

DEN

FINLAND OY

Tilinpäätös ja
Toimintakertomus
1.1.-31.12.2024



Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	3
Tilinpäätös	15
Tase	16
Tuloslaskelma	18
Rahoituslaskelma	19
Liitetiedot	20
Tuloslaskelman liitetiedot	21
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot	24
Taseen vastattavia koskevat liitetiedot	26
Vakuudet ja vastuusitoumukset	28
Allekirjoitukset	30

**Toteutamme
unelmia**

HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS

1.1.–31.12.2024



Liiketoiminta ja toimintaympäristö

DEN Finland Oy on Suomen suurin pientalorakentaja. Yhtiön tuotemerkkejä ovat Designtalo, Finnlamelli ja Ainoakoti, joka on DEN Finland Oy:n ja Keskon yhteinen tuotemerkki. Valtaosa taloista toimitetaan asiakkaille muuttovalmiina toteutuksina. Hirsitaloja myydään myös pakettitoimituksina ja viedään useisiin eri maihin. Lisäksi DEN Finland toteuttaa suurempia rakennuskokonaisuuksia sekä esimerkiksi päiväkoteja ja kouluja yritys- ja julkisille asiakkaille.

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 tavoitteena on jatkossakin olla pientalorakentamisen edelläkävijä ja markkinajohtaja. Yhtiön tavoitteena on tarjota asiakkailleen alan paras asiakaskokemus ja olla työntekijöilleen alan halutuin ja turvallisin työpaikka.

Vuonna 2024 epävarmuus korkotasojen kehitymisestä ja yleinen taloustilanne vaikuttivat merkittävästi asunomarkkinoihin. Rakennusalalla nähtiin edelleen konkurssseja ja asiakkaat olivat varovaisia päätöksenteossaan. Toimintaympäristön haasteista huolimatta DEN Finland Oy onnistui säilyttämään asemansa markkinajohtajana ja parantamaan positiivista liike tulostaan edelleen.



Tilikauden merkittävät tapahtumat

Asiakkaiden luottamus DEN Finlandiin ja sen tuotemerkkeihin säilyi rakennusalan vaikeista ajoista huolimatta. Vuonna 2024 toteutettiin 532 taloa, joista 302 muuttovalmiina, ja uusmyynissä saavutettiin olosuhteisiin nähden hyvä tulos: 714 taloa.

Pitkäjänteinen kehitystyö näkyy asiakastyytyväisyyden parantumisena. Asiakas-NPS vuodelta 2024 oli 62. Asiakastyytyväisyyttä mitataan yhdeksässä eri vaiheessa, ensimmäisen kerran heti kaupanteon jälkeen ja viimeisen kerran puoli vuotta talon valmistumisen jälkeen.

Haastavassa markkinatilanteessa yhtiö on pysynyt säilyttämään markkinajohtajan asemansa pientalomarkkinoilla. Rakennustutkimus RTS:n omakotirakentajatutkimuksen 2024 mukaan DEN Finland on Suomen suurin pientalorakentaja talobrändeillään Designtalo, Finnlamelli ja Keskon kanssa yhteinen Ainoakoti. DEN on selkeä ykkönen niin omakotitalojen kappalemäärässä kuin euroissakin. Muuttovalmiissa talopaketeissa DEN on ylivoimainen markkinajohtaja 26 % markkinaosuudella.

Rakentamisen markkinan laskun myötä myös DEN Finland Oy:n liikevaihto laski edellisestä vuodesta. Yhtiö onnistui kuitenkin parantamaan kannattavuuttaan ja saavutti 5,5 miljoonan euron (4,4 miljoonaa vuonna 2023) raportoidun käyttökatteen, joka oli 6,4 % (4,4 % vuonna 2023) liikevaihdosta. Oikaistu käyttökate oli 7,8 miljoonaa euroa, joka oli 9,0 % liikevaihdosta (6,0 miljoonaa euroa, 6,0 %). Liiketuloksessa päästiin selkeästi positiiviseen 4,3 miljoonan euron tulokseen (2,9 miljoonaa vuonna 2023), mikä on oikaisujen jälkeen 6,6 miljoonaa euroa (4,4 miljoonaa euroa vuonna 2023). Oikaisuerät muodostuvat pääosin konsernirakenteen muutoksesta syntyneistä kustannuksista ja yhtiössä tehdyistä markkatilannetta vastaavista sopeutuksista.

Yhtiö toteutti vuonna 2024 kahdet muutosneuvottelut ja sopeutti toimintojaan vastaamaan markkinatilannetta. Sopeutusten yhteydessä toimintoja uudelleen järjesteltiin, joiden seurauksena henkilöstökustannukset sekä muut kiinteäluoteiset kustannukset laskivat. Samaan aikaan tehostettiin ja kehitettiin toimintamalleja sekä tuettiin henkilöstön kehittymistä. Vertailukelpoinen henkilöstömäärä laski 60 henkilöllä.

Määrätietoinen kehitystyö sekä oikein ajoitetut sopeutustoimet ovat mahdollistaneet kannattavuudesta huolehtimisen koko vuonna 2022 alkaneen rakennusalan vaikean ajanjakson ajan.

DEN Finlandin kumppanikyselyyn vastanneista yhteistyökumppaneista 78 prosenttia pitää DENiä parhaana tai yhtenä parhaista kumppaneista. Kumppanittytyväisyyttä mittaava NPS-suosittelevuoteeksi oli 68 vuonna 2024. Kumppanit toimittavat DEN Finlandille materiaaleja, työsuoritteita tai molempia.

Vuonna 2024 DEN Finland julkisti Design-talon täysin uudistetun muunneltavan malliston, Finnlamellin muuttovalmiinakin saatavan vapaa-ajanmalliston sekä Ainoakodin uuden malliston, jonka jokaisen talomallin voi ostaa hirsi- tai puurunkoisena, muuttovalmiina, sisustusvalmiina tai talopakettina.

Työturvallisuuden eteen on tehty pitkäjänteistä työtä. Tapaturmataajuus oli vuoden 2024 lopussa 16,9 (71). Tapaturmataajuus valitettavasti nousi verrattuna vuoteen 2023, mutta oli edelleen selvästi alemmalla tasolla kuin vuonna 2022. Työturvallisuuspanostuksia lisättiin vuoden 2024 lopusta alkaen.

Vastuullisuusraportointia kehitettiin entistä kattavamiksi ja yhtiö on valmistautunut CSRD:n mukaiseen raportointiin vuoden 2025 tietojen osalta. Vuodelta 2024 yhtiö julkaisee erillisen vastuullisuusraportin.

Strategia päivitettiin vuosille 2025–2028 vuoden 2024 aikana.



Tunnusluvut

Yhtiön luvut on laadittu FAS-kirjanpitokäytännön mukaisesti.

Tilikaudella yhtiön liikevaihto oli 86 M€ (101,0 M€). Liikevaihto koostui pääosin muuttovalmiiden kotien ja vapaa-ajan asuntojen toteutuksista. Yhtiön liikevaihdon laskusta huolimatta liiketulos parantui selkeästi ja oli 4,3 M€ (2,9 M€). Tilinpäätöshetken oikaistu liiketulos on 6,6 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli 31.12.2024 41,1 M€ (41,6 M€).

Oman pääoman tuotto prosentti parantui edelliseen vuoteen nähden merkittävästi ja on tilinpäätöshetkellä 86,88 % (11,7 %). Omavaraisuusaste nousi 19,7 prosenttiin, vaikka konserniavustusta annettiin 4,5 miljoonaa euroa.

DEN Finland Oy:n rahavirta oli 5,4 miljoonaa euroa ja tilikauden lopussa DEN Finlandilla oli likvidejä varoja käytössä vuoden 2024 lopussa 7,0 miljoonaa euroa.

DEN Finland Oy toimii osana koko DEN-konsernia. DEN-konsernin omavaraisuusaste oli 61,5 % konsernin tilikauden päättyessä 31.12.2024. Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 9,8 miljoonaa euroa (2,0) ja tilikauden lopussa DEN-konsernilla oli likvidejä varoja käytössä 7,0 miljoonaa euroa (7,2).

Vuoden 2022 tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia, johtuen Tilat-liiketoiminnasta.

		2024	2023	2022
Liikevaihto	M€	86,0	101,0	251,2
Liikevaihto, muutos edellisestä vuodesta	%	-14,9	-59,8	18,0
Liiketulos	M€	4,3	2,9	0,4
Liiketulos	%	5,0	2,9	0,2
Oma pääoma	M€	7,2	3,8	36,7
Taseen loppusumma	M€	41,1	41,6	104,7
Oman pääoman tuotto	%	86,9	11,7	-5,8
Omavaraisuusaste	%	19,7	10,3	39,4

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

Rahoitusjärjestelyt

Konsernissa toteutettiin 17.6.2024 tapahtuneen Talliosake Oy:stä irtautumisen yhteydessä uusi rahoitussopimus päärahoittajapankkinsa kanssa. DEN Finland Oy:n uusi rahoitus on jatkettu osana uutta konsernin rahoitussopimusta. Rahoitussopimus on voimassa helmikuuhun 2026 saakka, ja siihen liittyy seniorilainan säännöllisiä lyhennyksiä, tavanomaisia kovenanttiehtoja sekä luottolimiitin asteittaisen pienenemisen.

Strategia ja arvot

DEN Finlandin vuonna 2024 uudistettu visio on olla toimialan kirkkain tähti. Missiona on toteuttaa asiakkaiden unelmia.

Strategiset painopistealueet ovat ylivoimainen toimintamalli, alan paras asiakaskokemus, osaavin ja motivoitunein henkilöstö sekä edelläkävijän asema vastuullisuudessa.

Yhdessä henkilöstön kanssa muovatut arvot ovat arvostus, rohkeus, vastuullisuus ja onnellisuus. Strategiakaudelle 2025–2028 vahvistettu strategia sisältää myös kunnianhimoiset taloudelliset tavoitteet.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa olevan henkilöstön määrä laski ja oli keskimäärin 327 (2023: 387, 2022: 534). Tilikauden lopussa henkilöstön määrä oli 308 (2023: 360, 2022: 508). Henkilöstökulut olivat yhteensä 17,2 miljoonaa euroa (2023: 19,0, 2022: 32,8). Henkilöstökulujen laskun taustalla on vähentyneen henkilöstömäärään lisäksi laajat lomautukset. Henkilöstöstä 61 % on toimihenkilöitä ja 39 % tehtailla sekä työmailla toimivia työntekijöitä. Vuoden 2022 luvut sisältävät myös Tilat-liiketoiminnan luvut, joten luvut eivät ole vertailukelpoisia. Tilat-liiketoiminta eriytettiin omaksi Talliosake Oy -yhtiöksi 1.1.2023.

Henkilöstötyytyväisyys jatkoi erinomaisella tasolla vuonna 2024. Marraskuussa toteutetussa henkilöstökyselyssä eNPS oli 42 ja esihenkilöiden saama NPS oli 70. Myös vastausprosentti oli korkea, 77.



Vastuullisuus

DEN Finlandin vastuullisuustyön painopisteinä ovat ympäristö, turvallisuus ja terveellisyys sekä hyvä hallintotapa. Yhtiö on edellisinä vuosina systemaattisesti kehittänyt vastuullisuusraportointiaan.

DENin 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.

Hiilijalanjäljen laskennasta saatujen lukujen perusteella on käynnistetty toimenpiteitä

materiaalien ja raaka-aineiden hiilijalanjäljen pienentämiseksi pitkällä tähtäimellä yhdessä tavarantoimittajien kanssa sekä rakennettavien kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä.

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.

Vuonna 2024 yhtiö otti useita kehitysaskelia vastuullisuustyössä. Edistyksellisen energia-

tehokas Designtalo ENERGIA -tuotepaketti sekä uusiutuviin ja luonnollisiin materiaaleihin perustuvan Designtalo EKO-paketti tuotiin markkinoille kesällä 2024. Loppuvuonna yhtiö teki perusteellisen kaksoisolennaisuusanalyysin vaikutuksista, riskeistä ja mahdollisuuksista ympäristön ja ilmaston, sosiaalisen vastuun ja hallinnon sekä talouden näkökulmasta. Vuoden vaihteessa lisättiin panostuksia työturvallisuuden sekä tietoturvaan.

Vuonna 2024 uudistetussa strategiassa vuosille 2025–2028 vastuullisuus on yksi yhtiön neljästä kilpailuedusta ja strategian painopisteestä: tavoitteena tulevana vuosina on entistä vahvemmin olla alan edelläkävijä vastuullisuudessa.





Riskit ja epävarmuustekijät

Riskejä tunnistetaan, arvioidaan, hallitaan ja seurataan säännöllisesti. 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, asiakastytyvyyden ja kuluttajatutkimusten trendejä, sekä tarjoamalla eri asiakassegmenteille kattava valikoima heidän odottamiaan tuotteita ja palveluita. Korkotasoihin liittyvä epävarmuus ja yleinen taloudellinen tilanne vaikuttavat yhtiön liiketoimintaympäristöön.

Liiketoimintaympäristön riskejä ovat kuntien kaavoituspolitiikka, tonttien saatavuus, pientalorakentamista 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, alihankkija- 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 toiminnanohjausjärjestelmän kautta. ICT- ja tietoturvariskeiltä suojaudutaan mm. ICT-prosessisuunnittelun, käyttöäioikeuksien 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 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 kirjaamalla taseessa edellisten vuosien toteutumatiedon pohjalta takuukuluvaraus. Vakuutusanalyysi tehdään säännöllisesti, jotta varmistutaan vakuutusturvan ajantasaisuudesta.

Rahoitusriskien merkittävyys on kasvanut taloudellisen toimintaympäristön muutoksista johtuen. Rahoitusriskejä hallitaan varmistamalla konsernille 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 riittävällä 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.



Tutkimus- ja kehitystoiminta

Vuonna 2024 ulkoiset tutkimusmenot olivat 13 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa vuonna 2023) ja ne kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin.

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

Vuonna 2024 DEN Finlandin kehitystyö painotui vuonna 2023 aloitetun talotekniikan logistiikka- ja toimintamallin uudistuksen loppuun saattamiseen, mallistojen kehittämiseen sekä strategiakauden 2025–2028 kehityshankkeiden määrittelyyn.

DEN Finlandin mallistot uudistuvat jatkuvasti asiakastarpeiden mukaisesti. Vuonna 2024 julkaistiin Designtalon täysin uudistettu muunneltava mallisto, Finnlamellin muuttovalmiinkin saatava vapaa-ajanmallisto sekä Ainoakodin uusi mallisto, jossa jokaisen talomallin voi ostaa hirsi- tai puurunkoisena, muuttovalmiina, sisustusvalmiina tai talopakettina.

Investoinnit ja yrityskaupat

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Toiminnan volyymi on alkuvuonna 2025 ollut edellisvuotta paremmalla tasolla ja rahoituksellinen asema on säilynyt vakaana.

Alkuvuonna 2025 on toteutettu satsauksia työturvallisuuteen ja tietoturvaan. Aiheista viestitään säännöllisesti koko henkilöstölle ja järjestetään aiheisiin liittyviä koulutuksia.

Alkuvuonna 2025 on käynnistetty useita strategisia hankkeita liittyen toimintamallin tehostamiseen ja asiakaskokemuksen parantamiseen.

Yhtiö on käynnistänyt muutosneuvottelut strategisten rakenteellisten uudistusten sekä heikompaan taloussuhdanteeseen liittyvien sopeutustoimien toteuttamiseksi. Strategian mukaisilla rakenteellisilla uudistuksilla tavoitellaan parempaa kilpailukykyä usealla eri osa-alueella. Yleisen talous- ja maailmantilanteen epävakauden ja -varmuuden vuoksi yhtiö haluaa myös varmistaa tuotannollisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

DEN Finlandin liiketoiminnan volyymi kääntyi kasvuun jo vuoden 2024 toisella vuosipuoliskolla. Vuodelle 2025 ennustetaan liikevaihdon kasvua verrattuna edelliseen vuoteen, lisäksi kannattavuuden odotetaan säilyvän hyvänä.

Markkinaympäristöön liittyy vielä epävarmuutta, ja yhtiö on valmistautunut mahdollisiin nopeisiin muutoksiin markkinassa. Yhtiön käsityksen mukaan yhtiö kykenee turvaamaan riittävät taloudelliset voimavarat ja rahoituksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi. Yhtiö on toteuttanut käyttöpääoman tehostamistoimenpiteitä, myynyt tontteja, toteuttanut kulusäästöohjelmia 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 **Otto Tarkiainen**, **Sanna Järviaho**, **Mika Perkiö** (17.6. asti) ja **Markku Uotinen** (17.6. alkaen).

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut **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 7 168 583 euroa, josta tilikauden tulos on 262 252 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 varojenjakoa tilikaudelta.

DEN Finland Oy
Hallitus



TILINPÄÄTÖS



Tase

€	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	414 399,91	598 577,65
Muut pitkävaikutteiset menot	513 247,60	805 217,40
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	927 647,51	1 403 795,05
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	1 141 380,99	1 845 713,86
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	100 000,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 241 380,99	1 845 713,86
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 169 028,50	3 249 508,91
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	2 124 575,09	2 955 369,16
Keskeneräiset tuotteet	1 562 114,92	1 799 464,97
Valmiit tuotteet	829 167,33	652 085,81
Muu vaihto-omaisuus	548 600,00	548 600,00
Vaihto-omaisuus yhteensä	5 064 457,34	5 955 519,94

€	31.12.2024	31.12.2023
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	23 593 759,70	23 593 759,70
Siirtosaamiset	115 500,00	225 000,00
Pitkäaikaiset yhteensä	23 709 259,70	23 818 759,70
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 940 048,88	1 851 086,74
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 835 476,54	22 390,46
Muut saamiset	782 249,25	173 948,41
Siirtosaamiset	867 831,57	528 280,81
Lyhytaikaiset yhteensä	5 425 606,24	2 575 706,42
Rahat ja pankkisaamiset	4 770 232,23	6 033 544,26
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	38 969 555,51	38 383 530,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	41 138 584,01	41 633 039,23

€	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15 070 501,79	12 000 000,00
Muut rahastot yhteensä	15 070 501,79	12 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-8 164 171,16	-8 192 114,33
Tilikauden voitto (tappio)	262 252,43	27 943,17
Oma pääoma yhteensä	7 171 083,06	3 838 328,84
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	2 149 477,29	2 489 067,66
Pakolliset varaukset yhteensä	2 149 477,29	2 489 067,66

€	31.12.2024	31.12.2023
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 528 535,91	11 439 206,80
Pitkäaikainen yhteensä	9 528 535,91	11 439 206,80
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 000 000,00	4 000 000,00
Saadut ennakot	4 649 726,84	4 361 189,85
Ostovelat	4 557 624,03	3 650 753,32
Velat saman konsernin yrityksille	3 416 120,26	4 713 735,42
Muut velat	2 232 957,39	2 896 681,70
Siirtovelat	4 433 059,23	4 244 075,64
Lyhytaikainen yhteensä	22 289 487,75	23 866 435,93
Vieras pääoma yhteensä	31 818 023,66	35 305 642,73
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	41 138 584,01	41 633 039,23

Tuloslaskelma

€	1.1.–31.12. 2024	1.1.–31.12. 2023
LIIKEVAIHTO	85 957 991,88	101 010 541,92
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-57 845,15	-1 476 138,03
Liiketoiminnan muut tuotot	358 200,90	732 573,17
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-31 086 131,39	-32 958 733,69
Varastojen lisäys / vähennys	-830 794,07	-4 046 659,67
Ulkopuoliset palvelut	-20 627 282,90	-27 211 157,09
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-52 544 208,36	-64 216 550,45
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-14 583 241,66	-15 677 915,28
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-2 285 661,77	-2 730 658,21
Muut henkilösivukulut	-289 739,22	-598 911,79
Henkilöstökulut yhteensä	-17 158 642,65	-19 007 485,28
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 179 209,02	-1 548 894,70
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 179 209,02	-1 548 894,70
Liiketoiminnan muut kulut	-11 070 246,26	-12 611 256,86

€	1.1.–31.12. 2024	1.1.–31.12. 2023
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 306 041,34	2 882 789,77
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 835 476,54	1 495 280,93
Muilta	26 474,89	16 287,24
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot (netto)	-2 415,42	26 911,59
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	9 458,15	-76 555,95
Muille	-1 404 752,01	-1 785 210,71
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	464 242,15	-323 286,90
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 770 283,49	2 559 502,87
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus		
Annetut konserniavustukset	-4 520 473,38	-2 350 000,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-4 520 473,38	-2 350 000,00
Tuloverot		
Tilikauden verot	12 442,32	-181 559,70
Tuloverot yhteensä	12 442,32	-181 559,70
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	262 252,43	27 943,17

Rahoituslaskelma

€	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 770 283,49	2 559 502,87
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 179 209,02	1 548 894,70
Rahoitustuotot ja -kulut	-461 826,73	350 198,49
Muut ei rahavirtaiset erät	-1 337 426,32	419 778,54
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 150 239,46	4 878 374,60
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lis.(-)/väh.(+)	-1 213 756,78	1 084 980,60
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	776 673,58	5 577 617,62
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 853 551,58	-12 283 124,95
Käyttöpääoman muutos yhteensä	2 416 468,38	-5 620 526,73
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	6 566 707,84	-742 152,13
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskul.	-1 277 907,87	-2 157 969,91
Saadut korot liiketoiminnasta	26 474,89	16 287,24
Maksetut välittömät verot	108 353,50	-90 841,18
Liiketoiminnan rahavirta (A)	5 423 628,36	-2 974 675,98

€	2024	2023
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	100 000,00	-227 209,69
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	110 878,00	127 370,96
Myönnetyt lainat konserniyhtiöille	0,00	-10 500 000,00
Investointien rahavirta (B)	210 878,00	-10 599 838,73
Rahoituksen rahavirta		
Sijoitukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	3 070 501,79	12 000 000,00
Konsernitiliin perustuva velka	0,00	4 457 727,76
Lainojen takaisinmaksut	-4 000 000,00	-4 000 000,00
Lainojen nostot	89 329,11	6 939 206,80
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Maksetut konserniavustukset	-1 600 000,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-2 440 169,10	19 396 934,56
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	3 194 337,26	5 822 419,85
Rahavarat tilikauden alussa	6 033 544,26	4 684 545,69
Jakautumisessa siirtyneet rahavarat	0,00	-4 501 924,59
Yritysjärjestelyssä siirtyneet rahavarat	-4 457 277,15	0,00
Valuuttakurssien muutosten vaikutus rahavaroissa	-372,14	28 503,31
Rahavarat tilikauden lopussa	4 770 232,23	6 033 544,26

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Muuttovalmiit talotoimitukset 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 ennakoidun hankekohtaisen katteen mukaisesti. Osatuloutukseen liittyvää saatua ennakkomaksuvelkaa on taseessa **4 654 726,84** euroa. Vientihankkeet ja muu myynti tuloutetaan luovutuksen mukaisesti.

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa noudattaen FIFO-periaatetta sekä KPL 5 luvun 6 § 1 momentin mukaista alimman arvon periaatetta.

Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on merkitty taseeseen välittömin hankintamenoin. Hankintameno on 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 tasapoistoina 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

1. Liikevaihdon erittely

€	2024	2023
Toimialoittainen jakauma		
Kodit	85 841 463,61	99 759 782,63
Palvelut	116 528,27	1 250 759,29
Liikevaihto yhteensä	85 957 991,88	101 010 541,92

2. Maantieteellinen jakauma

€	2024	2023
Kotimaa	80 569 081,51	93 505 930,07
Muu Eurooppa	3 648 019,87	4 949 197,11
Muut maat	1 740 890,50	2 555 414,74
Liikevaihto yhteensä	85 957 991,88	101 010 541,92

3. Valmistusasteen mukainen liikevaihto

€	2024	2023
	79 762 016,99	91 410 816,77

4. Tilinpäätöshetkellä keskeneräisten valmistusasteen mukaan tuloutettujen hankkeiden tilikaudella ja aikaisempina tilikausina tuotoksi kirjattu määrä

€	2024	2023
	30 989 453,02	26 012 380,43

5. Pitkäaikaishankkeiden tuotoksi kirjaamatta oleva määrä

€	2024	2023
Valmistusasteen mukaan tuloutettavat hankkeet	99 727 212,00	100 596 147,00

6. Liiketoiminnan muut tuotot

€	2024	2023
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	109 606,84	126 403,22
Saadut korvaukset	51 348,60	6 790,00
Hallintopalveluveloitukset konserniyhtiöiltä	0,00	575 195,35
Muut liiketoiminnan muut tuotot	197 245,46	24 184,60
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	358 200,9	732 573,17

7. Liitetiedot henkilöstöstä

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä
tilikauden aikana, ryhmittäin eriteltynä

	2024	2023
Toimihenkilöiden keskimääräinen lukumäärä	193	223
Työntekijöiden keskimääräinen lukumäärä	134	164
Henkilöstön määrä yhteensä	327	387

8. Henkilöstökulut

€	2024	2023
Tilikauden palkat ja palkkiot	14 583 241,66	15 677 915,28
Eläkekulut	2 285 661,77	2 730 658,21
Henkilösivukulut	289 739,22	598 911,79
Henkilöstökulut yhteensä	17 158 642,65	19 007 485,28

9. Poistot ja arvonalennukset

Suunnitelman mukaiset poistot

€	2024	2023
Poisto aineettomista oikeuksista	0,00	36 666,68
Poisto liikearvosta	184 177,74	184 177,74
Poisto muista pitkävaikutteisista menoista	291 969,80	448 600,71
Poisto koneista ja kalustosta	703 061,48	879 449,57
Yhteensä	1 179 209,02	1 548 894,70

10. Liiketoiminnan muut kulut

€	2024	2023
Toimitilakulut	2 295 247,86	2 819 239,55
Matkakulut	938 365,80	1 375 464,80
Mainos- ja markkinointikulut	1 151 237,23	1 245 417,89
Hallintokulut	2 976 917,21	2 766 257,96
Kone- ja kalustokulut	2 136 649,12	2 373 950,80
Muut liiketoiminnan muut kulut	1 571 829,04	2 030 925,86
Yhteensä	11 070 246,26	12 611 256,86

11. Tilintarkastajan palkkiot

€	2024	2023
Tilintarkastuspalkkiot	68 763,00	80 868,98
Veroneuvonta	0,00	13 928,25
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitettut toimeksiannot	0,00	18 500,00
Yhteensä	68 763,00	113 297,23

12. Rahoitustuotot ja -kulut

€	2024	2023
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	1 835 476,54	1 495 280,93
Korkotuotot muilta	26 474,89	16 287,24
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot (netto)	-2 415,42	26 911,59
Korkokulut saman konsernin yrityksille	9 458,15	-76 555,95
Korkokulut muille	-1 404 752,01	-1 785 210,71
Yhteensä	464 242,15	-323 286,90

13. Tilinpäätössiirrot

€	2024	2023
Annetut konserniavustukset	-4 520 473,38	-2 350 000,00
Yhteensä	-4 520 473,38	-2 350 000,00



14. Pysyvät vastaavat**Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet**

Liikearvo, €	2024	2023
Hankintameno tk:n alussa	1 841 760,05	66 614 129,20
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-64 772 369,15
Hankintameno tk:n lopussa	1 841 760,05	1 841 760,05
Kert.sm-poistot tk:n alussa	1 243 182,40	37 223 577,33
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-36 164 572,67
Tilikauden sumupoistot	184 177,74	184 177,74
Kert.sm-poistot tk:n lopussa	1 427 360,14	1 243 182,40
Hankintameno tk:n lopussa	1 841 760,05	1 841 760,05
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	1 427 360,14	1 243 182,40
Menoj. sm-poist. jälk. lop.	414 399,91	598 577,65
Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.	414 399,91	598 577,65

Muut pitkävaik.menot, €	2024	2023
Hankintameno tk:n alussa *	3 423 079,78	3 331 294,78
Lisäykset tk:n aikana	0,00	91 785,00
Hankintameno tk:n lopussa	3 423 079,78	3 423 079,78
Kert.sm-poistot tk:n alussa *	2 617 862,38	2 169 261,67
Tilikauden sumupoistot	291 969,80	448 600,71
Kert.sm-poistot tk:n lopussa	2 909 832,18	2 617 862,38
Hankintameno tk:n lopussa	3 423 079,78	3 423 079,78
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	2 909 832,18	2 617 862,38
Menoj. sm-poist. jälk. lop.	513 247,60	805 217,40
Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.	513 247,60	805 217,40

15. Koneet ja kalusto

€	2024	2023
Hankintameno tk:n alussa	11 195 807,79	11 203 946,18
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-6 151,13
Lisäykset tk:n aikana	0,00	205 084,37
vähennykset tk:n aikana	-231 662,15	-207 071,63
Hankintameno tk:n lopussa	10 964 145,64	11 195 807,79
Kert.sm-poistot tk:n alussa	9 350 093,93	8 681 133,28
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-3 417,29
Vähennysten kertyneet poistot	-230 390,76	-201 974,88
Tilikauden sumupoistot	703 061,48	874 352,82
Kert.sm-poistot tk:n lopussa	9 822 764,65	9 350 093,93
Hankintameno tk:n lopussa	10 964 145,64	11 195 807,79
kertynyt sm-poistot tk:n lop.	9 822 764,65	9 350 093,93
Menoj. sm-poist. jälk. lop.	1 141 380,99	1 845 713,86
Menojäänn.kok.poist.jälk.lop.	1 141 380,99	1 845 713,86

16. Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä ja omistusyhteisyrittäyksiltä

Pitkäaikaiset saamiset konsernin yrityksiltä

€	2024	2023
Konsernilainasaamiset	23 593 759,70	23 593 759,70
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	23 593 759,70	23 593 759,70

Lyhytaikaiset saamiset konsernin yrityksiltä

€	2024	2023
Konsernimyyntisaamiset	0,00	22 390,46
Konsernisiirtosaamiset	1 835 476,54	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 835 476,54	22 390,46

Lyhytaikaisiin siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

€	2024	2023
Tuloverot	343 633,38	222 837,56
Valmistusasteen muk.tulot	145 066,00	35 350,00
Muut siirtosaamiset	379 132,19	270 093,25
Yhteensä	867 831,57	528 280,81

17. Oma pääoma

€	2024	2023
Osakepääoma tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilik. alussa	12 000 000,00	37 860 845,58
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-37 860 845,58
Lisäys tilikauden aikana	3 070 501,79	12 000 000,00
Sij.vapaan oman pääoman rahasto tilik. lopussa	15 070 501,79	12 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-8 164 171,16	-1 189 863,95
Osittaisjakautuminen 1.1.2023	0,00	-7 002 250,38
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilik. lopussa	-8 164 171,16	-8 192 114,33
Tilikauden voitto/tappio	262 252,43	27 943,17
Vapaa oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	7 168 583,06	3 835 828,84
Oma pääoma yhteensä	7 171 083,06	3 838 328,84

18. Laskelma jakokelp. varoista omassa pääomassa

€	2024	2023
Edellisten tilikausien voitto	-8 164 171,16	-8 192 114,33
Tilikauden tulos (voitto+/tappio-)	262 252,43	27 943,17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15 070 501,79	12 000 000,00
Jakokelpoiset varat yhteensä	7 168 583,06	3 835 828,84

19. Pakolliset varaukset

€	2024	2023
Takuuvaraus	1 560 477,29	1 776 066,66
Muut pakoll. varaukset / muutostyökustannukset	589 000,00	661 001,00
Muut pakolliset varaukset / muut erät	0,00	52 000,00
Yhteensä	2 149 477,29	2 489 067,66

Yhtiön takuuvaraukset perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden takuutyökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

20. Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille

€	2024	2023
Ostovelat konserniyrityksille	495 646,88	66 451,71
Muut velat konserniyrityksille	2 920 473,38	4 534 283,71
Siirtovelat konserniyrityksille	0,00	113 000,00
Yhteensä	3 416 120,26	4 713 735,42

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

€	2024	2023
Palkkamenot	1 367 109,26	98 507,86
Lomapalkkamenot	2 434 178,93	2 869 754,49
Eläkevakuutusjaksotus	306 829,10	528 749,86
Työnantajan pakolliset vakuutusmaksut	54 108,64	100 992,19
Jälkikustannusvelat	175 000,00	396 000,00
Muut siirtovelat	95 833,30	250 071,24
Yhteensä	4 433 059,23	4 244 075,64

21. Konsernitiedot

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot
Yhtiö kuuluu DEN Group -konserniin, jonka emoyhtiö on
DEN Group Oy, kotipaikkanaan Helsinki.

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa yhtiön
nettisivuilta: www.den.fi

Annetut vakuudet

Vastuut ja vakuudet tase-erittäin ja vakuutuslajeittain

22. Vakuudellisten lainojen määrä

€	2024	2023
Lainat rahoituslaitoksilta	12 528 535,91	15 439 206,80
Yhteensä	12 528 535,91	15 439 206,80

23. Muut omastapuolesta annetut vakuudet

€	2024	2023
Vuokravakuudet	30 588,42	30 588,42

24. Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta

€	2024	2023
Annetut yritysikiinnitykset	100 100 093,95	100 100 093,95
Annetut takaukset*	10 865 344,00	0,00

*Den Finland Oy on antanut emoyhtiö Den Group Oy:lle ristiintakauksen sen lainoista kuten kuvattu annetut muut vakuudet -kappaleessa.

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 yleis-takauksen rahoitussopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi.

25. Pantatut talletukset

€	2024	2023
Pankkitalletukset	500,00	500,00

Kovenantit

Vakuudellisiin lainoihin sisältyy kovenanttiehtoja. Tilinpäätös-hetkellä voimassa olevat ehdot liittyvät muun muassa konser-nin käyttökatteeseen ja minimilikviditeettitasoon. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia, johtaa lisäpääomavaateeseen omistajilta tai johtaa lainojen irtisa-nomiseen. Tilikauden aikana on tehty uusi rahoitussopimus ja kovenantit eivät ole rikkoutuneet.

Konsernitiliin perustuvat vastuut

Kaikki konsernin sisäiset nykyiset ja tulevat saamiset ja velat on pantattu konsernitilin vakuudeksi. Lisäksi on annettu omavelkainen yleistakaus konsernitilisopimukseen liittyvien veloitteiden 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 meillä olevien tai päättyneiden rakentamisen hankkeiden rahoitukseen.

26. Annettujen takauksien määrä

€	2024	2023
	0,00	1 441 487,03

MUUT VASTUUT

27. Taseeseen sisältymättömät leasingvuokrasopimusvastuut (summat arvonlisäverottomia)

€	2024	2023
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	152 091,26	217 966,02
Myöhemmin maksettavat	144 676,97	135 652,49
Yhteensä	296 768,23	353 618,51

28. Muut vastuusitoumukset

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

€	2024	2023
	899 645,00	271 067,00

29. Taseeseen sisältymättömät vuokrasopimusvastuut

Yhtiöllä on toimitiloihin kohdistuvia määräaikaaisia ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia.

€	2024	2023
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	967 949,03	960 997,62
Myöhemmin maksettavat	1 673 550,18	1 926 054,63
Yhteensä	2 641 499,21	2 887 052,25

30. Liitetiedot lähipiiriliiketoimista

Tilikaudella yhtiön lähipiiriliiketoimet koostuvat tavaroiden ja palveluiden myynneistä sekä ostoista. Lähipiiriliiketoimet on toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

€	2024	2023
Myynnit lähipiirille	425 691,00	153 754,84
Ostot lähipiiriltä	39 925,00	17 500,00

31. Hallituksen palkkiot

Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita näistä tehtävistä.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Vantaalla

Otto Tarkiainen

Hallituksen puheenjohtaja

Sanna Järviaho

Hallituksen jäsen

Markku Uotinen

Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jonas Vuorela

KHT

DEN

DEN Finland Oy | den.fi | info@den.fi | Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa