yhtiön liiketoimintaympäristöön.





Liiketoimintaympäristön riskejä ovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalo-rakentamista koskevien säädösten kehitys, pientaloasumisen tulevaisuuden kustannukset sekä rakentamismääräysten kehitys. Näitä riskejä pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan osallistumalla alan etujärjestöjen ja alan yhdistysten toimintaan ja tekemällä yhteistyötä viranomaisten kanssa.

Operatiivisia riskejä ovat muun muassa aineiden ja tarvikkeiden sekä komponenttien saatavuus ja hinnanvaihtelut, koulutetun työvoiman saatavuus ja onnistuneet rekrytoinnit, rakentamistoiminnan laadukas ja kustannustehokas toteutus, alihankki- ja kumppaniverkoston hallintaan liittyvät riskit, työturvallisuuteen liittyvät riskit sekä tietohallintoon liittyvät riskit. Operatiivisten riskien hallinta tapahtuu eri toiminnot kattavan, määritellyn ja hallitun toimitusketjun ja siihen liittyvän toiminnan ohjausjärjestelmän kautta. ICT- ja tietoturvariskeiltä suojaudutaan mm. ICT-prosessisuunnittelun, käyttöoikeuksien hallinnan ja monivaiheisella tunnistautumisen avulla. Työturvallisuutta ja laatua hallitaan ohjeistuksin ja alan määräyksiä noudattaen, sekä avainindikaattoreita mittaamalla, kouluttamalla, sekä laatua, työympäristöä ja työkaluja valvoen.

Operatiivisiin riskeihin kuuluu myös lopputuotteen 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 kirjaamalla taseessa edellisten vuosien toteutumati-  
tiedon pohjalta takuukuluvaraus. Vakuutusanalyysi tehdään säännöllisesti, jotta varmistutaan vakuusturvan ajantasaisuudesta.

Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit. Likviditeettiriski liittyy yhtiön lyhyen aikavälin maksuvalmiuden turvaamiseen. Rahoitusriskien merkittävyys on kasvanut taloudellisen toimintaympäristön muutoksista johtuen. Yhtiön rahoitus-sopimukseen liittyy tavanomaisia kovenanttiehtoja, joiden pääsemiseen haastavammassa markkinatilanteessa voi liittyä riskiä. Rahoitusriskejä hallitaan varmistamalla yhtiölle riittävä oman pääoman ehtoinen rahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen pitkäaikainen lainarahoitus sekä lyhytaikaista likviditeettivaihtelua turvaavat tililimiittijärjestelyt. Likviditeettiriskiä osaltaan hallitaan käyttöpääoman tarkalla seurannalla, kassa- ja likviditeettiennustamisen prosesseilla sekä lyhyen aikavälin likviditeetin suunnittelulla ja hallinnalla. Kovenantteihin pääsemistä hallitaan riittäväällä seuranta- ja ennustamisprosessilla.

Yhtiössä on varauduttu vahinkoriskeihin vakuuttamalla toimintaa riittävässä laajuudessa.

Merkittävimmät ympäristöriskit ovat tuotantoprosessiin liittyviä riskejä mahdollisissa vika- ja vahinkotilanteissa. Riskejä on minimoitu tuotantoprosessin jatkuvalla hiomisella. Riskejä hallitaan säännöllisellä huoltotoiminnalla, ennakoivilla turvallisuuskävelyillä sekä poikkeamahavaintojen systemaattisella käsittelyllä.

## Investoinnit ja yrityskaupat

Tilikauden aikana yhtiö ei tehnyt yrityskauppoja ja investoinnit olivat pääosin normaaleja korvausinvestointeja.

## Tutkimus- ja kehitystoiminta

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

Yhtiössä toteutettiin vuoden aikana varsinaisen tutkimus- ja kehitystoimintaan lukeutumattomia muun tyyppisiä kehityspanostuksia liiketoiminnan, prosessien ja tarjoomien kehittämiseksi. DENin oma kehitystyö painottui vuonna 2023 toteutusprosessin sujuvoittamiseen edelleen, painopisteenä erityisesti talotekniikan logistiikka- ja toimintamalli sekä kotien kaupasta toteutukseen -vaihe. Talotekniikan logistiikka- ja toimintamallin uudistuksessa lopetettiin omat varastot ja siirryttiin kohdekohtaiseen tilausmalliin. Uudistuksella saavutetaan säästöjä ja parannetaan kohdekohtaista seurantaa.

Vuosina 2022-2023 toteutetun Kodit-liiketoiminnan rakentamisen laadun parantamiseen keskittyneen Kunto-hankkeen tuloksena esimerkiksi viivästy-miset ja turhat työmaakäynnit ovat merkittävästi vähentyneet.

DEN Finland Oy:n mallistot uudistuvat jatkuvasti asiakastarpeiden mukaisesti. Vuoden 2023 alussa julkaistiin Ainoakodin juhlamallisto ja vuoden aikana työstettiin helmikuussa 2024 julkaistua Designtalon täysin uudistettua muuttovalmista mallistoa.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Markkinatilanteen haasteellisuuden jatkumisen takia yhtiössä käytiin muutosneuvotteluita, jotka päättyivät 22.1.2024. Muutosneuvotteluiden perusteella henkilöstön määrää väheni kahdella henkilöllä ja lomautuksia toteutetaan liiketoiminnan tarpeen mukaan vuoden 2024 aikana. Lisäksi toimintaa tehostettiin ja kulusäästöjä toteutettiin muilla keinoin.

Rakennusalan haastavasta tilanteesta huolimatta yhtiö on panostanut tarjonnan uudistamiseen asiakkaita kuunnellen. Designtalon koko muunneltava mallisto uudistettiin ja 7.2.2024 tuotiin markkinoille yli 70 uutta talomallia.



# Arvio todennäköisestä tulevastä kehityksestä

Markkinatilanne odotetaan säilyvän haastavana. Korkojen nousu ja talouden taantuma on vaikuttanut asuntokauppaan selvästi ja se vaikuttaa uusien pientalohankkeiden aloitukseen. Pientalorakentamisen odotetaan elpyvän vaiheittain korkojen lähtiesä laskuun ja kuluttajien luottamuksen noustessa. Markkinoihin nähden yhtiön alkuvuoden myynti on ollut hyvällä tasolla.

Olemassa olevan tilauskannan ja hyvin alkaneen alkuvuoden näkymien perusteella yhtiö arvioi tekevänsä positiivisen tuloksen myös vuodelle 2024. Positiivisen tuloksen varmistamiseksi yhtiö on toteuttanut kulusäästöohjelmia sopeuttamalla toimintojaan vastaamaan nykyisiä volyymejä, tehostanut varastoihin sitoutuneiden pääomien kiertoa, kehityshankkeiden avulla nostanut toteutuksen tuottavuutta sekä varmistanut oman pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuuden.



# Hallinto

DEN Finland Oy:n tavoitteena on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi sekä johtaminen. Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla voimassa olevaa lainsäädäntöä ja yhtiöjärjestystä. Yhtiöllä on myös hyväksytyt eettiset ohjeet sekä sisäiset toimintaperiaatteet.

Yhtiön hallituksen jäseninä ovat toimineet

- **Jussi Niemelä** (1.1.2023–31.8.2023, puheenjohtaja)
- **Mika Perkiö** (jäsen 1.1.2023–31.8.2023, puheenjohtaja 1.9.2023 alkaen)
- **Tomi Rantasaari** (1.1.2023–20.1.2023)
- **Otto Tarkiainen** (20.1.2023 alkaen)
- **Sanna Järviaho** (1.9.2023 alkaen)

Yhtiön toimitusjohtajana aloitti 1.1.2023 Otto Tarkiainen.

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

## Tietoja yhtiön osakkeista

Yhtiön osakepääoma oli tilikauden lopussa 2.500 euroa. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 4.272.278 osaketta ja yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. Yhtiöllä oli yksi osakelaji ja kaikilla osakkeilla oli samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

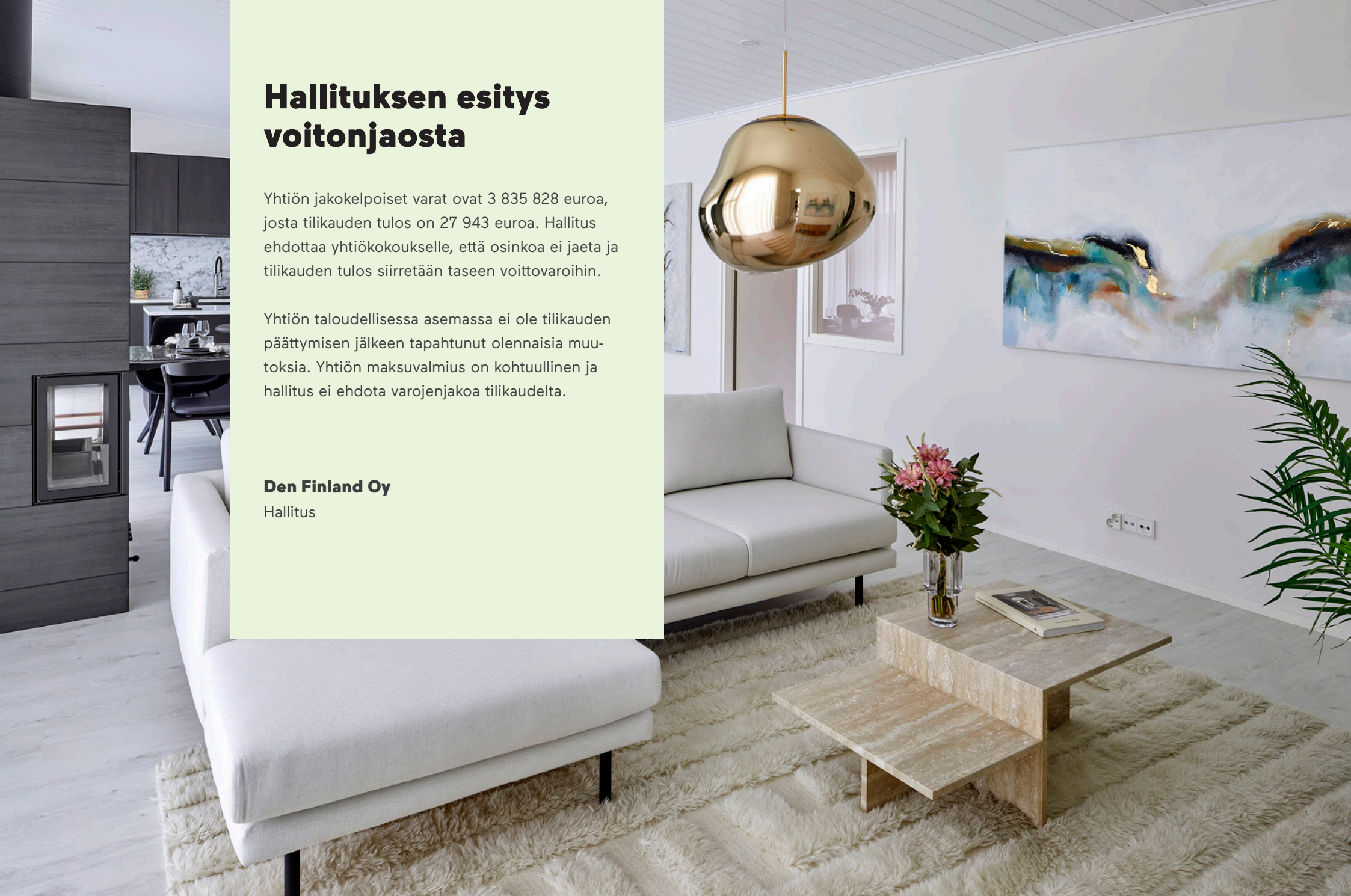


## Hallituksen esitys voitonjaosta

Yhtiön jakokelpoiset varat ovat 3 835 828 euroa, josta tilikauden tulos on 27 943 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 kohtuullinen ja hallitus ei ehdota varojenjakoja tilikaudelta.

**Den Finland Oy**  
Hallitus



---

# TILINPÄÄTÖS

---



€	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	0,00	37 622,74
Liikearvo	598 577,65	29 390 551,90
Muut pitkävaikutteiset menot	805 217,40	1 162 033,11
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 403 795,05</b>	<b>30 590 207,75</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto	1 845 713,86	2 522 812,90
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	78 618,00
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 845 713,86</b>	<b>2 601 430,90</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	6 867 916,04
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>6 867 916,04</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 249 508,91</b>	<b>40 059 554,69</b>

€	31.12.2023	31.12.2022
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	2 955 369,16	7 002 028,83
Keskeneräiset tuotteet	1 799 464,97	11 222 246,12
Valmiit tuotteet	652 085,81	948 367,70
Muu vaihto-omaisuus	548 600,00	19 412 243,75
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>5 955 519,94</b>	<b>38 584 886,40</b>
<b>Saamiset</b>		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	23 593 759,70	0,00
Muut saamiset	0,00	1 650 000,00
Siirtosaamiset	225 000,00	77 605,34
<b>Pitkäaikaiset yhteensä</b>	<b>23 818 759,70</b>	<b>1 727 605,34</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	1 851 086,74	6 296 389,63
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	22 390,46	3 587 054,47
Muut saamiset	173 948,41	7 593 205,97
Siirtosaamiset	528 280,81	2 141 029,13
<b>Lyhytaikaiset yhteensä</b>	<b>2 575 706,42</b>	<b>19 617 679,20</b>
Rahat ja pankkisaamiset	6 033 544,26	4 684 545,69
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>38 383 530,32</b>	<b>64 614 716,63</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>41 633 039,23</b>	<b>104 674 271,32</b>

€	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12 000 000,00	37 860 845,58
Muut rahastot yhteensä	12 000 000,00	37 860 845,58
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-8 192 114,33	1 151 479,65
Tilikauden voitto (tappio)	27 943,17	-2 341 343,60
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 838 328,84</b>	<b>36 673 481,63</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>		
Muut pakolliset varaukset	2 489 067,66	4 347 066,66
<b>Pakolliset varaukset yhteensä</b>	<b>2 489 067,66</b>	<b>4 347 066,66</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 439 206,80	0,00
<b>Pitkäaikainen yhteensä</b>	<b>11 439 206,80</b>	<b>0,00</b>

Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 000 000,00	24 750 577,57
Saadut ennakot	4 361 189,85	11 629 253,82
Ostovelat	3 650 753,32	9 517 169,52
Velat saman konsernin yrityksille	4 713 735,42	474 522,27
Muut velat	2 896 681,70	9 288 707,63
Siirtovelat	4 244 075,64	7 993 492,22
Lyhytaikainen yhteensä	23 866 435,93	63 653 723,03
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>35 305 642,73</b>	<b>63 653 723,03</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>41 633 039,23</b>	<b>104 674 271,32</b>

d



€	2023	2022
<b>LIKEVAIHTO</b>	101 010 541,92	251 189 095,06
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-1 476 138,03	-2 940 253,09
Liiketoiminnan muut tuotot	732 573,17	527 921,19
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-32 958 733,69	-114 756 321,78
Varastojen lisäys / vähennys	-4 046 659,67	-2 956 072,62
Ulkopuoliset palvelut	-27 211 157,09	-69 061 990,02
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-64 216 550,45</b>	<b>-186 774 384,42</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-15 677 915,28	-27 062 212,11
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-2 730 658,21	-4 548 468,03
Muut henkilösivukulut	-598 911,79	-1 179 138,17
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-19 007 485,28</b>	<b>-32 789 818,31</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 548 894,70	-7 850 021,79
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-1 548 894,70</b>	<b>-7 850 021,79</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-12 611 256,86	-20 932 126,64

€	2023	2022
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	2 882 789,77	430 412,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 495 280,93	95 608,13
Muilta	16 287,24	32 115,99
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot (netto)	26 911,59	-615 784,29
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-76 555,95	0,00
Muille	-1 785 210,71	-1 682 454,19
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-323 286,90</b>	<b>-2 170 514,36</b>

€	2023	2022
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS SIIRTOJA JA VEROJA</b>	2 559 502,87	-1 740 102,36
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus		
Annetut konserniavustukset	-2 350 000,00	0,00
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-2 350 000,00</b>	<b>0,00</b>
Tuloverot		
Tilikauden verot	-181 559,70	-601 241,24
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-181 559,70</b>	<b>-601 241,24</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>27 943,17</b>	<b>-2 341 343,60</b>

€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 559 502,87	-1 740 102,36
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 548 894,70	7 850 021,79
Rahoitustuotot ja -kulut	350 198,49	1 554 730,07
Muut ei rahavirtaiset erät	419 778,54	686 237,34
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>4 878 374,60</b>	<b>8 350 886,84</b>
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lis./väh. (+)	1 084 980,60	-6 481 886,48
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	5 577 617,62	5 960 088,80
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-12 283 124,95	-5 820 304,73
<b>Käyttö pääoman muutos yhteensä</b>	<b>-5 620 526,73</b>	<b>-6 342 102,41</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-742 152,13</b>	<b>2 008 784,43</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskul.	-2 157 969,91	-1 746 024,80
Saadut korot liiketoiminnasta	16 287,24	32 115,99
Maksetut välittömät verot	-90 841,18	-2 367 389,85
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-2 974 675,98</b>	<b>-2 072 514,23</b>

<b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-227 209,69	-1 604 096,75
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	127 370,96	59 170,95
Myönnettyt lainat konserniyhtiöille	-10 500 000,00	0,00
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-10 599 838,73</b>	<b>-1 544 925,80</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Sijoitukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	12 000 000,00	0,00
Konsernitiliin perustuva velka	4 457 727,76	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-4 000 000,00	-3 175 000,00
Lainojen nostot	6 939 206,80	3 342 359,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	-5 388 713,52
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>19 396 934,56</b>	<b>-5 221 354,52</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)</b>	<b>5 822 419,85</b>	<b>-8 838 794,55</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>4 684 545,69</b>	<b>13 707 033,29</b>
<b>Jakautumisessa siirtyneet rahavarat</b>	<b>-4 501 924,59</b>	<b>0,00</b>
<b>Valuuttakurssien muutosten vaikutus rahavaroissa</b>	<b>28 503,31</b>	<b>-183 693,05</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>6 033 544,26</b>	<b>4 684 545,69</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Den Finland Oy:n osittaisjakautuminen 1.1.2023

Den Group Oy, Den Finland Oy:n emoyhtiö, jakoi Den Finland Oy:n Kodit- ja Tilat-liiketoiminnot erillisiksi yhtiöiksi 1.1.2023. Kodit-liiketoiminta jatkoi Den Finland Oy:n yhtiönä, jonka emoyhtiö on Den Group Oy. Tilikausi 1.1.-31.12.2023 oli Den Finland Oy:n ensimmäinen tilikausi Kodit-liiketoiminnan kokonaisuudesta. Osittaisjakautumisesta johtuen vuoden 2022 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2023 lukujen kanssa.

## Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Muuttovalmiit talotoimitukset ja rakennusliiketeistyön projektit tuloutetaan valmistusasteen perusteella. Näissä hankkeissa valmistusaste on määritetty hankekohtaisesti toteutuneiden menojen suhteessa arvioituihin kokonaismenoihin. Talopakettitoimitukset tuloutetaan maksuerien perusteella, jotka vastaavat olennaisesti asiakkaalle luovutettuja suoritteita. Näiden hankkeiden osalta tuloutetaan katetta ennakkoidun hankekohtaisen katteen mukaisesti. Osatuloutukseen liittyvää saatua ennakkomaksuvelkaa on taseessa 4 344 414,36 euroa. Vientihankkeet ja muu myynti tuloutetaan luovutuksen mukaisesti.

Talliosake Oy:lle 1.1.2023 osittaisjakautumisessa siirtyneen Tilat- liiketoiminnan perustajaurakoinnin urakoiden tulouttamisessa on noudatettu luovutuksen mukaista tuloutusta ja osakemyyntien tulouttamisessa noudatettu varovaisuuden periaatetta tulouttaen toteutuneiden osakekauppojen myyntihinnat (ilman velkaosuutta) sinä vuonna, kun urakka on luovutettu kiinteistöyhtiölle ja osakkeet asiakkaalle.

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa noudattaen FIFO-periaatetta sekä KPL 5 luvun 6 § 1 momentin mukaista alimman arvon periaatetta. Talliosake Oy:lle 1.1.2023 osittaisjakautumisessa siirtyneen Tilat -liiketoiminnan perustajaurakoinnin kohdeyhtiöiden osakkeiden hankintameno on aktivoitu asianomaisen yhtiön yhtiöjärjestyksen osakepääoma ja niiden SVOP-rastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt ennen tilikauden päättymistä.

Talliosake Oy:lle 1.1.2023 osittaisjakautumisessa siirtyneen Tilat -liiketoiminnan perustajaurakoinnin rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoituista menoista.

Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on merkitty taseeseen välittömin hankintameno. Hankintameno sisällytetään hankinnasta aiheutuneet muuttuvat menot. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenoista on vähennetty kertyneet suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset. Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen hyödykkeet kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastaava taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 1.200 euroa, yhteensä enintään 3.600 euroa verovuodelta) on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasa-poistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. 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. Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

### Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Hyödykeryhmä	Poistoaika	Poistomenetelmä
Liikearvo	10 v	tasapoisto
Aineettomat hyödykkeet	3-10 v	tasapoisto
Koneet ja kalusto	3-10 v	tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	3-10 v	tasapoisto

### Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihdon erittely, €	31.12.2023	31.12.2022
Toimialoitainen jakauma		
Tilat	0,00	70 523 124,20
Kodit	99 759 782,63	178 846 785,64
Palvelut	1 250 759,29	1 819 185,22
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>101 010 541,92</b>	<b>251 189 095,06</b>

Maantieteellinen jakauma		
Kotimaa	93 505 930,07	236 416 643,93
Muu Eurooppa	4 949 197,11	9 536 805,93
Muut maat	2 555 414,74	5 235 645,20
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>101 010 541,92</b>	<b>251 189 095,06</b>

€	31.12.2023	31.12.2022
Valmistusasteen mukainen liikevaihto	91 410 816,77	163 606 955,31
Tilinpäätöshetkellä keskeneräisten valmistusasteen mukaan tuloutettujen hankkeiden tilikaudella ja aikaisempina tilikausina tuotoksi kirjattu määrä	26 012 380,43	54 775 430,14
Pitkäaikaishankkeiden tuotoksi kirjaamatta oleva määrä		
Valmistusasteen mukaan tuloutettavat hankkeet	100 596 147,00	107 756 297,00

Liiketoiminnan muut tuotot, €	2023	2022
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	126 403,22	36 171,61
Saadut korvaukset	6 790,00	437 214,73
Hallintopalveluveloitukset konserniyhtiöiltä	575 195,35	0,00
Muut liiketoiminnan muut tuotot	24 184,60	54 534,85
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>732 573,17</b>	<b>527 921,19</b>

Liitetiedot henkilöstöstä	2023	2022
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana, ryhmittäin eriteltynä		
Toimihenkilöiden keskimääräinen lukumäärä	223	323
Työntekijöiden keskimääräinen lukumäärä	164	211
<b>Henkilöstön määrä yhteensä</b>	<b>387</b>	<b>534</b>

Henkilöstökulut, €	2023	2022
Tilikauden palkat ja palkkiot	15 677 915,28	27 062 212,11
Eläkekulut	2 730 658,21	4 548 468,03
Henkilösivukulut	598 911,79	1 179 138,17
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>19 007 485,28</b>	<b>32 789 818,31</b>

Poistot ja arvonalennukset, €	2023	2022
Suunnitelman mukaiset poistot		
Poisto aineettomista oikeuksista	36 666,68	41 043,00
Poisto liikearvosta	184 177,74	6 661 414,70
Poisto muista pitkävaikutteisista menoista	448 600,71	322 367,54
Poisto koneista ja kalustosta	879 449,57	825 196,55
<b>Yhteensä</b>	<b>1 548 894,70</b>	<b>7 850 021,79</b>

Liiketoiminnan muut kulut, €	2023	2022
Toimitilakulut	2 819 239,55	2 819 239,55
Matkakulut	1 375 464,80	1 375 464,80
Mainos- ja markkinointikulut	1 245 417,89	1 245 417,89
Hallintokulut	2 766 257,96	2 766 257,96
Kone- ja kalustokulut	2 373 950,80	2 373 950,80
Muut liiketoiminnan muut kulut	<b>2 030 925,86</b>	2 030 925,86
<b>Yhteensä</b>	<b>12 611 256,86</b>	<b>12 611 256,86</b>

Tilintarkastajan palkkiot, €	2023	2022
Tilintarkastuspalkkiot	80 868,98	111 950,00
Veroneuvonta	13 928,25	12 245,25
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitetut toimeksiannot	18 500,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>113 297,23</b>	<b>124 195,25</b>

Rahoitustuotot ja -kulut, €	2023	2022
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	1 495 280,93	95 608,13
Korkotuotot muilta	16 287,24	32 115,99
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot (netto)	26 911,59	-615 784,29
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-76 555,95	0,00
Korkokulut muille	-1 785 210,71	-1 682 454,19
<b>Yhteensä</b>	<b>-323 286,90</b>	<b>-2 170 514,36</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Annetut konserniavustukset	-2 350 000,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 350 000,00</b>	<b>0,00</b>

# TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Pysyvät vastaavat

### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, €	2023	2022
<b>Tavaramerkkioikeudet</b>		
<b>Hankintameno tk:n alussa</b>	205 215,00	205 215,00
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-5 215,00	0,00
Lisäykset tk:n aikana	0,00	0,00
vähennykset tk:n aikana	0,00	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>200 000,00</b>	<b>205 215,00</b>
Kert.sm-poistot tk:n alussa	167 592,26	126 549,26
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-4 258,94	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden sumupoistot	36 666,68	41 043,00
<b>Kert.sm-poistot tk:n lopussa</b>	<b>200 000,00</b>	<b>167 592,26</b>
Hankintameno tk:n lopussa	200 000,00	205 215,00
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	200 000,00	167 592,26
<b>Menoj. sm-poist. jälk. lop.</b>	<b>0,00</b>	<b>37 622,74</b>
<b>Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.</b>	<b>0,00</b>	<b>37 622,74</b>

Liikearvo, €	2023	2022
<b>Hankintameno tk:n alussa *</b>	66 614 129,20	66 614 129,20
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-64 772 369,15	0,00
Lisäykset tk:n aikana	0,00	0,00
vähennykset tk:n aikana	0,00	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>1 841 760,05</b>	<b>66 614 129,20</b>
Kert.sm-poistot tk:n alussa *	37 223 577,33	30 562 162,63
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-36 164 572,67	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden sumupoistot	184 177,74	6 661 414,70
<b>Kert.sm-poistot tk:n lopussa</b>	<b>1 243 182,40</b>	<b>37 223 577,33</b>
Hankintameno tk:n lopussa	1 841 760,05	66 614 129,20
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	1 243 182,40	37 223 577,33
<b>Menoj. sm-poist. jälk. lop.</b>	<b>598 577,65</b>	<b>29 390 551,90</b>
<b>Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.</b>	<b>598 577,65</b>	<b>29 390 551,90</b>

Muut pitkävaik.menot, €	2023	2022
<b>Hankintameno tk:n alussa *</b>	3 331 294,78	2 392 556,04
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	0,00
Lisäykset tk:n aikana	91 785,00	938 738,74
vähennykset tk:n aikana	0,00	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>3 423 079,78</b>	<b>3 331 294,78</b>
Kert.sm-poistot tk:n alussa *	2 169 261,67	1 846 894,13
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden sumupoistot	448 600,71	322 367,54
<b>Kert.sm-poistot tk:n lopussa</b>	<b>2 617 862,38</b>	<b>2 169 261,67</b>
Hankintameno tk:n lopussa	3 423 079,78	3 331 294,78
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	2 617 862,38	2 169 261,67
<b>Menoj. sm-poist. jälk. lop.</b>	<b>805 217,40</b>	<b>1 162 033,11</b>
<b>Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.</b>	<b>805 217,40</b>	<b>1 162 033,11</b>

Koneet ja kalusto, €	2023	2022
<b>Hankintameno tk:n alussa *</b>	11 203 946,18	10 178 540,81
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-6 151,13	0,00
Lisäykset tk:n aikana	205 084,37	1 052 394,55
vähennykset tk:n aikana	-207 071,63	-26 989,18
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>11 195 807,79</b>	<b>11 203 946,18</b>
Kert.sm-poistot tk:n alussa *	8 681 133,28	7 861 184,63
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-3 417,29	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	-201 974,88	-5 247,90
Tilikauden sumupoistot	874 352,82	825 196,55
<b>Kert.sm-poistot tk:n lopussa</b>	<b>9 350 093,93</b>	<b>8 681 133,28</b>
Hankintameno tk:n lopussa	11 195 807,79	11 203 946,18
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	9 350 093,93	8 681 133,28
<b>Menoj. sm-poist. jälk. lop.</b>	<b>1 845 713,86</b>	<b>2 522 812,90</b>
<b>Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.</b>	<b>1 845 713,86</b>	<b>2 522 812,90</b>

\* Liikearvon, muiden pitkävaikutteisten menojen ja koneiden ja kaluston hankintamenojen sekä kertyneiden poistojen jaottelua on korjattu vertailuvuoden lukuihin nettoarvoja muuttamatta.

# Omistukset muissa yrityksissä

## Konserniyritykset

Vertailuvuonna 2022 Talliosake Sweden AB 100%.  
Kotipaikka Tukholma, Ruotsi.

## Sijoitusomaisuuden osakkeiden ja osuuksien arvostus

Kirjanpitoarvo, €	2023	2022
Talliosake Sweden AB	0,00	6 867 916,04
<b>Sijoitusosakkeet yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>6 867 916,04</b>

Talliosake Sweden AB:n osakkeet ovat siirtyneet osittaisjakautumisessa 1.1.2023 Talliosake Oy:lle.

## Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä ja omistusyhteisyrityksiltä

Pitkäaikaiset saamiset konsernin yrityksiltä, €	2023	2022
Konsernilainasaamiset	23 593 759,70	0,00
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>23 593 759,70</b>	<b>0,00</b>

Lyhytaikaiset saamiset konsernin yrityksiltä, €	2023	2022
Konsernimyyntisaamiset	22 390,46	51 306,44
Konsernilainasaamiset	0,00	3 535 748,03
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>22 390,46</b>	<b>3 587 054,47</b>

Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät, €	2023	2022
Tuloverot	222 837,56	391 945,10
Valmistusasteen muk.tulot	35 350,00	191 000,00
Vuosialennussaamiset	132 937,00	1 306 051,00
Muut siirtosaamiset	137 156,25	252 033,03
<b>Yhteensä</b>	<b>528 280,81</b>	<b>2 141 029,13</b>



# TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma pääoma, €	2023	2022
Osakepääoma tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
<b>Osakepääoma tilikauden lopussa</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilik. alussa	37 860 845,58	37 860 845,58
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-37 860 845,58	0,00
Lisäys tilikauden aikana	12 000 000,00	0,00
Vähennys tilikauden aikana	0,00	0,00
<b>Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilik. lopussa</b>	<b>12 000 000,00</b>	<b>37 860 845,58</b>
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-1 189 863,95	6 540 193,17
Osingonjako	0,00	-5 388 713,52
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	-7 002 250,38	0,00
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio tilik. lopussa</b>	<b>-8 192 114,33</b>	<b>1 151 479,65</b>
Tilikauden voitto/tappio	27 943,17	-2 341 343,60
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa</b>	<b>3 835 828,84</b>	<b>36 670 981,63</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 838 328,84</b>	<b>36 673 481,63</b>

Laskelma jakokelp. varoista omassa pääomassa, €	2023	2022
Edellisten tilikausien voitto	-8 192 114,33	1 151 479,65
Tilikauden tulos (voitto+/tappio-)	27 943,17	-2 341 343,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12 000 000,00	37 860 845,58
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>3 835 828,84</b>	<b>36 670 981,63</b>

Pakolliset varaukset, €	2023	2022
Takuuvaraus	1 776 066,66	2 773 066,66
Verovaraus	200 000,00	0,00
Muut pakoll. varaukset / muutostyökustannukset	461 001,00	1 574 000,00
Muut pakolliset varaukset / muut erät	52 000,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>2 489 067,66</b>	<b>4 347 066,66</b>

Yhtiön takuuvaraukset perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden takuutyökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemuseräisen tiedon perusteella. Vuoden 2023 takuuvarauksen laskua suhteessa vuoteen 2022 selittää erityisesti jakautumisen yhteydessä Talliosake Oy:lle siirtyneet takuuvaraukset ja muut pakolliset varaukset. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

## Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille, €	2023	2022
Ostovelat konserniyrityksille	66 451,71	474 522,27
Muut velat konserniyrityksille	4 534 283,71	0,00
Siirtovelat konserniyrityksille	113 000,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>4 713 735,42</b>	<b>474 522,27</b>

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät, €	2023	2022
Palkkamenot	98 507,86	342 491,26
Lomapalkkamenot	2 869 754,49	4 098 257,95
Eläkevakuutusjaksotus	528 749,86	1 084 632,49
Työnantajan pakolliset vakuutusmaksut	100 992,19	254 850,09
Jälkikustannusvelat	396 000,00	2 091 000,00
Muut siirtovelat	250 071,24	122 260,43
<b>Yhteensä</b>	<b>4 244 075,64</b>	<b>7 993 492,22</b>

## Konsernitiedot

### Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu DEN Group -konserniin, jonka emoyhtiö on DEN Group Oy, kotipaikkanaan Helsinki.

Den Finland Oy (kotipaikka Helsinki) toimi vertailuvuonna emoyhtiönä konsernissa, johon kuului emoyhtiön lisäksi konsernin 100 % omistama tytär Talliosake Sweden AB, kotipaikkanaan Tukholma, Ruotsi.

Vertailuvuonna Den Finland -konsernin alakonsernitilinpäätös oli jätetty laatimatta KPL 6:1,4 §:n nojalla.

Den Finland -konserniin kuuluvien yritysten tilinpäätökset on yhdistelty DEN Group -konsernin tilinpäätökseen, jonka jäljennökset ovat saatavissa DEN Group -konsernin pääkonttorista Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa.

# VAKUudet JA VASTUUSITOUMUKSET

## Annetut vakuudet

Vastuut ja vakuudet tase-erittäin ja vakuutuslajeittain

Vakuudellisten lainojen määrä, €	2023	2022
Lainat rahoituslaitoksilta	15 439 206,80	24 750 577,57
<b>Yhteensä</b>	<b>15 439 206,80</b>	<b>24 750 577,57</b>

Muut omastapuolesta annetut vakuudet, €	2023	2022
Vuokravakuudet	30 588,42	0,00

Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, €	2023	2022
Annetut yritysikiinnitykset	100 100 093,95	200 800 093,95
Annetut kiinteistöikiinnitykset	0,00	8 427 000,00

## Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo

Kaikkien konserniyhtiöiden osakkeet (100%) on pantattu rahalaitoslainojen vakuudeksi.

## Annetut muut vakuudet

Kaikki konsernin sisäiset lainasaamiset on pantattu lainojen vakuudeksi.

Kaikki konserniyhtiöt ovat antaneet omavelkaisen yleistakauksen rahoitussopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi.

Pantatut talletukset, €	2023	2022
Pankkitalletukset	500,00	8 291,85

## Kovenantit

Vakuudellisiin lainoihin sisältyy kovenanttiehtoja. Tilinpäätöshetkellä voimassa olevat ehdot liittyvät muun muassa Kodit liiketoiminnan käyttökatteeseen ja cash poolin minimilikviditeettitasoon. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia, johtaa lisäpääomavaateeseen omistajilta tai johtaa lainojen irtisanomiseen.

Tilikausien aikana kovenantit eivät ole rikkoutuneet pois lukien tarkasteluhetki Q2/2023 tilikauden aikana, jolloin saatiin rahoittajapankilta waiver ja tehtiin samalla uusi rahoituksen muutossopimus, joka on tilinpäätöshetkellä 2023 edelleen voimassa.

## Konsernitiliin perustuvat vastuut

Kaikki konsernin sisäiset nykyiset ja tulevat saamiset ja velat on pantattu konsernitilin vakuudeksi. Lisäksi on annettu omavelkainen yleistakaus konsernitilisopimukseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi. Koko tilikauden ajan konsernitilin omistus on ollut Den Finland Oy:llä.

## Muiden puolesta annetut vakuudet

Yhtiö on aiemmin antanut lähipiiriin kuuluvien kiinteistöosakeyhtiöiden puolesta omavelkaisia takauksia liittyen rahoituslainoihin, jotka liittyvät meneillään olevien tai päättyneiden rakentamisen hankkeiden rahoitukseen.

€	2023	2022
Annettujen takauksien määrä	1 441 487,03	3 617 782,22

# MUUT VASTUUT

## Taseeseen sisältyvät leasingvuokrasopimusvastuut (summat arvonnäköverottomia)

€	2023	2022
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	217 966,02	312 430,28
Myöhemmin maksettavat	135 652,49	209 571,04
<b>Yhteensä</b>	<b>353 618,51</b>	<b>522 001,32</b>

## Muut vastuusitoumukset

Rakentamistoimintaan liittyy toimialalle tyypillisiä rakennus- ja takuuajan vastuuta. Raha- ja vakuutuslaitokset ovat antaneet takauksia, joiden yhteismäärä on:

2023	2022
271 067,00	675 564,85

## Taseeseen sisältyvät vuokrasopimusvastuut

Yhtiöllä on toimitiloihin kohdistuvia määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia.

€	2023	2022
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	960 997,62	1 258 557,52
Myöhemmin maksettavat	1 926 054,63	711 607,00
<b>Yhteensä</b>	<b>2 887 052,25</b>	<b>1 970 164,52</b>

## Liitetiedot lähipiiriliiketoimista

Tilikaudella yhtiön lähipiiriliiketoimet koostuvat tavaroiden myynneistä sekä palveluiden ostoista. Tilikaudella 2022 yhtiö on myynyt ja luovuttanut lähipiiriin kuuluville kiinteistöosa-  
keyhtiöille tontteja sekä rakennusurakoita. Lähipiiriliiketoimet on toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

€	2023	2022
Tonttien ja rakennusurakoiden myynnit kiint.oy:lle	0,00	54 089 600,54
Tavaramyynnit lähipiirille	153 754,84	0,00
Palveluostot lähipiiriltä	-17 500,00	0,00

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 29.04.2024

**Otto Tarkiainen**

Toimitusjohtaja, hallituksen jäsen

**Mika Perkiö**

Hallituksen puheenjohtaja

**Sanna Järviaho**

Hallituksen jäsen

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 29.04.2024

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

**Jonas Vuorela**

KHT

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

**D E N**