

PÄÄTOIMIJA OYJ
TASEKIRJA 1.1.2013 - 31.12.2013

PÄÄTOIMIJA
KONSERNITILINPÄÄTÖS

SISÄLLYSLUETTELO	SIVU
Hallituksen toimintakertomus 2013	3
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	6
Konsernitase, IFRS	7
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	8
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	9
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	10
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	16
Konsernin tunnusluvut	37
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	38
Emoyhtiön tase, FAS	39
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	41
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	42
Osakkeet ja osakkeenomistajat	47
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	48
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	48
Tilintarkastusmerkintä	48

PÄÄTOIMIJA OYJ:N HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2013

Päätoimijan tammi-joulukuun 2013 liikevaihto oli 113,4 milj. euroa (vuonna 2012 113,9 milj. euroa). Liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (9,2 milj. euroa), mikä oli 8,1 % (8,1 %) liikevaihdosta. Taseen loppusumma oli 58,1 milj. euroa (35,2 milj. euroa) ja omavaraisuusaste 40,2 % (36,2 %)

Toimintaympäristö

Suomen rakennusaloitukset laskivat vuonna 2013 edellisvuodesta noin 6 %. Vuonna 2014 aloitusten odotetaan kääntyvän hienoiseen kasvuun. Rahoituksen saatavuuden heikentymisen vuoksi uudisrakentamiseen liittyvät investointipäätökset tehdään enenevässä määrin taloudellisin perustein.

Rakentaminen keskittyy tällä hetkellä ja jatkossa kasvukeskuksiin. Kaupan rakennemuutoksen johdosta keskeisiltä liikepaikoilta vapautuneita tiloja pyritään muuntamaan muihin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Käyttötarkoituksen muutostöiden lisäksi myös korjausrakentaminen lisääntyy eri sektoreilla. Asuntokauppa keskittyy muuttovoittoisiin kasvukeskuksiin ja erityisesti pienten asuntojen osalta sijoittajat ovat merkittävä asiakasryhmä.

Rakennusalalla vallitsee korkea työttömyys ja resurssien saatavuus on toimialalla hyvä.

Liiketoimintakatsaus

Päätoimijan saamien tilausten määrä kasvoi edellisvuodesta selvästi. Päätoimijan kaikilla viidellä strategisella tytäryhtiöllä (Rkl Lehto Oy, Rakennuskartio Oy, OptimiKodit Oy, Rkl Koivukoski Oy ja Remonttipartio Oy) on asiakasrajapinnassa hyvin toimiva liiketoimintastrategia. Tämän ansiosta saatujen tilausten määrä on vuoden 2013 aikana alan matalasuhdanteesta huolimatta jatkuvasti kasvanut.

Päätoimija tavoittelee noin kymmenen prosentin liiketulostasoa. Vuonna 2013 tavoitteesta jäätiin. Prosessien hallinta toiminnan jatkuvasti kasvaessa on tuonut haasteita ja liiketoiminnan kehittäminen on vaatinut satsauksia. Lisäksi muutaman odotuksia heikommin kannattaneen projektin vaikutus kokonaistulokseen oli merkittävä.

Päätoimijassa aloitettiin syksyllä 2013 useita määrätietoisia kehityshankkeita tuloksellisuuden parantamiseksi. Merkittävimmät näistä ovat talousosaston ja raportoinnin vahvistaminen, uuden toiminnanohjausjärjestelmän hankkiminen sekä kaikille konsernin toimihenkilöille suunnatun koulutusohjelman, Päätoimija-akatemian aloittaminen. Konsernin ylin johto keskittyy mahdollisimman hyvään johtamiseen ja johtoryhmätyön kehittämiseen taloudellisten tulosten varmistamiseksi. Avainhenkilöiden palkitsemisjärjestelmät rakennetaan siten, että tuloksen varmistaminen on projektien laadun ja aikataulussa pysymisen rinnalla merkittävä kriteeri.

Tilaukanta

Konsernin tilaukannan arvo oli tilikauden päättyessä 236,9 milj. euroa. Tilaukannan liikevaihtoon luetaan mukaan sitovaan sopimukseen perustuvat kaupat.

Taloudellinen asema ja tulos

Konsernin liikevaihto laski hieman edellisvuodesta ja oli 113,4 milj. euroa (113,9 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (9,2 milj. euroa), mikä oli 8,1 % (8,1 %) liikevaihdosta. Rakentamispalvelut-segmentin liikevaihto oli 113,4 milj. euroa (113,9 milj. euroa) ja liikevoitto 9,6 milj. euroa (9,0 milj. euroa). Vuoden 2013 Rakentamispalvelut-segmentin liikevoittoon sisältyy nettomääräisesti 1,9 miljoonan euron kertaluontoinen vahingonkorvauksesta muodostunut tuotto. Vaihto-omaisuuden kasvu 18,9 milj. euroa (2,9 milj. euroa) aiheutuu pääasiassa omaperusteisten rakennushankkeiden määrän voimakkaasta kasvusta. Vaihto-omaisuuteen kirjatut asuntokohteet ovat pääosin valmistuneet ja ne tuloutuvat vuoden 2014 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Tase ja rahoitus

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 5,0 milj. euroa (7,5 milj. euroa) ja pitkäaikaiset rahalaitoslainat lisääntyivät 2,7 milj. eurolla. Konsernin vaihto-omaisuus oli tilikauden päättyessä 27,0 milj. euroa (8,2 milj. euroa), josta omaperusteiset hankkeet 23,6 milj. euroa (4,2 milj. euroa).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa yhteensä 17,0 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 9,8 milj. euroa (7,1 milj. euroa) sekä käyttämättömien limiittien ja nostamattomien luottojen määrä oli 5,7 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 40,2 % (36,2 %). Konsernin oma pääoma oli 15,0 milj. euroa (10,6 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 2,5 milj. euroa (2,5 milj. euroa). Sijoitetun pääoman tuotto oli 30,9 % (35,9 %) ja oman pääoman tuotto 52,2 % (82,6 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 2,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöinvestointien osuus oli 1,9 milj. euroa (0,03 milj. euroa), muutoin investoinnit olivat pääosin toiminnan kasvun edellyttämiä hankintoja ja korvausinvestointeja.

Henkilöstö

Konsernin henkilökunnan määrä oli tilikauden päättyessä 287 (204) henkilöä.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Päätöimijän tuotekehitys tähtää rakennuselementtien ja -komponenttien sekä näiden tuottamisessa tarvittavien prosessien laadun ja kustannustehokkuuden kehittämiseen. Edulliseen asuntorakentamiseen suunniteltu innovaatio kaupallistetaan 2014 ja ensimmäinen kohde valmistuu keväällä. Tutkimus- ja kehittämistoiminnan kulut on kirjattu tilinpäätökseen vuosikuluina.

Konsernirakenne

Päätöimija Oyj on konsernin emoyhtiö, joka ohjaa ja valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja vastaa konsernin talouden, hallinnon ja rahoituksen järjestämisestä sekä myynnin ja hankintatoimen koordinoimisesta. Konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi seitsemän operatiivista tytäryhtiötä. Kaikki konserniyhtiöt ovat suomalaisia. Konserniyhtiöt on lueteltu tilinpäätöksen liitetiedossa numero 28.

Merkittävät riskit ja epävarmuustekijät

Päätöimija soveltaa hankkeiden tuloutuksessa osatuloutusta, jossa hankkeiden kulut ja tuotot pyritään arvioimaan hankkeen valmistumisasteen mukaan. Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausien tuloksen mahdollisesti merkittäväkin vaihtelu hankkeiden kirjaamiskäytännöistä johtuen.

Konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on muita maksueriä suurempi. Yksittäisen hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa käyttöpääoman riittävyyteen.

Laatu ja ympäristö

Päätöimija pyrkii minimoimaan toiminnastaan ympäristölle aiheuttamat haittavaikutukset. Työmaalla syntyvän jätteen määrää minimoidaan huolellisella suunnittelulla, ohjeistuksella ja hyötykäytön lisäämisellä.

Yhtiökokous ja yhtiön hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.6.2013. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2012 ja päätti jakaa osinkoina 950 euroa/osake eli yhteensä 950 000 euroa. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Hallituksessa jatkoivat Hannu Lehto, Asko Myllymäki (13.12.2013 saakka), Tapio Kankkonen (13.12.2013 saakka), Mikko Kinnunen ja Timo Luhtaniemi. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 13.12.2013 valittiin hallitukseen Pertti Huuskonen ja Mikko Räsänen.

Varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-tilintarkastusyhteisö Adekva Tilintarkastus Oy:n. Yhtiön siirryttyä noudattamaan IFRS standardien mukaista tilinpäätöskäytäntöä, valitsi ylimääräinen yhtiökokous 10.3.2014 varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n, vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tapio Raappana.

Olellaiset tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 10.3.2014 muuttaa Päätöimija Oy:n yhtiömuodon yksityisestä osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitiin 21.3.2014. Yhtiökokous päätti myös, että yhtiön osake liitetään arvo-osuusjärjestelmään.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös suuntaamattomasta maksuttomasta osakeannista, jossa kukin nykyinen osake oikeuttaa 19 999 uuteen osakkeeseen. Annissa annetaan yhteensä 19 999 000 uutta osaketta ja osakeannin jälkeen yhtiöllä on yhteensä 20 000 000 osaketta.

Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään enintään 2.000.000 uuden osakkeen antamisesta, mikä vastaa noin 10 % prosenttia yhtiön kaikista osakkeista sen jälkeen kun yhtiökokouksen päätettäväksi ehdotetussa erillisessä suuntaamattomassa maksuttomassa osakeannissa annettavat 19.999.000 uutta osaketta on merkitty kaupparekisteriin.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin vuoden 2014 liikevaihdon odotetaan kasvavan ja suhteellisen kannattavuuden paranevan edellisvuodesta.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 €	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liikevaihto	2	113 433	113 893
Liiketoiminnan muut tuotot	3	2 142	25
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		18 424	3 218
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-41 671	-26 802
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	4	-14 150	-12 806
Poistot	5	-433	-333
Liiketoiminnan muut kulut	6	-68 538	-67 965
Liikevoitto		9 207	9 230
Rahoitustuotot	7	30	23
Rahoituskulut	7	-310	-246
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta		-3	0
Voitto ennen veroja		8 924	9 007
Tuloverot	8	-2 243	-2 335
Tilikauden voitto		6 681	6 672
Laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		5 432	5 039
Määräysvallattomille omistajille		1 248	1 633
		6 680	6 672
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	5 438	5 039

Konsernitase				
1 000 €	Liite	31.12.2013	31.12.2012	1.1.2012
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	622	685	687
Liikearvo	11	1 682	1 682	1 682
Muut aineettomat hyödykkeet	11	121	94	56
Sijoituskiinteistöt	12	2 576	685	714
Osuudet osakkuusyrityksissä	13	745	0	0
Muut rahoitusvarat	14	197	489	339
Saamiset	15	45	75	320
Laskennalliset verosaamiset	16	607	283	327
		6 596	3 993	4 125
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	17	27 067	8 248	5 334
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	14 376	15 388	14 704
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		275	525	87
Rahavarat	19	9 751	7 083	3 481
		51 470	31 243	23 606
Varat yhteensä		58 065	35 237	27 731
Oma pääoma ja velat				
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		100	100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		300	300	300
Kertyneet voittovarot		12 979	8 496	4 453
		13 379	8 896	4 853
Määräysvallattomien omistajien osuus		1 610	1 696	713
Oma pääoma yhteensä	20	14 989	10 593	5 566
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	16	22	1	1
Varaukset	21	110	115	115
Rahoitusvelat	22	3 982	2 386	3 675
		4 114	2 502	3 791
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	23	35 416	19 771	15 146
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		246	174	305
Rahoitusvelat	22	3 301	2 196	2 923
		38 963	22 141	18 374
Velat yhteensä		43 077	24 644	22 165
Oma pääoma ja velat yhteensä		58 065	35 237	27 731

Konsernin rahavirtalaskelma	Liite	31.12.2013	31.12.2012
1 000 €			
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		6 681	6 672
Oikaisut:			
Poistot		433	333
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta		3	0
Rahoitustuotot ja -kulut		285	223
Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot		-15	-6
Osinkotuotot		-5	0
Tuloverot		2 243	2 335
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1 012	-684
Vaihto-omaisuuden muutos		-18 819	-2 914
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		15 595	4 656
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-174	-273
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta		25	23
Maksetut verot		-2 225	-2 859
Liiketoiminnan nettorahavirta		5 039	7 506
Investointien rahavirrat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		-325	-275
Muut aineettomat hyödykkeet		-35	-58
Sijoituskiinteistöt		-1 928	-7
Osakkuusyritysten hankinta		-748	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		15	6
Myytavissä olevien rahoitusvarojen hankinta ja luovutustulot		201	-150
Lainasaamisten takaisinmaksut		30	245
Saadut osingot		5	0
Investointien nettorahavirta		-2 785	-239
Rahoituksen rahavirrat			
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lyhennykset (netto)		2 700	-2 016
Määräysvallattomien osuuksien hankinta		-46	-212
Omien osakkeiden hankinta (-)		-156	0
Omien osakkeiden luovutus		156	0
Maksetut osingot (-)		-2 239	-1 437
Rahoituksen nettorahavirta		415	-3 665
Rahavarojen muutos (+/-)		2 668	3 602
Rahavarat tilikauden alussa		7 083	3 481
Rahavarat tilikauden lopussa	19	9 751	7 083

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 €

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	100	300	4 453	4 853	713	5 566
Laaja tulos						
Tilikauden tulos	0	0	5 039	5 039	1 633	6 672
Tilikauden laaja tulos yhteensä	100	300	9 493	9 893	2 346	12 239
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako	0	0	-760	-760	-674	-1 434
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	-760	-760	-674	-1 434
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset						
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa	0	0	-236	-236	24	-212
Oma pääoma 31.12.2012	100	300	8 496	8 896	1 696	10 593
Oma pääoma 1.1.2013	100	300	8 496	8 896	1 696	10 593
Laaja tulos						
Tilikauden tulos	0	0	5 432	5 432	1 248	6 681
Tilikauden laaja tulos yhteensä	100	300	13 929	14 329	2 945	17 273
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako	0	0	-950	-950	-1 289	-2 239
Sijoitetun vapaan pääoman palautus määräysvallattomille	0	0	0	0	-46	-46
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	-950	-950	-1 335	-2 285
Oma pääoma 31.12.2013	100	300	12 979	13 379	1 610	14 989

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernin perustiedot

Päätoimija on rakennus- ja kiinteistöalan konserni, joka toimii aktiivisesti myös vuokrausmarkkinoilla.

Konsernin emoyhtiö on Päätoimija Oyj, jonka kotipaikka on Siikajoki ja rekisteröity osoite Voimatie 6 B, 90440 Kempele. Päätoimija Oyj on konsernin hallintoyhtiö, jonka liiketoiminta on organisoitu seitsemälle tytäryhtiölle.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emoyhtiön pääkonttorista osoitteesta Voimatie 6 B, 90440 Kempele. Päätoimija Oyj:n hallitus hyväksyi tilinpäätöksen julkaistavaksi 16.4.2014. 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 31.12.2013 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 yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konserni siirtyi vuoden 2013 aikana kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja on soveltanut tässä yhteydessä IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia, siirtymäpäivän ollessa 1.1.2012.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää Päätoimija Oyj:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimäärästä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Määräysvallattomien omistajien osuus sisältyy omaan pääomaan erillisenä eränä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoonsa. Ne poistetaan tasapoistoina taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Konsernin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä muita aineellisia hyödykkeitä, jotka ovat lähinnä vuokrahuoneistojen aktivoituja peruskorjausmenoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat 3-5 vuotta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

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 siirtymäpäivää tapahtuneisiin liiketoimintojen yhdistämiin on sovellettu IFRS 1 -standardin mukaista helpotusta IFRS 3 -standardin soveltamisesta eli liikearvon oletushankintamenona on käytetty sen aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa.

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. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Aineettomat hyödykkeet

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

Konsernin aineettomilla hyödykkeillä on rajallinen taloudellinen vaikutusaika ja ne kirjataan tasapoistoina kuluksi niiden arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Aineettomat oikeudet ovat ohjelmistoja ja lisenssejä. Aineettomien oikeuksien ja muiden aineettomien hyödykkeiden poisto-aika on 3-5 vuotta. Jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Myöhemmin sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisiin hankintamenoihin, joista on vähennetty poistot ja arvonalentumiset. Sijoituskiinteistöt poistetaan tasapoistoina taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Konsernin sijoituskiinteistöt ovat liike- ja asuinkiinteistöjä, ja näiden rakennusten ja rakennelmien arvioitu taloudellinen vaikutusaika on 20 vuotta. Sijoituskiinteistöjen jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo esitetään liitetietona. Sijoituskiinteistöistä saatavat vuokratuotot tuloutetaan tasaerinä vuokrakaudelle.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa ja pitkälle riippumattomia muiden vastaavien yksiköiden rahavirroista. Rahavirtaa tuottava yksikkö on konsernin alin sellainen taso, jolla liikearvoa seurataan sisäistä johtamista varten. Sellaiset konsernin yhteiset omaisuuserät, jotka palvelevat useita rahavirtaa tuottavia yksiköitä, eivätkä tuota erillistä rahavirtaa, on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille järkevällä ja johdonmukaisella tavalla ja testataan osana kutakin rahavirtaa tuottavaa yksikköä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan kuluna, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Osakkuusyhtymät

Osakkuusyhtymät ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyhtymät yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Yhteisyhtymät

Yhteisyhtymät ovat yrityksiä, joissa konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä, sopimukseen perustuvaa määräysvaltaa. Konsernin osuudet yhteisyhtymissä yhdistellään suhteellisesti omistusosuuden mukaisesti. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään omistusosuuden mukainen osuus jokaisesta yhteisestä määräysvallassa olevan yksikön varojen, velkojen tuottojen ja kulujen erästä rivi riviltä konsernitilinpäätöksen vastaaviin eriin.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi tarkoitetuista valmiista kohteista sekä toiminnassa käytettävistä aineista ja tarvikkeista.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan seuraaviin ryhmiin: lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. 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 merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä konserni pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa tai alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä nimenomaisesti luokittele myytävissä oleviksi. Niiden arvostusperuste on jaksotettu hankintameno efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät taseessa luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti luokiteltu tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne on tarkoitettu alle 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymispäivästä lähtien, jolloin ne sisällytetään lyhytaikaisiin varoihin. Myytävissä olevat rahoitusvarat voivat koostua osakkeista ja korollisista sijoituksista. Ne arvostetaan käypään arvoon, tai milloin käypä arvo ei ole määritettävissä luotettavasti, hankintameno. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman Muut rahastot -erään sisältyvässä käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioon ottaen. Kertyneet käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteisiksi luokittelun muutoksista johtuvina oikaisuna silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio. Myytävissä olevien korkosijoitusten korkotuotot kirjataan rahoitustuottoihin käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Raportointipäivänä konsernin kaikki myytävissä olevat osakkeet ovat noteeraamattomia osakkeita, joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä. Ne on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon, josta on vähennetty mahdolliset arvonalentumiset.

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa johdannaissopimuksiin. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut johdannaissopimuksia.

Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saattaminen aiottuun käyttötarkoitukseen vie huomattavan 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.

Kun velka on erityisesti otettu ehdot täyttävän omaisuuserän rahoitusta varten, aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat todellisesta velasta aiheutuvat allokoituidut rahoitusmenot vähennettyinä kyseisten varojen tilapäisestä sijoittamisesta saaduilla rahoitustuloilla. Kun ehdot täyttävän omaisuuserän rahoitukseen on käytetty yleisesti lainaksi otettuja varoja, aktivoitavien vieraan pääoman menojen määrä määritetään kertomalla kyseisen omaisuuserän menot rahoitusmenokertoimella. Rahoitusmenokertoimella tarkoitetaan kaikkien niiden vieraan pääoman menojen painotettua keskiarvoa, jotka johtuvat yrityksellä kauden aikana olevista lainoista, pois lukien lainat, jotka on otettu nimenomaisesti jonkin ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimista varten.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat takuuvauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella.

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

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät 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 maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta ja se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrasopimukset

konserni vuokralle ottajana

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi, jos omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät vuokralle ottajalle. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernin kaikki vuokrasopimukset luokituvat muiksi vuokrasopimuksiksi.

Tuloutusperiaatteet

Rakennusprojektien tuloutus

Osatuloutus

Rakennusprojektit tuloutetaan osatuloutusperiaatteella valmistusasteen mukaisesti, jos hanke täyttää pitkäaikaishankkeen ominaisuudet ja sen lopputulos on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaishankkeet ovat erityisesti neuvoteltuja sopimuksia, joissa ostaja pystyy vaikuttamaan hankkeen ominaisuuksiin ennen rakentamisen aloittamista tai sen aikana. Jos projektin lopputulos ei ole luotettavasti arvioitavissa, siitä kirjataan tuottoja vain siihen määrään asti kuin toteutuneita menoja vastaava määrä on todennäköisesti kerrytettävissä ja menot kirjataan kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne syntyvät. Projektien valmistusaste on laskettu toteutuneiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Mikäli on todennäköistä, että projektin valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan kokonaan kuluksi.

Luovutuksen mukainen tuloutus

Kiinteistöarakentamiskohteet, joissa tilaajalla ei ole sopimukseen perustuvaa oikeutta vaikuttaa kohteen keskeisiin ominaisuuksiin tuloutetaan kohteen valmistuttua luovutuksen mukaisesti tavaroiden myynnin tuloutusperiaatteiden mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Palveluiden tuloutus

Palveluista saatavien tuottojen kirjaaminen tapahtuu tilinpäätöspäivän valmistumisasteen perusteella, ja niihin sovelletaan samoja periaatteita kuin osatuloutettavien rakennusprojektien kirjaamiseen.

Tavaroiden myynti

Tavaroiden myynti tuloutetaan sillä hetkellä, kun tuotteen omistamiseen liittyvät merkittävät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle. Pääsääntöisesti tämä tarkoittaa hetkeä, jolloin tuote on luovutettu sovittujen toimitusehtojen mukaisesti asiakkaalle. Liikevaihdossa esitetään käypään arvoon kirjatut tuotot oikaistuna välillisillä veroilla ja myönnettyillä alennuksilla.

Korkojen ja osinkojen tuloutus

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmällä.

Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, aineiden ja tarvikkeiden käyttö, työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuusperusteiseksi tai maksupohjaiseksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle. Konsernilla ei 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 etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän jäsenten lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin kuuluvat myös osakkuus- ja yhteisytykset. Lähipiiriin kanssa tehdyt liiketoimet on esitetty liitetiedossa 28.

Tuloverot

Konsernituloslaskelman verokuluihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden verotettavan tuloksen perusteella lasketut suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu sekä laskennallisen verovelan ja –saamisen muutos. Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä verovaikutus kirjataan vastaavasti osaksi omaa pääomaa.

Laskennallisen veron muutos lasketaan kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista käyttäen joko tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa tai myöhemmin voimaantulevaa, vahvistettua verokantaa.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Päätoimija-konsernissa merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät käyttämättömistä tappioista ja osatuloutusten sekä rahoituskulujen aktivoinneista.

Verotuksessa vähennyskelpoiset vahvistetut tappiot on otettu huomioon verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Verotuksessa vähennyskelvottomasta liikearvosta ei kirjata laskennallista veroa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laatiessaan johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä tekemään harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset vaikuttavat raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätöksen merkittävät erät on arvioitu. Alla on esitetty tietoa keskeisistä johdon harkintaa ja arvioita vaativista tilinpäätöksen osa-alueista.

Johto on käyttänyt harkintaa määrittäessään aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen taloudellisia vaikutusajkoja. Tilinpäätöspäivän arviot ja tulevaisuutta koskevat oletukset liittyvät valmistusasteen mukaiseen osatuloutukseen, varauksiin sekä arvonalentumisten testauksiin.

Myöhemmin sovellettavat uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Seuraavia konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyviä uusia ja muutettuja standardardeja on EU:ssa sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konsernin arvion mukaan nämä standardit tulevat vaikuttamaan konsernitilinpäätökseen lähinnä muuttuneiden liitetietovaatimusten kautta.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja siihen tehdyt muutokset

IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja siihen tehdyt muutokset

IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä ja siihen tehdyt muutokset

IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011) ja siihen tehdyt muutokset

IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu 2011).

IFRIC 21 Levies -tulkinta (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla; ei vielä hyväksytty EU:ssa) käsittelee julkisista maksuista maksajaosapuolelle mahdollisesti syntyvän velvoitteen kirjanpitokäsittelyä. Konsernin alustavan arvion mukaan tulkinnan vaikutus konsernin tilinpäätökseen on vähäinen.

Rahoitusinstrumenttistandardeja koskeva uudistamishanke on kesken ja ensimmäisessä vaiheessa julkaistuun IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardiin tullaan vielä tekemään muutoksia. Sen pakolliseksi voimaantulon ajankohdaksi on alustavasti päätetty 1.1.2018. Standardia ei ole julkaistussa muodossaan hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Hankkeen ollessa kesken ei standardin vaikutuksista konsernin tilinpäätökseen voida esittää arviota.

Muilla julkaistuilla standardeilla tai tulkinnoilla ei konsernin alustavan arvion mukaan tule olemaan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Liite 1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernilla on yksi raportoitava segmentti, Rakentamispalvelut. Segmentin liiketoiminta on uudis- ja korjausrakentamispalveluiden tuottamista. Segmentille kohdistamattomat, omistajaintressin mukaiset kulut on esitetty kohdassa Konsernierät.

Konsernissa toimintasegmentin tulokellisuuden arvioinnista sekä resurssointipäätöksistä vastaa ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä konsernin johtoryhmä. Konsernin johdon raportointi perustuu IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin. Konserni ei raportoi erikseen maantieteellisiä segmenttejä, koska kansainvälisen liiketoiminnan osuus on ollut vähäinen.

2013 (1000 €)	Rakentamis- palvelut	Konserni- erät	Yhteensä
Tulos			
Liikevaihto	113 433	0	113 433
Poistot	-402	-31	-433
Liikevoitto	9 554	-347	9 207
Korkotuotot	30	0	30
Korkokulut	-237	-73	-310
Osuudet osakkuusyhtiöiden tuloksista	-3	0	-3
Muut merkittävät erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Arvonalentuminen myytävissä olevista sijoituksista	0	-91	-91
Segmentin voitto/tappio ennen tuloveroja	9 344	-420	8 924
Varat			
Segmentin varat	52 297	5 768	58 065
Osuudet osakkuusyhtiöissä	745	0	745
Investoinnit	2 429	140	2 569
Velat			
Segmentin velat	40 204	2 873	43 077
2012 (1000 €)	Rakentamis- palvelut	Konserni- erät	Yhteensä
Tulos			
Liikevaihto	113 893	0	113 893
Poistot	-310	-23	-333
Liikevoitto	9 003	227	9 230
Korkotuotot	23	0	23
Korkokulut	-146	-100	-246
Segmentin voitto/tappio ennen tuloveroja	8 880	127	9 007
Varat			
Segmentin varat	33 868	1 369	35 237
Investoinnit	270	70	340
Velat			
Segmentin velat	21 810	2 835	24 644

Suurimmat asiakkaat

Konsernin Rakentamispalvelut-segmentin tuotot kolmelta suurimmalta asiakkaalta olivat yhteensä noin 26,7 milj. euroa vuonna 2013 (51,1 milj. euroa vuonna 2012), eli noin 24 % (45 %) segmentin liikevaihdosta. Vuonna 2013 suurimman yksittäisen asiakkaan osuus liikevaihdosta oli 14 % ja vuonna 2012 suurimman asiakkaan osuus liikevaihdosta oli 37 %.

LIITE 2.**LIKEVAIHTO**

1 000 €	2013	2012
Tuotot palveluista	11 869	8 825
Pitkäaikaishankkeista kirjatut tuotot	101 339	104 888
Vuokratuotot	225	180
Yhteensä	113 433	113 893

Tilikauden loppuun mennessä keskeneräisistä pitkäaikaishankkeista oli kirjattu toteutuneita menoja ja kirjattuja voittoja (tappioilla vähennettynä) yhteensä 36,7 milj. euroa (13,6 milj. euroa vuonna 2012)

LIITE 3.**LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

1 000 €	2013	2012
Vuokratuotot	17	10
Avustukset ja tuet	110	8
Vahingonkorvaukset	1 989	0
Muut tuotot	26	8
Yhteensä	2 142	26

LIITE 4.**TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT**

1 000 €	2013	2012
Palkat	11 662	10 164
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1 978	1 827
Muut henkilösivukulut	510	815
Yhteensä	14 150	12 806

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikauden päättyessä	2013	2012
Toimihenkilöt	110	68
Työntekijät	177	136
Yhteensä	287	204

LIITE 5.**POISTOT**

1 000 €	2013	2012
Poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä		
Koneet ja kalusto	348	264
Muut aineelliset hyödykkeet	13	13
Yhteensä	361	277
Poistot muista aineettomista hyödykkeistä		
Ohjelmistot ja lisenssit	35	19
Yhteensä	35	19
Poistot sijoituskiinteistöistä		
Rakennukset ja rakennelmat	37	37
Yhteensä	37	37
Poistot yhteensä	433	333

LIITE 6.**LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

1 000 €	2013	2012
Ulkopuoliset palvelut	60 735	61 455
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	459	283
Toimitilakulut	562	385
Kalustokulut	425	350
Matkakulut	972	983
Markkinointikulut	629	466
Liiketoiminnan muut kulut	4 755	4 043
Yhteensä	68 537	67 965

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 €	2013	2012
Tilintarkastus	13	12
Yhteensä	13	12

LIITE 7.**RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

1 000 €	2013	2012
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	5	0
Muut rahoitustuotot	25	23
Yhteensä	30	23
Arvon alentumistappiot myytävissä olevista rahavaroista	91	0
Muut rahoituskulut	219	246
Yhteensä	310	246
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-280	-223

LIITE 8.**TULOVEROT**

1 000 €	2013	2012
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-2 547	-2 291
Laskennallisten verosaamisten muutos	462	-44
Suomen verokannan muutoksen vaikutus	-137	0
Laskennallisten verovelkojen muutos	-26	0
Suomen verokannan muutoksen vaikutus	5	0
Yhteensä	-2 243	-2 335

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla 24,5 % laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 €	2013	2012
Tulos ennen veroja	8 924	9 007
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (24,5 %)	2 186	2 207
Verovapaat tuotot	-6	
Vähennyskelvottomat kulut	47	18
Kirjaamattomat laskennalliset verot väliaikaisista eroista (osatuloutus)	0	110
Käytetyt kirjaamattomat laskennalliset verot väliaikaisista eroista (osatuloutus)	-110	0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta veroilla vähennettynä	1	-1
Laskennallisen veron muutos - Suomen verokannan muuttuminen	132	0
Muut erät	-7	2
Yhteensä	2 243	2 335

LIITE 9.

OSAKEKOHTAINEN TULOS

1 000 €	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (1000 €)	5 432	5 039
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (kpl)	999	1 000
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euroa/osake)	5 438	5 039

LIITE 10.

AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 2013

1 000 €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2013	1 345	70	1 415
Lisäykset	357	1	358
Vähennykset	-131	0	-131
Hankintameno 31.12.2013	1 571	71	1 642
Kertyneet poistot 1.1.2013	-691	-39	-730
Poistot	-348	-13	-361
Vähennysten kertyneet poistot	71	0	71
Kertyneet poistot 31.12.2013	-968	-52	-1 020
Kirjanpitoarvo 1.1.2013	654	31	685
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	603	19	622

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 2012

1 000 €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	1070	70	1140
Lisäykset	314	0	314
Vähennykset	-39	0	-39
Hankintameno 31.12.2012	1345	70	1415
Kertyneet poistot 1.1.2012	-427	-26	-453
Poistot	-264	-13	-277
Kertyneet poistot 31.12.2012	-691	-39	-730
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	643	44	687
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	654	31	685

LIITE 11.

MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet 2013

1 000 €	Liikearvo	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2013	1 682	79	56	1 817
Lisäykset	0	6	56	62
Vähennykset	0	-27		-27
Hankintameno 31.12.2013	1 682	58	112	1 852
Kertyneet poistot 1.1.2013	0	-34	-7	-41
Poistot	0	-16	-19	-35
Vähennysten kertyneet poistot	0	27	0	27
Kertyneet poistot 31.12.2013	0	-23	-26	-49
Kirjanpitoarvo 1.1.2013	1 682	45	49	1 776
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	1 682	35	86	1 803

Aineettomat hyödykkeet 2012

1 000 €	Liikearvo	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	1 682	66	26	1774
Lisäykset	0	26	50	76
Vähennykset	0	-13	-20	-33
Hankintameno 31.12.2012	1 682	79	56	1 817
Kertyneet poistot 1.1.2013	0	-30	-5	-35
Poistot	0	-17	-2	-19
Vähennysten kertyneet poistot	0	13	0	13
Kertyneet poistot 31.12.2013	0	-34	-7	-41
Kirjanpitoarvo 1.1.2013	1 682	36	21	1 739
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	1 682	45	49	1 776

Liikearvon kohdentaminen

IFRS-tilinpäätöksessä Päätoimija on käyttänyt IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardin mukaista helpotusta olla soveltamatta IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia takautuvasti.

Liikearvon kirjanpitoarvot jakautuvat seuraavasti:

1 000 €	Lehto Oy	Rakennuskartio Oy	Koivukoski Oy	Yhteensä
2013				
Liikearvo	629	391	661	1 682
2012				
Liikearvo	629	391	661	1 682
Avaava tase				
Liikearvo	629	391	661	1 682

Arvon alentumistappioiden kohdistaminen ja kirjaaminen

Konsernissa ei ole todettu viitteitä arvonalentumisista.

Arvon alentumistestaus

Arvon alentumistestauksessa yhtiötason kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka kattavat kahden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista kahden prosentin kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen tulevasta inflaatiotasosta. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

1. Budjetoitu liikevoitto - Määritetty perustuen johdon näkemykseen yhtiötason kustannusten kehityksestä sekä talousohjatun rakentamisen -konseptin soveltamisessa toteutuneeseen keskimääräiseen liikevoittotasoon. Liikevoitossa ei ennakoida tapahtuvan olennaisia muutoksia tilikauden aikana.
2. Budjetoitu liikevaihto - Määritetty perustuen edellisvuoden toteutuneeseen toimialatilaston mukaiseen markkinaosuuteen sekä johdon arvioon markkinoiden tulevasta kehityksestä. Markkinaosuuden ei odoteta muuttuvan olennaisesti.
3. Diskonttokorko - Määritetty keskimääräisen painotetun pääomakustannuksen (WACC, weighted average cost of capital) avulla, joka kuvaa oman ja vieraan pääoman kokonaiskustannusta ottaen huomioon omaisuuseriin liittyvät eritysriskit. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.
4. Kasvuprosenttiennuste jaksolla - Käytetty kasvutekijä vastaa johdon näkemystä yhtiöiden tulevasta kehityksestä seuraavan kahden tilikauden aikana.

1 000 €	Lehto Oy	Rakennuskartio Oy
2013		
Diskonttauskorko	9,4%	9,3%
Kasvuprosentti	2,0%	2,0%
2012		
Diskonttauskorko	9,0%	8,9%
Kasvuprosentti	2,0%	2,0%
Avaava tase		
Diskonttauskorko	9,7%	9,6%
Kasvuprosentti	2,0%	2,0%

Arvon alentumistestausten herkkyyshanalyysi

Johdon laatimien herkkyyshanalyysien mukaan minkään käytetyn keskeisen muuttujan jokseenkin mahdollinen muutos kohtuullisesti arvioituna ei johtaisi tilanteeseen, jossa yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät alittaisivat niiden kirjanpitoarvot.

LIITE 12.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt 2013

Hankintameno 1.1.2013	64	739	0	803
Lisäykset	218	1 521	189	1 928
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.2013	282	2 260	189	2 731
Kertyneet poistot 1.1.2013	0	-118	0	-118
Poistot	0	-37	0	-37
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.2013	0	-155	0	-155
Kirjanpitoarvo 1.1.2013	64	621	0	685
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	282	2 105	189	2 576

Sijoituskiinteistöt 2012

1 000 €	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Muut erät	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	88	708	0	796
Lisäykset	0	31	0	31
Vähennykset	-24	0	0	-24
Hankintameno 31.12.2012	64	739	0	803
Kertyneet poistot 1.1.2012	0	-81	0	-81
Poistot	0	-37	0	-37
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.2012	0	-118	0	-118
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	88	627	0	715
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	64	621	0	685

1 000 €	2 013	2 012
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	87	70
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä	47	16

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Konsernin sijoituskiinteistöt ovat vuokrattavissa olevia kiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sovelletaan hankintamenomallia eikä niitä arvosteta tulosvaikutteisesti käypään arvoon. Kiinteistöjen käyvät arvot:

1 000 €	Tasearvo 2013	Käypä arvo 2013 - Taso	Arvostusmenetelmä
Asuinkiinteistö (valmistunut 12/2013 - ei vielä käytössä)	1 757	1 757	Hankintameno
Liikekiinteistö	617	617	Hankintameno
Maa-alue	202	202	Hankintameno
	2 576	2 576	

LIITE 13.

OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

1 000 €	2013	2012
Tilikauden alussa	0	0
Osuus tilikauden tuloksesta	-3	0
lisäykset	748	0
Tilikauden lopussa	745	0
Osakkuusyhtiöt	2013	2012

Kiinteistö Oy Limingan Arvokiinteistöt, Oulu

Omistusosuus	38,1 %	0,0 %
Varat	4 437	0
Velat	4 346	0
Liikevaihto	17	0
Voitto / Tappio	-9	0

LIITE 14.

MUUT RAHOITUSVARAT

Myytavissä olevat rahoitusvarat

1 000 €	2013	2012
Tilikauden alussa	489	339
Lisäykset	20	150
Vähennykset	-221	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	197	489

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat noteerattuja ja noteeraamattomia osakesijoituksia. Vuonna 2013 on kirjattu 91 tuhannen euron arvonalentumistappio, joka on kirjattu rahoituskuluihin. Alaskirjattujen rahoitusvarojen arvo ennen alaskirjausta oli 95 tuhatta euroa ja alaskirjauksen jälkeen 4 tuhatta euroa. Vuoden 2013 lisäykset ovat edellä mainittujen alaskirjattujen osakkeiden lisähankintoja. Vuoden 2013 vähennykset kertyivät myynneistä ja niistä kertyi myyntivoittoa 15 tuhatta euroa ja luovutustappiota 19 tuhatta euroa.

Osakkeille ei ole toimivilla markkinoilla täysin samanlaiselle instrumentille noteerattua hintaa.

**LIITE 15.
PITKÄAIKAISET SAAMISET**

1 000 €	2013	2012
Lainasaamiset	45	75
Yhteensä	45	75

**LIITE 16.
LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT**

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2013 aikana:

1 000 €	1.1.2013	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2013
Laskennalliset verosaamiset			
Sijoituskiinteistön sisäinen kate	0	28	28
Vahvistetut tappiot	153	187	340
Väliaikaiset erot (osatuloutus ja poistot)	130	109	239
Yhteensä	283	324	607
Laskennalliset verovelat			
Väliaikaiset erot (rahoituskulujen aktivointi)	1	21	22
Yhteensä	1	21	22

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana

1 000 €	1.1.2012	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset			
Vahvistetut tappiot	290	-137	153
Väliaikaiset erot (osatuloutus ja poistot)	37	93	130
Yhteensä	327	-44	283
Laskennalliset verovelat			
Väliaikaiset erot (rahoituskulujen aktivointi)	1	0	1
Yhteensä	1	0	1

LIITE 17.

VAIHTO-OMAISUUS

1000 euroa	2013	2012
Aineet ja tarvikkeet	98	112
Keskeneräiset tuotteet	23 656	4 243
Valmiit tuotteet/tavarat	986	2 011
Muu vaihto-omaisuus	2 327	1 882
Yhteensä	27 067	8 248

Raportointikaudella on kirjattu aineista ja tarvikkeista sekä keskeneräisen ja valmiiden tuotteiden muutoksen kautta tuloksi yhteensä 18,4 miljoonaa euroa (3,2 miljoonaa euroa vuonna 2012).

LIITE 18.

MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 €	2013	2012
Laina- ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	7 392	7 269
Muut saamiset	3 740	4 302
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	2 893	2 883
Siirtosaamiset	351	934
Yhteensä	14 376	15 388

Myyntisaamisten ikäjakauma	2013	2012
Erääntymättömät	4 666	3 745
Erääntyneet		
Alle 30 pv	2 462	2 119
30-60 pv	99	10
61-90 pv	4	6
yli 90 pv	161	1 389
Yhteensä	7 392	7 269

Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikertymiä. Saamisten tasearvot ovat kohtuullisen lähellä käypää arvoa.

LIITE 19.

RAHAVARAT

1 000 €	2013	2012
Käteinen raha ja pankkitalletukset	9 751	7 063
Yhteensä	9 751	7 063

LIITE 20.

OMA PÄÄOMA

	Osakkeiden lukumäärä (kpl)	Osakepääoma (1 000 €)	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (1 000 €)	Yhteensä (1 000 €)
31.12.2011	1 000	100	300	400
31.12.2012	1 000	100	300	400
Omien osakkeiden hankinta	-10			
Omien osakkeiden myyminen	10			0
31.12.2013	1 000	100	300	400

Osakkeet ja osakepääoma

Päätoimija Oyj:llä oli 31.12.2013 yhteensä 1.000 osaketta. Yhtiön osakepääoma on 100.000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikki osakkeet ovat samanlaisia. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon.

Tilikauden päättymisen jälkeen tapahtuneet muutokset:

Yhtiökokous on 10.3.2014 päättänyt suuntaamattomasta maksuttomasta osakeannista, jossa kukin nykyinen osake oikeuttaa 19.999 uuteen osakkeeseen. Osakeannissa on annettu yhteensä 19.999.000 uutta osaketta ja osakeannin jälkeen yhtiöllä on yhteensä 20.000.000 osaketta.

Yhtiökokous on 10.03.2014 valtuuttanut hallituksen päättämään osakeannista 30.06.2015 mennessä Valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 2.000.000 kappaletta osakkeita.

Yhtiökokouksen 10.3.2014 päätös/suuntaamaton maksuton osakeanti/vaikutus osakekohtaiseen tulokseen:	2013	2012
Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	20 000	20 000
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euroa/osake)	0,27	0,25

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Yhtiöllä ei ole osakeperusteisia maksuja

Määräysvallattomien omistajien osuuden hankinta

Tilikaudella 2012 hankittiin 20% osuus tytäryhtiöstä. Hankinnan jälkeen kyseisen tytäryhtiön osakekanta on kokonaan konsernin emoyhtiön hallussa.

**LIITE 21.
VARAUKSET**

	2013	2012
Varaukset 1.1	115	115
Lisäykset	0	0
Vähennykset	-5	0
Varaukset yhteensä 31.12	110	115

Tilikauden varaukset sisältävät tilikaudella valmistuneiden rakennusurakoiden arvioidut jälkityökustannukset ja vähennykseksi edeltävällä tilikaudella valmistuneiden rakennuskohteiden toteutuneet jälkityökustannukset. Varaus perustuu aikaisempien vuosien kokemukseen.

**LIITE 22.
RAHOITUSVELAT**

1 000 €	2013	2012
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	2 886	1 354
Pääomalainat	1 000	1 000
Muut rahoitusvelat	96	32
Yhteensä	3 982	2 386
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	3266	2190
Muut rahoitusvelat	35	6
Yhteensä	3 301	2 196
Rahoitusvelat yhteensä	7 283	5 118

**LIITE 23.
OSTOVELAT JA MUUT KOROTTOMAT VELAT**

1 000 €	2013	2012
Saadut ennakot	19 339	5 106
Ostovelat	8 452	4685
Saadut ennakot pitkäaikaishankkeista asiakkailta	1 463	877
Muut velat		
Verohallinnolle tilittävät velat	2 819	2 672
Muut velat	556	659
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	1 962	1 678
Muut siirtovelat	825	3 559
Yhteensä	35 416	19 236

LIITE 24.

RAHOITUSRISIKIEN HALLINTA

Valuuttariski

Konserni ei toimi kansainvälisillä markkinoilla, joten valuuttakurssiriski on ollut hyvin vähäinen. Konsernin tulot ja menot kertyvät pääasiassa euroissa. Mikäli konsernissa sovitaan tilauksesta ulkomaan valuutalla, valuuttakurssin suojaamisesta ja suojausasteesta päättävät toimitusjohtaja ja talousjohtaja tai rahoitusjohtaja yhdessä. Konsernin talousjohtaja tai rahoitusjohtaja vastaa valuuttasuojauksien tekemisestä. Suojauksista toteutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Konsernin toimintavaluutta on euro. Ulkomaan valuutan määräisiä velkoja ei ollut. Ulkomaan valuutan määräiset saatavat tilinpäätöspäivän kurssilla euroiksi laskettuna olivat seuraavat:

1 000 €	2013	2012
SEK-määräiset saatavat	134	245

Korkoriski

Korkoriski ei ole konsernille kovin merkittävä. Korkoriskiä sisältyy pääasiassa taseen korollisiin velkoihin, jotka ovat pääasiassa vaihtuvakorkoisia markkinaehtoisia lainoja. Korkoriskin hallitsemiseksi toimitusjohtaja ja talousjohtaja tai rahoitusjohtaja voivat yhteisellä päätöksellään sitoa lainat kiinteäkorkoisiin 2-10 vuoden lainoihin lainakantaa järjestelemällä, koronvaihtosopimuksilla tai muilla johdannaisilla. Suojausaste voi vaihdella 0–100 prosentin välillä. Rahoitusjohtaja seuraa lainasalkun korkoriskiä ja voi muuttaa sen korkosidonnaisuusaikaa yhdessä toimitusjohtajan kanssa tehtävällä päätöksellä.

Herkkyysanalyysi vaihtuvakorkoisten lainojen osalta:

1 000 €	2013	2013	2012	2012
Muutosprosentti	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-39	39	-29	29

Luottoriski

Luottoriskiä hallitaan myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia maksuaikoja. Konsernissa käytettävät maksuehdot vaihtelevat tällä hetkellä 7 päivästä 30 päivään, tyyppisin maksuehto on 14 päivää. Lisäksi voidaan sopia yksittäishankkeista, joissa myyntisaamisten maksuaika on pitkä ja maksu tapahtuu kertaluonteisesti hankkeen lopussa. Tällöin myyntisaamisten riskiä katetaan vakuuksilla, jotka rahoitusjohtaja tapauskohtaisesti määrittelee yhdessä toimitusjohtajan kanssa.

Konsernin ulkopuolelle myönnettävästä lainasta päättää yhtiön hallitus. Pääsääntö on, että ulkopuolisille ei myönnetä lainoja eikä konsernin ulkopuolisten tahojen puolesta anneta vakuuksia tai muita sitoumuksia.

Maksuvalmiusriski

Riittävää likviditeettiä ylläpidetään tehokkaalla kassanhallinnalla. Välittömän maksuvalmiuden turvaamiseksi likvidien rahavarojen ja nostettavissa olevien luottositoumusten tai -limiittien vähimmäismäärän on oltava aina vähintään 5 % kuluvan tilikauden ennustetusta liikevaihdosta tai sitä enemmän, jos toimitusjohtaja ja talousjohtaja yhdessä niin harkitsevat liiketoimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten johdosta.

Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2013 oli 5 650 tuhatta euroa.

Velkojen maturiteettianalyysi

1000 €	31.12.2013	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	7 283	3 301	3 982	0
Ostovelat	35 416	35 416	0	0

1000 €	31.12.2013	alle 1 vuotta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Rahoitusvelat	4 582	2 196	2 386	0
Ostovelat	19 771	19 771	0	0
Ehdollinen vastike	536	536	0	0

Pääoman hallinta

Konsernin pääomanhallinnan pyrkimyksenä on optimaalisella pääomarakenteella tukea liiketoimintaa ja kasvattaa omistaja-arvoa tavoitteena paras mahdollinen tuotto. Optimaalisella pääomarakenteella on myös pyrkimys varmistaa pienet pääoman kustannukset.

Pääomarakenteeseen vaikutetaan mm. osingonjaolla. Konsernin osingonjakopolitiikka on ollut maltillinen. Tytäryhtiöt ovat pyrkineet jakamaan osinkona pääosan voitonjakokelpoisesta pääomasta. Emoyhtiö on jakanut osinkona alle 10 % voitonjakokelpoisesta pääomasta.

Keskeisin pankkilainoihin liittyvä kovenantti on oman pääoman määrä sekä omistuksen pysyvyys. Kovenanttiehdot täyttyvät tilinpäätöshetkellä.

1 000 €	2013	2012
Korolliset velat	7 283	4 528
Rahavarat ja korolliset saamiset	9 751	7 156
Nettovelat	-2 468	-2 501
Oma pääoma yhteensä	14 989	10 593
Velkaantumisaste (gearing)	48,6 %	43,3 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	negatiivinen	negatiivinen

LIITE 25.**YHTEISYRITYKSET**

Konsernilla on 50 %:n omistusosuus kahdessa yhteisyrityksessä, Työyhteenliittymä Kastelli-Optimikodit Kirkkonummen Aurinkopuistossa sekä Työyhteenliittymä Rakennuskartio/Kastellitalot Oy:ssä

Konsernin taseeseen ja laajaan tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisyritysten varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

1 000 €	2013	2012
Lyhytaikaiset varat	6 553	3 725
Lyhytaikaiset velat	6 455	3 733
Tuotot	4 213	1 388
Kulut	4 161	1 305

LIITE 26.**MUUT VUOKRASOPIMUKSET****Konserni vuokralle ottajana**

Konserni on vuokrannut toimistotiloja sekä muita liiketoiminnassa tarvittavia tiloja. Pääosin vuokrasopimukset ovat purettavissa olevia vuokrasopimuksia.

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 €	2013	2012
Yhden vuoden kuluessa	217	212
Yhteensä	217	212

Vuonna 2013 on kirjattu tulosvaikutteisesti muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja yhteensä 252 tuhatta euroa.

LIITE 27.

EHDOLLISET VELAT JA VARAT SEKÄ SITOUMUKSET

Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta

1 000 €	2013
Rahalaitoslainat	4 259
Mymättömien asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	1 893
Osamaksuvelat	131
Yhteensä	6 283

Vakuudet

1 000 €	2013
Yrityskiinnitykset	9 104
Kiinteistökiinnitykset	2 910
Pantit	3 876
Oma velkaiset takaukset	10 582
Yhteensä	15 890

Urakkatakaukset

1 000 €	2013
Työaikaiset takaukset	7 262
Takuuajaiset takaukset	5 102
RS-takaukset	2 239
Yhteensä	14 603

Osamaksuvelkojen vakuutena on rahoitettu kalusto. Oma velkaiset takaukset sisältävät toisen konserniin kuuluvan yhtiön puolesta annettuja urakkatakausten ja rakennettavien taloyhtiöiden lainojen takauksia. Pantit ovat rahalaitoslainojen ja rakennettavien taloyhtiöiden lainojen vakuudeksi pantattua vaihto-omaisuutta ja muita rahoitusvaroja. Pantit esitetään kirjanpitoarvojen mukaisesti. Lisäksi tytäryhtiön lainan vakuudeksi on annettu saamisoikeus yhtiön solmimaan vuokrasopimukseen.

28. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin emo- ja tytäryrityssuhteet ovat seuraavat:

Yritys	Kotimaa	Omistus- osuus %	Osuus äänivallasta %
Emoyritys Päätoimija Oyj	Suomi		
Rakennusliike Lehto Oy	Suomi	94 %	94 %
Rakennusliike Koivukoski Oy	Suomi	60 %	60 %
Rakennuskartio Oy	Suomi	100 %	100 %
OptimiKodit Oy	Suomi	77 %	77 %
Takuuelementti Oy	Suomi	100 %	100 %
Vahinkopartio Oy	Suomi	90 %	90 %
Remonttipartio Oy	Suomi	74 %	74 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistö	Suomi	80 %	80 %
Koy Vatialan Veturi	Suomi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskus	Suomi	100 %	100 %

Luettelo osakkuusyryyksistä on esitetty liitetiedoissa 13, "Osuudet osakkuusyryyksissä" ja luettelo yhteisyryyksistä liitetiedossa 25, "Yhteisyryykset"

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän jäsenten lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin luetaan myös osakkuus- ja yhteisyryykset.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat 1.1.-31.12.2013

1 000 €	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Osakkuusyryykset	4 290			
Avainhenkilöiden omistamat yritykset	36	923	32	113

Johdon työsuhde-etuudet

1 000 €	2013	2012
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	135	
Yhteensä	135	

Palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja	68	56
Toimitusjohtajan maksuperusteinen eläke	16	12

Hallituksen jäsenet:

Hannu Lehto (pj)	68	56
Pertti Huuskonen	0	0
Mikko Kinnunen	57	105
Timo Luhtaniemi	0	0
Mikko Räsänen	0	0
Asko Myllymäki, hallituksen jäsen 13.12.2013 saakka	68	56
Tapio Kankkonen, hallituksen jäsen 13.12.2013 saakka	0	0

LIITE 29.

IFRS-RAPORTOINTIIN SIIRTYMINEN

Päätoimija-konserni on siirtynyt vuoden 2013 tilinpäätöksessään raportoimaan IFRS-standardien mukaisesti. Siirtymispäivä oli 1.1.2012. Ohessa esitetään IFRS-standardien olennaiset vaikutukset taloudelliseen informaatioon avaavassa IFRS-taseessa sekä vuoden 2012 vertailutiedoissa verrattuna aiemmin sovellettuun suomalaisen kirjanpitolainsäädännön (FAS, Finnish Accounting Standards) mukaiseen tilinpäätöskäytäntöön

IFRS-tilinpäätökseen siirtyminen pienensi siirtymähetken omaa pääomaa 110 tuhatta euroa ja vertailuvuoden 2012 tulosta 5 tuhatta euroa. Päätoimija-konserni on avaavan taseen 1.1.2012 laatimisessa noudattanut IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia, joka edellyttää lähtökohtaisesti standardien takautuvaa soveltamista. Tästä voidaan poiketa vain tiettyjen sallittujen helpotusten kautta. Päätoimija-konsernille merkittävien helpotuksista on FAS:n mukaisten arvojen käyttäminen yrityshankintojen osalta siirtymäpäivän IFRS-taseessa. Siten ennen 1.1.2012 tapahtuneita yrityshankintoja ei ole oikaistu takautuvasti.

Seuraavissa kohdissa on kuvattu tarkemmin siirtymän aiheuttamia eroja taseeseen ja tuloslaskelmaan sekä laatimisperiaatteisiin.

Laajemmin IFRS-laatimisperiaatteita on kuvattu konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

- a) Osatuloutuksen muutos: IAS 18 *Tuotot*-standardiin liittyvän tulkinnan IFRIC 15 *Kiinteistöjen rakentamissopimukset* mukaisesti konsernin myytävien asuntojen tuloutustapa oikaistiin takautuvasti valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta luovutushetken mukaiseksi tuloutukseksi. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä. IAS 23 *Vieraan pääoman menot* -standardin mukaisesti aktivoitiin omaisuuserän hankintamenoon sellaiset vieraan pääoman menot, jotka välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omai suuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta.
- b) Tuloverot : IFRS-oikaisuista aiheutuvista väliaikaisista erioista kirjattiin IAS 12 *Tuloverot* -standardin mukaisesti laskennalliset verot.
- c) Konsernireservin tuloutus: IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaisesti edullisesta kaupasta taseeseen kirjattu konsernireservi tuloutettiin siirtymähetkellä kertyneisiin voittovaroihin.
- d) Lisäkauppahinnat: IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämisessä vastattavaksi otettu ehdollinen velka kirjattiin siirtymähetkellä. Standardi edellyttää velan kirjaamista kun kyseessä oli olemassa oleva velvoite, joka on syntynyt aikaisempien tapahtumien seurauksena ja sen käypä arvo on luotettavasti määritettävissä. IFRS 1 -standardi edellyttää velan kirjaamista siirtymähetkellä, myös kun kyseinen hankinta on tapahtunut ennen siirtymähetkeä.
- e) Liikearvon poistojen palautus: IAS 36 *Omaisuuserien arvon alentuminen* -standardin mukaan liikearvoa ei poisteta, vaan siitä tehdään vuosittaiset arvonalentumistestit. Konsernin liikearvo on testattu siirtymäpäivänä ja sen jälkeisinä raportointikauden päättymispäivinä. Testaukset eivät osoittaneet tarvetta arvonalentumiskirjauksille.
- f) Poistomenetelmien yhtenäistäminen: Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet , aineettomat hyödykkeet ja sijoituskiinteistöt tulee poistaa systemaattisesti niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa . Konsernissa käytetyt poistomenetelmät on yhtenäistetty IFRS:ään siirtymisen yhteydessä IAS 16, IAS 38 ja IAS 40 -standardien mukaiseksi tasapoistomenetelmäksi.
- g) Vaihto-omaisuuden hankintamenoon aktivoitiin sellaiset vieraan pääoman menot, jotka välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta IAS23 *Vieraan pääoman menot* –standardin mukaisesti.
- h) Vuoden 2012 verotarkastuksesta aiheutunut veroseuraamus on kirjattu veloitteeksi IFRS-avaavaan taseeseen (IAS12 *Tuloverot*).
- i) IAS27:n mukaan transaktiot, joissa ei tapahdu muutosta määräysvallassa, kirjataan omaan pääomaan. Vuonna 2012 oikaisu, 17 tuhatta euroa, on tehty liikearvosta.

Oman pääoman täsmäytyslaskelma 1.1.2012 ja 31.12.2012

1 000 €	viite	FAS*	IFRS:n	IFRS	FAS*	IFRS:n	IFRS
		31.12.2011	siirtymise n vaikutus	1.1.2012	31.12.2012	siirtymise n vaikutus	31.12.2012
Varat							
Pitkäaikaiset varat							
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	f)	687	0	687	698	-13	685
Liikearvo	e)j)	1 682	0	1 682	1 153	529	1 682
Muut aineettomat hyödykkeet	f)	56	0	56	86	8	94
Sijoituskiinteistöt	f)	714	0	714	697	-12	685
Muut rahoitusvarat		339	0	339	489	0	489
Saamiset		320	0	320	75	0	75
Laskennalliset verosaamiset	b)	0	327	327	0	283	283
Pitkäaikaiset varat		3 798	327	4 125	3 198	795	3 993
Lyhytaikaiset varat							
Vaihto-omaisuus	a)g)	4 625	710	5 334	6 057	2 191	8 248
Myyntisaamiset ja muut saamiset	a)	14 705	0	14 704	15 773	-385	15 388
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		87	0	87	525	0	525
Rahavarat		3 481	0	3 481	7 083	0	7 083
Lyhytaikaiset varat		22 898	710	23 606	29 438	1 806	31 243
Varat yhteensä		26 696	1 037	27 731	32 636	2 601	35 237
Oma pääoma ja velat							
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma							
Osakepääoma		100	0	100	100	0	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		300	0	300	300	0	300
Kertyneet voittovarot	a)b)c)d)e)f)g)	4 343	110	4 453	8 601	-105	8 496
		4 743	110	4 853	9 001	-105	8 896
Määräysvallattomien omistajien osuus		713	0	713	1 696	0	1 696
Oma pääoma yhteensä		5 456	110	5 566	10 697	-105	10 593
Konsernireservi	c)	206	-206	0	145	-145	0
Pitkäaikaiset velat							
Laskennalliset verovelat	b)	0	1	1	0	1	1
Varaukset		115	0	115	115	0	115
Rahoitusvelat		3 676	0	3 675	2 387	0	2 386
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 791	1	3 791	2 502	1	2 502

Lyhytaikaiset velat							
Ostovelat ja muut velat	a)d)h)	14 015	1 132	15 146	16 922	2 850	19 770
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		305	0	305	174	0	174
Rahoitusvelat		2 923	0	2 923	2 196	0	2 196
Lyhytaikaiset velat yhteensä		17 243	1 132	18 374	19 292	2 850	22 140
Oma pääoma ja velat yhteensä		26 696	1 037	27 731	32 636	2 601	35 236

* FAS-konsernitilinpäätöksessä esitetyt erät on luokiteltu IFRS-periaattein:

Aineettomista hyödykkeistä on siirretty aineellisiin hyödykkeisiin vuokrahuoneistojen peruseränmenot 35 tuhatta euroa (1.1) sekä 22 tuhatta euroa (31.12).

Vaihtuvien vastaavien pitkäaikaiset saamiset on sisällytetty pitkäaikaisiin varoihin.

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat on esitetty omalla rivillään.

Sijoituskiinteistöt esitetään omalla rivillään.

Konsernin tuloksen täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.-31.12.2012

1 000 €	viite	FAS	IFRS:ään	IFRS
		1.1.- 31.12.2012	siirtymisen vaikutus	1.1.- 31.12.2012
Liikevaihto	a)	116 048	-2 155	113 893
Liiketoiminnan muut tuotot		26	0	26
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+/-)	a)	1 735	1 482	3 217
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	a)	-27 112	310	-26 802
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-12 806	0	-12 806
Poistot	c)e)f)	-768	435	-333
Liiketoiminnan muut kulut	d)	-67 944	-22	-67 966
Liikevoitto		9 179	50	9 229
Rahoitustuotot		23	0	23
Rahoituskulut	g)	-244	-1	-245
Tulos ennen veroja		8 958	49	9 007
Tuloverot	b)	-2 291	-44	-2 335
Tilikauden tulos		6 667	5	6 672
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		5 034	5	5 039
Määräysvallattomille omistajille		1 633	0	1 633
		6 667	5	6 672

IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutus konsernin kertyneisiin voittovaroihin

1 000 €		1.1.2012	31.12.2012
Kertyneet voittovarot FAS:n mukaan		4 343	8 601
Erillisyyhtiön korjaus tp			
IFRS-oikaisut:			
Osatuloutuksen muutos VOM (a)	IAS 18, IAS 23	704	2 186
Osatuloutuksen muutos, saamiset (a)	IAS 18, IAS 23	0	-385
Osatuloutuksen muutos, velat (a)	IAS 18, IAS 23	-854	-2 314
Tuloverot (b)	IAS 12	326	282
Konsernireservin tuloutus (c)	IFRS 3	206	145
Lisäkauppahinnat (d)	IFRS 3	-261	-536
Liikearvon poistojen palautus (e)	IAS 36	0	512
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet (f)	IAS 16	0	-13
Aineettomat hyödykkeet (f)	IAS 38	0	8
Sijoituskiinteistöt (f)	IAS 40	0	-12
Rahoituskulujen aktivoinnit VOM (g)	IAS23	6	5
Verovelka (h)	IAS12	-17	-17
IFRS-oikaisut yhteensä		110	-105
Kertyneet voittovarot IFRS:n mukaan		4 453	8 496

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	<u>2013</u>	<u>2012</u>	-	-	-	-
Liikevaihto, milj. euroa	113,4	113,9				
Liikevaihto, muutos ed. vuodesta %	-0,4 %	-				
Liikevoitto, milj. euroa	9,2	9,2				
Liikevoitto, % liikevaihdosta	8,1 %	8,1 %				
Tilikauden tulos, milj. euroa	6,7	6,7				
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	5,9 %	5,9 %				
Oman pääoman tuotto, %	52,2 %	82,6 %				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	30,9 %	35,9 %				
Omavaraisuusaste, %	40,2 %	36,2 %				
Velkaantumisaste, %	27,2 %	23,4 %				
Nettovelkaantumisaste, %	-16,5 %	-23,6 %				

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, ROE, (%)	$\frac{\text{Tilikauden voitto} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, (%)	$\frac{(\text{Voitto ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste (%)	$\frac{\text{Pitkäaikainen vieras pääoma} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}$
Nettovelkaantumisaste (%)	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Tulos / osake	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin vuoden aikana}}$

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1.2013	1.1.2012
euroa	- 31.12.2013	- 31.12.2012
LIKEVAIHTO	1 179 242	1 264 652
Liiketoiminnan muut tuotot	39 758	8 545
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-229 465	-35 983
Ulkopuoliset palvelut	-28 564	-65 564
	-258 029	-101 547
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-504 665	-287 437
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-87 742	-52 034
Muut henkilösivukulut	-27 373	-16 370
	-619 780	-355 841
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-31 459	-22 773
	-31 459	-22 773
Liiketoiminnan muut kulut	-1 089 665	-566 135
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-779 934	226 901
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	4 494 794	2 925 954
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	5 408	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 468	3 750
Muilta	314	410
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-91 158	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-1 141	0
Muille	-72 796	-99 800
	4 336 890	2 830 315
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3 556 956	3 057 215
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	3 556 956	3 057 215
Tuloverot		
Tilikauden verot	0	-72 790
	0	-72 790
TILIKAUDEN VOITTO	3 556 956	2 984 426

EMOYHTIÖN TASE

euroa	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	14 421	18 410
Muut pitkävaikutteiset menot	50 426	0
	64 847	18 410
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	64 422	79 457
	64 422	79 457
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9 190 602	8 654 402
Osuudet omistusyhteisyriksissä	748 120	0
Muut osakkeet ja osuudet	10 545	281 730
	9 949 267	8 936 132
	10 078 536	9 033 999
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	83 200	80 000
	83 200	80 000
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	375 000	375 000
Lainasaamiset	0	74 950
	375 000	449 950
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	0	194
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 599 051	3 046 186
Muut saamiset	90 067	221 478
Siirtosaamiset	211 943	89 851
	2 901 060	3 357 709
Rahat ja pankkisaamiset	5 222 932	597 735
	8 582 192	4 485 395
VASTAAVAA YHTEENSÄ	18 660 728	13 519 394

	31.12.2013	31.12.2012
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	100 000	100 000
	100 000	100 000
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	300 000	300 000
	300 000	300 000
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	9 326 104	7 291 678
Tilikauden voitto	3 556 956	2 984 426
	13 283 060	10 676 104
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	1 000 000	1 000 000
Lainat rahoituslaitoksilta	113 041	767 752
	1 113 041	1 767 752
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 504 711	821 377
Ostovelat	99 575	77 811
Velat saman konsernin yrityksille	2 504 657	8 799
Muut velat	11 630	88 119
Siirtovelat	144 055	79 433
	4 264 628	1 075 539
	5 377 669	2 843 291
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	18 660 728	13 519 394

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

euroa	31.12.2013	31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	3 556 956	3 057 215
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	31 459	22 773
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	31 614	37 376
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 336 890	-2 830 315
Pysyvien vastaavien myyntivoitot	-14 839	-17
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-731 700	287 032
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	628 011	-120 862
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	-3 200	-80 000
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 478 098	-702 000
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 371 209	-615 830
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-42 794	-120 580
Saadut osingot liiketoiminnasta	4 494 794	2 925 954
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 782	4 160
Maksetut välittömät verot	-174 847	-220 249
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	6 650 144	1 973 456
Liiketoiminnan rahavirta (A)	6 650 144	1 973 456
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-62 861	-69 805
Myönnetyt lainat	0	-100 000
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 481 167	-596 253
Lainasaamisten takaisinmaksut	74 950	345 079
Luovutustulot muista sijoituksista	360 099	354 738
Saadut osingot investoinneista	5 408	0
Investointien rahavirta (B)	-1 103 570	-66 241
Rahoituksen rahavirta:		
Omien osakkeiden hankkiminen	-150 000	0
Omien osakkeiden myynti	150 000	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	2 300 000	0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 450 000	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-821 377	-943 388
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-950 000	-760 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-921 377	-1 703 388
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	4 625 197	203 827
Rahavarat tilikauden alussa	597 735	393 908
Rahavarat tilikauden lopussa	5 222 932	597 735

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä –menetelmät

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

Kuluva käyttöomaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa ja siitä tehdään poistot ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Poistoperusteet

Koneet ja kalusto	4 - 5 v. tasapoisto
Aineettomat oikeudet	5 v. tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 v. tasapoisto

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräisiä eriä ei ole.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto toimialoittain

1 000 €	2013	2012
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	852	1 218
Muu liikevaihto, konsernin sisäinen	321	43
Muu liikevaihto, konsernin ulkopuolinen	6	4
Yhteensä	1 179	1 265

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

1 000 €	2013	2012
Lakisääteinen tilintarkastus	2	2
Yhteensä	2	2

Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen yhteismäärät:

1 000 €	2013	2012
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	4 495	2 926
Osinkotuotot muilta	5	0
Korkotuotot konserniyrityksiltä	1	4
Korkotuotot muilta	1	1
Osuuksien arvonalentumiset	-91	0
Korkokulut konserniveoloista	-1	0
Korkokulut	-65	-88
Muut rahoituskulut	-8	-13
Yhteensä	4 337	2 830

EMOYHTIÖN TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Pysyvien vastaavien hankintamenot

Aineettomat oikeudet

1 000 €	2013	2012
Hankintameno 1.1	20	0
Lisäykset	0	20
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	20	20
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-2	0
Poistot	-4	-2
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-6	-2
Kirjanpitoarvo 1.1.	18	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14	18

Muut pitkävaikutteiset menot

1 000 €	2013	2012
Hankintameno 1.1	0	0
Lisäykset	53	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	53	0
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	0	0
Poistot	-3	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-3	0
Kirjanpitoarvo 1.1.	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	50	0

Koneet ja kalusto

1 000 €	2013	2012
Hankintameno 1.1	110	60
Lisäykset	10	50
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	120	110
Kertyneet suunnitelmapoistot 1.1.	-31	-10
Poistot	-25	-21
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Kertyneet suunnitelmapoistot 31.12.	-56	-31
Kirjanpitoarvo 1.1.	79	50
Kirjanpitoarvo 31.12.	64	79

Saamiset konserniyrityksiltä

Pitkäaikaiset

1 000 €	2013	2012
Lainasaamiset	375	375
Yhteensä	375	375

Lyhytaikaiset:

1 000 €	2013	2012
Myyntisaamiset	227	401
Lainasaamiset	1 361	907
Muut saamiset	264	1 737
Konsernilimiitti	747	0
Siirtosaamiset	0	1
Yhteensä	2 599	3 046

Siirtosaataviin ja muihin menoennakoihin sisältyvät olennaiset erät:

1 000 €	2013	2012
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	171	0
Muut siirtosaamiset	41	90
Yhteensä	212	90

EMOYHTIÖN TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma pääoma

1 000 €	2013	2012
Osakepääoma 1.1	100	100
Osakepääoma 31.12	100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	300	300
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	300	300
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1	7 292	5 763
Edellisen tilikauden voitto	2 984	2 289
Osingonjako	-950	-760
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12	9 326	7 292
Tilikauden voitto / tappio	3 557	2 984
Oma pääoma yhteensä	13 283	10 676

Laskelma jakokelpoisista voittovaroista

1 000 €	2013	2012
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	300	300
Edellisten vuosien voittovarat	9 326	7 292
Tilikauden voitto/tappio	3 557	2 984
Yhteensä	13 183	10 576

Pääomalainojen pääasialliset lainaehdot

Yhtiön purkautuessa ja konkurssissa velka ja sille laskettu korko tai muu hyvitys voidaan maksaa takaisin vain kaikkia muita velkojia huonommalla etuoikeudella, mutta kuitenkin ennen osakkeenomistajille tulevaa jako-osuutta. Pääomaa saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääomalainojen laina-aika on neljä vuotta ja ensimmäisen maksuaika päättyy viimeistään 30.11.2012. Korko on Euroopan Keskuspankin peruskorko + 2,5 %.

Velat konserniyrityksille:

1 000 €	2013	2012
Ostovelat	30	9
Konsernilimiitti	2 475	0
Yhteensä	2 505	9

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

1 000 €	2013	2012
Lomapalkkavelat sivukuluineen	65	36
Palkkojen sivukuluvelat	12	4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	3
Korkovelat	67	36
Yhteensä	144	79

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**Vastuut ja vakuudet vakuuslajeittain omista veloista:**

1 000 €	Pääoma	Pantit*	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat	1 618	5 042	5 042

Rahalaitoslainan ja limiittien yleisvakuutena on Rakennusliike Lehto Oy:n osakekanta.*

Rahalaitoslainan vakuutena on Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskuksen osakekanta.*

Rahalaitoslainan ja takauslimiitin yleisvakuutena on Remonttipartio Oy:n osakekanta*

Rahalaitoslainaan liittyy kovenanttiehto, joka rajoittaa yhtiön oikeutta ottaa lainaa, myöntää takauksia tai muita sitoumuksia.

Vastuut ja vakuudet vakuuslajeittain muiden konserniyhtiöiden veloista

Päätoimija-konsernilla on käytössä yhteensä 25 miljoonan euron takauslimiitit. Päätoimija Oyj on antanut näille limiiteille täysimääräisen takauksen. Limiiteistä on yhteensä käytössä 14,6 miljoonaa euroa. Limiittien lisäksi Päätoimija Oyj on antanut takauksen 1,28 miljoonan suorituskyvyttömyysvakuutukselle, 0,3 miljoonan euron osamaksu- ja leasinglimiitille.

Vuokravastuut

1 000 €	2013	2012
Rakennusvuokrat	73	61
Vuokravastuut yhteensä	73	61

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**Henkilökunnan lukumäärä**

Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikauden päättyessä	2013	2012
Toimihenkilöitä	10	7
Yhteensä	10	7

Hallituksen jäsenille ei ole maksettu erillistä korvausta hallituksen tehtävien suorittamisesta. Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenien palkat on eritelty konsernitilinpäätöksen liitteessä 28, Lähipiiritapahtumat.

KIRJANPITOKIRJAT JA TOSITELAJIT**Luettelo kirjanpitokirjoista sekä säilytystavoista**

Päiväkirja	CD-levyllä
Pääkirja	CD-levyllä
Velallisreskontra	CD-levyllä
Ostoreskontra	CD-levyllä
Palkkakirjanpito	CD-levyllä
Tasekirja	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	CD-levyllä

Käytetyt tositelajit ja säilyttämistapa

Pankkitositteet OP	5	CD-levyllä
Pankkitositteet Danske	8	CD-levyllä
Myyntitositteet	31, 35 ja 39	CD-levyllä
Ostotositteet	20, 25, 41 ja 42	CD-levyllä
Palkkositteet	50	CD-levyllä
Muistiotositteet	9 ja 80	CD-levyllä
Jaksotukset	90	CD-levyllä
ALV-kirjaustositteet	99	CD-levyllä

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja samansuuruiseen osinkoon.

Päätoimijan osakepääoma on 100 000 euroa.

Yhtiön osakekannan omistus jakaantui tilinpäätöshetkellä seuraavasti

	31.12.2013		31.12.2012	
Osakkeenomistaja	kpl	osuus	kpl	osuus
Kinnunen Mikko	85	8,5 %	95	9,5 %
Lehto Anne	257	25,7 %	257	25,7 %
Lehto Hannu	310	31,0 %	310	31,0 %
Lunacon Oy	10	1,0 %	0	0 %
Myllymäki Asko	227	22,7 %	237	23,7 %
Myllymäki Markus	10	1,0 %	0	0 %
Winduo Oy	101	10,1 %	101	10,1 %
Yhteensä	1000	100,0 %	1000	100,0 %

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

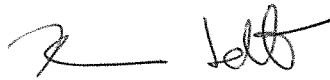
Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 13 183 059,83 euroa, josta tilikauden voitto on 3 556 956,14 euroa. Hallitus esittää, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkona 0,07 euroa osakkeelta, eli	1 400 000,00	euroa
Omaan pääomaan jätetään	11 783 059,83	euroa
Yhteensä	13 183 059,83	euroa

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

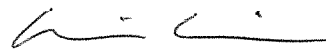
Kempeleessä 16.4.2014



Hannu Lehto, hallituksen puheenjohtaja



Pertti Huuskonen, hallituksen jäsen



Mikko Kinnunen, hallituksen jäsen



Timo Luhtaniemi, hallituksen jäsen

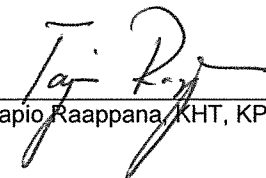


Mikko Räsänen, hallituksen jäsen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Olemme suorittaneet Päätoimija Oyj:n tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Kempeleessä 16.4.2014



Tapio Raappana, KHT, KPMG Oy Ab

LIITE

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Päätoimija Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Päätoimija Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Kempeleessä 16. huhtikuuta 2014

KPMG Oy Ab


Tapio Raappana
KHT