

### TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

#### KONSERNITILINPÄÄTÖS

Hartela-konsernin emoyhtiö on Hartela-yhtiöt Oy, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yhtiön pääkonttorista, Kaupintie 2, 00440 Helsinki.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö sekä käyttö- ja vaihto-omaisuuteen sisältyvät olennaiset tytäryhtiöt. Konsernitilinpäätöksessä ovat mukana muun muassa ne merkittävimmät kiinteistöosakeyhtiöt, joiden omistamat tilat ovat vuokratut pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, jonka mukaisesti tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu tytäryhtiöiden hankinta-ajankohdan omia pääomia vastaan. Ostettujen tytäryhtiöiden hankintahetken varaukset laskennallisella verovelalla vähennettynä on sisällytetty omaan pääomaan. Tytäryhtiöosakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on kohdistettu käyttö- ja vaihto-omaisuuserille ja/tai liikearvoon. Liikearvot poistetaan viidessä vuodessa.

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.

#### RAKENNUSPROJEKTIEEN TULOUTUS

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

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan antamaa yleisohjetta perustajurakoinnista. Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna). Oman käytön arvonlisävero on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa. 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 kesken-eräisissä töissä. Mymättömiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajurakointikohteisiin nostetuista

yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta. Konsernin laskennallisissa verosaamisissa on esitetty erillisyyhtiöiden ja konsernin projektikatteiden tuloutusajankohkien eroista aiheutunut tuloverojen jaksotusero. Verotuksen tappioiden osalta konsernissa on kirjattu laskennallinen verosaaminen 20 %:n tuloverokannan mukaan. Verotuksen tappioiden käytettävyyden ulottuu 6–10 vuoden päähän. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisperuste on yhdenmukainen emoyhtiön hallituksen laatiman konsernin pitkän tähtäyksen tulostavoitteen kanssa.

#### ARVOSTUSPERIAATTEET

##### Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenuon. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen pitoajan mukaan. Konserniin kuuluvissa kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäännöspoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

##### Aineettomat hyödykkeet

muut pitkävaikutteiset menot	3–10 vuotta
Konserniliikearvo	5 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 poistoajoja.

##### Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus on esitetty hankintamenuon tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä. Muut vaihtuvat vastaavat on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempaan todennäköiseen tilinpäätöspäivän arvoon.

#### LEASING

Leasingmaksut on kirjattu vuosikuluiksi. Leasing-sopimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa.



## 1. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT (1 000 €)

### 1.1 Liikevaihdon jakauma

	Konserni	Konserni
Toimialoittain	2015	2014
Rakennustöiden tuotot	324 675	254 454
Vuokratuotot	6 579	6 864
Osakemyynti	40 654	7 720
Muut myyntituotot	5 022	14 164
<b>Yhteensä</b>	<b>376 930</b>	<b>283 202</b>
Markkina-alueittain		
Kotimaa	376 930	282 703
Ulkomaat	0	499
<b>Yhteensä</b>	<b>376 930</b>	<b>283 202</b>
Valmistusasteen mukaan tuotoksi kirjatus liikevaihdon osuus koko tilikauden liikevaihdosta	322 766	254 440
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen keskeneräisten rakennusprojektien osalta tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	136 893	145 270
Tuotoiksi kirjaamatta keskeneräisistä rakennusprojekteista	229 024	301 306

### 1.2 Liiketoiminnan muut tuotot

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	10 198	883
Muut	385	265
<b>Yhteensä</b>	<b>10 583</b>	<b>1 148</b>

### 1.3 Materiaalit ja palvelut

Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	60 797	45 606
Maa-alueet ja tontit	7 073	4 311
Osakkeet	35 395	8 350
Varastojen muutos	10 241	-1 211
	<b>113 506</b>	<b>57 056</b>
Ulkopuoliset palvelut	156 066	110 486
<b>Yhteensä</b>	<b>269 572</b>	<b>167 542</b>

### 1.4 Henkilöstökulut ja henkilöstö

Palkat ja palkkiot	41 359	39 013
Eläkekulut	7 253	7 046
Muut henkilösivukulut	4 978	4 257
<b>Yhteensä</b>	<b>53 590</b>	<b>50 316</b>
Johdon palkat ja palkkiot	1 549	1 664



Henkilöstö keskimäärin	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Toimihenkilöt	348	375
Työntekijät	537	532
<b>Yhteensä</b>	<b>885</b>	<b>907</b>
<b>1.5 Suunnitelman mukaiset poistot</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot	336	162
Konserniliikearvo	0	27
Rakennukset ja rakennelmat	204	195
Koneet ja kalusto	428	431
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>968</b>	<b>815</b>
<b>1.6 Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Tilintarkastus	100	112
Veroneuvonta	21	12
Muut palvelut	528	71
<b>Yhteensä</b>	<b>649</b>	<b>195</b>
<b>1.7 Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot	14	10
Muut korko- ja rahoitustuotot	131	631
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-8 506	-8 242
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 361</b>	<b>-7 601</b>
<b>1.8 Satunnaiset erät</b>		
Satunnaiset tuotot		
Sopimuskorvaus	0	25
Satunnaiset kulut		
Sopimuskorvaus	-49	0
Purkutappiot	0	-34
Moskovan toiminnan lopettamiskulut	0	-466
<b>Satunnaiset kulut yhteensä</b>	<b>-49</b>	<b>-500</b>
<b>Satunnaiset erät yhteensä</b>	<b>-49</b>	<b>-475</b>
<b>1.9 Välittömät verot</b>		
Tuloverot satunnaisista eristä	0	-311
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-38	208
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-40	52
Laskennallisten verojen muutos	1 427	3 975
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>1 349</b>	<b>3 924</b>



## 2. TASEEN LIITETIEDOT (1 000 €)

### 2.1 Pysyvät vastaavat

Konserni	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet
Käyttöomaisuus	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Konserni- liikearvo	Maa-alueet
Hankintameno 1.1.2015	1 139	109	3 597
Lisäykset	312	0	0
Vähennykset	-623	-109	-756
Hankintameno 31.12.2015	828	0	2 841
Kertyneet poistot 1.1.2015	586	27	0
Vähennysten kertyneet poistot	-349	-27	0
Tilikauden poisto	336	0	0
Kertyneet poistot 31.12.2015	573	0	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>2 841</b>

#### Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2015	19 961	11 855	42
Lisäykset	134	113	15
Vähennykset	-1 909	-3 350	-7
Hankintameno 31.12.2015	18 186	8 618	50
Kertyneet poistot 1.1.2015	8 106	10 007	1
Vähennysten kertyneet poistot	-931	-2 588	-1
Tilikauden poisto	204	428	0
Hankintameno 31.12.2015	7 379	7 847	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>10 807</b>	<b>771</b>	<b>50</b>

### Sijoitukset

	Konserni	
	Osakkeet saman konsernin yritykset	Muut osakkeet
<b>Hankintameno 1.1.2015</b>	<b>4</b>	<b>1 336</b>
Lisäykset	0	1 009
Vähennykset	0	-623
<b>Hankintameno 31.12.2015</b>	<b>4</b>	<b>1 722</b>



**Osakeomistus  
Konserniyritykset**

<b>Käyttöomaisuusosakkeet:</b>	<b>Kotipaikka</b>	<b>Konsernin omistus- osuus %</b>	<b>Emoyhtiön omistus- osuus %</b>
Rakennusosakeyhtiö Hartela	Helsinki	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Lahden Vesijärvenkatu 31	Lahti	100,0	0,0
Hartela Oy	Turku	100,0	100,0
Hartela-Forum Oy	Oulu	100,0	100,0
Etnin Oy	Lappeenranta	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Skatantie 25	Espoo	100,0	100,0
<b>Vaihto-omaisuusosakkeet:</b>			
Kiinteistö Oy Sorvaajanalue	Helsinki	100,0	0,0
Kiinteistö Oy Sorvaajankatu 13	Helsinki	100,0	0,0
Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo	Espoo	100,0	0,0

**Konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetyt käyttöomaisuuteen  
kuuluvat tytäryhtiöt**

	<b>Kotipaikka</b>	<b>Konsernin omistus- osuus %</b>
<b>Etnin Oy:n omistama:</b>		
OOO Villa House	Pietari	100,0

Mainitun tytäryhtiön poisjättämisellä ei ole olennaista merkitystä konsernin voitonjakokelpoiseen omaan pääomaan.

**Muu osakeomistus**

<b>Emoyhtiö</b>	<b>Kotipaikka</b>	<b>Omistus- osuus %</b>
Saipu Oy	Helsinki	33,33
<b>Konserni</b>		
RYM Oy	Helsinki	1,9
Golfsarfvik Oy	Kirkkonummi	0,4
Asunto Oy Klasimberä	Rauma	5,6
TA-Yhtymä Oy	Espoo	0,6
Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,3



	<b>Konserni 31.12.2015</b>	<b>Konserni 31.12.2014</b>
<b>2.2 Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	150	643
Keskeneräiset rakennustyöt	58 847	51 415
Maa-alueet ja tontit	15 997	14 006
Osakkeet	86 821	98 560
Ennakkomaksut	1 500	1 500
<b>Yhteensä</b>	<b>163 315</b>	<b>166 124</b>

### 2.3 Pitkäaikaiset saamiset

Laskennalliset verosaamiset		
Jaksotuseroista ja erillisyyhtiöiden tuloksista	12 873	11 537

### 2.4 Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	45 721	77 190
Lainasaamiset	23 083	21 466
Muut saamiset	20 088	41 744
Siirtosaamiset	17 071	11 837
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>105 963</b>	<b>152 237</b>

Muut saamiset ovat pääosin osakkeiden ja tonttien kauppahintasaamisia sekä saamia aloittamattomien rakennuskohteiden tonteista omilta asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä. Siirtosaamiin sisältyvät olennaisimmat erät ovat valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tulojäämät.

	<b>Konserni 2015</b>	<b>Konserni 2014</b>
<b>2.5 Oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	101	101
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
Jaakko Hartelan stipendirahasto 1.1.	96	118
Vähennys	-9	-22
<b>Jaakko Hartelan stipendirahasto 31.12.</b>	<b>87</b>	<b>96</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	77 899	77 899
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>77 899</b>	<b>77 899</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	41 551	57 572
Osingonjako	0	-465
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>41 551</b>	<b>57 107</b>
Tilikauden tappio	-1 904	-15 556
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>117 734</b>	<b>119 647</b>



	Konserni 2015	Konserni 2014
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.</b>		
Jaakko Hartelan stipendirahasto	87	96
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	77 899	77 899
Voitto edellisiltä tilikausilta	41 551	57 107
Tilikauden tappio	-1 904	-15 556
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-305	-668
	<b>117 328</b>	<b>118 878</b>

	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014
<b>2.6 Pakolliset varaukset</b>		
Päätyneille rakennustyömaille kohdistuvat takuuvaraukset	<b>2 909</b>	<b>3 542</b>

#### 2.7 Pitkäaikainen vieras pääoma

Joukkovelkakirjalainat	5 000	5 000
Lainat rahoituslaitoksilta	29 550	42 619
Eläkelainat	3 000	5 000
Muut pitkäaikaiset velat	6 000	0
<b>Yhteensä</b>	<b>43 550</b>	<b>52 619</b>

Laskennalliset verovelat		
Poistoerosta	<b>77</b>	<b>167</b>

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------	----------

#### 2.8 Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	82 199	126 723
Eläkelainat	2 000	2 000
Saadut ennakot	9 126	10 631
Ostovelat	13 856	15 926
Muut velat	16 845	8 786
Siirtovelat	14 656	11 046
<b>Yhteensä</b>	<b>138 682</b>	<b>175 112</b>

Lyhytaikaisiin lainoihin rahoituslaitoksilta sisältyy perustajaurakointikohteisiin nostettuja yhtiölainoja 37 826 tuhatta euroa (51 850). Muihin velkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat arvonlisäverovelat. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat vuosilomapalkkojen ja rakentamismenojen jaksotukset.



### 3. VASTUUSITOUMUKSET

	<b>Konserni 31.12.2015</b>	<b>Konserni 31.12.2014</b>
Lainat		
Joukkovelkakirjalainat	5 000	5 000
Rahalaitoslainat	111 750	169 342
Eläkelainat	5 000	7 000
Muut velat	6 000	0
<b>Yhteensä</b>	<b>127 750</b>	<b>181 342</b>
Vakuudet omista sitoumuksista		
Annetut kiinteistökiinnitykset	110 921	99 514
Pantatut arvopaperit	47 422	41 116
Pantatut saatavat	39 835	0
<b>Yhteensä</b>	<b>198 178</b>	<b>140 630</b>
Lisäksi konserniyhtiöt ovat antaneet yritysikiinnityksiä vakuudeksi omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista.		
<b>Muut vastuut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leasingvastuut		
Seuraavana vuonna maksettavat	498	714
Myöhemmin maksettavat	690	888
<b>Yhteensä</b>	<b>1 188</b>	<b>1 602</b>

### HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISESTÄ

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2015 on yhteensä 117 327 692,18 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2015 on 135 279 441,98 euroa, josta tilikauden voitto on 2 036 932,55 euroa. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

#### HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 6. huhtikuuta 2016

Pekka Vähähyppä  
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Hartela

Maarit Hartela-Varkki

Hanna Hartela

Petri Olkinuora

Antti Peltoniemi

Juha Korkiamäki  
toimitusjohtaja

