



Tilinpäätös 2019



HARTELA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	3
TILINPÄÄTÖS	
KONSERNIN TULOSLASKELMA	5
KONSERNIN TASE	6
KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA	7
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	8-18
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	8
Tuloslaskelman liitetiedot	9
Taseen liitetiedot	12
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	18
TILINTARKASTUSKERTOMUS	19
ORGANISAATIO	20



TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2019

Tilikauden toiminta

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 77. toimintavuosi. Konsernin emoyhtiön Hartela-yhtiöt Oy:n toimintaan kuuluu konsernin johtaminen, kehitystoiminta, asiakaskokemuksen kehittäminen, konsernihankinta, tietohallinto, laki-, talous- ja rahoituspalvelut sekä henkilöstöhallinto.

Varsinainen liiketoiminta tapahtui tytäryhtiöissä, joista Hartela Etelä-Suomi Oy rakentaa Etelä-Suomessa, Hartela Länsi-Suomi Oy Lounais-Suomessa ja Pirkanmaalla sekä Hartela Pohjois-Suomi Oy Oulun seudulla.

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 355,9 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 371,4 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 8,5 milj. euroa (9,4 milj. euroa). Konsernin velkarakenne on uudistunut merkittävästi, jolloin pääosa veloista on rakennusaikeisia projektien toteuttamisiin liittyviä lainoja ja konsernin taselainojen määrä on enää vähäinen. Konsernin nettokassavirta ennen rahoituseriä oli 7,4 milj. euroa (-0,7).

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2019	2018	2017
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	2,4	2,5	2,7
Oman pääoman tuotto-%	0,7	4,7	5,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	9,6	8,5	6,5
Omavaraisuusaste %	41,6	39,0	36,7
Gearing %	30,5	40,8	34,0

Hartela Etelä-Suomi Oy 201,7 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 175,6 milj. euroa), Hartela Länsi-Suomi Oy 123,3 milj. euroa (165,9 milj. euroa) ja Hartela Pohjois-Suomi Oy 30,3 milj. euroa (41,2 milj. euroa).

Tuotanto ja tilauskanta

Konsernissa valmistui asuntoja kaikkiaan 1267 kpl (1498 kpl), joista 416 kpl (486 kpl) oli perustajaurakointikohteissa, 390 kpl (663 kpl) oli neuvottelu-urakointikohteissa ja 461 kpl (349 kpl) oli kilpailu-urakointikohteissa. Asuntoja myytiin ensisijaisesti kuluttajille suunnatuissa kohteissa 367 kpl (389 kpl) ja sijoittajille kokonaisuutena myydyissä kohteissa 741 kpl (345 kpl). Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 48 kpl (26 kpl).

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa 330,6 milj. euroa (319,8 milj. euroa). Tulouttamattomasta tilauskannasta oli 23,9% asuntojen perustajaurakointia, 41,3% neuvottelu-urakointia, 21,7% kilpailu-urakointia ja 13,2% toimitilojen perustajaurakointia.

Liiketoiminnoissa tapahtuneet olennaiset muutokset

Hartela-yhtiöt Oy myi omistaneensa 1/3- osuuden osak-

kuusyhtiö SAIPU Oy:stä sen muille omistajille ja kaupan jälkeen Hartela-yhtiöt Oy:lle ei jäänyt enää omistusta SAIPU Oy:stä.

Merkittävimmät tasetta alentaneet kiinteistötransaktiot olivat Hartela Länsi-Suomi Oy:n Turussa sijaitsevan Logomon toimistokiinteistön myynti sekä Hartela Etelä-Suomi Oy:n Helsingissä sijaitsevien Sorvaankatu 13- ja Sorvaajankatu 15- nimisten kiinteistöjen myynnit.

Hartela konserni myi viimeiset asunnot Aurinbor- nimisestä hankkeesta Pietarissa. Hartela-konsernilla ei ollut enää muita aktiivisia projekteja tai vastuita Venäjällä, jonka myötä käynnistettiin Venäjän toimintojen alasajo.

Hartela Länsi-Suomi Oy myi Turussa sijainneet maalausosaston ja solmi ostajan kanssa tasoite- ja maalaustöiden vuosisopimuksen. Henkilöstö siirtyi ns. vanhoina työntekijöinä ostajan palvelukseen.

Konsernin liiketoiminnoissa ei tapahtunut muita oleellisia muutoksia päättyneellä tilikaudella.

Näkymät alkaneelle tilikaudelle

Hartela-konsernin liikevaihdon arvioidaan säilyvän ennallaan ja liiketuloksen paranevan tilikaudella 2020.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Tutkimus- ja kehitystoiminnan painopiste on ollut toiminnanohjauksen uudistamisessa, jossa tehdään prosesseihin liittyvää kehitystyötä, yhtenäistetään toimintatapoja sekä uudistetaan käytössä olevia järjestelmiä. Tavoitteena on aiempaa parempi tiedolla johtaminen, sitä kautta tehokkuuden kasvattaminen ja kannattavuuden parantaminen.

Tilikaudella käynnistettiin uudet kurssit työmaatoimihenkilöille suunnatusta kannattavuuden parantamiseen liittyvä koulutusohjelmasta.

Arvio toiminnan riskeistä sekä epävarmuustekijöistä

Konsernin toiminnan laajuus huomioiden toimintaan liittyvät epävarmuustekijät ja riskit liittyvät koko Suomen rakentamistoimialan kehitykseen ja yleisen taloustilanteen kehitykseen. Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan rakentamisen volyymin ennakoidaan pienentyvän selvästi asuntojen uudisrakentamisessa sekä lievästi myös muussa uudisrakentamisessa. Volyymilaskun ennakoidaan keskittyvän kasvukeskusten, etenkin pääkaupunkiseudun, ulkopuolisille alueille. Muutoksen myötä kilpailun urakoista voidaan ennakoida kiristyvän, mutta toisaalta resurssien saatavuuden ja kustannuspaineen helpottuvan. Asuntoja tulee kuitenkin valmistumaan runsaasti aiheuttaen mahdollisesti jossain määrin valmiiden myymättömien asuntojen varaston kasvua sekä luoden epävarmuutta uusien kohteiden



jossain määrin valmiiden myymättömien asuntojen varaston kasvua sekä luoden epävarmuutta uusien kohteiden käynnistykselle. Sijoittajakysyntä keskittyy voimakkaasti pääkaupunkiseudun sekä Turun että Tampereen alueille. Konsernin toimintapolitiikkaan kuuluu pitää hankeriskit suhteessa konsernin vakavaraisuuteen hyväksyttävällä tasolla.

Henkilöstöä koskevat tiedot

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 599 (635) henkilöä, joista 259 työntekijää ja 340 toimihenkilöä.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2019 on yhteensä 57.363.878,51 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2019 on 76.725.217,36 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Yhtiön hallintoelimet

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jukka Hienonen sekä hallituksen varsinaisina jäseninä Heikki Hartela, Maarit Hartela-Varkki, Hanna Hartela, Petri Olkinuora ja Antti Peltoniemi. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Korkiamäki. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on ollut KHT Mikko Haavisto.



KONSERNIN TULOSLASKELMA (1 000 €)

	Liite	1.1. – 31.12.2019	1.1. – 31.12.2018
LIIKEVAIHTO	1.1	355 859	371 382
Keskeneräisten töiden muutos		-5 829	6 138
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2	36	105
Materiaalit ja palvelut	1.3	-234	-265
Henkilöstökulut	1.4	-38 581	-42 161
Poistot ja arvonalentumiset	1.5	-491	-228
Liiketoiminnan muut kulut	1.6	<u>-68 595</u>	<u>-61 554</u>
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä		- 341 622	- 368 446
Osuus osakusyhtiön voitosta		<u>66</u>	<u>-190</u>
LIIKEVOITTO		8 510	9 369
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7	-7 291	-4 788
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 219	4 581
Välittömät verot	1.9	<u>-836</u>	<u>-1 539</u>
TILIKAUDEN VOITTO		383	3 042



KONSERNIN TASE (1 000 €)

	Liite	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
	2.1		
Aineettomat hyödykkeet		1 751	1 170
Aineelliset hyödykkeet		817	890
Osuudet saman konsernin yrityksissä		3 999	3 999
Osuudet osakkuusyriksissä		0	1 902
Muut sijoitukset		<u>295</u>	<u>295</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 867	4 262
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	2.2	82 196	101 859
Pitkäaikaiset saamiset	2.3		
Laskennalliset verosaamiset		14 790	15 656
Lyhytaikaiset saamiset	2.4	44 088	32 005
Rahat ja pankkisaamiset		<u>11 219</u>	<u>10 589</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		152 293	160 107
		155 160	164 369
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	2.5		
Osakepääoma		101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto		14	36
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		77 899	77 899
Edellisten tilikausien tappio		-20 861	-21 950
Tilikauden voitto		<u>381</u>	<u>3 042</u>
Oma pääoma yhteensä		57 535	59 127
PAKOLLISET VARAUKSET			
	2.6		
Pakolliset varaukset		13 138	14 685
VIERAS PÄÄOMA			
	2.7		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		144	5 241
Eläkelainat		3 000	4 000
Laskennalliset verovelat		-18	11
Muut pitkäaikaiset velat		<u>2 065</u>	<u>5 383</u>
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		5 192	14 639
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.8	<u>79 295</u>	<u>75 918</u>
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		84 486	90 557
		155 160	164 369



KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)

	1.1. – 31.12.2019	1.1. – 31.12.2018
LIIKETOIMINTA		
Liikevoitto	8 509	9 369
Osuus osakkuusyhtiön voitosta	-66	-156
Poistot	490	228
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 291	-4 788
Verot	<u>0</u>	<u>-25</u>
Yhteensä	1 642	4 628
 NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Vaihto-omaisuus, lisäys (-) / vähennys (+)	18 321	11 552
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys (-) / vähennys (+)	-12 083	297
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+) / vähennys (-)	<u>-1 404</u>	<u>-17 151</u>
Yhteensä	4 834	-5 302
 LIIKETOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	6 476	-674
 INVESTOINNIT		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-2 055	-892
Käyttöomaisuuden myynti	<u>3 025</u>	<u>890</u>
Investointien kassavirta yhteensä	970	-2
 KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	7 446	-676
 RAHOITUS		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys(+)/ vähennys(-)	-9 418	-9 482
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/ vähennys(-)	2 600	-10 493
Muiden pitkäaikaisten lainojen lisäys (+)/ vähennys (-)	0	0
Maksetut osingot	<u>0</u>	<u>0</u>
Rahoitus yhteensä	-6 818	-19 975
 LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS(+)/ VÄHENNYS(-)	629	-20 651
Likvidit varat 1.1.	10 589	31 240
Lisäys /vähennys	<u>629</u>	<u>-20 651</u>
LIKVIDIT VARAT 31.12.	11 218	10 589



TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu KPA 2:2a§:n mukaisin olettamaperiaatteiden ja -menetelmien mukaisesti.

Konsernitilinpäätös

Hartela-konsernin emoyhtiö on Hartela-yhtiöt Oy, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yhtiön pääkonttorista, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö sekä käyttöomaisuuteen sisältyvät tytäryhtiöt.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, jonka mukaisesti tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu tytäryhtiöiden hankinta-ajankohdan omia pääomia vastaan.

Konsernissa on erillisyyhtiöiden taseisiin sisältyvä poistoero jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Konsernin sisäiset katteet ja liiketapahtumat, sisäinen voitonjako samoin kuin sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Rakennusprojektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti. Projektien valmistusaste on perustajaurakointikohteita lukuun ottamatta laskettu toteutuneiden kustannusten suhteena arvioiduista kokonaiskustannuksista. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnista. Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna). Osatuloutuksessa valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste keskenään. Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluihin, loppuosa on esitetty vaihto-omaisuuden keskeneräisissä töissä. Myymättömiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajaurakointikohteisiin nostetuista yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta..

ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenoon. Suunnitelman mukaiset poistot

on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen pitoajan mukaan. Konserniin kuuluissa kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäännöspoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet

muut pitkävaikutteiset menot 3 – 10 vuotta

Aineelliset hyödykkeet

rakennukset 15 – 40 vuotta

rakennelmat 5 – 10 vuotta

raskaat koneet ja laitteet 12 – 15 vuotta

muut koneet ja kalusto 5 – 8 vuotta

Käytettynä ostettujen käyttöomaisuushyödykkeiden osalta on käytetty lyhyempiä poistoaikoja.

Vaihtuvat vastaavat

Konsernissa on määritelty toimitilarakentamisen toimintapolitiikka uudelleen siten, että omaan taseeseen rakentamisesta luovutaan ja vastaisuudessa kohteet toteutetaan vain sijoittajalähtöisinä hankkeina. Tähän toimintapolitiikkamuutokseen liittyen tällaisiin kohteisiin on käyvän arvon arvioihin perustuen tilinpäätöksessä kirjattu arvonalentumisia. Kaikki nämä kohteet ovat tulleet taseeseen aikaisemmillä tilikausilla. Näin ollen edellisiin tilikausiin kohdistuva arvonalentumisvaikutus on tilinpäätöksessä kirjattu tilinpäätösperiaatteiden muutoksesta johtuvana kertaluonteisena eränä oman pääoman voittovaroja veloittaen.

Konsernin laskennallisissa veroissa on huomioitu perustajaurakoinnin kirjanpidon ja verotuksen eriaikaisuudesta johtuvat verosaamiset ja -velat. Laskennallista verosaamista on kirjattu myös kymmenvuotisvastuista ja vuokravastuista sekä verotuksessa vahvistetuista tappioista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu 20 %:n tuloverokannan mukaan.

Pakolliset varaukset

Pakollisiin varauksiin sisältyvät takuu- ja kymmenvuotisvastuuvaraus sekä vuokravastuuvaraus.

Leasing

Leasingmaksut on kirjattu vuosikululuiksi. Leasingsovimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa.

Omapääoma

Oikaisut omaan pääomaan liittyvät vertailutilikauden osalta tilinpäätösperiaatteiden muutokseen sekä päättyneen tilikauden osalta aikaisempien tilikausien tulokseen liittyviin oikaisuihin.



1. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT (1 000 €)

1.1 Liikevaihdon jakauma	Konserni	Konserni
Toimialoittain	2019	2018
Rakennustöiden tuotot	330 153	339 476
Vuokratuotot	2 915	4 849
Osakemyynti	5 589	5 693
Muut myyntituotot	<u>17 202</u>	<u>21 365</u>
Yhteensä	355 859	371 382
Markkina-alueittain		
Kotimaa	355 859	371 382
Ulkomaat	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Yhteensä	355 859	371 382
Valmistusasteen mukaan tuotoksi kirjatus liikevaihdon osuus koko tilikauden liikevaihdosta	330 153	339 476
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen keskeneräisten rakennusprojektien osalta tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	191 845	214 106
Tuotoiksi kirjaamatta keskeneräisistä rakennusprojekteista	331 594	334 409
1.2 Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	31	53
Muut	<u>6</u>	<u>52</u>
Yhteensä	36	105
1.3 Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	50 188	53 981
Maa-alueet ja tontit	4 691	8 346
Osakkeet	9 087	3 401
Varastojen muutos	<u>-736</u>	<u>17 935</u>
	63 231	83 662
Ulkopuoliset palvelut	<u>170 725</u>	<u>180 840</u>
Yhteensä	233 956	264 502



1.4 Henkilöstökulut ja henkilöstö	Konserni 2019	Konserni 2018
Palkat ja palkkiot	30 719	33 192
Eläkekulut	5 271	5 785
Muut henkilösivukulut	<u>2 591</u>	<u>3 185</u>
Yhteensä	38 581	42 162
Johdon palkat ja palkkiot	1 225	1 224
Henkilöstö keskimäärin		
Toimihenkilöt	340	324
Työntekijät	<u>259</u>	<u>311</u>
Yhteensä	599	635
1.5 Suunnitelman mukaiset poistot (€)		
Muut pitkävaikutteiset menot	407	132
Rakennukset ja rakennelmat	0	12
Koneet ja kalusto	84	84
Muut aineelliset hyödykkeet	<u>0</u>	<u>0</u>
Yhteensä	491	228
1.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	66	57
Veroneuvonta	27	8
Muut palvelut	<u>292</u>	<u>373</u>
Yhteensä	386	438
1.7 Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	1	<u>2</u>
Yhteensä	1	2
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	<u>136</u>	<u>54</u>
Yhteensä	136	54
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-161



	Konserni 2019	Konserni 2018
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muille	<u>-7 428</u>	<u>-4 683</u>
Yhteensä	-7 428	-4 683
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 291	-4 788

1.8 Tilinpäätössiirrot

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus (lisäys - / vähennys +)

0

0

1.9 Välittömät verot

Tuloverot aikaisemmilta vuosilta

-0,2

-25

Laskennallisten verojen muutos

-836

-1 514

Välittömät verot yhteensä

-836

-1 539



2. TASEEN LIITETIEDOT (1 000 €)

2.1 Pysyvät vastaavat	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		
	Käyttöomaisuus	Muut pitkävaikutteiset menot	Ennakkomaksut	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2019		1 263	843	51	1 573
Lisäykset		1 170	5 785	0	0
Vähennykset		<u>0</u>	<u>-1 025</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hankintameno 31.12.2019		2 433	281	51	1 573
Kertyneet poistot 1.1.2019		557	0	0	1 276
Vähennysten kertyneet poistot		0	0	0	0
Ylimääräiset poistot		0	0	0	0
Tilikauden poistot		<u>407</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kertyneet poistot 31.12.2019		963	0	0	1 276
Kirjanpitoarvo 31.12.2019		1 470	281	51	297

Konserni	Aineelliset hyödykkeet	
	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2019	1 480	50
Lisäykset	11	0
Vähennykset	<u>0</u>	<u>0</u>
Hankintameno 31.12.2019	1 491	50
Kertyneet poistot 1.1.2019	988	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
poistot	<u>84</u>	<u>0</u>
Kertyneet poistot 31.12.2019	1 073	0
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	418	50



Sijoitukset	Konserni		
	Osakkeet saman konsernin yritykset	Osakkuusyhtiöiden osakkeet	Muut osakkeet
Hankintameno 1.1.2019	34	1 902	295
Lisäykset	0	0	0
Vähennykset	0	-1 902	0
Hankintameno 31.12.2019	34	0	295

OSAKEOMISTUS

Konserniyritykset

Käyttöomaisuusosakkeet:	Kotipaikka	Konserni omistusosuus %	Emoyhtiö omistusosuus %
Hartela Etelä-Suomi Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lahden Vesijärvenkatu 31	Lahti	100,00	0,00
Hartela Länsi-Suomi Oy	Turku	100,00	100,00
Hartela Pohjois-Suomi Oy	Oulu	100,00	100,00
Etnin Oy	Lappeenranta	100,00	100,00
Hankintameno 31.12.2019		111 985	0,00

Muu osakeomistus

	Kotipaikka	omistusosuus %
Konserni		
Golfsarfvik Oy	Kirkkonummi	0,4
Asunto Oy Klasimberä	Rauma	5,6

Tiedot osakkeista

Yhtiön osakepääoma koostuu 23.223.600 kappaleesta osakkeista, joista kukin oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja osuuteen yhtiön varoista.



2.2 Vaihto-omaisuus	Konserni	
	31.12.2019	31.12.2018
Keskeneräiset rakennustyöt	29 658	35 487
Maa-alueet ja tontit	6 154	4 342
Osakkeet	<u>46 384</u>	<u>62 029</u>
Yhteensä	82 196	101 858

2.3 Pitkäaikaiset saamiset

Laskennalliset verosaamiset		
Jaksotuseroista ja verotuksessa vahvistetuista tappioista	14 790	15 655

2.4 Lyhytaikaisten saamisten erittely

Myyntisaamiset	22 659	17 734
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0	0,00
Lainasaamiset	268	819
Siirtosaamiset	<u>0</u>	<u>0</u>
	268	819
Lainasaamiset	5	5
Muut saamiset	5 332	357
Siirtosaamiset	<u>15 823</u>	<u>13 089</u>
	21 161	13 451
Yhteensä	44 088	32 004

Muut saamiset ovat pääosin osakkeiden ja tonttien kauppahintasaamisia. Siirtosaamisiin sisältyvät olennaisimmat erät ovat valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tulojäämät.



2.5 Oma pääöma	Konserni	
	2019	2018
Osakepääöma 1.1.	101	101
Osakepääöma 31.12.	101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto 1.1.	36	79
Vähennys	-22	-43
Jaakko Hartelan stipendirahasto 31.12.	14	36
Sijoitetun vapaan oman pääöman rahasto 1.1.	77 899	77 899
Sijoitetun vapaan oman pääöman rahasto 31.12.	77 899	77 899
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-18 908	-9 099
Oikaisut omaan pääömaan	-1 953	-12 851
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12	-20 861	-21 950
Tilikauden voitto / tappio	<u>383</u>	<u>3 042</u>
Oma pääöma yhteensä	57 535	59 127
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Jaakko Hartelan stipendirahasto	14	36
Sijoitetun vapaan oman pääöman rahasto	77 899	77 899
Voitto edellisiltä tilikausilta	-20 861	-21 950
Tilikauden voitto / tappio	383	3 042
Kertyneestä poistoerosta omaan pääömaan merkitty osuus	<u>-70</u>	<u>-44</u>
Voitonjakokelpoiset varat	57 364	58 981

2.6 Pakolliset varaukset	Konserni	Konserni
	31.12.2019	31.12.2018
Takuuvaraukset	2 498	1 782
Kymmenvuotisvastuut	8 326	10 333
Vuokravastuuvaraukset	<u>2 314</u>	<u>2 570</u>
Osakepääoma 31.12.	13 138	14 685

2.7 Pitkäaikainen vieras pääoma	Konserni	Konserni
	31.12.2019	31.12.2018
Lainat rahoituslaitoksilta	144	5 245
Eläkelainat	3 000	4 000
Muut lainat		
Yhtiön osakkeenomistajilta	<u>2 065</u>	<u>5 383</u>
Yhteensä	5 209	14 628
Laskennalliset verovelat		
Poistoerosta	-18	11

2.8 Lyhytaikainen vieras pääoma	Konserni	Konserni
	31.12.2019	31.12.2018
Lainat rahoituslaitoksilta	4 872	6 746
Yhtiölainat – perustajaurakointi	16 794	12 320
Eläkelainat	1 000	1 000
Saadut ennakot	16 757	12 832
Ostovelat	7 765	15 477

	31.12.2019	31.12.2018
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0	0
Muut velat	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Muut velat	10 037	10 004
Siirtovelat	<u>22 070</u>	<u>17 539</u>
Yhteensä	79 295	75 918

Konsernin muihin velkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat kauppahintavelat ja arvonlisäverovelat. Konsernin siirtovelkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat vuosilomapalkkojen ja rakentamismenojen jaksotukset.



3. VASTUUSITOUMUKSET (1 000 €)

	31.12.2019	31.12.2018
Lainat		
Rahalaitoslainat	21 810	24 310
Eläkelainat	4 000	5 000
Muut velat	<u>2 965</u>	<u>5 383</u>
Yhteensä	28 775	34 693
Vakuudet omista sitoumuksista		
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 483	24 872
Pantatut osakkeet	25 454	28 329
Pantatut saatavat	<u>3 165</u>	<u>1 327</u>
Yhteensä	30 102	54 528
Takaukset ja muut vastuut		
Saman konsernin yritysten puolesta	0	0
Muut vastuut	<u>0</u>	<u>0</u>
Yhteensä	0	0
Lisäksi konserniyhtiöt ovat antaneet yritysikiinnityksiä vakuudeksi omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista.		
Vuokravastuut		
Toimitilavuokrat		
Seuraavana vuonna maksettavat	1 650	1 503
Myöhemmin maksettavat	<u>14 831</u>	<u>15 817</u>
Yhteensä	16 481	17 321
Leasingvastuut		
Seuraavana vuonna maksettavat	792	551
Myöhemmin maksettavat	<u>918</u>	<u>842</u>
Yhteensä	1 710	1 393



4. LÄHIPIIRIVASTUUT (1 000 €)

Osakkeenomistajat ovat antaneet pitkäaikaista lainaa emoyhtiölle. Lainoille ei ole määritelty lyhennysaikataulua. Lainojen korko on markkinaehtoinen. Yksi tytäryhtiö toimi vuokralla osakkeenomistajien tilassa helmikuuhun 2019 asti, josta on maksettu markkinatasoista vuokraa. Lähipiiriin lukeutuvien tahojen kanssa tehdyt liiketoimet eivät ole olleet olennaisia tai poikkeuksellisia ja ne on toteutettu tavanomaisin liiketaloudellisin ehdoin.

	Konserni
	<u>31.12.2019</u>
Lähipiiritapahtuma	
Osakslaina	966
Osakslainan korot	28
Toimitilavuokrat	<u>30</u>
Yhteensä	3 023

5. HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2019 on yhteensä 57 363 878,51 euroa.
Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2019 on 76 725 217,36 euroa.
Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS HALLITUS JA TOIMITUSJOHTAJA

Helsingissä _____ helmikuuta 2019

Jukka Hienonen
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Hartela

Maarit Hartela-Varkki

Hanna Hartela

Petri Olkinuora

Antti Peltoniemi

Juha Korkiamäki
toimitusjohtaja



TILINTARKASTUSKERTOMUS

HARTELA-YHTIÖT OY:N YHTIÖKOKOUKSELLE
TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2346079-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrittäjänsä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheelli-

syyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksesamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivää n mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.



- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilin-päätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muita informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 26. helmikuuta 2020
KPMG OY AB

ORGANISAATIO

HARTELA-YHTIÖT OY

Toimitusjohtaja
Juha Korkiamäki

HARTELA ETELÄ-SUOMI OY

pääkaupunkiseutu, Lahti
Toimitusjohtaja
Matti Aho

HARTELA LÄNSI-SUOMI OY

Turku, Lohja, Rauma, Tampere
Toimitusjohtaja
Hanna Kolehmainen

HARTELA POHJOIS-SUOMI OY

Oulu
Toimitusjohtaja
Markku Taskinen

HALLITUS

Puheenjohtaja

Jukka Hienonen

Hallituksen varsinaiset jäsenet

Heikki Hartela
Maarit Hartela-Varkki
Hanna Hartela
Petri Olkinuora
Antti Peltoniemi



YHTEYSTIEDOT

Hartela-yhtiöt Oy

Ilmalantori 1
00240 Helsinki
Vaihde 010 561 3000

Hartela Etelä-Suomi Oy

Ilmalantori 1
00240 Helsinki
vaihde 010 561 3000

Hartela Länsi-Suomi Oy

Bastioninkatu 4 C, 2 krs.
20730 Turku
Puhelin 010 561 2000

Hartela Pohjois-Suomi Oy

Kasarmintie 23
90130 Oulu
Puhelin 010 561 2600

hartela.fi | facebook.com/hartela | twitter.com/HartelaYhtiot

HARTELA

