



CONSTI

CONSTI YHTIÖT OYJ VUOSIKERTOMUS

2019

LÄHEMPÄNÄ ASIAKASTA

2019

Sisältö

<u>Consti lyhyesti</u>	4
<u>Toimitusjohtajan katsaus</u>	6
<u>Liiketoimintastrategia</u>	8
<u>Toimintaympäristö</u>	12
<u>Taloyhtiöt-toimiala</u>	14
<u>Yritykset-toimiala</u>	16
<u>Julkiset-toimiala</u>	18
<u>Talotekniikka-toimiala</u>	20
<u>Henkilöstö</u>	22
<u>Yhteiskuntavastuu</u>	26
<u>Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä</u>	28
<u>Hallitus</u>	32
<u>Johtoryhmä</u>	34
<u>Taloudellinen katsaus</u>	37
<u>Tilinpäätös</u>	47

CONSTI LYHYESTI

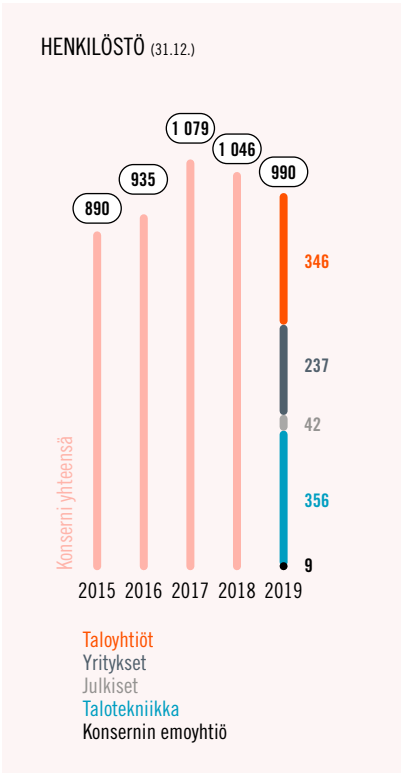
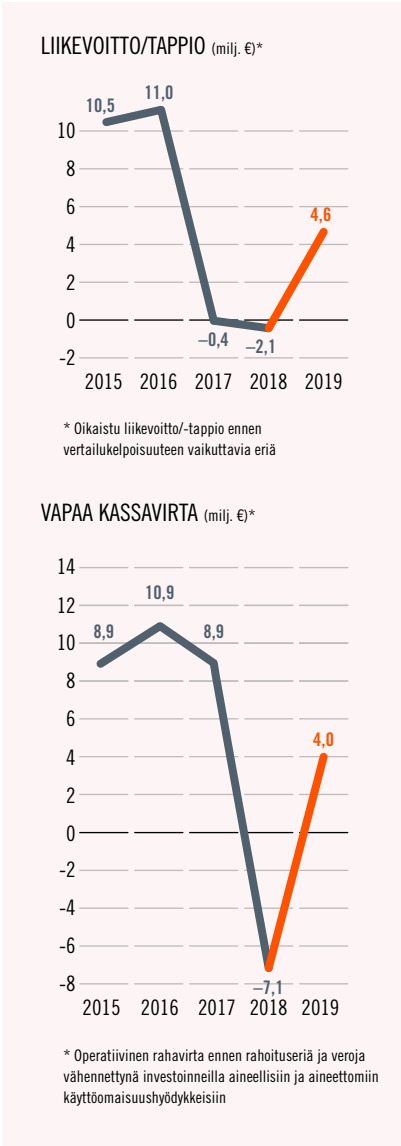
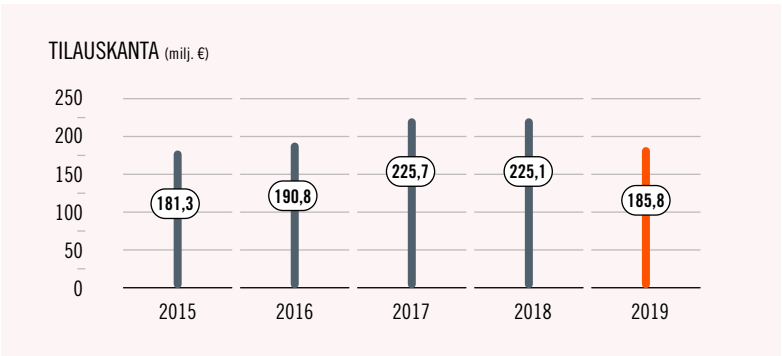
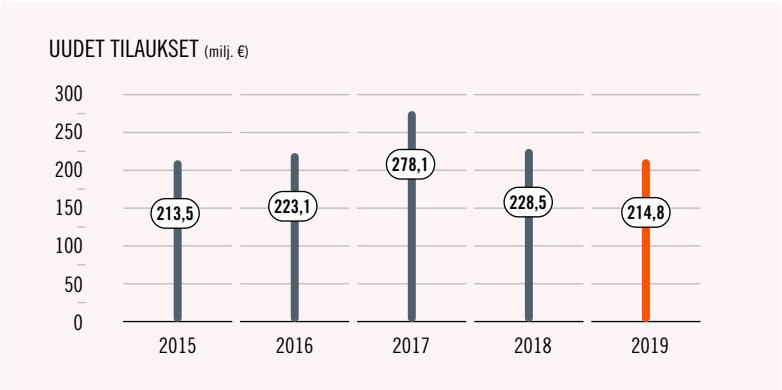
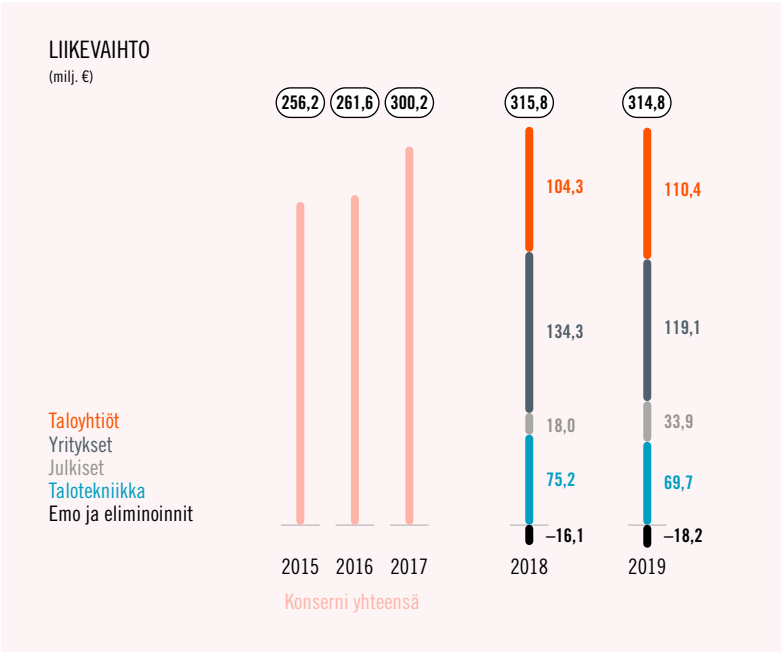
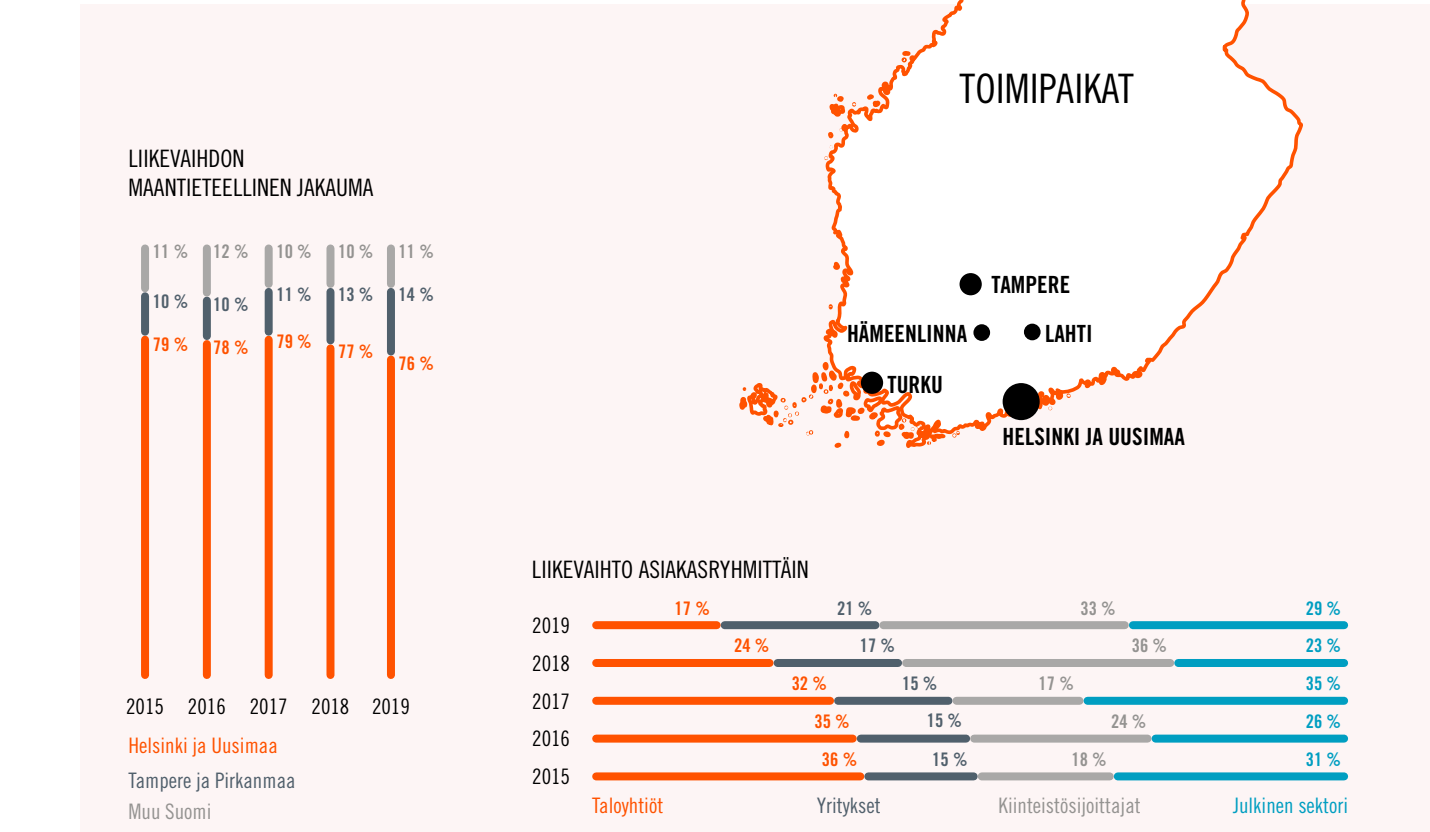
Consti on yksi Suomen johtavista korjausrakentamiseen ja taloteknisiin palveluihin keskittyneistä yhtiöistä.

Consti tarjoaa kattavasti talotekniikan, julkisivu- ja linjasaneerausten, tilamuutosten sekä muun korjausrakentamisen palveluita sekä taloyhtiöille, yrityksille että julkishallinnon toimijoille. Lisäksi tarjontaan kuuluvat palvelu-urakointi sekä huolto- ja ylläpitopalvelut. Toiminta on keskittynyt Suomen kasvukeskuksiin.

Liiketoiminta on jaettu neljään toimialaan:

- Consti Taloyhtiöt
- Consti Yritykset
- Consti Julkiset ja
- Consti Talotekniikka.

Consti-konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oy. Konserniin kuuluvat vuoden 2019 lopussa emoyhtiön kokonaan omistamina tytäryhtiöinä Consti Korjausrakentaminen Oy ja Consti Talotekniikka Oy. Liiketoiminta raportoidaan yhtenä segmenttinä, minkä lisäksi liikevaihto raportoidaan toimialoittain.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS MUUTOSTEN VUOSI



Kuva: Ville Vappula

Vuosi 2019 oli Constille myönteisten muutosten vuosi. Käänneohjelmamme ja sen osana toteutettu organisaatiouudistus paransivat suunnitellusti suorituskykyämme ja liiketoiminnan kannattavuutta. Liiketuloksemme parani jokaisella vuosineljänneksellä ja nousi voitolliseksi.

Koko vuoden liiketuloksemme oli 4,6 miljoonaa euroa eli 1,5 prosenttia liikevaihdosta. Kaikki neljä toimialaamme tekivät voitollisen tuloksen. Liikevaihtomme pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 315 miljoonaa euroa.

Keskityimme kuluneena vuonna kannattavuutta ja kilpailukykyä parantavan käänneohjelmamme toteutukseen. Pystyimme parantamaan organisaatiomme asiakaslähtöisyyttä, riskienhallintaa ja reagoitokykyä. Onnistuimme viemään liiketoiminnan johtamisen lähemmäksi työmaatoteutusta, mikä nopeuttaa esimerkiksi ongelmatilanteiden ratkaisua.

Helmikuussa 2019 tehdyllä organisaatiouudistuksella oli monta tavoitetta. Asiakasryhmittäin jaetut toimialat selkeyttävät palveluiden ostamista ja myymistä eli helpottavat asiakkaan asiointia Constin kanssa. Henkilöstölle uusi organisaatio tarkoittaa mahdollisuutta keskittyä entistä paremmin oman erikoisosamisen kehittämiseen. Yhtenäiset ja keskitetyt tukitoiminnot tukevat liiketoimintaa ja esimiestyötä. Myös

toimintamallien ja prosessien yhteinen kehittäminen on tehostanut toimintaa ja jatkuu edelleen. Constilainen tapa toimia kuvattiin kirjalliseen muotoon, ja se sai nimekseen Consti Way.

Saavutimme myös käänneohjelmallemme asetetun kahden miljoonan euron kustannussäästötavoitteen.

Markkinaympäristömme säilyi pääosin hyvänä. Vuoden aikana Constilla oli käynnissä yhteensä noin 800 projektia. Uusia tilauksia saimme vuoden aikana 215 miljoonalla eurolla, mikä tarkoittaa kuuden prosentin laskua vertailukauteen nähden. Tilikauden lopun tilauskantamme oli 186 miljoonaa euroa. Viimeisen vuosineljänneksen vahvasta tilauskertymästä huolimatta vuoden lopun tilauskanta jäi 17 prosenttia pienemmäksi kuin vuotta aiemmin.

Uusien tilausten ja tilauskannan kehityksessä näkyy valikoivampi tarjoustoiminta. Myös käynnissä olleet laajat peruskorjaushankkeet sitoivat resurssejamme pitkälle syksyyn. Valikoivampi tarjoustoiminta tarkoittaa aiempaa yksityiskohtaisempia riskilaskelmia jo tarjousvaiheessa ja joissain toiminnoissa pienempää projektin keskikokoa. Lisäksi hankkeen toteutusmuodon on oltava tasapainossa sen riskien ja tuottomahdollisuuksien kanssa. Kokonaisuutena tilauskantamme laatu ja projektien soveltuvuus juuri Constille kohentuivat tasaisesti tilikauden aikana.

Uusi organisaatiomme luo kestävän perustan kannattavuuden parantamiselle ja kasvustrategiamme toteuttamiselle.

Tämänhetkisen näkemykseni mukaan korjausrakentamisen ja taloteknisten palveluiden kysyntä pysyvät kohtuullisella tasolla myös vuonna 2020. Uudisrakentamisen kiivaan kasvun hiipuesssa korjausrakentamisen ja talotekniikan parhaiden osaajien saatavuuden odotetaan yleisesti helpottuvan. Vaikka kilpailu joillakin rakentamisen alueilla samalla kiristyisikin, uskon markkinakasvun tasaantumisen vaikuttavan myönteisesti koko rakentamisen toimitusketjun laatuun.

Odotan tilauskantamme parantuneen laadun ja käänneohjelman nostavan suorituskykyämme vuonna 2020. Uusi organisaatiomme luo kestävän perustan kannattavuuden parantamiselle ja kasvustrategiamme toteuttamiselle myös pidemmällä aikavälillä.

Lämpimät kiitokset kuluneesta vuodesta henkilöstöllemme, kaikille asiakkaillemme, yhteistyökumppaneillemme ja omistajillemme.

Esa Korkeela

2019



CONSTIN TAVOITTEENA ON OLLA KORJAUSRAKENTAMISEN YKKÖNEN SUOMESSA

Constin missiona on parantaa rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin.

Consti on Suomen johtava korjausrakentaja. Yhtiön markkina-asema on vahva erityisesti valituissa kasvukeskuksissa: pääkaupunkiseudulla, Pirkanmaalla, Turussa ja Oulussa. Vuonna 2019 konsernin liikevaihdosta 76 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudulta, 14 prosenttia Pirkanmaalta ja 11 prosenttia Turusta, Oulusta ja muualta Suomesta.

Monipuolisia talotekniikan ja korjausrakentamisen palveluita tarjotaan laajalle asiakaskunnalle. Liiketoiminta on jaettu neljään toimialaan, jotka ovat Consti Taloyhtiöt, Consti Yritykset, Consti Julkiset ja Consti Talotekniikka. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella jokaisessa toimipaikassa ei kuitenkaan ole edustettuna kaikkia toimialoja. Kaikki toimialat tarjoavat myös huoltopalveluita, joiden osuus konsernin liikevaihdosta kasvoi vuonna 2019 hieman ja oli 14 prosenttia.

Laaja asiakaskunta, tarjonnan monipuolisuus ja erikokoisten hankkeiden osaaminen ovat Constin vahvuuksia ja osa riskienhallintaa.

Constin visiona on olla Suomen korjausrakentamisen ykkönen. Constin määrittelemät strategiset keinot vision saavuttamiseksi ovat kannattava ja kilpailukykyinen toiminta, parhaat osaajat, erinomaiset palvelut ja ratkaisut, paras asiakaskokemus sekä uudistuminen ja kasvu. Strategian toteuttamisessa korostui vuosina 2018 ja 2019 kannattavuuden parantaminen.

Constin hallitus arvioi vuoden 2020 alussa yhtiön strategiaa ja taloudellisia tavoitteita toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten sekä yhtiön oman toiminnan kehittymisen valossa. Kasvutavoitteeksi asetettiin aiemman yli 10 prosentin vuotuisen kasvun sijaan markkinoita nopeampi liikevaihdon kasvu. Maltillisempi kasvutavoite kuvastaa paremmin Constin pyrkimyksiä rakentaa kestävä kannattavuuden perusta.

Muut taloudelliset tavoitteet (suhteellinen kannattavuus yli 5 prosenttia, kassavirtasuhde yli 90 prosenttia sekä nettovelan ja oikaistun käyttökäteen suhde alle 2,5-kertainen) pidettiin ennallaan.

Strategian toteuttamiseksi Constin liiketoiminnot ja resurssit organisoitiin vuonna 2019 aiempaa asiakaslähtöisemmin. Uusi organisaatiomalli mahdollistaa myös liiketoiminnan johtamisen lähempänä työmaata ja auttaa liiketoimintaa tukevien sisäisten palveluiden järjestämistä.

Constin vahvuuksia ovat laaja asiakaskunta, tarjonnan monipuolisuus ja erikokoisten hankkeiden osaaminen.

Strategiset kehityshankkeet

Kannattava ja kilpailukykyinen toiminta

Constin tavoitteena on toimialan paras läpimenoaika ja tuottavuus, linjakas ja tarkoituksenmukainen organisaatio sekä toiminnan jatkuva parantaminen. Vuonna 2019 määriteltiin yhteiset pelisäännöt muun muassa hankintatoimelle sekä parannettiin tarjousvaiheen riskienhallintaa. Näitä kaikkia tukee yhteinen projektinhallintajärjestelmä ja käynnissä oleva projektitiedon digitalisointi. Myös virtautettu tuotantomalli, jota on käytetty onnistuneesti erityisesti asuntojen korjauksissa, on olennainen osa kilpailukykyyn parantamista.

Parhaat osaajat

Parhaat osaajat tarkoittaa houkuttelevia työmahdollisuuksia, urapolkuja, työnantajan tukea osaamisen jatkuvalle kehittämiselle ja sujuvia henkilöstöprosesseja. Tätä on tuettu uudella organisaatiomallilla ja muun muassa työsuhteiden elinkaarta yhtenäistämällä.

Vuonna 2019 uudistettiin myös työturvallisuus-koulutusta ja vahvistettiin työturvallisuusorganisaatiota.

Erinomaiset palvelut ja ratkaisut

Palveluiden tuotteistus helpottaa asiakkaan päätöksentekoa. Tuotteistuksessa on edistytty viime vuosina hyvin elementtikerrostalojen parvekekorjauksissa ja asuntojen viihtyvyysskorjauksissa.

Vuonna 2019 kehitettiin taloyhtiöille suunnattua Consti Kodikas -konseptia, jossa asiakas pääsee hyödyntämään Constin laajaa osaamista jo korjausten suunnitteluvaiheessa.

Paras asiakaskokemus

Tavoitteena on, että Constin palvelut tuovat asiakkaalle ratkaisuja ja lisäarvoa. Parhaan asiakaskokemuksen aikaansaamiseksi vuonna 2019 kehitettiin erityisesti asiakaspalautejärjestelmää ja neuvottelutaitoja erilaisissa kohtaamisissa.

Palveluiden ostamista helpottaa myös vuonna 2019 käyttöön otettu asiakaslähtöinen organisaatiomalli.

Uudistuminen ja kasvu

Consti hakee kasvua ensisijaisesti nykyisiltä liiketoiminta- ja markkina-alueilta. Kasvumahdollisuuksia haetaan myös kehittämällä uusia toimintamalleja kuten hankkeiden yhteistoimintamalleja, joissa osapuolet tekevät yhteistyötä jo suunnitteluvaiheessa. Consti on mukana muun muassa alan yhteisessä Rain2-hankkeessa. Mahdollisuuksia tarjonnan laajentamiseen koko rakennushankkeen elinkaaren ajaksi on tunnistettu huolto-toiminnassa ja talotekniikassa. Uudistumista ja kasvua tuetaan myös digitaalisuutta hyödyntämällä.

Pitkän aikavälin
taloudelliset tavoitteet

Kasvu:
Markkinoita nopeampi
liikevaihdon kasvu

Kannattavuus:
Liikevoittomarginaali
> 5 %

Vapaa kassavirta:
Kassavirtasuhte* yli
> 90 %

Taserakenne:
Nettovelan ja oikaistun
käyttökäteen suhde
< 2,5 x
samalla kuitenkin ylläpitäen
tehokkaan pääomarakenteen

STRATEGIA

MISSIO

Erinomaisella korjausrakentamisen osaamisella parannamme rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Asiakkaidemme ja yhteistyökumppaneidemme tyytyväisyys sekä työntekijöidemme hyvinvointi ovat toimintamme perusta.

ASIAKASLUPAUKSET

Kerralla kuntoon
– nopeasti ja luotettavasti

Consti – inhimillisin tekijä

Kuuntelemme, ymmärrämme
ja tarjoamme ratkaisun

Teemme minkä
lupaamme

VISIO

Constilaisten intohimo on korjata ja kehittää rakennettua ympäristöä kestävästi ja järkevästi. Siksi olemme korjausrakentamisen ykkösen.

KEINOT MENESTYÄ

1 Kannattava
ja kilpailukykyinen
toiminta

2 Paras
asiakaskokemus

3 Erinomaiset palvelut
ja ratkaisut

4 Parhaat
osaajat

5 Uudistuminen
ja kasvu

ARVOT

Ammattitaito ja kokemus

Kannattava kasvu

Asiakaslähtöisyys Innokkuus

Luotettavuus ja rehellisyys

* Kassavirtasuhte on vapaa kassavirta jaettuna käyttökäteellä. Vapaa kassavirta on operatiivinen kassavirta ennen rahoituskuluja ja veroja vähennettynä investoinneilla aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.

KORJAUSRAKENTAMINEN ON TARVELÄHTÖISTÄ

Korjausrakentamisen tasaista kasvua ylläpitävät rakennuskannan ikä ja maailmanlaajuiset megatrendit.

Ammattimaisen korjausrakentamisen määrä on kasvanut Suomessa viimeiset 20 vuotta lähes yhtäjaksoisesti ja ylittänyt parhaimmillaan uudisrakentamisen arvon. Vuonna 2019 korjausrakentamisen osuuden kaikesta talonrakentamisesta arvioidaan olleen noin 48 prosenttia.

Korjausrakentamisen merkitys korostuu uudisrakentamisen hidastuessa.

Vuonna 2019 rakennusten korjaamisen markkinan arvioidaan kasvaneen noin 1–2 prosenttia. Rakennusteollisuus RT:n arvio korjausrakentamisen markkinakasvusta vuonna 2019 on lähes kaksi prosenttia ja Euroconstructin 0,9 prosenttia. Koko talonrakentamisen markkina supistui Euroconstructin mukaan noin 1,5 prosenttia.

Uudisrakentaminen supistui Euroconstructin mukaan vuonna 2019 noin 3,6 prosenttia. Uudisrakentamisessa painottuivat julkiset rakennukset kuten koulut ja sairaalat sekä liikerakentaminen. Asuntorakentaminen sijaan väheni viime vuosien erittäin nopean kasvun jälkeen Rakennusteollisuus RT:n mukaan 5,0 prosenttia ja Euroconstructin mukaan 7,6 prosenttia. Muun uudisrakentamisen määrässä ei tapahtunut olennaisia muutoksia.

Sekä korjausrakentaminen että uudisrakentaminen ovat viime vuosina keskittyneet suuriin kaupunkeihin. Talouskasvun heikentyessä uudisrakentamisen odotetaan keskittyvän entistä voimakkaammin kasvukeskuksiin.

Taloyhtiöissä uusitaan erityisesti talotekniikkaa

Ammattimaisen korjausrakentamisen arvo oli vuonna 2019 hieman yli 13 miljardia euroa, josta asuinrakennusten osuus oli kahdeksan miljardia. Valtaosa korjauksista kohdistui kerros- ja rivitaloihin.

Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä, ja taloudellisten suhdanteiden merkitys on vähäisempi kuin uudisrakentamisessa.

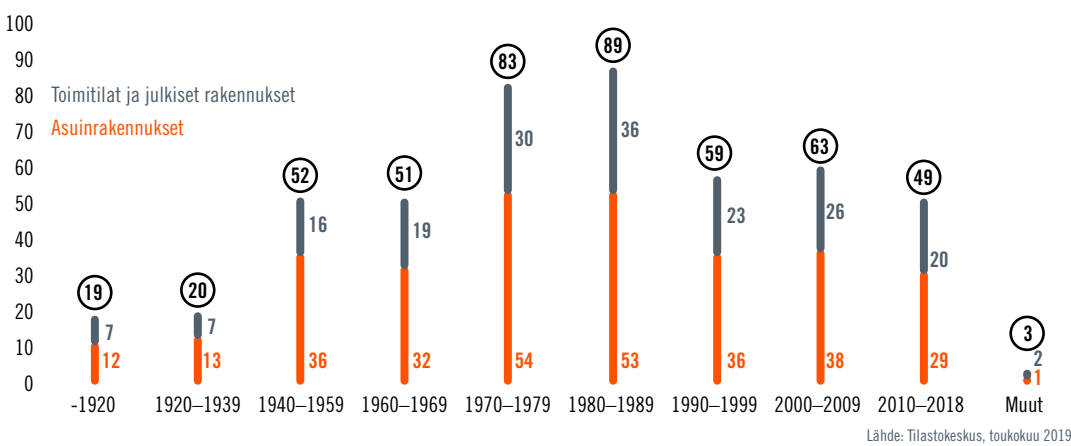
Korjaustarvetta kasvattaa Suomen rakennuskannan ikä. Asuinrakentaminen oli Suomessa kiivaimmillaan 1970-luvulla, ja tuon ajan rakennusten talotekniikka, julkisivut ja rakenteet vaativat nyt perusteellisia korjauksia. 1970-luvun rakentamisen laajuudesta kertoo, että tuolloin rakennetuissa taloyhtiöissä on huoneistopinta-alaa 60 miljoonaa neliometriä, kun 1960-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä on vain 35 miljoonaa neliometriä. 1960-luvulla rakennettuja taloyhtiöitä on kuitenkin edelleen korjattu eniten, kun tarkastellaan huoneistoalaan suhteutettua korjausten arvoa.

Nopeimmin korjausrakentamisessa ovat lisääntyneet käyttövesi- ja viemärikorjaukset. Taloteknisten korjausten osuus on ollut viime vuosina lähes puolet kaikista asunto-osakeyhtiöiden korjauksista, ja niistä noin kolme neljäsosaa on vesi- ja viemärikorjauksia. Toiseksi suurin korjauskohde on ulkopinnat ja rakenteet, joiden osuus on lähes 40 prosenttia.

Talotekniikkakorjauksissa 1960-luvulla rakennetut taloyhtiöt ovat korjausten arvolla mitattuna selkeästi suurin ryhmä. Suhteessa huoneistoalaan myös julkisivuja korjataan eniten 1960-luvun yhtiöissä, mutta niissä korjausten arvo jakaantuu tasaisemmin vuosikymmenten välillä. Ikkunoita ja ulko-ovia sekä perustuksia ja runkorakenteita korjataan eniten vanhemmissa yhtiöissä, kun taas vesikaton ja yläpohjan korjausten arvo on suurimmillaan 1980-luvun yhtiöissä. Myös putkiremontit tekevät tuloaan 1980-luvun taloyhtiöihin.

Julkisten rakennusten kuten koulujen ja sairaaloiden sekä uudis- että korjausrakentaminen on kasvanut jo useita vuosia. Erityisesti uudisrakentaminen on lisääntynyt voimakkaasti. Julkisen rakentamisen ennustetaan kuitenkin hidastuvan lähivuosina, millä arvioidaan olevan merkittävä vaikutus rakentamisen kokonaismarkkinaan.

Suomen rakennuskanta rakennusvuoden mukaan (milj. m²)



Ilmastonmuutos tiukentaa energiatehokkuusvaatimuksia

Korjausrakentamisen markkinan arvioidaan jatkavan suhteellisen tasaista, uudisrakentamista nopeampaa kasvua.

Korjausrakentamisen tarvetta ylläpitää 1970-luvun suuren asuinrakennuskannan lisäksi liike- ja toimistorakentamisen korjaustarpeiden kasvu. Liike- ja toimistorakentaminen oli Suomessa erityisen vilkasta 1980-luvulla. Myös 1990- ja 2000-luvun alkuvuosina liike- ja toimistorakentaminen oli suhteellisesti vilkkaampaa kuin asuinrakentaminen, eivätkä esimerkiksi liike- ja palvelukiinteistöt välttämättä vastaa tämän ajan tarpeita. Liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamisen ennustetaan vähentyvän lähivuosina.

Korjausrakentamisen tarvetta lisäävät myös monet megatrendeiksi luokitellut ilmiöt kuten väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja ilmastonmuutos. Esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteena on vähentää hiilidioksidipäästöjä parantamalla rakennusten energiatehokkuutta erityisesti peruskorjauksilla ja älykkäällä talotekniikalla. Direktiivin mukaan EU:n jäsenmaiden tulee laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi

erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Osa säädöksistä koskee jo vuotta 2020. Talotekniikan kuten ilmanvaihdon ja erilaisten turvallisuusjärjestelmien merkitys kasvaa myös asumismukavuutta lisäävänä tekijänä.

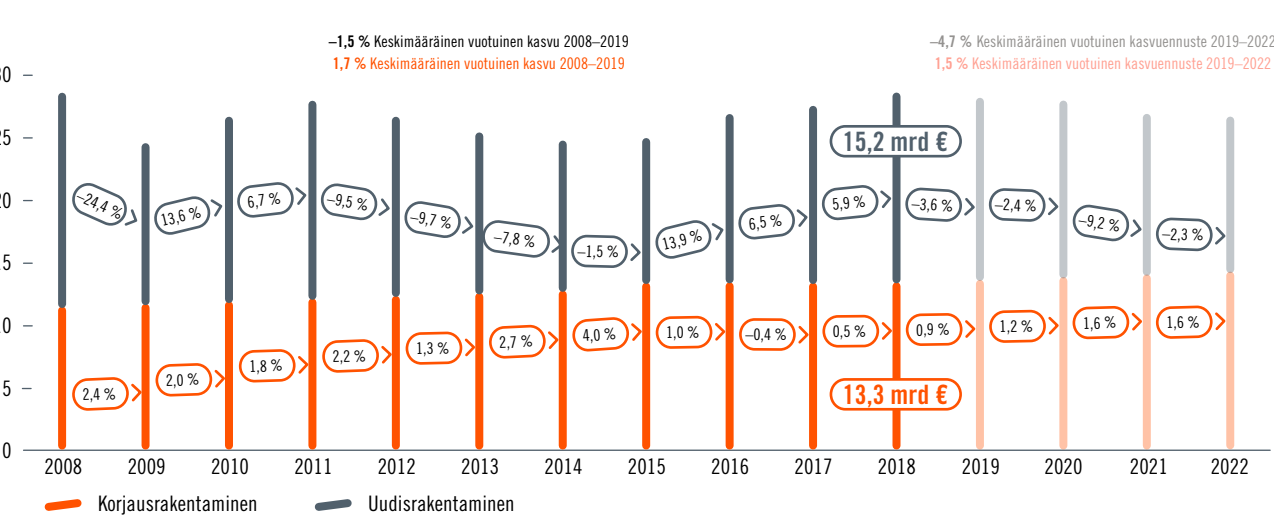
Kaupungistumisen myötä sekä uudis- että korjausrakentaminen keskittyvät yhä enemmän suuriin kaupunkeihin, sillä muuttotappiopaikkakunnilla rakennusten peruskorjaus ei aina ole taloudellisesti kannattavaa. Kaupungistuminen lisää myös täydennysrakentamista sekä kasvukeskusten ytimessä että lähiöissä. Käyttötarkoituksimuutoksilla korjataan esimerkiksi toimistorakennuksia asunnoiksi.

Euroconstruct arvioi rakennusten korjaamisen kasvavan 1,2 prosenttia vuonna 2020 ja vuosittaisen kasvun pysyvän noin 1,6 prosentissa vuosina 2021 ja 2022. Uudisrakentamisen Euroconstruct arvioi supistuvan 2,4 prosenttia vuonna 2020. Talonrakentamisen kokonaismarkkinan ennustetaan supistuvan noin 0,7 prosenttia.

Uudisrakentamisen hidastumisen odotetaan parantavan osaavan henkilöstön saatavuutta, mutta samalla se voi kiristää kilpailua erityisesti suurissa korjaushankkeissa.

Lähteet: Euroconstruct 11/2019; Rakennusteollisuus RT:n suhdannekatsaus 10/2019 ja Tilastokeskus.fi. Markkinaennusteet koskevat asuin- ja muiden talojen rakentamista eivätkä sisällä maa- ja vesirakentamista.

Suomen talonrakentamisen markkina (mrd €)



Korjausrakentamisen ominaispiirteitä

Korjausrakentamisen markkina on monimuotoinen.	Consti tarjoaa noin 30 erilaista korjausrakentamisen palvelua.
Kohteet ovat usein yksilöllisiä vanhojen rakennusten ominaisuuksista johtuen.	Korjausrakentamisen ammattilainen ei hätkähdä pienestä vaan löytää ratkaisun yllättäväänkin tilanteeseen. Hän tuntee myös rakentamisen historiaa.
Työtä tehdään lähellä asiakasta kodeissa ja toimitiloissa.	Consti osaa korjata tiloja niin, että ne ovat käytössä koko korjauksen ajan.
Rakennus ja sen talotekniikka uudistetaan usein samanaikaisesti.	Consti osaa molemmat. Taito yhteensovittaa rakennustekniset ja talotekniset korjaukset tuo selkeää hyötyä asiakkaalle.
Korjausrakentamisessa menestyminen vaatii erikoistumista.	Korjausrakentaminen on Constin päätoimiala.

UUSIA JULKISIVUJA JA PAREMPIA PARVEKKEITA

Taloyhtiöt saavat nyt kaikki korjausrakentamisen palvelut yhdestä osoitteesta.

Consti on Suomen suurimpia asuintalojen korjaajia. Consti Taloyhtiöt toteuttaa linjasaneerauksia, julkisivukorjauksia ja kattoremontteja taloyhtiöille sekä julkisivu- ja kattoremontteja myös muille asiakasryhmille. Palvelut sisältävät rakennuksen ja talotekniikan huolto- ja ylläpitopalvelut. Vuonna 2019 Taloyhtiötoimialan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin kolmannes.

Vuoden 2019 alkupuolella Consti organisoii tarjontansa asiakasryhmittäin siten, että asiakkaan on helpompi saada kaikki tarvitsemansa palvelut yhdestä osoitteesta. Uudistus helpottaa asunto-osakeyhtiön isännöitsijän työtä erityisesti tarjouspyyntövaiheessa, kun vaikkapa ikkunaremontin yhteydessä halutaan uudistaa ilmanvaihtojärjestelmä. Vastaavasti linjasaneerauksen yhteydessä kunnostetaan yleensä rapukäytävät ja muut yleiset tilat. Aiemmin näitä palveluita tarjosivat Consti-konsernissa erilliset yhtiöt. Taloyhtiöt ovatkin jo löytäneet uuden yhteisen asiakaspalvelun.

Uudella organisaatiomallilla haetaan myös tehokkuutta: kun työnantaja on sama, tekijät voivat joustavammin siirtyä sinne, missä heitä kulloinkin tarvitaan.

Korjaukset painottuvat 1970-luvun taloyhtiöihin

Tällä hetkellä korjausrakentamisen arvo on suurin 1970-luvun taloyhtiöissä, ja niissä suurimmat osa-alueet ovat käyttövesi- ja viemärintijärjestelmät. Tähän asti näitä saneerauksia on tehty eniten 1960-luvun taloyhtiöihin. Myös 1960-luvun asuintaloissa käyttövesi- ja viemärintiremontit pysyvät Tilastokeskuksen tuoreen kyselyn mukaan suurimpina korjauskohteina seuraavat kolme vuotta, mutta sen jälkeen suurimmaksi korjauskohteeksi nousevat julkisivu- ja kattoremontit. 1980-luvun taloyhtiöissä suurin korjauskohde on katto.

Consti on kehittänyt taloyhtiöille Consti Kodikas -palvelukonseptin, jonka avulla taloyhtiö saa apua korjausten suunnitteluun ja kustannusten selvittämiseen jo ennen urakkaan ryhtymistä. Palvelussa lähdetään liikkeelle taloyhtiön tavoitteista, minkä jälkeen Consti korjausrakentamisen ammattilaisena tutkii eri toteutusvaihtoehtoja ja tuottaa taloyhtiölle tietoa päätösten pohjaksi. Osana Consti Kodikasta on kehitetty myös remontin asukastiedotusta.

Purkurobotti apuna Kansallisarkistossa

Vuonna 2019 valmistuneita laajoja taloyhtiöiden korjaushankkeita olivat muun muassa Helsingin Lauttasaarella As Oy Puistonportti Bostads Ab, joka voitti Julkisivuyhdistyksen asunto-osakeyhtiöille järjestämän Julkisivuremontti-kilpailun, ja perinteinen putkiremontti vuonna 1962 valmistuneessa As Oy Albertinkatu 16:ssa Helsingissä.

Suurin osa Constin tekemistä linjasaneerauksista ja julkisivukorjauksista keskittyy pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun lisäksi Consti tekee paljon linjasaneerauksia ja julkisivukorjauksia Tampereella ja Oulussa.

Muille kuin taloyhtiöille tehdyistä julkisivuremonteista merkittävin oli Kansallisarkiston 1970-luvulla rakennettu uudisosa. Vaativassa kohteessa käytettiin muun muassa tarkkaa purkurobottia. Kansallisarkisto oli koko joulukuussa 2019 päättyneen korjauksen ajan toiminnassa.

Huoltopalveluiden kysyntä on kasvanut erityisesti 1960- ja 1970-lukujen elementtitalojen saumauksissa, joita lauhat talvet sulamisineen ja jäätymisineen koettelevat. Myös parvekeremonttien määrän arvioidaan kasvavan tulevina vuosina.

Uusina urakoina aloitettiin pääkaupunkiseudulla julkisivukorjaukset kohteissa As Oy Halsuantie 5–7, As Oy Pellavapelto ja As Oy Leppämäjuri sekä linjasaneeraus kohteessa As Oy Vihertöyry. Oulussa aloitettiin elokuussa Radisson Blu -hotellin noin vuoden kestävä peruskorjaus.

Julkisivuremontit kasvattivat liikevaihtoa

Taloyhtiötoimialan liikevaihto kasvoi vuonna 2019 ja oli 110 (104) miljoonaa euroa. Sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 33 (31) prosenttia. Kasvu oli vahvaa erityisesti julkisivuliiketoiminnassa.

Taloyhtiötoimialalla työskenteli vuoden 2019 lopussa 346 henkeä.



Parvekeremontilla lisää asumisviihtyvyyttä

As Oy Puistonportti Bostads AB:n julkisivuremontti valittiin vuoden 2019 julkisivuremontiksi. Tuomariston mielestä kohde on onnistunut ja rohkaiseva esimerkki 70-luvun arkkitehtuurin uudistamisesta alkuperäiset erityispiirteet huomioiden. Korjaus oli kokonaisuudessaan hyvin harkittu, elinkaariajattelun ja pitkäaikaistävyyden huomioiva, perusteellisesti suunniteltu ja onnistuneesti toteutettu.

Laajassa peruseränhankkeessa vanhat parvekkeet korvattiin uusilla, aiempaa isommilla parvekkeilla. Parvekkeettomat asunnot saivat parvekkeet ja kulkureiteistä tehtiin esteettömpiä.

Kuva: Arkkitehti MVI Oy



Kansallisarkiston uudisosalle uusi julkisivu

Kansallisarkiston pienelle pihalle Helsingin Kruununhaassa ei mahtunut nosturia, joten julkisivun satoja kiloja painavat betonielementit piti saada paikoilleen vinssiä, kiskoja ja käsivoimia hyödyntäen.

Kohteesta tekivät haastavan myös rakennuksen sisältämät mittaamattoman arvokkaat, aina Venäjän keisarikunnan ajoilta peräisin olevat arkistot. Palo- ja vesivahinkojen riskit oli saatava nollaan.



JÄREYTTÄ JA KETTERYYTTÄ TILANTEEN MUKAAN

Yrityksille tehtävissä korjauksissa korostuu hankekehitys ja oikean toteutusmuodon valinta.

Consti Yritykset palvelee kiinteistösiioittajia ja muita yrityksiä kaiken kokoisissa hankkeissa budjetoinnista varsinaiseen toteutukseen. Palveluita ovat muun muassa korjaukset, peruskorjaukset, palvelu-urakointi ja hankekehitys sekä erilaiset huoltopalvelut.

Tehtävä voi olla hotellin, toimitilan tai myymälän uudistus tai koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi toimestosta tai teollisuusrakennuksesta asunnoiksi. Consti Yritykset tekee myös asuntojen peruskorjauksia muun muassa opiskelija-asuntosäätiöille ja työeläkeyhtiöille.

Yritykset-toimialan hankkeiden osuus konsernin liikevaihdosta oli vuonna 2019 reilu kolmannes.

Varsinaisen korjausrakentamisen rinnalla yrityksille tehtävissä hankkeissa korostuu yksilöllinen hanke- ja projektikehitystyö, jolla tuetaan kiinteistöjen omistajia kiinteistön koko elinkaaren aikaisen tuoton kasvattamisessa. Hankkeet voidaan toteuttaa kokonaishintaurakkana, laskutyönä tai tavoite- ja kattohintaurakkana. Erityisesti käyttötarkoituksuuutoksissa korostuu oikean urakkamuodon valinta, jotta vastuut ovat tasapainossa hankkeen riskien ja tuottomahdollisuuksien kanssa.

Tavoitteena ymmärtää asiakasta entistä paremmin

Vuonna 2019 toteutetussa organisaatiouudistuksessa keskitettiin yrityksille ja kiinteistösiioittajille kohdennetut palvelut yhdeksi Consti Yritykset -toimialaksi. Uudistuksella halutaan varmistaa, että asiakkaan erityistarpeet, päätöksentekoprosessit ja muut toimintatavat tunnetaan mahdollisimman hyvin jo tarjosta tehdessä. Organisaatiouudistuksessa on purettu samalla konsernin sisäisiä rakenteita, mikä tuo lisää joustavuutta osajien kohdentamiseksi sinne, missä heitä kulloinkin tarvitaan.

Toimivampia tiloja arkeen, juhlaan ja matkailuun

Vuonna 2019 valmistuneista hankkeista merkittävimpiä oli hotelli Marski by Scandicin täydellinen peruskorjaus Helsingissä. Peruskorjauksen yhteydessä uusittiin koko talotekniikka ja rakennettiin kolme uutta kerrosta rakennuksen sisäpihan siipeen. Aalto-yliopiston käyttöön

peruskorjattiin tilat Espoon Vuorimiehentiellä. Molempiin hankkeisiin osallistuivat sekä Consti Yritykset että Consti Talotekniikka. Kesällä valmistui Lahteen arvokkaan jugendaikakauden Svenska Gården -koulurakennuksen peruskorjaus ja laajennus.

Työeläkeyhtiö Varman tilaama, SOK:n käytössä oleva Ässäkeskus Helsingin Vallilassa valmistui joulukuun alussa. Koska tilat olivat koko mittavan korjauksen ajan käytössä, töitä tehtiin jopa öisin.

Huhtikuussa 2019 aloitettiin Helsinki-Vantaan lentoaseman T2-terminaalin non-Schengen-liikennettä palvelevan osan muutostyöt, jossa odotustilat muutetaan kaupallisiksi tiloiksi. Muutostöiden ensimmäinen vaihe valmistui vuoden 2019 aikana, ja tilat otetaan käyttöön vaiheittain vuosina 2020–2022. Uusien liiketilojen laajuus on yhteensä 1 500 neliometriä.

Vuonna 2018 aloitettu Kitarakujan opiskelija-asuntojen peruskorjaus Hoasil (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö) valmistui vuoden 2020 alussa. Kohteessa hyödynnettiin tahtiaikaan perustuvaa virtautusta Lean-oppien mukaisesti. Siinä työ jaetaan saman pituisiin, toisiaan välittömästi seuraaviin paketteihin, tahtiaikoihin. Menetelmää voidaan käyttää kohteessa, jossa on paljon täysin samanlaisia työvaiheita.

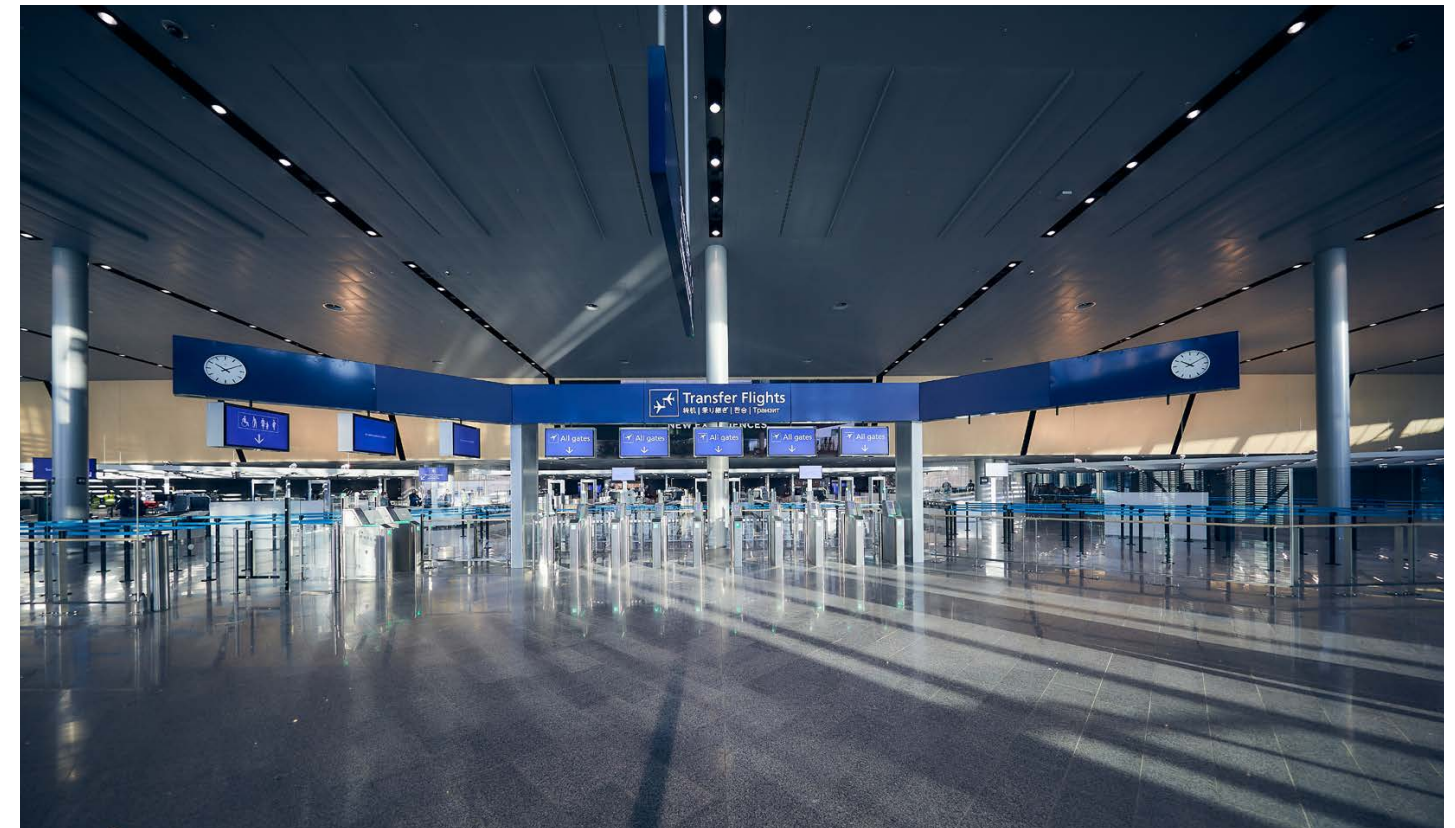
Pienempiä muutostöitä kuten yksittäisiä myymälä- ja toimitilojen uudistuksia tekee Yritykset-toimialan oma, ketteriin palvelu-urakoihin erikoistunut yksikkö.

Uusina hankkeina aloitettiin muun muassa allianssihankkeena toteutettavan Koy Helsingin Uudenmaankatu 16–20:n laaja rakennus- ja talotekninen perusparannus ja sovittiin Hoasin HIMA-hankkeen aloituksesta, jossa entiseen toimitilaan rakennetaan opiskelijoille tarkoitettuja miniasuntoja.

Yritykset suurin toimiala

Yritykset-toimialan liikevaihto vuonna 2019 pieneni hieman edellisvuodesta, jolloin menellään oli poikkeuksellisen monta suurta hanketta. Yritykset-toimialan liikevaihto vuonna 2019 oli 119 (134) miljoonaa euroa eli 36 (40) prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Yritykset-toimialalla työskenteli vuoden 2019 lopussa 237 henkeä.



Helsinki-Vantaan Terminaali 2 uudistuu

Uudistettavan non-Schengen-alueen läpi kulkee vuosittain noin kuusi miljoonaa matkustajaa, mikä on vaatinut erityishuomiota melun ja pölyn hallintaan sekä luonnollisesti työ- ja matkustajaturvallisuudesta huolehtimiseen.



Historiallinen Marski sai uutta tekniikkaa ja lisää huoneita

Hotelli Marski by Scandic avautui täydellisesti uusittuna kesällä 2019. Lisärakentamisen ansiosta huonemäärä nousi 220 huoneesta lähes 300 huoneeseen.

Vuonna 1961 valmistuneen hotellin on suunnitellut arkkitehti Einar Teräsvirta, ja rakennusta pidetään yhtenä hänen merkittävimmistä töistään. Sisätilojen alkuperäisen ilmeen suunnitteli Ilmari Tapiovaara yhdessä Teräsvirran kanssa. Rakennus on suojeltu, ja sen omistaa Valion eläkekassa.



CONSTI JULKISET KORJASI KOTEJA JA KOULUJA

Julkisten rakennusten korjaukset edellyttävät elinkaariajattelua ja kokemusta laajoista kokonaisuuksista.

Consti Julkiset on keskittynyt julkisten toimijoiden kuten valtion, kaupunkien, kuntien, kuntayhtymien sekä seurakuntien omistamien rakennusten saneerauksiin. Kohteita ovat esimerkiksi koulut, päiväkodit, sairaalat, toimistotilat ja kaupungin vuokratilat. Toimialan liikevaihto oli vuonna 2019 noin kymmenen prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Julkisten tilojen, esimerkiksi vuokratilojen, korjaamisessa vaaditaan erityisosaamista laajojen kokonaisuuksien korjaamisesta kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Vuosia kestävässä hankkeissa korostuu huolellinen suunnittelu ja projektinjohto. Elinkaariajattelu varmistaa investoinnin pitkäaikaisen kannattavuuden.

Monet julkiset kohteet asettavat poikkeuksellisen korkeat vaatimukset myös talotekniikalle, kun esimerkiksi sisäilman laatu on saatava turvalliseksi suurillekin käyttäjämäärille, ja käyttökulujen on pysyttävä samalla kohtuullisina. Vuonna 2018 voimaan astunut EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivi korostaa kiinteistöautomaation roolia erityisesti muiden kuin asuinrakennusten energiatehokkuuden edistämiseksi.

Constin vahvuuksia laajoissa hankkeissa ovat kokemus ja oman henkilöstön monipuolinen osaaminen.

Vuonna 2019 toteutetussa organisaatiouudistuksessa Constin julkisen sektorin tilaajille tarjottavat palvelut keskitettiin yhdeksi toimialaksi. Asiakas saa nyt kaikki tarvitsemansa palvelut yksiköstä, jossa tunnetaan julkisen sektorin toimijat, tarpeet ja toimintatavat mahdollisimman hyvin. Yksittäiset ikkuna-, vesikatko- tai julkisivukorjaukset toteuttaa Taloyhtiöt-toimiala.

Uusia hissejä ja lisää luokkia

Vuonna 2019 Constin korjaamina valmistuivat muun muassa Haukilahden koulun peruskorjaus Espoossa ja Tolkis nya skolanin peruskorjaus ja laajennus Porvoossa. Haukilahden koulun elinkaarikorjaukset sisälsivät rakennus- ja maarakennustyöt sekä talotekniikan täydellisen uusimisen. Talotekniikasta vastasi Consti Talotekniikka. Porvoossa Tolkis nya skolan -koulu peruskorjattiin ja laajennettiin siten, että tilojen määrä kaksinkertaistui. Kouluja korjataan usein sisäilmaongelmien vuoksi, mutta keskeistä on myös oppimisympäristön kehittäminen.

Myös asuintalojen peruskorjauksissa päivitetään lähes aina talotekniikan lisäksi myös muita käyttömukavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Esimerkiksi Helsingin kaupungin vuonna 1957 valmistuneen Siilitie 5:n 110 asunnon peruskorjauksessa rakennettiin kymmenen hissiä jälkiasennuksena.

Uusina kohteina aloitettiin Helsingin kaupungille Myllypuron palvelukeskuksen kattava peruskorjaus sekä Siilitie 5:n kakkosvaihe, jossa korjataan 140 asuntoa. Myllypuron palvelukeskus on valmistunut sairaalaksi vuonna 1970, ja sen korjattava pinta-ala on 16 700 neliötä.

Liikevaihto kasvoi

Julkiset-toimialan liikevaihto kasvoi vuonna 2019 ja oli 34 (18) miljoonaa euroa eli 10 (5) prosenttia konsernin liikevaihdosta. Hankkeet ovat tyypillisesti pitkäkestoisia.

Consti Julkiset -toimialalla työskenteli vuoden 2019 päättyessä 42 henkeä.



Kuva: Anni Vapaniemi

Haukilahden koulu korjattiin rakenteita myöten

Espoossa sijaitseva Haukilahden koulu on valmistunut vuonna 1958, minkä jälkeen sitä on laajennettu useita kertoja. Sisäilmaongelmista kärsineen rakennuksen kattavassa korjauksessa uusittiin lähes koko ilmanvaihtojärjestelmä sekä salaojat ja alakatot. Myös rakenteita korjattiin ja pintoja uusittiin. Samalla päivitettiin pihapiirissä sijaitseva urheilukenttä laitteineen.

Kuva: Anni Vapaniemi



Uusi oppimisympäristö Porvooseen

Porvoon Tolkisissa uudistettiin suomenkielisen ja ruotsinkielisen koulun tilat. Laaja korjaushanke alkoi vanhojen rakennusten purkamisella, ja oppilaat pääsivät aloittamaan uudessa koulussa syksyllä 2019. Tiloja on tarkoitus käyttää tehokkaasti yli kielirajojen.



TALOTEKNIIKAN PAINOARVO KORJAUS- RAKENTAMISESSA KASVAA

Kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset korostavat taloteknistä osaamista.

Consti Talotekniikka tarjoaa täyden palvelun talotekniikkaurakointia suunnittelusta toteutukseen ja huoltopalveluihin. Kohteita ovat muun muassa asuintalot, koulut, sairaalat, liike- ja toimitilat sekä pysäköintihallit ja muut maanalaiset tilat. Peruskorjauksissa ja uudishankkeissa pääurakoitsijana voi olla tilojen omistaja, rakennusyhtiö tai Consti Korjausrakentaminen Oy.

Vuonna 2019 tehty organisaatiouudistus selkiytti Consti Talotekniikan tarjontaa, kun perinteiset linjasaneeraukset siirtyivät Consti Taloyhtiöt -toimialaan. Talotekniikan osuus konsernin liikevaihdosta vuonna 2019 oli noin viidennes.

Talotekniikka on yhä merkittävämpi osa sekä uudis- että korjausrakentamista. Sen osuus saattaa olla jopa puolet rakennuksen perusrakennuksen rahallisesta arvosta. Moderni talotekniikka antaa paljon mahdollisuuksia vähentää energiankulutusta, parantaa sisäilmaa ja optimoida tilojen viihtyisyyttä. Kiristyvät energiatehokkuus- ja hiilineutraalisuusvaatimukset korostavatkin taloteknisen suunnittelun sekä järjestelmien valinnan, asennuksen ja kunnossapidon merkitystä.

Talotekniikan nopea kehittyminen, automaatio ja digitaalisuus ovat samalla lisänneet talotekniikka-asennusten vaativuutta, mikä on Constissakin otettu huomioon sekä henkilöstön koulutuksessa että uusien tekijöiden palkattaessa.

Consti Talotekniikalle myönnettiin joulukuussa 2018 kansallinen yritysturvallisuustodistus, joka osoittaa, että toiminta täyttää valtionhallinnon vaatimukset myös turvaluokitelluissa hankkeissa.

Uusia palveluita väistötiloihin

Vuonna 2019 talotekniikka-asennuksia tehtiin muun muassa Hyvinkään sairaalaan, kauppakeskus Triplan parkkihalliin, Kehä I:n Keilaniemen tunneliin sekä Keskon päivittäistavarakauppoihin Helsingin Käpylässä ja Riihimäellä.

Uutena palveluna Consti Talotekniikka toteutti väistötilat Seinäjoen sairaalalle ja useille kouluille Uudellamaalla. Palvelu sisältää väistötilojen talotekniikan kokonaistoimituksena.

Yhteisiä kohteita Constin muiden toimialojen kanssa olivat Aalto-yliopiston tilojen talotekninen peruskorjaus Otaniemen Vuorimiehentiellä, Haukilahden koulu Espoossa ja Helsingin

kaupungin asuntotuotantotoimistolle tehty 96 asunnon peruskorjaus Pelimannintiellä sekä hotelli Marski Helsingissä.

Talotekniikka mukaan jo hankesuunnitteluun

Erilaiset yhteistoiminnalliset toteutusmuodot kuten allianssi ovat yleistyneet laajoissa peruskorjaushankkeissa, mutta talotekniikan itsenäinen osuus on ollut niissä harvinaista.

Allianssihankeena aloitettiin kesällä 2019 Helsingissä Koy Uudenmaankatu 16–20:n kattava rakennus- ja talotekninen perusrakennus, jossa Consti vastaa sekä rakennusteknisestä että taloteknisestä toteutuksesta, ja jossa talotekniikka on mukana jo hankekehitysvaiheessa. Oman haasteensa asettaa kohteessa se, että tilat ovat osittain käytössä koko kaksivuotisen remontin ajan.

Consti Talotekniikka valittiin myös Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n uuden pysäköintilaitoksen, kehäratayhteyden ja terminaalirakennuksen laajennusosan talotekniikka-allianssiin.

Tiukempi kohdevalinta näkyi liikevaihdossa ja kannattavuudessa

Vuonna 2019 Talotekniikka-toimialalla kiinnitettiin edelleen erityistä huomiota hankevalintaan. Hankkeiden keskikokoa pienentämällä on vähennetty riskejä, ja tarjonta on kohdennettu aiempaa tarkemmin Constin osaamiselle parhaiten soveltuviin kohteisiin. Tämä näkyi odotetusti liikevaihdon pienentymisenä ja tuloksen parantumisena.

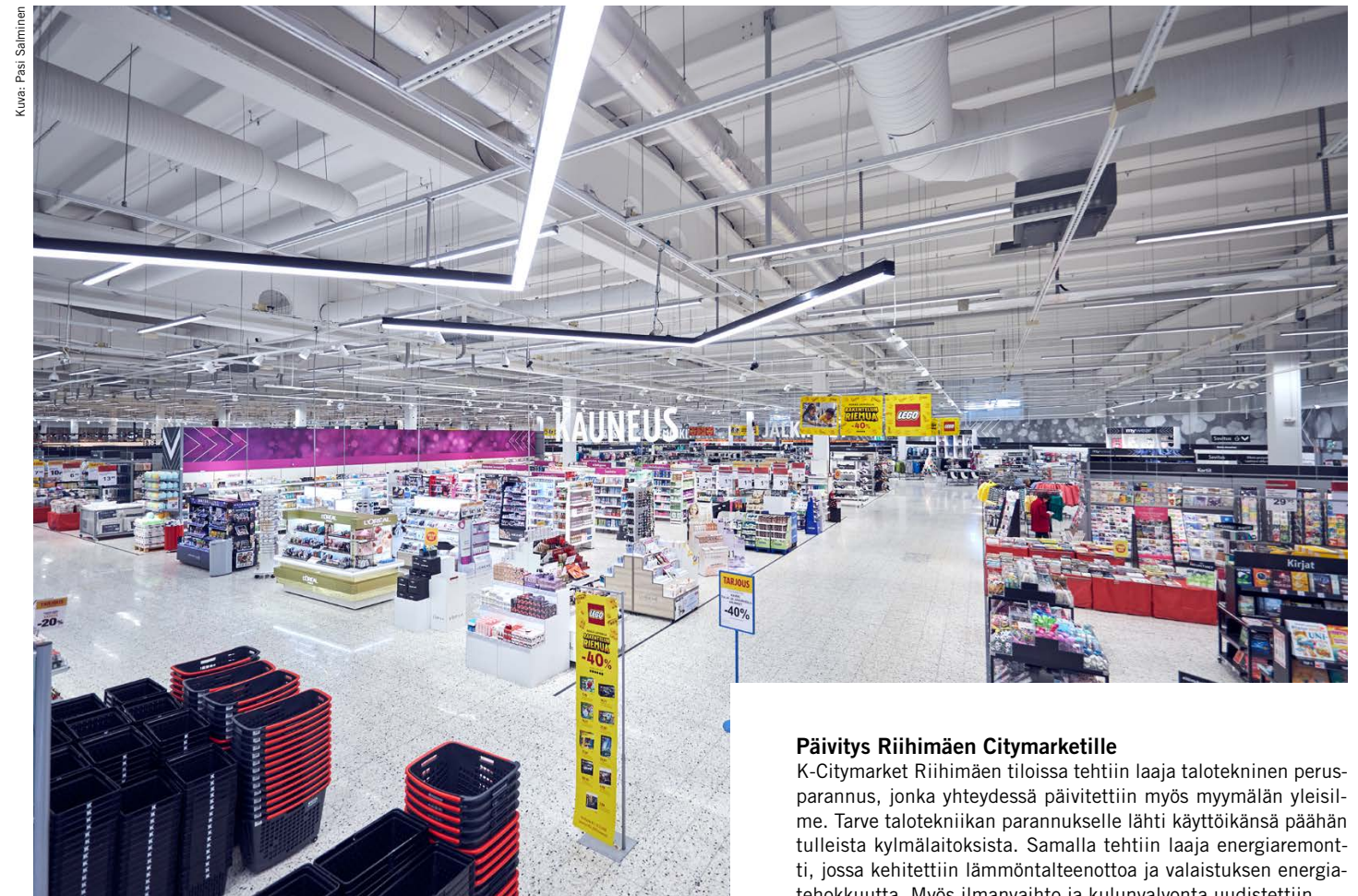
Konserninlaajuinen Askel lähemmäksi työmaata -kehoitus on saanut työnjohdon jalkautumaan aiempaa määrätietoisemmin työmaalle, mikä nopeuttaa erityisesti ongelmatilanteiden ratkaisua. Myös syksyllä 2017 aloitettu toimintamallien ja prosessien kehittäminen on tehostanut toimintaa.

Consti Talotekniikan liikevaihto vuonna 2019 oli 70 (75) miljoonaa euroa eli 21 (23) prosenttia konsernin liikevaihdosta. Talotekniikassa työskenteli vuoden 2019 lopussa 356 henkeä.



Ilmanvaihto-osaaminen korostuu laboratorio- ja puhdistiloissa
Aalto-yliopiston Vuorimiehentie 2:n laboratorio- ja puhdistilat lukuisine vetokaappeineen asettavat ilmanvaihdolle ja talotekniikka-asennuksille poikkeuksellisen kovat vaatimukset. Tilaan asennettiin LVIS- ja paineilmajärjestelmien lisäksi erikoiskaasu-, kaasuvälvonta- ja jäähdytysjärjestelmät.

Kuva: Pasi Salmi



Kuva: Pasi Salmi

Päivitys Riihimäen Citymarketille

K-Citymarket Riihimäen tiloissa tehtiin laaja talotekninen perusrakennus, jonka yhteydessä päivitettiin myös myymälän yleisilme. Tarve talotekniikan parannukselle lähti käyttökänsä päähän tulleista kylmlaitoksista. Samalla tehtiin laaja energiaremontti, jossa kehitettiin lämmöntalteenottoa ja valaistuksen energiatehokkuutta. Myös ilmanvaihto ja kulunvalvonta uudistettiin.



TÄHTÄÄMME SAMAAN MAALIIN

Organisaatiouudistus kirittää
kohti yhteisiä toimintatapoja.

Constissa työskenteli vuoden 2019 lopussa yhteensä 990 korjausrakentamisen ja talotekniikan ammattilaista, kun vuotta aiemmin luku oli 1 046. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 1 037 (1 093).

Parhaat osaajat on olennainen osa Constin kasvutavoitteiden saavuttamista. Alan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi Constissa arvostetaan hyviä yhteistyötaitoja sekä täsmällisyyttä ja oma-aloitteista asennetta. Constilainen pitää sen mitä lupaa. Kahden vuoden välein toteuttavan henkilöstökyselyn perusteella constilaiset ovat jo useita vuosia olleet keskimääräistä omistautuneempia työlleen ja sitoutuneempia työnantajansa.

Constissa suositaan vakituisia työsuhteita. Consti on yksi harvoja toimijoita, jolla on omaa osaamista lähes kaikkiin asunto-osaakeyhtiöiden tarvitsemiin palveluihin. Erikoisosaamista on sähkö- ja putkitöistä julkisivuremontteihin ja arvotalojen kipsikoristeiden entisöintiin.

Vuoden lopun henkilöstöstä 95,9 (96,7) prosenttia oli vakituksessa ja 4,1 (3,3) prosenttia määräaikaissessa työsuhteessa. Määräaikaisia työntekijöitä on eniten kesällä sekä harjoittelijoina että kausiluontoisissa tehtävissä kuten julkisivukorjauksissa.

Consti tarjosi jälleen vuoden aikana kesätyö- tai harjoittelupaikan sadalle alan opiskelijalle, ja hyvälle kesätyöntekijöille ja harjoittelijoille pyritään tarjoamaan pysyvää työsuhdetta valmistumisen jälkeen.

Henkilöstöstä oli vuoden lopussa 89 (88) prosenttia miehiä. Naisten 11 prosentin osuus on hieman suurempi kuin alalla keskimäärin. Keskimäärin naisten osuus rakennusalalla on Suomessa noin yhdeksän prosenttia.

Consti Way on tapamme toimia

Vuosi 2019 oli Constissa toimintojen yhtenäistämisen vuosi, jota vauhditti helmikuussa 2019 voimaan astunut organisaatiouudistus. Constilaisuuden ydin on kiteytetty Consti Way -muotoon. Constin arvoihin perustuvia toimintatapoja on tehty tunnetuksi perehdytyksessä ja erilaisissa henkilöstötilaisuuksissa.

Organisaatiouudistuksessa liiketoiminnot jaettiin neljään asiakaslähtöiseen toimialaan. Samalla selkeytettiin yhtiörakennetta. Emoyhtiön kokonaan omistamina tytäryhtiönä toimii nyt kaksi yhtiötä: Consti Korjausrakentaminen Oy ja Consti Talotekniikka Oy. Yhtiörajojen poistuminen helpottaa muun muassa osamiskeskusten luomista.

Organisaatiouudistuksessa eri yhtiöiden talous- ja HR-toiminnot yhdistettiin koko konsernia palveleviksi toiminnoiksi. Samalla on yhdenmukaistettu muun muassa työsopimuksen elinkaaren liittyviä prosesseja.

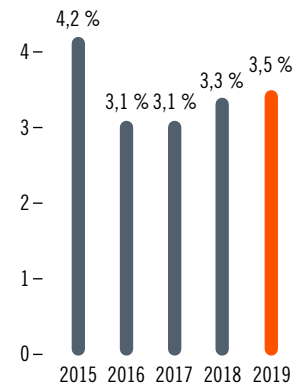
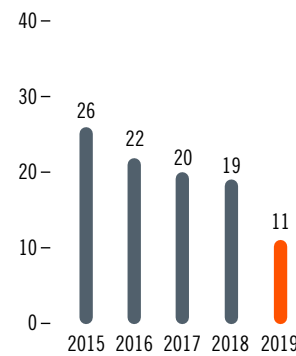
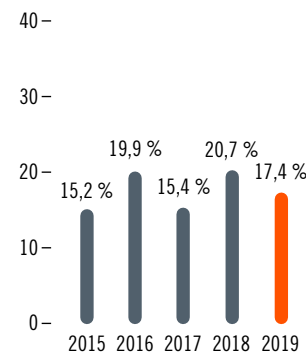
Liiketoiminnassa on pyritty löytämään koko konsernille parhaiten sopivat prosessit tarjouslaskennasta luovutukseen asti.

Toimintamallien yhdistämisellä pyritään parempaan tehokkuuteen, kun samalla määrällä tekijöitä saadaan enemmän aikaan. Näin myös esimiesten ja johdon aikaa vapautuu asiakkaiden kohtaamiseen ja työmaan tiiviimpään seurantaan. Tähän kannustaa myös edellisvuonna käyttöön otettu Askel lähemmäksi työmaata -ohje.

Myös koulutusta yhdenmukaistettiin. Koulutuskalenterissa painottuivat esimies- ja turvallisuus-koulutus sekä urakkasopimukseen liittyvä koulutus. Yhtenäisten toimintatapojen rinnalla esimiestyössä on korostettu työkyvyn ylläpitoa ja varhaista puuttumista tilanteessa, jossa työkyvyn havaitaan heikentyneen.

ARVOT



HENKILÖSTÖN
KESKIMÄÄRÄINEN
POISSAOLOTAPATURMATAAJUUS
Tapaturmat miljoonaa
työtuntia kohtiVAKITUISEN HENKILÖSTÖN
LÄHTÖVAIHTUVUUSTurvallisuus- ja ensiapukoulutukset
yrityskohtaisiksi

Työturvallisuus on Constissa kaiken toiminnan lähtökohta ja yksi vastuullisuuden kulmakivistä. Sen keskeisiä mittareita ovat poissaolot ja tapaturmataajuus. Sairaus- ja tapaturmapoissaolojen osuus työajasta oli 3,5 (3,3) prosenttia, mikä on alan hyvää keskitasoa. Tapaturmien lukumäärä tehtyjä työtunteja kohti parani edellisvuodesta selkeästi ja oli 11 (19) tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohden.

Työturvallisuuden parantamiseksi vuonna 2019 uudistettiin työturvallisuuskortti- ja ensiapukoulutukset. Yleisen työturvallisuuskorttikoulutuksen sijaan räätälöitiin koulutus, jossa keskitytään erityisesti Constille tyypillisiin vaaratilanteisiin. Työturvallisuuskortin vaatima koulutus, jonka kaikki työmailla työskentelevät työntekijät suorittavat, toteutetaan nyt rakennusalan yhteisessä Turvapuistossa. Jokainen Constin työntekijä vierailee Turvapuistossa, jossa Constilla on oma turvallisuusosio yhtiölle ominaisten työmaatilanteiden havainnollistamiseksi.

Päivän kestävässä ensiapukoulutuksessa keskitytään rakennustyömaalle ja siten Constille tyypillisiin

ensiapua vaativiin tilanteisiin eli putoamisiin, mas-siivisten verenvuotojen tyrehtyttämiseen sekä sähkön aiheuttamiin ensiapua vaativiin tilanteisiin. Lisäksi opeteltiin ohjaamaan ensihoito loukkaantuneen luo mahdollisimman nopeasti. Ensiapukoulutuksen käy vuosittain noin viidennes työmaahenkilöstöstä.

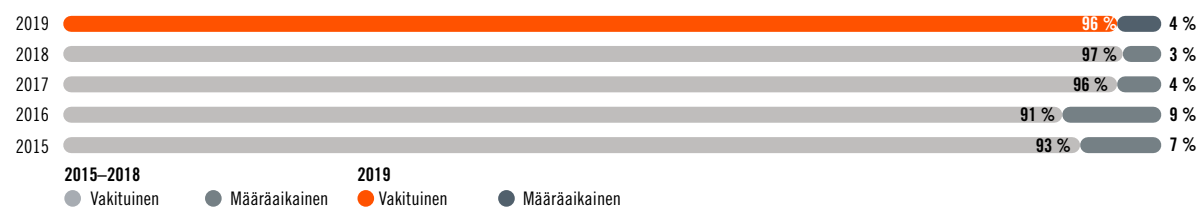
Hyvistä tuloksista palkitaan

Palkitsemisen perustana on Constissa kiinteä peruspalkka, minkä lisäksi konsernin johto ja suurin osa toimihenkilöistä kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Tulospalkkiojärjestelmän periaatteet ja ehdot sekä sen piiriin kuuluvat henkilöt vahvistetaan hallituksessa vuosittain.

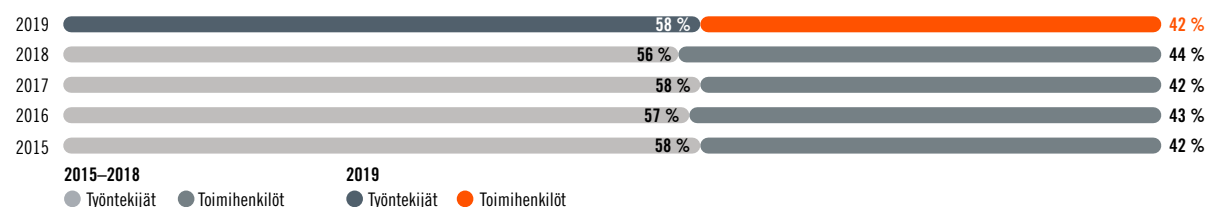
Käytössä on myös pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinohjelma, joka tarjoaa mahdollisuuden muuntaa tulospalkkiojärjestelmässä ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2019 maksetaan osallistujille vuonna 2022. Vuoden 2019 lopussa järjestelmään kuului 57 avainhenkilöä.

Parhaat työmaat palkitaan vuosittain kilpailussa, jossa kriteereinä ovat työmaan laatu, turvallisuus, asiakastytyytyväisyys, aikataulujen pitävyys ja talous.

TYÖSUHTEEN MUOTO 31.12.



HENKILÖSTÖRYHMÄT 31.12.

”
VUODEN CONSTILAINEN
ON ARJEN SANKARI

Urpo Lackman saa projektit pysymään plussalla.

Millaista on työsi Constissa ja millaisia taitoja se vaatii?

Työskentelen Consti Talotekniikassa IV-projektipäällikkönä eli vastaan, että ilmanvaihdon asennukset etenevät ja valmistuvat kuten pitääkin. Tällä hetkellä työn alla on Tikkurilassa sijaitseva koulu, josta tehdään kulttuuritilaa. Edellisiä kohteita oli muun muassa Kehä I:n Keilaniemen-tunneli.

Työ vaatii ennen kaikkea inhimillisyyttä ja innovatiivisuutta. Ensimmäistä silloin, kun porukan tunteet uhkaavat kuumeta ja jälkimmäistä silloin, kun pitää löytää sekaisesta suunnitelmavyöhydestä se kultajyvä, jolla lukko aukeaa. Joskus se tarkoittaa uuden vaihtoehdon esittämistä tilaajalle.

Viimeksi nämä ominaisuudet yhdistyivät isossa urakoitsijakokouksessa, jossa äänen voimakkuus alkoi uhkaavasti kohota. Olin vähän sivullinen keskustelussa, mutta päätin ehdottaa väliin joukkohalia. Tilanne rauhoittui ennen kuin piti alkaa huutamaan tai halaamaan.

Tekniisiin kysymyksiin meillä on omat asiantuntijat, joilta pyydän häpeilemättä apua, kun sitä tarvitsen.

Mikä työssä palkitsee?

Parasta on kivat työkaverit ja asialliset esimiehet. Avainryhmä on pysynyt samana koko sen ajan, kun olen Constissa ollut. Keväällä tulee 18 vuotta täyteen.

Palkitsevinta on, kun homman saa valmiiksi niin, että kaikki ovat tyytyväisiä. Mukavaa on sekin, kun on päässyt siirtämään osaamistaan nuoremmille. Isoilla työmailla meillä on usein harjoittelija mukana. Kyllä nuoret usein tekniset asiat osaavat, mutta työmaalla toimiminen on heille uutta.

Miten päädyit alalle?

Nuorena tulin valituksi sekä veturinkuljettajakoulutukseen että Strömbergin konepajalle Helsinkiin ja vielä ammattikouluun Joensuuhun. Lieksalaisena valitsin rakennuspiirtäjälinjan Joensuussa. Työn ohessa kävin myöhemmin teknillisen koulun. Vähän jäi kyllä harmittamaan, sillä veturinkuljettajana olisin ollut jo kymmenen vuotta oloneuvoksena.

Sinut valittiin Constin sisäisessä äänestyksessä vuoden constilaiseksi. Tunnistitko itsesi kuvauksista?

Aito ja rehti uskon olevani ja yritän kyllä aina saada projektit hoituumaan myös taloudellisesti hyvin. Arjen sankari, joka onnistuu aina projekteissaan... se meni vähän liioitteluksi.

Remontoitko vapaa-ajalla?

Muuton yhteydessä remontoin vanhan kotimme myyntikuntoon. Siinä tuli uusittua katto, seinät, lattiat ja ovet. Mieluiten vietän vapaa-aikaa pilkillä tai kalassa.



YHTEISKUNTAVASTUU

Constin toiminta perustuu rakennetun ympäristön parantamiseen. Arjen vastuullisuudessa korostuvat terveys ja turvallisuus, työelämän käytännöt ja ympäristö.

Parempaa rakennettua ympäristöä

Constin missio on parantaa rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Korkealaatuisen korjausrakentamisen lisäksi Consti pyrkii kehittämään koko rakennusalaan yhdessä sidosryhmien kanssa. Consti on mukana kehittämässä erilaisia yhteistoimintamalleja ja uusia tuotteita. Constilaiset toimivat useissa alan järjestöissä, ja yhteistyötä tehdään myös oppilaitosten kanssa muun muassa opinnäytetöissä.

Alan käytäntöjen kehittämiseen kuuluu harmaan talouden torjunta. Consti noudattaa tilaajavastuulakia ja kuuluu Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan. Lisäksi se valvoo työn tekemistä veromenettelylain mukaisesti. Korruptiota, lahjontaa tai niiden yritystä ei hyväksytä missään muodossa.

Ympäristöhaittojen minimointi olennainen osa työmaan suunnittelua

Korjausrakentamisen myötä rakennetun ympäristön haitalliset ympäristövaikutukset yleensä vähenevät. Esimerkiksi energiankulutus pienenee ja sisätilojen terveellisyys paranee.

Työmailla keskeistä on paikallisten ympäristöhaittojen minimoiminen. Tämä tarkoittaa muun muassa työmaaliikenteestä, purkutöistä ja rakentamisesta syntyvän melun ja pölyn minimointia ja haitallisten aineiden huolellista käsittelyä sekä haitoista tiedottamista.

Työmaille laaditaan aluesuunnitelmat ja huolehditaan jätteen käsittelystä ja loppusijoituksesta. Materiaali- ja energiatehokkuuden parantaminen on Constin jatkuva kehityskohde.

Terveys ja turvallisuus toiminnan lähtökohta

Consti haluaa tarjota kaikille sen työmaille työskenteleville turvallisen ja terveellisen työympäristön.

Työtapaturmien ehkäisyssä keskeisiä ovat turvallisuuden valvonta, ohjeet turvallisista menettelytavoista sekä turvallisuuden painottaminen koulutuksessa ja perehdytyksessä.

Keskeisiä mittareita ovat poissaolot ja tapaturmataajuus. Vuonna 2019 sairaus- ja tapaturmapoissaolojen osuus työajasta oli 3,5 prosenttia, mikä on alan hyvää

keskitasoa. Tapaturmien lukumäärä tehtyjä työtunteja kohti väheni merkittävästi ja oli 11 tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohti. Työturvallisuuden parantamiseksi vuonna 2019 uudistettiin työturvallisuuskortti- ja ensiapukoulutukset.

Tiloja saneerataan usein myös niin, että ne ovat korjauksen ajan käytössä esimerkiksi toimistona tai liiketilana. Consti huolehtii tilojen käyttäjien turvallisuudesta ja tilojen terveellisyydestä myös korjauksen aikana.

Työelämän käytännöillä parannetaan tulosta ja työhyvinvointia

Korjausrakentaminen edellyttää monipuolista osaamista ja hyvää tiimityöskentelyä. Vuoden 2019 aikana yhdenmukaistettiin sisäisiä prosesseja ja tuettiin esimiestyötä erityisesti työmaille. Henkilöstön työkykyä tuetaan myös lakisääteistä kattavammalla työterveyshuollolla ja työkykyä edistävällä vapaa-ajan toiminnalla.

Constissa suositetaan toistaiseksi voimassa olevia työsuhteita, jollaisia oli vuoden lopun työsuhteista noin 96 prosenttia.

Yhteiset, Constin arvoihin perustuvat toimintatavat on kiteytetty Consti Way -muotoon. Consti Way on constilainen tapa toimia ja johtaa. Se ohjaa koko henkilöstöä kohti yhteisiä tavoitteita ja on osa jokaista työmaata ja kohtaamista. Consti Way on korkeaa laatua ja työhyvinvointia, kunnioitusta ja kilpailukykyä, ammattilypeyttä, avoimuutta ja edelläkävijyyttä.

Vuosittain julkaistava vastuullisuusraportti kiteyttää Constin yhteiset toimintamallit ja kuvaa keinoja, joilla toiminnan vastuullisuus pyritään varmistamaan. Yhteiskuntavastuuraportti vuodelta 2018 julkaistiin kesäkuussa 2019, ja seuraava julkaistaan vuoden 2020 toisella neljänneksellä.

Ei-taloudelliset-tiedot vuodelta 2019 raportoidaan myös osana hallituksen toimintakertomusta.



Vuoden 2019 yhteenveto

Vastuullisuusteema	Mitattava asia	Mittari	Mittaustaajuus	2015	2016	2017	2018	2019
Terveys ja turvallisuus	Tapaturmien määrä	Tapaturmataajuus*	1 kk	26	22	20	19	11
Terveys ja turvallisuus	Sairauspoissaolojen määrä	Sairauspoissaolo, %	1 kk	3,9 %	2,8 %	2,8 %	3,0 %	3,3 %
Terveys ja turvallisuus	Ammattitautien määrä ja työperäiset sairaudet	Kpl / vuosi	1 kk	2	1	0	0	0
Työelämän käytännöt	Henkilöstön vaihtuvuus	Lähtövaihtuvuus, %	1 kk	15,2 %	19,9 %	15,4 %	20,7 %	17,4 %
Työelämän käytännöt	Työsopimuskiistat	Kpl / vuosi	1 v	0	1	0	0	0
Työelämän käytännöt	Määräaikaiset työsopimukset	Määräaikaisuus, %	1 v	8,7 %	9,0 %	4,2 %	3,3 %	4,1 %
Ympäristö	Toteutuneet havaitut ympäristöriskit	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0	0
Ympäristö	Reklamaatiot ympäristövaikutuksista	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0	0
Yhteiskunnallinen vastuu	Työsuojelutarkastukset (AVI) / sanktiot	Kpl / vuosi	1 v	0	1	0	0	2/0
Yhteiskunnallinen vastuu	Eettisen ohjeistuksen vastaiset tapahtumat	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0	0

* tapaturmien lukumäärä miljoonaa työtuntia kohden.

Constin yhteiskuntavastuuraportti on saatavissa yhtiön verkkosivuilta vuoden 2020 toisella neljänneksellä www.consti.fi/consti-yhtiöt/consti

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Consti Yhtiöt Oyj (Consti) on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin Pörssi). Constin hallinto ja johtaminen perustuvat Suomen osakeyhtiö- ja arvopaperimarkkinalakeihin, yhtiön yhtiöjärjestykseen ja NASDAQ Helsinki Oy:n sääntöihin ja ohjeisiin. Consti noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (www.cgfinland.fi).

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on annettu erillisenä kertomuksena ja julkistettu yhdessä tilinpäätöksen, hallituksen toimintakertomuksen ja palkka- ja palkkioselvityksen kanssa. Selvitys on nähtävillä yhtiön verkkosivuilla www.consti.fi > Sijoittajat > Hallinto.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus on käsitellyt selvityksen kokouksessaan 6.2.2020, ja yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että selvityksen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa.

1 HALLITUS

Hallituksen tehtävät

Hallitus vahvistaa Constin strategian ja seuraa sen toteuttamista. Osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä edustaa yhtiötä. Constin hallitus on laatinut kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään sen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Constin hallitukseen kuuluu kolmesta yhdeksään jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden. Ehdotuksen yhtiökokoukselle hallituksen kokoonpanoksi valmistelee hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, jonka hallitus asettaa vuosittain.

Hallitus

- määrittelee yhtiön osinkopolitiikan
- päättää lahjoituksista osakeyhtiölain puitteissa
- määrittelee riskienhallintajärjestelmän ja sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet
- käsittelee ja hyväksyy osavuositarkastukset, toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen
- vahvistaa itselleen työjärjestyksen
- vahvistaa yhtiön toimintatavan ja seuraa sen toteutumista
- hyväksyy yhtiön strategian ja seuraa sen toteutumista
- hyväksyy strategian pohjalta vuosittain toimintasuunnitelman ja budjetin ja valvoo niiden toteutumista
- asettaa vuosittain toimitusjohtajalle henkilökohtaiset tavoitteet ja arvioi niiden toteutumista sekä hyväksyy johtoryhmän jäsenten tavoitteet ja arvioi näiden toteutumista
- vahvistaa konsernin organisaatorakenteen
- nimittää ja vapauttaa tehtävistään toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän toimi- ja työehdoistaan ja kannustusjärjestelmistään
- tekee tarvittaessa esityksiä yhtiökokoukselle johdon ja henkilöstön palkkiojärjestelmistä
- seuraa johdon seuraajakysymyksiä
- käsittelee muut asiat, jotka hallituksen puheenjohtaja tai toimitusjohtaja ovat esittäneet esityslistalle. Myös hallituksen jäsenillä on oikeus saattaa haluamansa asia hallituksen käsiteltäväksi ilmoittamalla siitä puheenjohtajalle.

Hallituksen kokoonpano

Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen valitsee varsinainen yhtiökokous vuosittain toimikaudeksi, joka päättyy seuraavaan

varsinaiseen yhtiökokoukseen. Ehdotuksen yhtiökokoukselle hallituksen kokoonpanoksi valmistelee hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta käsittelee myös yhtiön monimuotoisuusperiaatteet.

Hallituksen kokoonpanossa otetaan huomioon yhtiön toiminnan asettamat vaatimukset ja yhtiön kehitysvaihe. Hallintokoodin mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Jäsenten lukumäärän ja kokoonpanon on mahdollistettava hallituksen tehtävien tehokas hoitaminen. Koodin mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia.

Hallituksen monimuotoisuus muotoutuu Constissa liiketoimintastrategian ja tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Monimuotoisuuden kriteereitä ovat jäsenten kokemus yhtiön strategisilta toimialoilta ja niistä kulttuureista, joissa yhtiö toimii, sekä koulutus, ikä ja sukupuoli.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tulee ottaa huomioon hallinnointikoodin vaatimusten lisäksi yhtiön monimuotoisuuskriteerit tunnistessaan ja ehdottaessaan jäseniä hallitukseen. Monimuotoisuuskriteerien kautta pyritään varmistamaan, että hallituksen osaaminen, tausta ja henkilökohtaiset ominaisuudet kokonaisuutena vastaavat yhtiön nykyisen ja tulevan toiminnan tarpeita.

Hallituksen jäsenet 31.12.2019

Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen muodostivat 31.12.2019 Tapio Hakakari (puheenjohtaja), Antti Korkeela, Erkki Norvio, Petri Rignell, Pekka Salokangas ja Anne Westersund. Kaikki hallituksen jäsenet valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 2.4.2019.

Hallitus piti vuoden 2019 aikana 13 kokousta, ja jäsenten läsnäolo prosentti oli keskimäärin 97,4. Jäsenittäin

läsnäolo prosentti oli seuraava: Tapio Hakakari 100 %, Antti Korkeela 100 %, Erkki Norvio 100 %, Petri Rignell 100 %, Pekka Salokangas 92,3 %, Niina Rajakoski 75,0 % ja Anne Westersund 100,0 %.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella on nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus valitsee keskuudestaan vuosittain vähintään kolme valiokunnan jäsentä ja yhden heistä puheenjohtajaksi sekä vahvistaa valiokunnan työjärjestyksen. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kolme kertaa vuodessa.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnalla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan se toimii valmistelevana elimenä, jonka käsittelemät asiat tuodaan hallituksen päätettäväksi. Se valmistelee Constin yhtiökokoukselle tehtävän ehdotuksen hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, tekee hallitukselle ehdotuksen toimitusjohtajasta ja hänen palvelussuhteensa ehdoista ja valmistelee tarpeen mukaan muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasiat ennen hallituksen käsittelyä. Valiokunta valmistelee konsernin palkitsemisperiaatteet ja lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinohjelman sekä seuraa niiden toteutumia ja toimivuutta. Valiokunta valmistelee myös konsernin monimuotoisuuspolitiikan.

Valiokuntaan kuuluivat vuonna 2019 Petri Rignell (puheenjohtaja), Pekka Salokangas, Erkki Norvio ja Tapio Hakakari ja se kokoontui neljä kertaa. Kaikki jäsenet osallistuivat kokouksiin.

Hallitus on katsonut, että konsernin liiketoiminnan laajuus ei edellytä erillisen tarkastusvaliokunnan perustamista, vaan hallitus huolehtii sen tehtävistä. Tässä ominaisuudessa hallitus tapaa ulkoisen tilintarkastajan vähintään kerran vuodessa ilman yhtiön palveluksessa olevan johdon läsnäoloa. Hallituksen tehtäviin tarkastusvaliokunnan ominaisuudessa kuuluu muun muassa yhtiön tilinpäätöksen, puolivuositarkastuksen ja osavuositarkastusten läpikäyminen, sisäisen valvontajärjestelmän seuranta sekä sisäinen ja ulkoinen tarkastus.

2 TOIMITUSJOHTAJA

Hallitus nimittää Constin toimitusjohtajan ja päättää hänen palvelussuhteensa

ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen asettamien tavoitteiden, suunnitelmien, linjausten ja päämäärien toteuttamisesta. Osakeyhtiölain mukaan toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito on järjestetty luotettavasti. Hallitus arvioi toimitusjohtajan työtä ja hänelle asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Constin toimitusjohtajana toimi vuonna 2019 Esa Korkeela. Esa Korkeela on syntynyt vuonna 1972 ja on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri ja MBA. Hän on ollut yhtiön palveluksessa vuodesta 2009 konsernin talousjohtajana ja vt. toimitusjohtajana 9–12/2017. Toimitusjohtaja omisti tilikauden päättyessä Euroclear Oy:n ylläpitämän omistajarekisterin mukaan 434 133 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta, mikä vastaa 5,52 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä.

3 JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtajan tukena toimiva johtoryhmä vastaa konsernin ja liiketoiminnan kehittämisestä ja operatiivisesta toiminnasta hallituksen ja toimitusjohtajan antamien tavoitteiden mukaisesti. Johtoryhmä määrittelee toimintaperiaatteet ja menettelytavat hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti. Johtoryhmä kokoontuu kuuksittain ja tarvittaessa useamminkin ja keskittyy konsernin ja liiketoiminnan strategiaan kysymyksiin. Asialistalla on säännöllisesti taloudelliseen kehitykseen, hallintoon, yritysvastuuseen ja kehityshankkeisiin liittyviä kysymyksiä ja katsauksia. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja.

4 TILINTARKASTUS

Lakisääteinen tilintarkastus sisältää tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä hallinnon tarkastuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2.4.2019 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi Ernst & Young Oy:n, joka on nimenyt KHT Mikko Ryttilahden yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Vuonna 2019 tilintarkastuksesta maksettiin 226 tuhatta euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 18 tuhatta euroa. Muut

palvelut liittyivät pääosin konsernin uuden organisaatorakenteen arviointiin veronäkökulmasta.

Ernst & Young Oy on toiminut Constin tilintarkastajana vuodesta 2008 lähtien, ja myös KHT Mikko Ryttilähti on toiminut tilintarkastusyhteisön nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008.

5 TALOUDELLISEN RAPORTOINTIPROSESSIN VALVONTA

Consti laatii taloudellisen raportointinsa kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS), arvopaperimarkkinalain, Suomen kirjanpitolain ja kirjanpitolautakunnan ohjeiden ja lausuntojen mukaisesti noudattaen samalla Finanssivalvonnan standardeja ja NASDAQ Helsinki Oy:n sääntöjä. Yhtiön taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet, ohjeet, käytännöt ja vastuualueet ovat suunniteltu varmentamaan, että yhtiön taloudellinen raportointi on luotettavaa ja tilinpäätös on laadittu voimassa olevien lakien, määräysten ja yhtiön toimintaperiaatteiden mukaan.

Taloudellisen tiedon julkaisemista ja ulkoista viestintää koskevat ohjeet sisältävät hallituksen hyväksymään Yhtiön tiedonanto-ohjesääntöön (Disclosure policy), jonka pääperiaatteet ovat nähtävillä yhtiön verkkosivuilla (www.consti.fi > Sijoittajat > Hallinto > Tiedonantopolitiikka). Ohjeen ajantasaisuutta ja noudattamista valvoo sijoittajasuhdetoiminto yhdessä konserniviestinnän kanssa.

Riskienhallinta

Constin riskienhallinnan keskeisenä periaatteena on jatkuva, järjestelmällinen ja ennaltaehkäisevä toiminta riskien tunnistamiseksi, yhtiön hyväksymän riskitason määrittelemiseksi, riskien arvioimiseksi ja käsittelemiseksi sekä riskien toteutuessa niiden tehokkaaksi hoitamiseksi ja hallinnaksi niin, että yhtiö saavuttaa strategiset ja taloudelliset tavoitteensa. Riskienhallinta on osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Riskienhallinta kattaa riskin tunnistamisen, arvioinnin sekä varautumissuunnitelmat.

Riskien tunnistamisen lähtökohtana käytetään Constin strategisia ja operatiivisia tavoitteita. Riskianalyysit ja -arvioinnit toteutetaan itsearviointeina. Riskien todennäköisistä toteutumisista ja toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia arvioidaan yhtiön riskienhallintaperiaatteissa määritellyllä asteikolla 1–3.

Constin hallituksen tehtävä on vahvistaa yhtiön riskienhallinnan periaatteet sekä arvioida riskien hallinnan riittävyttä ja asianmukaisuutta. Toimitusjohtaja vastaa konsernin riskienhallinnasta ja sen organisoimisesta, työn resursoinnista ja riskienhallinnan periaatteiden tarkistamisesta. Konsernin johtoryhmä on vastuussa riskienhallinnan toteutumisesta, operatiivisten riskien seurannasta ja riskien arvioinnista sekä riskeihin liittyvistä toimenpiteistä.

Taloudelliset ja operatiiviset riskit ja tehdyt toimenpiteet raportoidaan johtoryhmälle säännöllisesti. Strategisia riskejä käsitellään vuosittain strategian käsitelyn yhteydessä. Riskiraportit käsitellään hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja toimialojen johtoryhmissä.

Keskeisistä riskeistä ja riskienhallinnan toimenpiteistä raportoidaan vuosittain yhtiön toimintakertomuksessa ja osavuositarkastuksissa.

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tarkoitus on suojella yrityksen ja sen liiketoimintayksiköiden voimavaroja väärinkäytöltä, varmistaa liiketapahtumien asianmukainen valtuutus, tukea tietojärjestelmien johtamista sekä varmistaa taloudellisen raportoinnin luotettavuus. Constissa sisäisestä valvonnasta on ensisijaisesti vastuussa linjajohto. Sitä tukevat konsernin tukitoiminnot. Kolmannen tason sisäisestä valvonnasta muodostavat sisäinen ja ulkoinen tarkastus, joiden tehtävänä on varmistaa, että kaksi ensimmäistä tasoa toimivat tehokkaasti.

Sisäinen tarkastus

Constilla ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen toimintoa, vaan sisäisen tarkastuksen vastuut on jaettu yhtiön sisällä eri toimielinten ja toimialojen kesken. Hallitus voi käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita kontrolliympäristöön tai toimintaan liittyviin erillisiin arviointeihin. Ulkoisen tilintarkastajan tarkastussuunnitelmassa otetaan huomioon, että yhtiöllä ei ole sisäistä tarkastusta.

Toimitusjohtaja luo perustan sisäiselle valvonalle johtamalla ja ohjaamalla

ylintä johtoa sekä varmistamalla, että yrityksen kirjanpitolukäytännöt noudattavat lakia ja että taloushallintoa johdetaan luotettavasti.

Johtoryhmä on vastuussa siitä, että organisaation eri yksiköihin luodaan yksityiskohtaiset sisäisen valvonnan toimintaohjeet ja käytännöt. Erityisen tärkeä rooli on taloushallinnon henkilöstöllä, jonka valvontatoimenpiteet kattavat kaikki yhtiön operatiiviset ja muut yksiköt.

Konsernin taloushallinto auttaa yksiköitä luomaan asianmukaiset valvontakäytännöt. Se myös ohjaa yrityksen riskienhallintaprosessia ja raportoi sen toteutumisesta johdolle sekä seuraa valvontatoimenpiteiden riittävyttä ja toimivuutta käytännön tasolla.

Toimialojen johto vastaa siitä, että kaikki heidän vastuualueeseensa kuuluvat yksiköt ja työntekijät noudattavat asianmukaisia lakeja, säädöksiä ja sisäisiä toimintaohjeita.

Taloudellinen raportointiprosessi

Taloudelliseen raportointiin liittyvien sisäisen valvonnan toimenpiteiden tehokkuutta valvovat hallituksen lisäksi toimitusjohtaja ja konsernin sekä toimialojen johtoryhmät. Valvontatoimet, kuten täsmätykset ja loogisuus- ja vertailuanalyysit, suoritetaan eri organisaatiotasolla. Valvonnan tavoitteena on havaita, estää ja korjata mahdolliset virheet ja poikkeamat taloudellisessa seurannassa.

Constin talousraportointi perustuu kuukausittaiseen tuloseurantaan keskitetyssä raportointijärjestelmässä. Talousraportit käsitellään raportointiyksikötason jälkeen toimialojen johtoryhmissä ja sen jälkeen konsernin johtoryhmässä. Myös hallitukselle raportoidaan talousinformaatio kuukausittain. Talousvastaavat raportoivat johtoryhmille suunnitelmista poikkeavista tuloksista ja analysoivat poikkeamien syitä sekä tukevat johtoa päätöksenteossa. Kuukausiseurannalla varmistetaan myös vuosittavoitteiden johtamisen ja talousennusteiden ajantasaisuus. Taloustoiminto pyrkii yhtenäistämään talousvastaavien toimintatapoja ja varmistamaan ohjeiden yhtenäisen tulkinnan sekä kehittämään ohjeistusta edelleen.

6 SISÄPIIRIHALLINTO

Consti noudattaa sisäpiiriasioissa EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetuksen ((EU) 596/2014, muutoksineen ”MAR-asetus”) ja sen nojalla annetun alemman

asteisten säädösten sekä arvopaperimarkkinain säännöksiä, Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjetta sekä viranomaisten antamaa ohjeistusta. Lisäksi yhtiöllä on hallituksen hyväksymä sisäinen sisäpiiriohje, joka tietyin osin asettaa tiukempia vaatimuksia sisäpiiritiedon käsittelylle kuin edellä mainittu vähimmäissäännöstö.

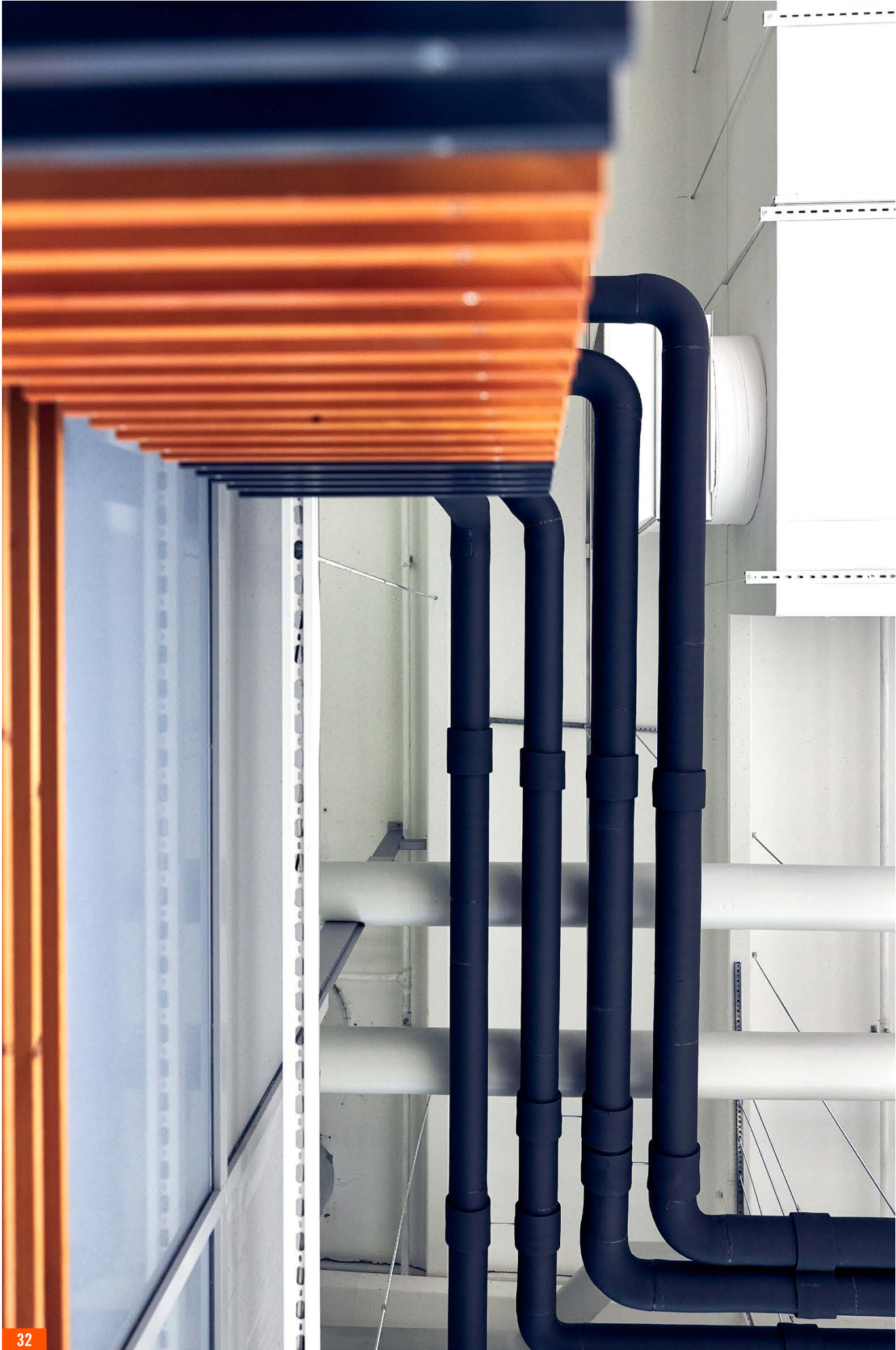
Consti on määritellyt MAR-asetuksen mukaisesti johtotehtävissä toimiviksi henkilöiksi yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan sekä konsernin johtoryhmän jäsenet. Consti julkaisee johtotehtävissä toimivien henkilöiden ja heidän lähipiirinsä Constin rahoitusvälineisiin liittyvät liiketoimet saamiensa ilmoitusten mukaisina viipymättä ja viimeistään kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta. Tiedot ovat julkistamisen jälkeen saatavilla yhtiön verkkosivuilla.

Consti on lisäksi määritellyt yhtiön tiedollisessa ytimessä toimiviksi henkilöiksi muun muassa Constin tytäryhtiöiden johtoryhmien jäsenet sekä taloudellisen raportoinnin valmisteluun osallistuvat henkilöt, joilla on suorittamiensa tehtävien perusteella pääsy yhtiön tiedolliseen ytimeen (”tiedollisessa ytimessä toimivat henkilöt”). Tarvittaessa perustettavaan hankekohtaiseen sisäpiirilueteloon merkitään ne Constia koskevaa sisäpiirintietoa saavat henkilöt, jotka työskentelevät yhtiölle työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta heillä on pääsy sisäpiirintietoon (”hankekohtaiset sisäpiiriläiset”).

Constin johtotehtävissä tai yhtiön tiedollisessa ytimessä toimivat henkilöt eivät saa toteuttaa omaan lukuunsa tai kolmannen osapuolen lukuun, suoraan tai välillisesti, liiketoimia, jotka liittyvät Constin rahoitusvälineisiin niin sanotun suljetun ikkunan aikana. Suljettu ikkuna alkaa 30 vuorokautta ennen yhtiön osavuositarkastuksen, puolivuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista ja päättyy tulosjulkistusta seuraavana päivänä. Hankekohtaisilta sisäpiiriläisiltä on kaupan käynti yhtiön rahoitusvälineillä kielletty hankkeen raukeamiseen tai julkistamiseen saakka.

Sisäpiiriohjeen noudattamisesta, ilmoitusvelvollisuuden seurannasta ja sisäpiirilueteloiden ylläpidosta vastaa Constin talousjohtaja.





Kuva: Pasi Salminen

HALLITUS 31.12.2019

Tapio Hakakari

Puheenjohtaja
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen

Oikeustieteen maisteri, s. 1953
Hallituksessa vuodesta 2015
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Webstor Oy, toimitusjohtaja
Cargotec Oyj, väliaikainen toimitusjohtaja 2012–2013
Kone Oyj, johtaja ja hallituksen sihteeri 1998–2006
KCI Konecranes, 1994–1998
Kone Oyj, 1983–1994

Keskeiset luottamustehtävät

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2016
Handelsbanken Suomi, hallituksen jäsen vuodesta 2016 ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2019
Cargotec Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2005 ja hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2009

Constin osakkeita 31.12.2019:
85 400 (osa määräysvalta-yhteisön kautta)

Petri Rignell

Jäsen
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen

Diplomi-insinööri, s. 1962
Hallituksessa vuodesta 2008
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Kreate Oy, toimitusjohtaja 2016–2017
IVG Polar Oy, toimitusjohtaja 2010–2013
CapMan kiinteistörahastot, teollinen neuvonantaja 2007–2010
Projekti-konsultit Oy, toimitusjohtaja 1994–2007
Polar Yhtiöt, työpäällikkö 1989–1994
Lemminkäinen Oyj, projekti-insinööri 1985–1989

Keskeiset luottamustehtävät

Sitowise Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2019
Kreate Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2017
PriRock Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007

Constin osakkeita 31.12.2019:
25 100 (määräysvalta-yhteisön kautta)

Erkki Norvio

Varapuheenjohtaja
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen

Diplomi-insinööri, kauppatieteiden maisteri, s. 1945
Hallituksessa vuodesta 2008 (puheenjohtaja 2008–2011)
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Ramirent Oyj, varatoimitusjohtaja 1984–1985 ja toimitusjohtaja 1986–2005
Partek Oy Ab, 1972–1984

Keskeiset luottamustehtävät

Renta Group Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2015
Norvier Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007
RGE Holding Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2014
Intera Equity Partners Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2007

Constin osakkeita 31.12.2019:
106 463 (määräysvalta-yhteisön kautta)

Pekka Salokangas

Jäsen
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen

Kauppatieteiden maisteri, s.1961
Hallituksessa vuodesta 2012
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Mantec International, liikkeenjohdon konsultti vuodesta 2018
Relacom Oy, toimitusjohtaja 2009–2017
Wiltrain Consulting Oy ja PlanStone Oy, liikkeenjohdon konsultti 2008–2009
ISS Palvelut Oy, liiketoimintayksikön johtaja 1998–2008
Talotek Oy, toimitusjohtaja 1996–1998
Onninen Oy Wholesale International, markkinointipäällikkö 1993–1996
Huber Oy, kehityspäällikkö 1989–1993

Constin osakkeita 31.12.2019: 22 000

Antti Korkeela

Jäsen

Yo-merkonomi, s. 1969
Hallituksessa vuodesta 2012
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Consti Yhtiöt Oy, toimitusjohtaja 2009–2011
Jollaksen Rakennushuolto Oy, toimitusjohtaja 1995–2009

Keskeiset luottamustehtävät

Random Development Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2012
Plasthouse Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2011

Constin osakkeita 31.12.2019:
276 894

Anne Westersund

Jäsen

FM-opinnot, kääntäjän tutkinto, s. 1964
Hallituksessa vuodesta 2019
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Rokmind Oy, partner 2018–
WesAnne Oy Ab, toimitusjohtaja 2017–
Cargotec Oyj, asiakasarvo-ohjelman johtaja 2015–2017, viestintä- ja yhteiskuntasuhdejohtaja 2013–2015, viestintä- ja markkinointijohtaja 2010–2013
Vattenfall AB, viestintäjohtaja, Pohjoismaat 2005–2010
Vattenfall Oy, asiakaspalvelujohtaja 2002–2005
Silja Line, markkinointipäällikkö 2000–2002

Keskeiset luottamustehtävät

Rokmind Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2019
Oy Hedengren Ab, hallituksen jäsen vuodesta 2018

Constin osakkeita 31.12.2019: 0

JOHTORYHMÄ 31.12.2019

Esa Korkeela

Toimitusjohtaja
Kauppätieteiden maisteri, MBA, s. 1972

Keskeinen työkokemus

Consti Yhtiöt Oyj, toimitusjohtaja 12/2017 lähtien
Consti Yhtiöt Oyj, vt. toimitusjohtaja 9–12/2017
Consti Yhtiöt Oyj, talousjohtaja 2009–2017
JRH Rakennushuolto Oy, talousjohtaja 1995–2009

Keskeiset luottamustehtävät

Tiirinkallio Oy, hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2018

Constin osakkeita 31.12.2019: 434 133

Jukka Mäkinen

Toimialajohtaja, Yritykset
Diplomi-insinööri, s. 1960

Keskeinen työkokemus

Consti, toimialajohtaja, Yritykset 2/2019 lähtien
Consti Korjausurakointi Oy, toimitusjohtaja
2013–9/2019
Devecon Projektinjohtopalvelu Oy,
toimitusjohtaja 2013
Hartela Oy, 2007–2013
ISS Proko Oy, aluejohtaja 1999–2007
Projektitonsultit Oy, projektipäällikkö 1997–1999
YIT-Yhtymä Oy, teknisen toimiston päällikkö
1995–1997 ja työmaa-/projekti-insinööri 1989–1995
Teknillinen korkeakoulu, tuntiopettaja 1998–2014

Keskeiset luottamustehtävät

Talonrakennusteollisuus Ry,
hallituksen jäsen vuodesta 2015
Talonrakennusteollisuus Uudenmaan piiri Ry,
hallituksen jäsen vuodesta 2015

Constin osakkeita 31.12.2019: 13 339

Pirkka Lähteinen

Yritykset-toimialan aluejohtaja
Insinööri (AMK), s. 1977

Keskeinen työkokemus

Consti, Yritykset-toimialan aluejohtaja
2/2019 lähtien
Consti Korjausurakointi Oy,
aluejohtaja 2011–2019
Jollaksen Rakennushuolto Oy,
toimitusjohtaja 2009–2011 ja
projektipäällikkö 2000–2009

Keskeiset luottamustehtävät

eGate Smart Building Innovation Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 2018
Kaskiniemen Sora Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 1992

Constin osakkeita 31.12.2019: 13 233

Joni Sorsanen

Talousjohtaja
Kauppätieteiden maisteri, s. 1983

Keskeinen työkokemus

Consti Yhtiöt Oyj, talousjohtaja 3/2018 lähtien
Caverion Oyj,
Head of Group Project Control 2017–2018
Consti Yhtiöt Oyj, Head of Investor Relations & Group
Controller 2016–2017
Cramo Oyj, konsernin talous- ja kehitystoiminnon
tehtävät, mm. Business Controller 2009–2016
Ernst & Young Oy, taloushallinnon
konsultti 2007–2008

Constin osakkeita 31.12.2019: 12 000

Pekka Pöykkö

Toimialajohtaja, Talotekniikka
Insinööri, s. 1967

Keskeinen työkokemus

Consti, toimialajohtaja, Talotekniikka 2/2019 lähtien
Consti Talotekniikka Oy,
toimitusjohtaja vuodesta 2016
Saipu Oy, toimitusjohtaja 2014–2015
Caverion Suomi Oy,
liiketoimintaryhmän johtaja 2010–2014
YIT Kiinteistötekniikka Oy,
liiketoimintaryhmän johtaja 2004–2010
YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy,
toimitusjohtaja 1999–2004
YIT Service Oy, aluepäällikkö 1994–1999
Norstep Oy, kehitysinsinööri 1993–1994

Keskeiset luottamustehtävät

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry,
johtokunnan ja hallituksen jäsen
Talotekniikkaliitto ry, hallituksen jäsen

Constin osakkeita 31.12.2019: 1 056

Turo Turja

Henkilöstöjohtaja
Kauppätieteiden maisteri, diplomi-insinööri, s. 1967

Keskeinen työkokemus

Consti Yhtiöt Oyj, henkilöstöjohtaja 8/2018 lähtien
SSAB Europe Oy, henkilöstöjohtaja 2015–2017
Rautaruukki Oyj, henkilöstöjohtaja 2008–2015
Maan Auto Oy, henkilöstöpäällikkö 2006–2008
Steveco Oy, henkilöstöpäällikkö 2004–2006
Tekniikan Akateemisten Liitto TEK ry, asiamies
1998–2004

Constin osakkeita 31.12.2019: 0

Risto Kivi

Toimialajohtaja, Taloyhtiöt ja Julkiset
Rakennusmestari, s. 1971

Keskeinen työkokemus

Consti, toimialajohtaja,
Taloyhtiöt ja Julkiset 2/2019 lähtien
Consti Julkisivut Oy, toimitusjohtaja 2011–9/2019
Raitayhtiöt Oy, toimitusjohtaja 2009–2011
Raitamiespalvelu Oy, toimitusjohtaja 2008–2009
Raitarakennus Oy, toimitusjohtaja 2007–2009
Raitasauma Oy, toimitusjohtaja 1998–2007
Rkm Kivi ja Kalevo Oy, yrittäjä 1993–1998

Keskeiset luottamustehtävät

Midpointed Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2012

Constin osakkeita 31.12.2019: 377 937

Markku Kalevo

Taloyhtiöt-toimialan laskenta-
ja myyntijohtaja
Rakennusteknikko, s. 1971

Keskeinen työkokemus

Consti, Taloyhtiöt-toimialan laskenta-
ja myyntijohtaja 2/2019 lähtien
Consti Julkisivut Oy,
laskenta- ja myyntijohtaja 2011–2019
Raitayhtiöt Oy, varatoimitusjohtaja 2009–2010
Raitasaneeraus Oy, toimitusjohtaja 1998–2009
Rkm Kivi ja Kalevo Oy, yrittäjä 1993–1998

Constin osakkeita 31.12.2019: 298 692

Heikki Untamala

Lakiasiaintoimialan johtaja
Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, s. 1969

Keskeinen työkokemus

Consti Yhtiöt Oyj, lakiasiaintoimialan johtaja 5/2019 lähtien
YIT Oyj, lakiasiaintoimialan johtaja ja kiinteistö-
-segmentit 2018–2019
Lemminkäinen Talo Oy, johtaja, sopimus- ja lakiasiat
2013–2018
Lemminkäinen Oyj, konsernilakimies 2010–2013
Asianajotoimisto Krogerus Oy, asianajaja 2005–2009
Asianajotoimisto Heikki Untamala, asianajaja, osakas
2000–2005

Keskeiset luottamustehtävät

Cantores Minores Kannatusyhdistys ry, hallituksen
jäsen 2018 lähtien

Constin osakkeita 31.12.2019: 0



Kuva: Pasi Salminen

CONSTI

TALOUDELLINEN KATSAUS

SISÄLTÖ

Hallituksen toimintakertomus	38
Tilinpäätös	47
Konsernin laaja tuloslaskelma	48
Konsernitase	49
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	50
Konsernin rahavirtalaskelma	51
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	52
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	80
Emoyhtiön tase, FAS	81
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	83
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	84
Hallituksen voitonjakoehdotus	92
Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	93
Tilintarkastuskertomus	94
Tunnusluvut ja tietoa osakkeenomistajille	97
Tunnusluvut	98
Tunnuslukujen laskentakaavat	99
Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille	100

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Consti on yksi Suomen johtavista korjausrakentamiseen ja talotekniisiin palveluihin keskittyneistä yhtiöistä. Consti tarjoaa kattavasti korjausrakentamisen ja talotekniikan palveluita taloyhtiöille, yrityksille ja sijoittajille sekä julkiselle sektorille Suomen kasvukeskuksissa.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 6.2.2019 käynnistää ohjelman parantaakseen yhtiön kannattavuutta ja kilpailukykyä. Ohjelman keskeisenä runkona oli luoda asiakaslähtöinen organisaatorakenne, joka siirtää liiketoiminnan johtamisen lähemmäksi työmaatoitusta ja edesauttaa liiketoimintaa tukevien sisäisten palveluiden tehokasta järjestämistä. Uusi organisaatorakenne astui voimaan 18.2.2019.

Uudessa organisaatorakenteessa toiminta on jaettu neljään toimialaan: Taloyhtiöt, Yritykset, Julkiset ja Talotekniikka. Kaikkiin toimialoihin sisältyy palveluliiketoimintaa (Service-toiminta), jota ei raportoida omana toimialanaan. Consti raportoi kuitenkin Service-toiminnan liikevaihdon tilikausittain. Palveluliiketoiminta sisältää palvelu-urakointia sekä sopimusasiakkaille toteutettavia huolto- ja ylläpitopalveluja.

Konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oyj. Liiketoimintaa harjoitettiin 30.9.2019 asti kolmessa emoyhtiön kokonaan omistamassa tytäryhtiössä, jotka olivat Consti Talotekniikka Oy, Consti Julkisivut Oy ja Consti Korjausurakointi Oy. 1.10.2019 lähtien liiketoimintaa harjoitetaan kahdessa emoyhtiön kokonaan omistamassa tytäryhtiössä, jotka ovat Consti Korjausrakentaminen Oy ja Consti Talotekniikka Oy. Consti Korjausrakentaminen Oy muodostui 1.10.2019, kun Consti Julkisivut Oy sulautui Consti Korjausurakointi Oy:öön ja Consti Korjausurakointi Oy:n toiminimi muutettiin Consti Korjausrakentaminen Oy:ksi. Tilinpäätöspäivänä 31.12.2019 toteutetussa osittaisjakautumisessa Consti Talotekniikka Oy:n linjasaneeraukseen liittyvä liiketoimintakokonaisuus siirtyi Consti Korjausrakentamiseen Oy:öön. Constin liiketoiminta raportoidaan yhtenä segmenttinä. Lisäksi Consti raportoi liikevaihdon toimialakohtaisesti.

Consti-konsernin vuoden 2019 liikevaihto 314,8 (315,8) miljoonaa euroa oli –0,3 prosentin muutoksella lähes edellisvuoden tasolla. Liikevaihto kasvoi Taloyhtiöt- ja Julkiset-toimialoilla mutta supistui Yritykset- ja Talotekniikka-toimialoilla. Liiketulos parani edellisvuodesta ja oli 4,6 (–2,1) miljoonaa euroa. Liiketuksen liikevaihdesta oli 1,5 (–0,7) prosenttia.

Toimintaympäristö

Ammattimaisen korjausrakentamisen määrä on kasvanut Suomessa viimeiset 20 vuotta lähes yhtäjaksoisesti ja ylittänyt parhaimmillaan uudisrakentamisen arvon. Vuonna 2019 korjausrakentamisen osuuden kaikesta talonrakentamisesta arvioidaan olleen noin 48 prosenttia.

Vuonna 2019 rakennusten korjaamisen markkinan arvioidaan kasvaneen noin 1–2

prosenttia. Koko talonrakentamisen markkina supistui Euroconstructin mukaan noin 1,5 prosenttia. Rakennusteollisuus RT:n arvio korjausrakentamisen markkinakasvusta talonrakentamisessa vuonna 2019 on lähes kaksi prosenttia ja Euroconstructin 0,9 prosenttia.

Uudisrakentaminen supistui Euroconstructin mukaan vuonna 2019 noin 3,6 prosenttia. Uudisrakentamisessa painottuivat julkiset rakennukset kuten koulut ja sairaalat sekä liikerakentaminen. Asuntorakentaminen sen sijaan väheni viime vuosien erittäin nopean kasvun jälkeen Rakennusteollisuus RT:n mukaan 5,0 prosenttia ja Euroconstructin mukaan 7,6 prosenttia. Muun uudisrakentaminen määrässä ei tapahtunut olennaisia muutoksia.

Sekä korjausrakentaminen että uudisrakentaminen ovat viime vuosina keskittyneen suuriin kaupunkeihin. Talouskasvun heikentyessä uudisrakentamisen odotetaan keskittyvän entistä voimakkaammin kasvukeskuksiin.

Ammattimaisen korjausrakentamisen arvo vuonna 2019 hieman yli 13 miljardia euroa, josta asuinrakennusten osuus oli 8 miljardia. Valtaosa korjauksista kohdistui kerros- ja rivitaloihin. Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä, ja taloudellisten suhdanteiden merkitys on vähäisempi kuin uudisrakentamisessa.

Korjaustarvetta kasvattaa Suomen rakennuskannan ikä. Asuinrakentaminen oli Suomessa kiivaimmillaan 1970-luvulla, ja tuon ajan rakennusten talotekniikka, julkisivut ja rakenteet vaativat nyt perusteellisia korjauksia. 1970-luvun rakentamisen laajuudesta kertoo, että tuolloin rakennetuissa taloyhtiöissä on huoneistopinta-alaa 60 miljoonaa neliometriä, kun 1960-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä on vain 35 miljoonaa neliometriä. 1960-luvulla rakennettuja taloyhtiöitä on kuitenkin edelleen korjattu eniten, kun tarkastellaan huoneistoalaan suhteutettua korjausten arvoa.

Nopeimmin korjausrakentamisessa ovat lisääntyneet käyttövesi- ja viemärikorjaukset. Taloteknisten korjausten osuus on ollut viime vuosina lähes puolet kaikista asunto-osakeyhtiöiden korjauksista, ja niistä noin kolme neljäsosaa on vesi- ja viemärikorjauksia. Toiseksi suurin korjauskohde ulkopinnat ja rakenteet, joiden osuus on lähes 40 prosenttia.

Talotekniikkakorjauksissa 1960-luvulla rakennetut taloyhtiöt ovat korjausten arvolla mitattuna selkeästi suurin ryhmä. Suhteessa huoneistoalaan myös julkisivuja korjataan eniten 1960-luvun yhtiöissä, mutta korjausten arvo jakaantuu tasaisemmin vuosikymmenten välillä. Ikkunoita ja ulko-ovia sekä perustuksia ja runkorakenteita korjataan eniten vanhemmissa yhtiöissä, kun taas vesikatot ja yläpohjan korjausten arvo on suurimmillaan 1980-luvun yhtiöissä. Myös putkiremontit tekevät tuloaan 1980-luvun taloyhtiöihin.

Julkisten rakennusten kuten koulujen ja sairaaloiden sekä uudis- että korjausrakentaminen on kasvanut jo useita vuosia. Erityisesti uudisrakentaminen on lisääntynyt voimakkaasti. Julkisen rakentamisen ennustetaan kuitenkin hidastuvan lähivuosina, millä

arvioidaan olevan merkittävä vaikutus rakentamisen kokonaismarkkinaan.

Korjausrakentamisen markkinan arvioidaan jatkavan suhteellisen tasaista, uudisrakentamista nopeampaa kasvua. Korjausrakentamisen tarvetta ylläpitää 1970-luvun suuren asuinrakennuskannan lisäksi liike- ja toimistorakentamisen korjaustarpeiden kasvu. Liike- ja toimistorakentaminen oli Suomessa erityisen vilkasta 1980-luvulla. Myös 1990- ja 2000-luvun alkuvuosina liike- ja toimistorakentaminen oli suhteellisesti vilkkaampaa kuin asuinrakentaminen, eivätkä esimerkiksi liike- ja palvelukiinteistöt välttämättä vastaa tämän ajan tarpeita. Liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamisen ennustetaan vähentyvän lähivuosina.

Korjausrakentamisen tarvetta lisäävät myös monet megatrendeiksi luokitellut ilmiöt kuten väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja ilmastomuutos. Esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteena on vähentää hiilidioksidipäästöjä parantamalla rakennusten energiatehokkuutta erityisesti peruskorjauksilla ja älykkäällä talotekniikalla. Direktiivin mukaan EU:n jäsenmaiden tulee laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Osa säästöistä koskee jo vuotta 2020. Talotekniikan kuten ilmanvaihdon ja erilaisten turvallisuusjärjestelmien merkitys kasvaa myös asumismukavuutta lisäävänä tekijänä.

Kaupungistumisen myötä sekä uudis- että korjausrakentaminen keskittyvät yhä enemmän suuriin kaupunkeihin, sillä muuttotappiopaikkakunnilla rakennusten peruskorjaus ei aina ole taloudellisesti kannattavaa. Kaupungistuminen lisää myös täydennysrakentamista sekä kasvukeskusten ytimessä että lähiöissä. Käyttötarkoituksella korjataan esimerkiksi toimistorakennuksia asunnoiksi.

Euroconstruct arvioi rakennusten korjaamisen kasvavan 1,2 prosenttia vuonna 2020 ja vuosittaisen kasvun pysyvän noin 1,6 prosentissa vuosina 2021 ja 2022. Uudisrakentamisen Euroconstruct arvioi supistuvan 2,4 prosenttia vuonna 2020. Talonrakentamisen kokonaismarkkinan ennustetaan supistuvan noin 0,7 prosenttia.

Uudisrakentamisen hidastumisen odotetaan parantavan osaavan henkilöstön saataavuutta mutta samalla se voi kiristää kilpailua erityisesti suurissa korjaushankkeissa.

Pitkän aikavälin tavoitteet

Constin missiona on parantaa rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Constin visiona on olla Suomen korjausrakentamisen ykkönen. Vision ja tavoitteiden saavuttamiseksi Consti on määritellyt strategiset keinot menestyä, joita edistetään strategisina kehityshankkeina. Strategiset keinot menestyä ovat: kannattava ja kilpailukykyinen toiminta, parhaat osaajat, erinomaiset palvelut ja ratkaisut, paras asiakaskokemus sekä uudistuminen ja kasvu.

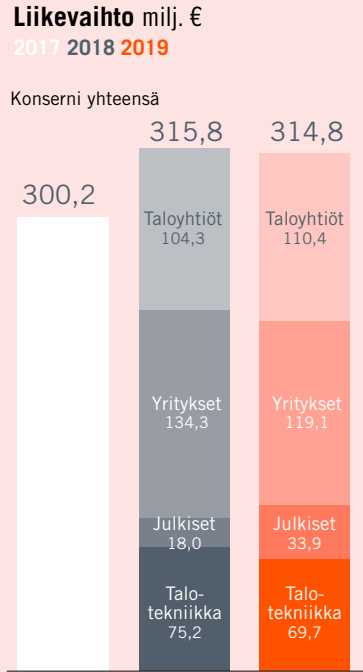
Yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ovat seuraavat:

- Kasvu: markkinoita nopeampi liikevaihdon kasvu
- Kannattavuus: liikevoittomarginaali yli 5 prosenttia
- Vapaa kassavirta: kassavirtasuhte yli 90 prosenttia
- Taserakenne: nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhde alle 2,5 kertainen
- Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta.

Liikevaihto, tulos ja tilauskanta

Consti-konsernin vuoden 2019 liikevaihto 314,8 (315,8) miljoonaa euroa oli –0,3 prosentin muutoksella lähes edellisvuoden tasolla. Taloyhtiöt-toimialan liikevaihto oli 110,4 (104,3), Yritykset-toimialan 119,1 (134,3), Julkiset-toimialan 33,9 (18,0) ja Talotekniikka-toimialan 69,7 (75,2) miljoonaa euroa. Näihin sisältyvän Service-toiminnan liikevaihto oli 42,6 (40,4) miljoonaa euroa.

Liikevaihto kasvoi Taloyhtiöt- ja Julkiset-toimialoilla mutta supistui Yritykset- ja Talotekniikka-toimialoilla. Taloyhtiöt-toimialan kasvu oli hyvää erityisesti julkisivuliiketoiminnassa. Julkiset-toimialan liikevaihto kasvoi suunnitellusti matalaan vertailukautteen nähden. Yritykset-toimialan liikevaihto supistui vertailukaudesta. Toimitilakorjausten liikevaihto kasvoi, mutta asuntokorjausten liikevaihto laski vuoden 2018 lopulla käynnistetyn asuntokorjausyksikön uudelleenorganisoinnin vuoksi. Talotekniikka-toimialan liikevaihdon kehityksessä heijastuvat aiemmin käyttöönotetut uudet toimintamallit sekä valikoivampi tarjoustoiminta.



Vuoden 2019 liiketulos parani edellisvuodesta ja oli 4,6 (–2,1) miljoonaa euroa. Liiketulos liikevaihdesta oli 1,5 (–0,7) prosenttia. Osakekohtainen tulos oli 0,30 (–0,30) euroa. Liiketulos parani kvartaaleittain loppuvuotta kohden ja oli selkeästi vertailukautta parempi. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla liiketulosta heikensi olennaisesti yksittäisen ar-

vokiinteistön käyttötarkoituksimuutosprojektin jäljellä olevien suoritteiden toteutus. Vaikka jo lopetettujen asuntokorjausyksikön vanhoilla projekteilla oli negatiivista vaikutusta liiketulokseen myös vuoden toisella puoliskolla, vaikutus jäi odotetusti alkuvuotta selkeästi pienemmäksi. Kaikki toimialat tekivät voitollisen tuloksen tilikaudelta 2019.



Vuoden 2019 aikana Constilla oli käynnissä noin 800 hanketta. Liikevaihdesta reilu kolmannes kertyi Yritykset-toimialan hankkeista, noin kolmannes Taloyhtiöt-toimialan hankkeista, viidennes Talotekniikasta ja noin kymmenen prosenttia Julkiset-toimialan hankkeista.

Merkittävimpiä kuluneena vuonna valmistuneita yrityksille ja sijoittajille tehtyjä hankkeita olivat hotelli Marskin täydellinen peruskorjaus Helsingissä ja työeläkeyhtiö Varman tilaama, SOK:n käytössä oleva Ässäkeskus Helsingin Vallilassa. Aalto-yliopiston käyttöön peruskorjattiin tilat Espoon Vuorimiehentiellä, ja kesällä valmistui Lahteen Svenska Gården -koulurakennuksen peruskorjaus ja laajennus. Myös Helsinki-Vantaan lentoaseman T2-terminaalin non-Schengen-liikennettä palvelevan osan muutostöiden ensimmäinen vaihe valmistui vuoden 2019 aikana.

Laajoja taloyhtiöiden korjaushankkeita olivat muun muassa As Oy Puistonportti Bostads Ab Helsingin Lauttasaaressa, joka voitti Julkisivuyhdistyksen asunto-osakeyhtiöille järjestämän Julkisivuremontti-kilpailun, sekä perinteinen putkiremontti vuonna 1962 valmistuneessa As Oy Albertinkatu 16 Helsingissä. Muille kuin taloyhtiöille tehdyistä julkisivuremonteista merkittävin oli Kansallisarkiston 1970-luvulla rakennettu uudisosa.

Julkisen sektorin korjauksissa painottuivat koulujen ja kaupungin vuokratilojen peruskorjaukset. Vuonna 2019 valmistuivat muun muassa Haukilahden koulun peruskorjaus Espoossa ja Tolkis nya skolanin peruskorjaus ja laajennus Porvoossa. Helsingin kaupun-

gin vuonna 1957 valmistuneen Siilitie 5:n 110 asunnon peruskorjauksessa rakennettiin muun muassa 10 hissiä jälkiasennuksena.

Talotekniikka-toimialan kohteita kuluneena vuonna olivat muun muassa Hyvinkään sairaala, kauppakeskus Triplan parkkihalli, Kehä 1:n Keilaniemen-tunneli sekä Keskon päivittäistavarakaupat Helsingin Käpylässä ja Riihimäellä. Uutena palveluna Consti Talotekniikka toteutti väistötilojen talotekniikan kokonaistoimituksena Seinäjoen sairaalalle ja useille kouluille Uudellamaalla. Yhteisiä kohteita Constin muiden toimialojen kanssa olivat Aalto-yliopiston tilojen talotekninen peruskorjaus Vuorimiehentiellä, Haukilahden koulu, hotelli Marski ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle tehty 96 asunnon peruskorjaus Pelimannintiellä.

Tilaukanta milj. €
31.12. / 2019 2018 2017



Uusina kohteina aloitettiin muun muassa Radisson Blu -hotellin peruskorjaus Oulussa sekä Myllypuron palvelukeskuksen laaja peruskorjaus ja Siilitie 5:n 140 asuntoa kattava kakkosvaihe Helsingin kaupungille.

Katsauskauden lopun tilauskanta supistui 17,4 prosenttia edellisen tilikauden lopun tilauskantaan verrattuna ja oli 185,8 miljoonaa euroa.

Vuoden aikana saatujen uusien tilausten arvo supistui 6,0 prosenttia ja oli 214,8 (228,5) miljoonaa euroa. Uusien tilausten kehitykseen vaikutti edellisvuonna konserninlaajuisesti käyttöönotettu valikoivampi ja tiukempi tarjoustoiminta sekä käynnissä olevien suurten peruskorjaushankkeiden sitomat resurssit.

Investoinnit

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin vuonna 2019 olivat 0,9 (1,3) miljoonaa euroa eli 0,3 (0,4) prosenttia yhtiön liikevaihdosta. Suurimmat investointierät kohdistuivat aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin, joihin sisältyy pääosin kone- ja kalustohankintoja. Investoinnit käyttöoikeusomaisuuseriin (IFRS 16) vuonna 2019 olivat 1,6 miljoonaa euroa ja liittyivät pääosin tuotantoautojen uusittuihin leasing-sopimuksiin sekä Helsingin-pääkonttorin jatkettuun vuokrasopimukseen.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Vuoden 2019 liiketoiminnan operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja oli 4,9 (–5,8) miljoonaa euroa. Vapaa kassavirta eli operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja vähennettynä investoinneilla aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin oli 4,0 (–7,1) miljoonaa euroa. Kassavirtasuhde oli 48,9 prosenttia. Operatiivisen tuloksen parantumisen myötä vuoden 2019 liiketoiminnan rahavirta parani merkittävästi edellisvuoteen nähden.

Consti-konsernin rahavarat 31.12.2019 olivat 10,0 (3,2) miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli vuoden 2019 lopussa nostamattomia tililimiittisopimuksia ja käyttämättömiä shekkitililimiittejä yhteensä 8,0 miljoonaa euroa. Konsernin korolliset velat olivat 28,9 (22,8) miljoonaa euroa. Korollisissa rahalaitoslainoissa sovelletaan kahta taloudellista kovenanttia, jotka perustuvat konsernin korollisen nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhdelukuun sekä velkaantumisasteeseen. Katsauskauden lopussa konsernin korollinen nettovelka oli 18,9 (19,6) miljoonaa euroa ja nettovelkaantumisaste 64,4 (83,6) prosenttia. Tilinpäätöshetkellä konsernin korollisen nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhdeluuku vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti oli alle kovenantin maksimitason.

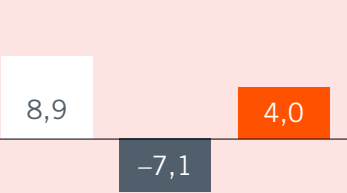
Uudet tilaukset milj. €

2019 2018 2017



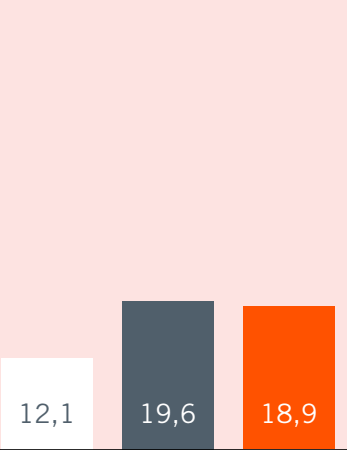
Vapaa kassavirta milj. €

2017 2018 2019



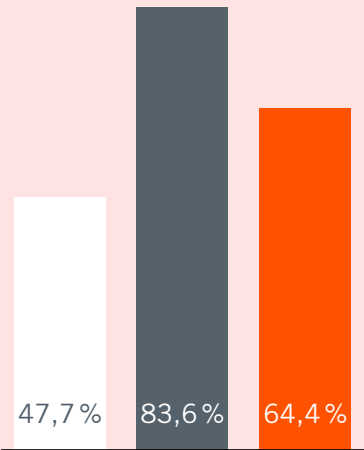
Korollinen nettovelka milj. €

2017 2018 2019



Nettovelkaantumisaste %

2017 2018 2019



Consti laski 29.3.2019 liikkeelle 3,2 miljoonan euron hybridilainan. Hybridilaina on laina, joka on tiettyihin muihin velkasitoumuksiin nähden maksunsaantijärjestyksessä takasijainen ja jota käsitellään Constin IFRS-konsernitilinpäätöksessä omana pääomana. Omaan pääomaan kirjattiin kulujen jälkeen 3,1 miljoonaa euroa. Hybridilainan kuponkikorko on kiinteä 12,0 prosenttia tarkistuspäivään saakka, minkä jälkeen korko määritellään uudestaan kahden vuoden välein hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä alkaen. Lainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Constilla on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa kahden vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Hybridivelkakirja ei anna haltijalleen osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia eikä laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan kertynyt, kirjaamaton korko vuoden 2019 lopussa oli 0,3 miljoonaa euroa.

Taseen loppusumma 31.12.2019 oli 116,6 (111,0) miljoonaa euroa. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden määrä taseessa oli katsauskauden päättyessä 6,3 (3,9) miljoonaa euroa. Aineellisten hyödykkeiden määrän kasvuun vaikuttaa 1.1.2019 käyttöön otettu IFRS 16 -standardi, jonka vaikutukset on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Omavaraisuusaste oli 29,8 (25,4) prosenttia. Taseen ulkopuolisten vuokra- ja operatiivisten leasing-sopimusten vastuut olivat 31.12.2019 yhteensä 0,03 (3,9) miljoonaa euroa. Taseen ulkopuolisten vuokra- ja operatiivis-

ten leasing-sopimusten vastuiden määrän laskuun vaikuttaa 1.1.2019 käyttöön otettu IFRS 16 -standardi, jonka vaikutukset on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Consti Yhtiöt Oyj teki 24.10.2019 sopimuksen 50 miljoonan euron kotimaisesta yritystodistusohjelmasta. Yhtiö voi laskea ohjelman puitteissa liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Rahoitusjärjestely laajentaa Consti Yhtiöt Oyj:n rahoituspohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia käyttöpääomarahoitusta. Ohjelman järjestäjänä toimii OP Yrityspankki Oyj. Yritystodistusohjelman puitteissa Consti laski liikkeelle viimeisellä vuosineljänneksellä yhteensä 6,0 miljoonaa euroa alle vuoden mittaisia yritystodistuksia.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tutkimus- ja kehitystoiminta jakautuu Constissa strategiseen uusien liiketoimintojen, palveluiden ja menetelmien kehittämiseen sekä nykyisen liiketoiminnan tukemiseen ja jatkuvaan parantamiseen. Kehittäminen perustuu strategiaan ja siinä kuvattuihin painopisteisiin. Vuonna 2019 kehittämisessä keskityttiin erityisesti organisaatorakenteen uudistamiseen ja toimintatapojen yhdenmukaistamiseen.

Helmikuussa 2019 käyttöönotettu uusi asiakaslähtöinen organisaatio ja siihen liittyvät yhtiörakenteen muutokset antavat aiempaa paremmat edellytykset toimintamallien ja niitä tukevien tietojärjestelmien yhtenäistämiseksi sekä palveluiden tuotteistamiselle.

Vuoden aikana yhdenmukaistettiin korjausrakentamisen tuotannonohjausjärjestelmät (ERP) ja otettiin käyttöön muun muassa koko konsernin kattavat HR- ja projektinhallintajärjestelmät. Kilpailukyvyyn ja kannattavuuden vahvistamiseksi jatkettiin myös projektitiedon digitalisointiin tähtäävän BI-raportoinnin ja analytiikan kehittämistä ja tarkennettiin esimerkiksi tarjousvaiheen riskienhallinnan menettelyitä. Organisaatiouudistusta tuettiin uusimalla Constin verkkosivut.

Alan yhteisissä hankkeissa korostuivat erilaisten yhteistyömallien ja Lean-menetelmien kehittäminen. Consti on jo aiemmin osallistunut rakennusalan yhteistyötä edistävään RAIN-hankkeeseen (Rakentamisen integraatiokyvykyys). Vuonna 2019 aloitettiin kolmi-vuotinen RAIN2-hanke, jonka keskeiset teemat integraation rinnalla ovat Lean-johtamisen ja virtautetun tuotantomallin käyttöönotto rakentamisessa. Constissa hyödynnettiin Lean-periaatteiden mukaista tahtiaikaan perustuvaa virtautusta onnistuneesti useissa kohteissa, muun muassa Hoasille tehdyissä opiskelija-asuntojen peruskorjauksissa.

Integroidut projektitoimitukset kuten allianssimallit ja yhteistoimintaurakat nähdään Constissa ja alalla laajemminkin mahdollisuutena parantaa rakentamisen toimintakulttuuria ja hallita vaativiin korjaushankkeisiin liittyviä riskejä. Consti on mukana hyödyntämässä uusia toimintamalleja muun muassa Koy Uudenmaankatu 16–20:n allianssi-hankkeessa.

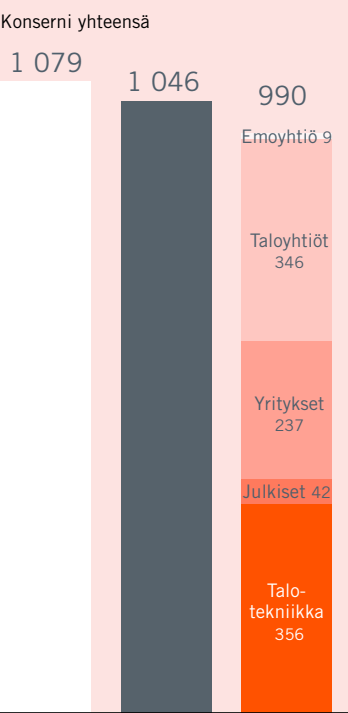
Palvelukonseptien kehittämisessä keskityttiin taloyhtiöille suunnatun Consti Kodikas -konseptin sopimus- ja yhteistoimintamalleihin ja konseptin viemiseen käytäntöön.

Henkilöstö

Consti-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden päättyessä oli 990 (1 046). Keskimääräinen henkilöstömäärä vuonna 2019 oli 1 037 (1 093). Kauden päättyessä henkilöstöstä 346 työskenteli Taloyhtiöt-toimialalla, 237 Yritykset-toimialalla, 42 Julkiset-toimialalla ja 356 Talotekniikka-toimialalla. Emoyhtiön palveluksessa oli 9 henkilöä. Katsauskauden henkilöstökulut olivat yhteensä 61,7 (62,2) miljoonaa euroa.

Henkilöstö tilikauden lopussa

2017 2018 2019



Vuoden lopun henkilöstöstä 4 prosenttia työskenteli määräaikaisella työ sopimuksella. Toimihenkilöitä oli vuoden lopussa 419 (458) ja työntekijöitä 571 (588).

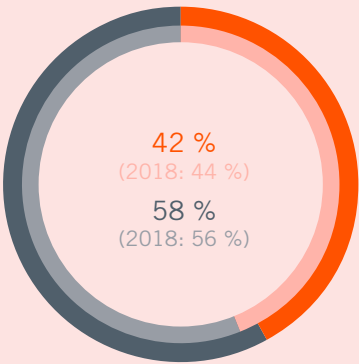
Constin henkilöstöstä oli vuoden 2019 lopussa 89 (88) prosenttia miehiä. Henkilös-

töstä 11 (12) prosenttia oli naisia, mikä on hieman enemmän kuin alalla keskimäärin.

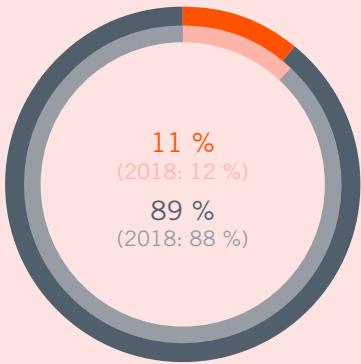
Vuosi 2019 oli Constissa toimintojen yhenäistämisen vuosi, jota vauhditti helmikuussa 2019 voimaan astunut organisaatiouudistus. Constilaisuuden ydin on kiteytetty Consti

Way -muotoon, ja näitä Constin arvoihin perustuvia toimintatapoja on tehty tunnetuksi perehdytyksessä ja erilaisissa henkilöstötilaisuuksissa.

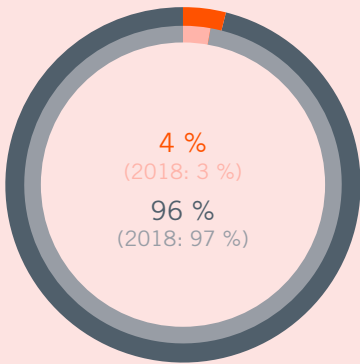
Henkilöstöryhmät
Toimihenkilö Työntekijä



Sukupuolijakauma
Nainen Mies



Työsuhteet
Määräaikainen Vakituinen



Johtoryhmä

Consti ilmoitti 26.4.2019, että Heikki Untamala (s. 1969, OTK, varatuomari) on nimetty Consti Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Heikki Untamala aloitti Constin palveluksessa 2.5.2019, ja hän raportoi toimitusjohtaja Esa Korkeelalle.

Consti tiedotti 26.4.2019, että Consti Yhtiöt Oyj:n kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Juha Salminen on ilmoittanut siirtyvänsä uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle. Tiedotteessaan Consti ilmoitti, että vuodesta 2012 lähtien kehitysjohtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä työskennellyt Salminen jatkaa nykyisessä tehtävässään 31.8.2019 saakka. Consti Yhtiöt Oyj ja Salminen ovat yhdessä sopineet, että Salminen jättää tehtävänsä konsernin johtoryhmän jäsenenä.

Consti Yhtiöt Oyj:n johtoryhmä muodostui katsauskauden päättyessä toimitusjohtaja Esa Korkeelan lisäksi seuraavista henkilöistä: Joni Sorsanen, talousjohtaja; Risto Kivi, toimialajohtaja Taloyhtiöt ja Julkiset; Jukka Mäkinen, toimialajohtaja Yritykset; Pekka Pöykö, toimialajohtaja Talotekniikka; Markku Kalevo, Taloyhtiöt-toimialan laskenta- ja myyntijohtaja; Pirkka Lähteinen, Yritykset-toimialan aluejohtaja, Heikki Untamala, lakiasiaintohtaja ja Turo Turja, henkilöstöjohtaja.

Yhtiökokous 2019 ja hallituksen valtuudet
Consti Yhtiöt Oyj:n 2.4.2019 pidetty varsinaisen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2018 ei jaeta osinkoa.

Yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten määräksi kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen seuraavaksi toimikaudeksi Tapio Hakakari, Antti Korkeela, Erkki Norvio, Petri Rignell ja Pekka Salokangas ja uutena jäsenenä Anne Westersund.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, ja päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilähti. Hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiot seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 36 000 euroa ja hallituksen jäsenille 24 000 euroa. Tilintarkastajan palkio päätettiin maksaa kohtuullisen laskun mukaan.

Hallitus valtuutettiin päättämään enintään 580 000 oman osakkeen hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä osakkeille muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen), ja osakkeet voidaan hankkia esimerkiksi yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Valtuutus sisältää hallituksen oikeuden päättää miten omia osakkeita hankitaan sekä kaikista muista osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeantista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien, osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä, joko maksua vastaan tai maksutta. Annettavien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perus-

teella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 780 000 osaketta. Hallitus voi päättää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa mahdollisesti olevia omia osakkeita. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista, mukaan lukien oikeuden osakkeenomistajien merkintäetu oikeudesta poikkeamiseen. Valtuutusta käytetään esimerkiksi yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutus sisältää hallituksen oikeuden päättää kaikista muista uusien osakkeiden ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutukset korvaavat aikaisemmat hallitukselle annetut valtuutukset, ja ne ovat voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Hallinto ja tilintarkastajat

Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen muodostivat 31.12.2019 Tapio Hakakari (puheenjohtaja), Antti Korkeela, Erkki Norvio, Petri Rignell, Pekka Salokangas ja Anne Westersund. Consti Yhtiöt Oyj:n 2.4.2019 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa valittu hallitus piti järjestäytymiskokouksen, jossa se valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Tapio Hakakarin ja varapuheenjohtajaksi Erkki Norvion. Hallitus nimitti Petri Rignellin, Erkki Norvion, Tapio Hakakarin ja Pekka Salokankaan jäseniksi hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Hallitus ei ole perustanut muita valiokuntia.

Consti Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana tilikaudella 2019 on toiminut Esa Korkeela.

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2019 henkilökohtaisesti tai määräysvalta-yhtiöidensä kautta yhteensä 949 990 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta, mikä edusti 12,09 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä.

Consti Yhtiöt Oyj:n tilintarkastajana on toiminut Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

Consti Yhtiöt Oyj noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Sisäpiiriasioissa Consti noudattaa EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetuksen ((EU) 596/2014, muutokseen ”MAR-asetus”) ja sen nojalla annetun alemman asteisten säädösten sekä arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjetta sekä viranomaisen antamaa ohjeistusta. Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen antama selvitys yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2019 sekä palkka- ja palkkioselvitys vuodelta 2019 löytyvät Consti Yhtiöt Oyj:n verkkosivuilta www.consti.fi > sijoittajat > hallinto.

Osakkeet ja osakepääoma

Consti Yhtiöt Oyj:n osakepääoma 31.12.2019 oli 80 000 euroa ja osakkeiden lukumäärä 7 858 267. Consti Yhtiöt Oyj:n hallussa oli näistä 173 031 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa sekä vastaavaan osinkoon. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Kannustinjärjestelmät

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.3.2019 jatkaa vuonna 2016 käynnistettyä konsernin avainhenkilöiden sitouttavaa osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuodelta 2019 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2019 maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuonna 2022 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana.

Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2019 kuuluu enintään noin 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2019 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 450 000 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Kaupankäynti Nasdaq Helsingissä

Consti Yhtiöt Oyj on ollut listattuna Helsingin Pörssin päälisalla 15.12.2015 alkaen. Osakkeen kaupankäyntitunnus on CONSTI. Pohjoismaisella listalla Consti Yhtiöt Oyj on luokiteltu markkina-arvoltaan pieneksi yhtiöksi toimialana teollisuustuotteet ja -palvelut. Kaudella 1.1.–31.12.2019 Consti Yhtiöt Oyj:n osakkeen alin kaupankäyntikurssi oli 4,76 euroa ja ylin 6,60 euroa. Osakkeen kaupankäynnillä painotettu keskikurssi oli 5,41 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2019 oli 6,40 euroa ja yhtiön markkina-arvo 50,3 miljoonaa euroa.

Lähipiiritapahtumat

Consti Yhtiöt Oyj laski 29.3.2019 liikkeesen 3,2 miljoonan euron hybridijoukkovelkakirjalainan. Yhtiön johtotehtävissä toimivat henkilöt merkitsivät hybridijoukkovelkakirjalainasta yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Consti Yhtiöt Oyj julkaisi yksityiskohtaiset tiedot johdon liiketoimista 27.3.2019.

Lähitulevaisuuden riskit ja epävarmuustekijät

Riskit jaetaan Constissa strategisiin, toiminnallisiin, taloudellisiin ja vahinkoriskeihin. Constin hallituksen tehtävä on vahvistaa yhtiön riskienhallinnan periaatteet sekä arvioida riskien hallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta.

Strategiset riskit

Strategian määrittämiseen ja toteuttamiseen liittyy riskejä. Constin tavoitteena on kasvaa sen keskeisissä liiketoiminnoissa nykyisillä markkina-alueilla sekä täyden Consti-palvelutarjonnan laajentaminen myös muihin Suomen kasvukeskuksiin. Tavoitteena on myös kasvattaa huoltopalveluiden ja palvelu-urakoinnin eli Service-toiminnan osuutta liikevaihdosta. Strategiaan kuuluu sekä organisaation kasvu että yritysostot. Yritysostojen tuomiin riskeihin varaudutaan yrityskaupan huolellisella valmistelulla ja integroinnin seurannalla.

Korjausrakentaminen, johon Consti on keskittynyt, on vähemmän suhdanneherkkää kuin muu rakentaminen. Markkinariskkejä pyritään hallitsemaan seuraamalla markkinoita aktiivisesti ja sopeuttamalla toimintaa tarpeen mukaan.

Consti pyrkii varmistamaan, että sen palvelut ovat laadultaan ensiluokkaisia ja täyttävät yhtiötä ja sen liiketoimintaa koskevan sääntelyn asettamat vaatimukset. Consti pyrkii kaikessa toiminnassaan harmaan talouden torjuntaan. Consti käyttää paljon omia työntekijöitä, jolloin voidaan helpommin varmistua lakien ja asetusten noudattamisesta. Tilajavastuulakia noudattamalla varmistutaan alihankkijoiden lainmukaisesta toiminnasta. Constin toimia ympäristöriskien ja harmaan talouden kitkemiseksi on käsitelty tarkemmin yhtiön yhteiskuntavastuuraportissa.

Kaikilla Consti-konsernin liiketoiminta-alueilla on Rakentamisen Laatu ry:n eli RALA:n myöntämä Rala-pätevyys. Consti Korjausra-

kentaminen Oy:llä on myös Rala-sertifikaatti ja Consti Talotekniikalla DNV:n myöntämä SFS-EN ISO 9001:2008 -sertifiointi laadunhallinnasta.

Toiminnalliset riskit

Constin menestys riippuu pitkälti siitä, kuinka hyvin se pystyy hankkimaan, motivoimaan ja pitämään palveluksessaan ammattitaitoista henkilöstöä sekä ylläpitämään henkilöstön ammattitaitoa. Henkilöstön vaihtuvuuden aiheuttamia riskejä pyritään minimoimaan muun muassa henkilöstön jatkuvalla koulutautumista. Työkyvyn ylläpitämiseksi Consti tarjoaa henkilöstölleen lakisääteistä perustaso huomattavasti kattavamman työterveyshuollon. Konsernissa on käytössä kannustinjärjestelmä, jonka piiriin kuuluvat kaikki vakituiset toimihenkilöt. Henkilöstöriskejä ovat myös mahdolliset inhimilliset erehdykset ja väärinkäytökset. Näihin riskeihin varaudutaan huolellisella rekrytoinnilla, perehdytyksellä ja työohjauksella sekä esimiesten käyttöön laadituilla eettisillä ohjeilla.

Urakoitsijan vastuuta koskeva lainsäädännön mukaisesti Consti varmistaa, että alihankkijat vastaavat lakisääteisistä velvoitteistaan.

Consti käyttää alihankkijoita erityisesti erikoisosaamista vaativiin työvaiheisiin usein projektiluontoisesti sekä tasaamaan kausivaihteluita. Alihankkijoiden aiheuttamaa riskiä hallitaan huolellisilla sopimuksilla ja pitkillä yhteistyösuhteilla. Tavarantoimittajiin liittyviin riskeihin varaudutaan huolellisesti laadituilla sopimuksilla, ja toimittajan taloudellista asemaa tarkastellaan säännöllisesti.

Constilla on laaja asiakaskunta, joka koostuu taloyhtiöistä, kunnista ja muista julkisen sektorin toimijoista, kiinteistösijoittajista sekä yrityksistä ja teollisuudesta. Laaja asiakaskunta pienentää sekä projektikohtaisia että markkinaympäristöön liittyviä riskejä.

Merkittävä osa Consti-konsernin liiketoiminnasta koostuu projekteista ja palveluista, jotka kilpailutetaan. Yhtiöllä ja sen eri liiketoiminta-alueilla on menettelytavat siitä, millaisiin tarjousprosesseihin yhtiö osallistuu ja mikä on näitä koskeva päätöksentekomenettely. Constilla on yhteisesti sovitut menettelytavat sisäiseen tarjouslaskentaan ja päätöksentekovaltuuksiin sekä projektien hallintaan ja seurantaan.

Constin toimintamahdollisuuksiin vaikuttavat muutokset rakentamista, ympäristönsuojelua, työlainsäädäntöä tai työturvallisuutta sekä verotusta ja taloudellista raportointia koskevassa sääntelyssä. Yhtiö seuraa ja arvioi lainsäädännön ja viranomaismääräysten muutoksia. Oikeudenkäyntiriskeihin varaudutaan huolellisella sopimusvalmistelulla, projektisuunnittelulla ja -seurannalla sekä mahdollisimman laadukkaalla työllä ja vastuukuutuksilla. Konserniyhtiöillä on käynnissä tai vireillä oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan. Oikeudenkäyntien lopputulosta on vaikea ennustaa, mutta varaus perustuen parhaaseen mahdolliseen arvioon on kirjattu niissä tapauksissa, joissa sen on katsottu olevan tarpeen.

Vahinkoriskit

Työturvallisuusasiat ovat Constissa keskeinen osa perehdytyskäytäntöjä. Työmaiden turvallisuusjohtaminen lähtee kohdekohtaisesta riskianalyysistä. Toimenpiteitä kuvataan sekä erillisessä turvallisuussuunnitelmassa että osana tuotannon ja työvaiheiden suunnitelmia. Kriittisistä työvaiheista tehdään tarvittaessa erilliset turvallisuussuunnitelmat. Yleiskatsaus turvallisuuteen tehdään työmaiden viikoittaisissa TR-mittauksissa, joissa havaitut puutteet korjataan välittömästi.

Merkittävimmät ympäristöriskit aiheutuvat ympäristölle haitallisten aineiden mahdollisista päästöistä esimerkiksi purkujätteiden käsittelyssä tai loppusijoituksessa tapahtuneista laiminlyönneistä. Toiminnan aikana lähiympäristöön saattaa kantautua melua, tärinää ja rakennuspölyä. Consti laatii työmaille ympäristösuunnitelmat, joissa tunnistetaan ja pyritään estämään kohteen ympäristöriskit tai varaudutaan torjumaan haitalliset vaikutukset.

Consti noudattaa rakentamista, rakentamisessa käytettävien materiaalien käyttöä, varastointia, kierrätystä ja hävittämistä sekä muita ympäristöä koskevia lakeja, sääntelyä, lupaehtoja sekä viranomaismääräyksiä. Jätteiden loppusijoitus dokumentoidaan keräämällä kuormakirjat ja dokumentit koko toimitusketjusta.

Tietotekniikan ja -liikenteen riskejä arvioidaan ja hallitaan konsernin ICT-toimen ja liiketoiminta-alueiden yhteistyöllä sekä yhteistyökumppanien kanssa. Konsernilla on ohjeet ja menettelytavat tietotekniikkaan ja tietoturvakysymyksiin liittyvien riskien vähentämiseksi ja hallitsemiseksi.

Taloudelliset riskit

Consti-konserni altistuu liiketoiminnassaan taloudellisille riskeille. Taloudellisia riskejä ovat korko-, luotto- ja likviditeettiriskit sekä pitkäaikaisten urakka- ja palvelusopimusten tuloutukseen liittyvät riskit. Altistuminen markkinakorkojen vaihteluun johtuu pitkälti konsernin pitkäaikaisista vaihtuvakorkoisista lainavastuista. Consti seuraa korollisten velkojen herkkyyttä korkotason muutokselle ja muutoksen vaikutusta konsernin tulokseen.

Constin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa sillä on pitkäaikaisia sopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Rahatalletuksiin liittyvää luottoriskiä hallinnoi konsernin talous- ja rahoitusosasto.

Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävien luottolimiittireservien ja riittävän pitkien laina-aikojen avulla. Konsernin pääoman hallinta pyrkii varmistamaan muun muassa, että se täyttää korollisiin velkoihin liittyvät kovenanttiehdot, jotka puolestaan määrittävät pääomarakenteelle asetettuja vaatimuksia. Tilinpäätöshetkellä konsernin korollisen nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhdeluku vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti oli alle kovenantin maksimitason. Taloudellisen kovenantin tasoa seurataan ja arvioidaan jatkuvasti suhteessa nettovelan ja käyttökatteen toteumaan ja ennusteeseen.

Pitkäaikaisten urakka- ja palvelusopimusten tuloutukseen liittyy riski, että tilikausittain esitetty osatuloutettu liikevaihto ja tulos eivät vastaa lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista sopimuksen ajalle. Sopimuksen kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä sopimuksen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten, että laskutettavan työn kehittämisestä. Mikäli arviot sopimuksen lopputulemasta muuttuvat, vaikutus raportoidaan sillä kaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Liikearvot perustuvat johdon arvioihin. Konserni arvioi arvonalentumista vuosittain tai tarvittaessa useammin.

Hotelli St. George -rakennushanke

Consti Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö Consti Korjausrakentaminen Oy (entinen Consti Korjausrakointi Oy) on 17.8.2018 pannut vireille Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan Hotelli St. George -rakennushankkeeseen liittyen. Consti Korjausrakentaminen Oy:n ja Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n välillä on erimielisyys liittyen osapuolten väliseen 21.12.2015 allekirjoitettuun Hotelli St. George -rakennushanketta koskevaan projektinjohtourakkasopimukseen ja 1.12.2017 allekirjoitettuun ns. ryntäyssopimukseen. Hotelli St. George -rakennushanke on valmistunut, ja kohde on luovutettu tilaajalle.

Consti Korjausrakentaminen Oy vaatii Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:lta edellä mainittuihin sopimuksiin perustuvia maksuveloituksia. Constin suoritusvaatimusten pääomamäärä on 28.2.2019 välimiesoikeudelle lähetetyssä kannekirjelmässä tarkentunut noin 13 miljoonaan euroon. Consti Korjausrakentaminen Oy on 16.8.2019 vastaanottanut Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vastauksen ja vastakanteen Consti Korjausrakentaminen Oy:n 28.2.2019 välimiesoikeudelle lähettämään kannekirjelmään. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 on vastauksessaan ja vastakanteessaan kiistänyt kaikki Constin kannekirjelmässä esittämät kannevaatimukset ja esittänyt Consti Korjausrakentaminen Oy:tä kohtaan pääomamäärältään noin 11 miljoonan euron vaatimukset. Summa ei sisällä arvonalisveroa. Lisäksi Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 vaatii Consti Korjausrakentaminen Oy:lta korkoja sekä korvausta oikeudenkäyntikulusta. Consti Korjausrakentaminen Oy pitää Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vaatimuksia perusteettomina.

Välimieslautakunta on päättänyt 18.9.2019 pidentää lopullisen välitystuomion antamiselle asetettua määräaika 31.12.2020 asti. Consti on parhaan mahdollisen arvion mukaan huomioinut erimielisyyden taloudellisessa raportoinnissaan. Consti tulee tarpeen mukaan jatkossa tiedottamaan asiasta, siinä esitettävistä lopullisista vaatimuksista sekä asian merkityksestä yhtiön taloudellisen aseman kannalta lähtökohtaisesti osavuositarkastuksissa ja tarvittaessa erillisillä tiedotteilla.

Constin vastuullisuuden periaatteet ja ei-taloudelliset tiedot

Constin missio on parantaa erinomaisella korjausrakentamisen osaamisella rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua.

Rakennuksia korjataan, kun rakenteet tai talotekniikka sitä vaativat. Korjaustöiden yhteydessä parannetaan lähes aina myös rakennuksen energiatehokkuutta, sisäilmaa ja käyttömukavuutta kuten esteettömyyttä ja turvallisuutta. Myös rakennuksen alkuperäisen ilmeen ja arkkitehtuurin säilyttäminen tai jopa palauttaminen sisältyy yhä useampaan korjaushankkeeseen. Rakennus- ja taloteknisen osaamisen lisäksi Constilla on osaamista käyttötarkoituksimuutoksista kuten toimitilojen muuttamisesta asunnoiksi. Tarvetta tilojen käyttötarkoituksen muutoksille kasvattavat erityisesti kaupungistuminen, lisääntyvä muuttoliike ja väestön ikääntyminen.

Vastuullisuus on Constissa osa liiketoiminnan johtamista, josta vastaa Constin johtoryhmä. Consti on julkaissut erillisen yhteiskuntavastuuraportin toiminnastaan vuodesta 2014 alkaen. Ensimmäistä raporttia edelsi yhteiskuntavastuun ISO 26000 -standardiin pohjautuva työ, jonka perusteella Constin toiminnalle tärkeimmiksi vastuullisuusteemoiksi nimettiin:

- terveys ja turvallisuus

- työelämän käytännöt

- ympäristö sekä

- arvot ja eettisyys.

Arvot ja eettisyys -teema sisältää ihmisoikeuksien kunnioittamisen ja harmaan talouden torjunnan ja terveys ja turvallisuus henkilöstöasiat ja sosiaalisen vastuun.

Consti julkaisee erillisen vastuullisuusraportin vuoden 2019 toiminnastaan vuoden 2020 toisen vuosineljänneksen aikana.

Ihmisoikeuksien kunnioittaminen

Ihmisoikeuksiin liittyviä riskejä ovat rakennusalalla yleisesti ainakin pakkotyö, työluvottomien työntekijöiden käyttö, jolloin palkka maksetaan pimeästi ilman sosiaaliturvaa, lapsityövoiman käyttö, puutteellinen työturvallisuus sekä häirintä, rasismi ja muu epäasiallinen käyttäytyminen.

Constin omassa toiminnassaan tunnistama ihmisoikeusriski on luvattoman työvoiman käyttö ja epäasiallinen käyttäytyminen.

Consti edellyttää, että sen kaikkien alihankkijoiden on oltava tilaajavastuurekisteissä. Sen kautta Consti saa automaattisesti ilmoituksen, mikäli alihankkijalla on verotai muita epäselvyyksiä, jotka voivat liittyä työluvottomien työntekijöiden käyttämiseen. Omien ulkomaalaisten työntekijöiden osalta Constissa on toimintamalli, jolla varmistetaan henkilön oleskelu- ja/tai työluipa-asiat sekä verotukseen liittyvät asiat ja huolehditaan tarvittavien viranomaisilmoitusten tekemisestä. Työntekijöiden veronumerot on ilmoitettu julkiseen, Verohallinnon ylläpitämään rakennusalan veronumerorekisteriin, ja työmaiden kulunvalvonnassa käytetään Valti-älykorttia. Valti-kortin viiva- ja sirukoodit sisältävät kortinhaltijan tiedot, ja se on pakollinen sekä omille että alihankkijoiden työntekijöille.

Tasa-arvoinen kohtelu on osa Constin eettisiä ohjeita. Constissa ei hyväksytä syrjintää tai epäasiallista käyttäytymistä. Constilla on myös lakisääteiset tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmat. Tasa-arvosuunnitelma on osa Constin henkilöstöstrategiaa, ja tasa-arvon toteutumista seurataan muun muassa henkilöstökyselyin. Henkilöstön rekrytointi perustuu aina työtehtävän edellyttämään osaamiseen.

Epäasiallista kohtelun varalta on ohjeet sekä ennaltaehkäisyyn että havaittujen tilanteiden ratkaisemiseen.

Korruption ja lahjonnan torjunta

Rakennusalalla korruption muotoja ovat erityisesti kuittikauppa ja lahjonta. Taloudellisiin väärinkäytöksiin voivat houkutella rakennusprojektien ainutkertaisuus ja määraaikaisuus sekä hankkeissa liikkuvat suuret rahasummat. Samaan aikaan projektien eri vaiheiden, sopimusten ja alihankkijoiden suuri määrä tekee valvonnasta haasteellista.

Constissa ei hyväksytä korruptiota, lahjontaa tai niiden yritystä missään muodossa. Lahjonnan ja korruption torjunta on kirjattu Constin eettisiin ohjeisiin, jotka käydään läpi muun muassa perehdytyksessä.

Consti kannustaa henkilöstöään ja yhteistyökumppaneitaan puuttumaan mahdollisiin epäkohtiin välittömästi.

Constin toimintatapaan kuuluu, että kaikki liiketoiminnan tai yksittäisen projektin kanalta merkittävät hankinnat, toimitukset, työsuoritukset ja palvelut kilpailutetaan avoimesti ja rehellisesti. Hyvien ja korkealaatuiseen työhön sitoutuneiden kumppanien kanssa pyritään tekemään yhteistyötä pitkäjänteisesti. Hankinnoista tehdään aina kirjalliset sopimukset. Harmaata taloutta pyritään estämään myös hyväksymismenettelyillä.

Consti noudattaa tilaajavastuulakia ja kuuluu Vastuu Group Oy:n (entinen Suomen Tilaajavastuu Oy) ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan. Consti edellyttää myös käyttämiltään sopimuskumppaneilta ja aluiraakoitsijoilta vastaavia tietoja.

Consti käyttää työmaiden kulunvalvonnassa Valti-älykorttia. Työntekijöiden veronumerot on ilmoitettu julkiseen Verohallinnon ylläpitämään rakennusalan veronumerorekisteriin. Consti raportoi urakoiden päätoimittajana ja tilaajana urakkatiedot jokaiselta työmaaltaan Verohallinnolle.

Tilaajavastuulain ja kulunvalvonnan menettelmät auttavat torjumaan sekä harmaata taloutta että ihmisoikeusrikkomuksia estämällä työluvottomien työntekijöiden käytön.

Vuonna 2019 Constissa ei havaittu ongelmia eettisten ohjeiden noudattamisessa eikä lahjonnan tai korruption vastaisiin toimiin olut aihetta.

Ympäristö

Constin toiminnan merkittävimmät ympäristöriskit aiheutuvat ympäristölle haitallisten aineiden mahdollisista päästöistä esimerkiksi purkujätteiden käsittelyssä tai loppusijoituksessa tapahtuvien laiminlyöntien seurauksena. Lisäksi toiminnan aikana lähiympäristöön saattaa kantautua melua, tärinää ja rakenn-

uspölyä. Keskeistä on siis työmaiden aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutusten vähentäminen.

Consti noudattaa rakentamista, rakentamisessa käytettävien materiaalien käyttöä, varastointia, kierrätystä ja hävittämistä sekä muita ympäristöä koskevia lakeja, sääntelyä, lupaehtoja sekä viranomaismääräyksiä. Työmaiden haitallisten ympäristövaikutusten minimoiminen tarkoittaa erityisesti työmaaliikenteestä, purkutöistä ja rakentamisesta syntyvän melun, pölyn ja jätteiden määrän minimointia sekä ympäristölle haitallisten aineiden huolellista käsittelyä.

Constilla on toimintaohjeet, joilla varmistetaan Constin toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen minimointi ja ympäristösäädösten mukainen toiminta. Toimintajärjestelmään sisältyvässä jätehuoltosuunnitelmassa yksilöidään työmaalla syntyvät jätetyypit, niiden käsittelytapa ja vastuut. Jätteiden loppusijoitus dokumentoidaan keräämällä kuormakirjat ja dokumentit koko toimitusketjusta. Kohdekohtaisissa ympäristösuunnitelmissa tunnistetaan ympäristöriskit ja tehdään suunnitelma haittojen estämiseksi sekä varaudutaan torjumaan haitalliset vaikutukset. Haittavaikutuksia pyritään vähentämään myös tehokkaalla tiedotuksella.

Ympäristövaikutukset ovat yleensä sitä vähäisempiä, mitä lyhempi kohteen toteutusaika on ja mitä paremmin materiaalisuunnittelussa onnistutaan. Toteutusajan lyhentäminen on keskeinen osa Constin kilpailukyvn ja toiminnan tehokkuuden kehittämistä. Materiaalien käyttöä tehostetaan hyvällä suunnittelulla, hukkaa pienentämällä ja uusiokäyttöä suosimalla. Materiaalitehokkuuden ohjeistus sisältyy tuotannonsuunnitteluprosesseihin ja menettelyihin.

Constin toiminnan seurauksena rakennettun ympäristön haitalliset ympäristövaikutukset lähtökohtaisesti vähenevät, kun korjattujen kohteiden energiankulutus pienenee. Constin omassa toiminnassa ylivoimaisesti suurin osa energiankulutuksesta tapahtuu työmailla.

Henkilöstö ja sosiaalinen vastuu

Parhaat osaajat on olennainen osa Constin kasvutavoitteiden saavuttamista. Alan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi Constissa arvostetaan hyviä yhteistyötaitoja sekä täsmällisyyttä ja oma-aloitteista asennetta. Constilainen pitää sen, mitä lupaa.

Constilaisuuden ydin on kiteytetty Consti Way -toimintamalliksi, ja näitä Constin arvoihin perustuvia toimintatapoja tehdään tunnetuksi perehdytyksessä ja erilaisissa henkilöstötilaisuuksissa.

Kahden vuoden välein toteuttava henkilöstökysely on osoittanut constilaisten olevan keskimääräistä omistautuneempia työleen ja sitoutuneempia työnantajaansa. Edellisen henkilöstökyselyn perusteella on kehitetty erityisesti viestintää ja yhteisiä toimintatapoja.

Henkilöstöön liittyviä riskejä ovat rakennusalalla yleisesti jo mainittu laittoman työnvoiman käyttö ja harmaa talous sekä työturvallisuusriskit.

Consti noudattaa Suomessa voimassa olevaa työläinsäädäntöä ja työehtosopimuksia, ja työsopimukset tehdään kirjallisesti.

Constin periaatteena on solmia työsuhteet toistaiseksi voimassa oleviksi. Vuonna 2019 Constissa työskenteli keskimäärin 1 037 henkeä. Vuoden lopussa henkilöstöstä noin 96 prosenttia työskenteli vakituksessa työssä. Vuoden aikana Consti tarjosi kesä- tai harjoittelupaikan sadalle alan opiskelijalle, ja hyville kesätyöntekijöille ja harjoittelijoille pyrittiin tarjoamaan pysyvää työsuhdetta valmistumisen jälkeen.

Helmikuussa 2019 voimaan astunut organisaatiouudistus vahditti muun muassa henkilöstöhallinnon toimintojen yhtenäistämistä. Työsuhteen elinkaareen liittyvien yhtenäisten toimintatapojen rinnalla esimiestyössä korostettiin työkyvyn ylläpitoa ja varhaista puuttumista tilanteessa, jossa työkyvyn havaitaan heikentyneen.

Esimiehet on ohjeistettu järjestämään keskustelut henkilöstönsä kanssa vähintään keran vuodessa, ja valmennusta kehityskeskustelujen pitämisestä järjestetään tarpeen mukaan. Työmaiden työntekijöitä varten on lyhennetty versio kehityskeskustelusta.

Rakennusalalla olennainen osa työnantajan vastuullista toimintaa on erityisesti tapaturmiin ja ammatitautiriskeihin liittyvä turvallisuus. Constissa, kuten korjausrakentamisessa yleensäkin, erityisen huomion kohteena ovat telineet ja työtasot sekä yleisjärjestys.

Ammattitautieihin liittyviä riskejä Constin toiminnassa on altistuminen kivipölylle, jota ehkäistään työmaiden pölynhallintasuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä, sekä epoksin käyttö, jonka ehkäisemiseksi noudetaan mallisuojautumissohjetta. Purkutyössä on riskinä altistua asbestille tai muille vaarallisille aineille. Vuonna 2019 ei raportoitu yhtään ammatitautitapausta.

Konsernitason turvallisuustoimintaa koordinoi Constissa turvallisuusryhmä, johon kuuluvat konsernin henkilöstöjohtaja, henkilöstöturvallisuuspäällikkö, toimialojen työsuojelupäälliköt ja työsuojeluvaltuutetut sekä puheenjohtajana yksi toimialajohtajista. Turvallisuusryhmä arvioi vaaroja yritystasolla ja seuraa turvallisuuden parantamiseksi tehtyjä toimenpiteitä. Turvallisuusryhmän arviointiraportti toimii myös ohjenuorana työmaatasoisten turvallisuusriskianalysien tekemiseen.

Viime aikojen kehityskohteena on ollut erityisesti sellaisten pienehköjen tapaturmien vähentäminen, jotka voidaan välttää käyttämällä suojaimia tai toimimalla huolellisesti.

Työmaan turvallisuuden valvonta on Constissa yksi työnjohdon keskeisiä tehtäviä päivittäin. Turvallisuuteen liittyviä tunnuslukuja kuten tapaturmataajuutta ja viikoittaisten turvallisuusmittausten (TR-mittausten) tasoa seurataan säännöllisesti. Turvallisuusasiat käsitellään kuukausittain konsernin johtoryhmän kokouksissa.

Työmaiden turvallisuusjohtaminen lähtee kohdekohtaisesta riskianalyysistä. Toimenpiteitä kuvataan sekä työmaan turvallisuussuunnitelmassa että esimerkiksi aluesuunnitelmissa, projektisuunnitelmissa ja tehtäväsuunnitelmissa. Kriittisistä työvaiheista

tehdään tarvittaessa erilliset turvallisuus-suunnitelmat kuten putoamissuojaussuunnitelma, tulityösuunnitelma ja purkusuunnitelma.

Turvallisuuspuutteista ilmoittamiseen kanustetaan sekä omaa henkilöstöä että ulkopuolisia. Kuka tahansa työmaan vaikutuspiirissä oleva voi tehdä turvallisuushavainnon teehavainto.fi-portaalissa.

Tapaturmien ja ammattitautien lisäksi merkittävä osa korjausrakentamiskohteiden turvallisuutta on kosteuden- ja pölynhallinta. Constilla on mallit kosteuden- ja pölynhallintasuunnitelmille ja suunnitelmat tehdään kohdekohtaisesti aina, kun siihen on tarvetta. Työmaan siisteyttä ja riittävää pölyttömyyttä seurataan viikoittain tehtävillä TR-mittauksilla.

Avainasemassa ovat myös perehdytyskätännöt. Henkilökohtaisten perehdytysten lisäksi Constissa on käytössä alan yhteinen ePerehdytys-menetelmä.

Tapaturmataajuutta, joka kuvaa tapaturmien ja tehtyjen työtuntien suhdetta, seurataan Constissa kuukausittain. Suhde lasketaan miljoonaa työtuntia kohden. Rakenusalan käytännön mukaan tapaturmaksi luetaan ne tapaturmat, joista on seurannut tapaturmapäivän lisäksi vähintään yksi sairaslomapäivä.

Consti Yhtiöiden tapaturmataajuudet vuositasolla:

- 2015 tapaturmataajuus: 26
- 2016 tapaturmataajuus: 22
- 2017 tapaturmataajuus: 20
- 2018 tapaturmataajuus: 19
- 2019 tapaturmataajuus: 11

Vuonna 2019 Constin tapaturmataajuus oli toimialalla hyvällä tasolla.

Työturvallisuuden parantamiseksi vuonna 2019 uudistettiin työturvallisuuskortti- ja ensiapukoulutukset. Yleisen työturvallisuuskorttikoulutuksen sijaan räätälöitiin koulutus, jossa keskitytään erityisesti Constille tyypillisiin vaaratilanteisiin. Työturvallisuuskortin vaatima koulutus suoritettiin nyt rakennusalan yhteisessä Turvapuistossa, missä Constilla on ollut jo aiemmin oma turvallisuusosio, jossa kaikki Constin työntekijät vierailevat. Kaikki työmailla työskentelevät suorittavat myös työturvallisuuskorttikoulutuksen.

Päivän kestävässä ensiapukoulutuksessa keskitytään rakennustyömaalle tyypillisiin ensiapua vaativiin tilanteisiin eli putoamisiin, massiivisten verenvuotojen tukahduttamiseen sekä sähkön aiheuttamiin ensiapua vaativiin tilanteisiin. Lisäksi opetellaan ohjaamaan ensihoito loukkaantuneen luo mahdollisimman nopeasti. Ensiapukoulutuksen käy vuosittain noin viidennes työmaahenkilöstöstä.

Constissa turvallisuus ulottuu työntekijöiden lisäksi myös korjattavien tilojen käyttöön, sillä usein tiloja korjataan siten, että ne ovat ainakin osin käytössä.

Consti pyrkii vaikuttamaan koko alan kehittämiseen toimimalla alan yhteistyöverkostoissa ja osallistumalla aktiivisesti yhteisiin kehityshankkeisiin. Tästä vaikuttamisesta on kerrottu lisää edellä toimintakertomuksen kohdassa tutkimus ja kehitystoiminta.

Osingot, osinkopolitiikka ja hallituksen voitonjakoehdotus

Varsinainen yhtiökokous päätti 2.4.2019, että tilikaudelta 2018 ei jaeta osinkoa.

Yhtiön voitonjakopolitiikan mukaan Consti Yhtiöt Oyj:n tavoitteena on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta, ottaen kuitenkin huomioon yhtiön taloudellisen aseman, kassavirran sekä kasvumahdollisuudet.

Consti Yhtiöt Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 52 978 529,78 euroa, sisältäen jakamattomia voittovaroja 24 925 457,35 euroa. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,16 euroa osakkeelta. Hallitus aikoo kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle maanantaiksi 6.4.2020.

Näkymät vuodelle 2020

Korjausrakentamisen kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2020. Euroconstruct arvioi marraskuun ennusteessaan Suomen korjausrakentamisen lisääntyvän 1,2 prosenttia edellisvuodesta. Uudisrakentamisen Euroconstruct arvioi supistuvan 2,4 prosenttia vuonna 2020. Uudisrakentamisen hidastumisen odotetaan parantavan osaavan henkilöstön saatavuutta, mutta samalla se voi kiristää kilpailua erityisesti suurissa korjaushankkeissa.

Yleinen taloudellinen tilanne vaikuttaa yleensä voimakkaasti uudisrakentamiseen, mutta sen vaikutus korjausrakentamiseen on selvästi vähäisempi.

Consti arvioi, että sen koko vuoden 2020 liiketulos paranee vuoteen 2019 verrattuna.

Katsauskauden jälkeiset merkittävät tapahtumat

Consti tiedotti 7.2.2020, että Constin hallitus on arvioinut yhtiön voimassaolevaa strategiaa sekä taloudellisia tavoitteita kuluvan strategiakauden aikana markkina- ja kilpailijaympäristössä tapahtuneiden muutosten sekä yhtiön operatiivisen toiminnan kehittymisen valossa. Arvioinnin johtopäätöksenä hallitus totesi Constin nykyisen strategian olevan edelleen ajankohtainen. Kuluvan strategiakauden aikana strategian sisältöpainotuksia on muutettu vastaamaan yhtiön operatiivista kehitystä erityisesti painotamalla kannattava ja kilpailukykyinen toiminta -hankkeen tärkeyttä sekä uudistamalla konsernin organisaatorakenne.

Constin hallitus uudisti strategiatyön yhteydessä yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet. Liikevaihdon osalta tavoite on sidottu markkinoiden kasvuun. Kannattavuuden, vapaan kassavirran ja taserakenteen osalta pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet on pidetty ennallaan.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ovat:

- Kasvu: markkinoita nopeampi liikevaihdon kasvu (muuttunut)
- Kannattavuus: liikevoittomarginaali yli 5 prosenttia (muuttumaton)
- Vapaa kassavirta: kassavirtasuhte yli 90 prosenttia (muuttumaton)
- Taserakenne: nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhde alle 2,5 kertainen (muuttumaton)

Osingonjakopolitiikka säilyy ennallaan. Constin tavoitteena on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta.

Helsingissä 6. helmikuuta 2020

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	Liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	4	314 801	315 762
Liiketoiminnan muut tuotot	5	921	731
Aineiden ja palveluiden käyttö	6	–229 884	–233 181
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	7	–61 736	–62 170
Poistot	9	–3 505	–1 662
Liiketoiminnan muut kulut	8	–15 965	–21 606
Kulut yhteensä		–311 090	–318 619
Liikevoitto/-tappio		4 632	–2 126
Rahoitustuotot	10	18	23
Rahoituskulut	10	–1 236	–734
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	10	–1 218	–711
Tulos ennen veroja		3 414	–2 837
Tuloverot	11	–738	507
Tilikauden tulos		2 676	–2 330
Tilikauden laaja tulos yhteensä*		2 676	–2 330

* Konsernilla ei ole muita laajan tuloksen eriä.

KONSERNITASE

Varat 1 000 €	Liite	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13	6 338	3 908
Liikearvo	16	48 604	48 604
Muut aineettomat hyödykkeet	14	437	254
Osakkeet ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	17	17	17
Laskennalliset verosaamiset	11	741	1 356
		56 137	54 139
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	19	630	650
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	49 786	53 049
Rahat ja pankkisaamiset	21	10 032	3 203
		60 448	56 902
Varat yhteensä		116 585	111 041
Oma pääoma ja velat 1 000 €			
Oma pääoma			
Osakepääoma	22	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22	28 252	28 252
Omat osakkeet	22	–395	–601
Kertyneet voittovarot		–4 477	–1 984
Tilikauden voitto (tappio)		2 676	–2 330
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		26 137	23 418
Hybridilaina	22	3 200	0
Oma pääoma yhteensä		29 337	23 418
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	24	19 675	19 186
		19 675	19 186
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	25	55 879	61 642
Korolliset velat	24	9 238	3 600
Varaukset	23	2 457	3 195
		67 574	68 437
Velat yhteensä		87 249	87 623
Oma pääoma ja velat yhteensä		116 585	111 041

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Hybridi- laina	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2018	80	28 252	-601	-4 313	23 338	0	23 418
Tilikauden laaja tulos				2 676	2 676		2 676
Hybridilaina				-105	-105	3 200	3 096
Liiketoimet omistajien kanssa							
Omien osakkeiden hankinta			-69		-69		-69
Omien osakkeiden luovutus			274		274		274
Osakepalkitseminen				-59	-59		-59
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			205	-59	147		147
Oma pääoma 31.12.2019	80	28 252	-395	-1 800	26 057	3 200	29 337

1 000 €

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Hybridi- laina	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2017	80	28 252	-601	-2 450	25 201	0	25 281
Laskentaperiaatteiden muutos (IFRS 2)				116	116		116
Oma pääoma 1.1.2018	80	28 252	-601	-2 334	25 317	0	25 397
Tilikauden laaja tulos				-2 330	-2 330		-2 330
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen				351	351		351
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				351	351		351
Oma pääoma 31.12.2018	80	28 252	-601	-4 313	23 338	0	23 418

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Konsernin rahavirtalaskelma 1 000 € Liite 1.1.–31.12.2019 1.1.–31.12.2018

Liiketoiminnan rahavirrat		
Liikevoitto/-tappio	4 632	-2 126
Oikaisut		
Poistot	3 505	1 662
Muut oikaisut	104	118
Käyttöpääoman muutos	-3 341	-5 469
Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 900	-5 815
Rahoitustuotot	18	23
Rahoituskulut	-1 236	-734
Verot	0	-184
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	3 682	-6 711
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-923	-1 325
Investoinnit käyttöoikeusomaisuuseriin (IFRS 16)	-1 611	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnit	369	524
Investointien nettorahavirta (B)	-2 165	-801
Rahoituksen rahavirrat		
Omien osakkeiden hankinta	-69	0
Hybridilaina	3 096	0
Korollisten velkojen nettomuutos:	24	1 063
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 000	-1 000
Vuokrasopimusvelkojen muutos	-455	0
Muiden korollisten velkojen muutos	3 740	2 063
Rahoituksen nettorahavirta (C)	5 312	1 063
Rahavarojen muutos (A+B+C)	6 829	-6 449
Rahavarat tilikauden alussa	3 203	9 652
Rahavarat tilikauden lopussa	10 032	3 203

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Consti Yhtiöt Oyj on Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Hopeatie 2, 00440 Helsinki. Yhtiön osakkeet on listattu NASDAQ Helsinki pörssilistalla 11.12.2015 lähtien. Consti Yhtiöt Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Consti-konsernin (“Consti” tai “konserni”).

Consti on yksi Suomen johtavista korjausrakentamiseen ja teknisiin palveluihin keskittyneistä yhtiöistä. Yhtiö tarjoaa kattavasti talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden rakennuskohteiden korjausrakentamisen palveluita ja teknisiä palveluita sekä asuintaloille että toimitiloille ja julkisiin rakennuksiin.

Consti Yhtiöt Oyj:n konsernitilinpäätös 31.12.2019 on hyväksytty julkaistavaksi hallituksen kokouksessa 6.2.2020. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidetyssä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.consti.fi tai yhtiön pääkonttorista osoitteesta Hopeatie 2, 00440 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja noudattaen 31.12.2019 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernin tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina, ellei erikseen muuta mainita, ja yksittäiset luvut ja loppusummat pyöristetään tuhansiksi, mistä johtuen saattaa esiintyä pyöristyseroja. Tilinpäätöstiedot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta johdannaissoleimuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon. Tilinpäätös on esitetty kululajikohtaista tuloslaskelmaa ja tasekaavaa noudattaen.

Konserni siirtyi vuonna 2014 raportointimaan ensimmäisen kerran IFRS:n mukaisesti. IFRS:ään siirtymisen yhteydessä on sovellettu IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia, jonka mukainen siirtymispäivä on 1.1.2013.

Konserni on soveltanut 1.1.2019 alkaen seuraavia uusia standardeja ja standardimuutoksia:

Uusi standardi IFRS 16 Vuokrasopimukset

Consti Yhtiöt Oyj otti IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttööön 1.1.2019 soveltaen yksinkertaistettua menettelytapaa, jolloin käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ei oikaistu, vaan soveltamisen kumulatiivinen vaikutus näytetään 1.1.2019 avaavassa taseessa. Tilikauden ensimmäinen vuosineljännes (1.1.–31.3.2019) oli ensimmäinen kausi, jolla konserni noudatti IFRS 16 -standardin säännöksiä.

IFRS 16:n mukaan vuokralle ottajien on kirjattava lähes kaikista vuokrasopimuksista taseeseensa tulevaisuudessa maksettavia vuokria kuvastava vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeutta kuvaava omaisuuserä. Standardi sisältää lyhytaikaisia sopimuksia ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä varten laaditut helpotukset, joita Consti sovelsi standardin käyttöönotossa. Muina käytännön apukeinona Consti sovelsi samaa diskonttokorkoa ominaispiirteiltään samankaltaisiin vuokrasopimuksiin ja jätti huomioimatta alkuvaiheen välittömät menot kirjattaessaan käyttöoikeusomaisuuden käyttöönoton yhteydessä. Vuokrasopimusvelka arvostettiin jäljellä olevien vuokramaksujen nykyarvon suuruiseksi käyttäen diskonttokorkona lisäluoton korkoa, jonka painotettu keskiarvo 1.1.2019 oli 2,85 prosenttia.

Merkittävin todettu vaikutus on, että Consti kirjaa taseeseen uusia varoja ja velkoja, jotka ovat pääosin aiempien muiden vuokrasopimusten sisältämiä toimitiloja ja autoja. Lisäksi kyseisiin vuokrasopimuksiin liittyvien kulujen luonne muuttui IFRS 16:n korvatesa vuokrakulun käyttöomaisuuserän poistolla ja vuokrasopimusvelasta aiheutuvalla korkokululla, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Uuden standardin käyttöönotto vaikutti myös konsernin rahavirtalaskelman esitystapaan, kun vuokrien maksut kohdistettiin velan lyhennyistä vastaavalla osuudella rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskuluja vastaavalla osuudella liiketoiminnan rahavirtaan.

Standardin käyttöönoton seurauksena Consti kirjasi 1.1.2019 avaavaan taseeseen 4,0 miljoonan euron omaisuuserän vuokraoikeuksista ja vastaavasti niihin liittyvän leasingvelan. Tästä omaisuuserästä ja leasingvelasta 0,2 miljoonaa euroa liittyy aiempiin IAS 17:n mukaisiin rahoitusleasingsopimuksiin, jolloin omaisuuserä ja leasingvelka kasvoi 3,8 miljoonaa euroa 31.12.2018 raportoituihin lukuihin verrattuna. Lisää tietoja IFRS 16 -standardin käyttöönotosta on esitetty liitetiedossa 30.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Consti Yhtiöt Oyj ja sen tytäryritykset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike ja hankitun yrityksen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat on arvostettu käypään arvoon hankintahetkellä. Hankintaan liittyvät menot, lukuun ottamatta vieraan tai oman pääoman ehtoitien arvopapereiden liikkeeseen laskusta aiheutuvia menoja, on kirjattu kuluksi. Luovutettu vastike ei sisällä hankinnasta erillisenä käsiteltäviä liiketoimia. Näiden vaikutus on huomioitu hankinnan yhteydessä tulosvaikutteisesti. Mahdollinen ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettu käypään arvoon hankintahetkellä ja se on luokiteltu velaksi. Velaksi luokiteltu lisäkauppahinta arvostetaan käypään arvoon jokaisen raportointikauden päätymispäivänä ja tästä syntyvä voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida siinä tapauksessa, että tappio johtuu arvonalentumisesta.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimuserusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konsernin johto on arvioinut yhteisjärjestelynsä luonteen ja todennut sen olevan yhteinen toiminto. Konserni käsittelee osuutensa yhteisessä toiminnossa varoina ja velkoina suhteellista yhdistelymenetelmää käyttäen. Suhteellinen yhdistely on menetelmä, jonka mukaisesti yhteisen toiminnon osapuolen osuus kustakin yhteisen toiminnon varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen erästä yhdistellään rivi riviltä yhteisen toiminnon osapuolen tilinpäätöksen samanlaisiin eriin tai esitetään tämän tilinpäätöksessä omina erinä.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellisesta asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta (“toimintavaluutta”). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen ja liiketoimintaa harjoittavien tytäryritysten toiminta- ja esittämismvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaiheen määräisinä käytäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Käytännössä käytetään usein kurssia, joka likimain vastaa tapahtumapäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on muutettu toimintavaiheen määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kurssija käytäen. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaraiset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sekä valuuttamääräisten kurssivoitot ja -tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn hankintameno.

Hankintameno koostuu seuraavista välittömästi hyödykkeen hankinnasta aiheutuneista menoista:

- ostohinta, joka sisältää tuontitullit ja sellaiset myyntiin liittyvät verot, jotka eivät ole saatavissa takaisin, ja josta on vähennetty mahdolliset alennukset; sekä
- kaikki menot, jotka johtuvat välittömästi omaisuuserän saattamisesta sellaiseen sijaintipaikkaan ja kuntoon, että se pystyy toimimaan johdon tarkoittamalla tavalla.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinnasta aiheutuneet korkomenot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Muusapaauksessa myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on to-

dennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Muut korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset ja rakennelmat	20 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta
Ajoneuvot	3–6 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–5 vuotta

Omaisuuserän jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen jokaisen tilikauden lopussa, ja jos odotukset poikkeavat aikaisemmista arvioista, muutos käsitellään kirjanpidollisen arvion muutoksena.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Myyntivoitto määritetään myyntihinnan ja jäljellä olevan hankintameno erotuksena.

JULKISET AVUSTUKSET

Julkiset avustukset kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi silloin, kun konserni täyttää avustuksen saamisen ehdot, ja on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Sellaiset avustukset, jotka on saatu korvaukseksi jo syntyneistä menoista, tuloutetaan samalla kaudella, kuin menot kirjataan kuluksi ja esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteesta ja aiemmin omistettu osuus yhteen laskettuna ylittävät hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Liikearvoista ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintameno vähennettynä arvonalentumisilla.

Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimusmenot kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi syntyessään. Kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi edellyttäen, että tuote on teknisesti toteutettavissa, sitä voidaan hyödyntää kaupallisesti ja siitä odotetaan saatavan kaupallista hyötyä. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät hyödykkeen valmiiksi saattamiseen sille aiottuun käyttötarkoitukseen välittömästi johduttavat materiaali-, työ- ja testausmenot. Kehittämismenot jotka eivät ole aktivoidavissa, kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi syntyessään. Aiemmin kuluksi kirjattu kehittäminenmeno ei aktivoida enää myöhemmin. Tilikauden 2019 lopussa yhtiöllä ei ollut aktivoiduja kehittämismenoja.

Muut aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintameno siinä tapauksessa, että hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konserniin hyväksi.

Ne aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, kirjataan tasapoistoina kuluksi tulosvaikutteisesti niiden tunnetun tai arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Konsernilla ei ole aineettomia hyödykkeitä, joilla olisi rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika.

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Tilaukannat	1–2 vuotta
Patentit	3–5 vuotta
Atk-ohjelmistot	3–6 vuotta
Sertifikaatit	3–5 vuotta

Omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen jokaisen tilikauden lopussa, ja jos odotukset poikkeavat aikaisemmista arvioista, muutos käsitellään kirjanpidollisen arvion muutoksena.

Aineettomien hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Myyntivoitto määritetään myyntihinnan ja jäljellä olevan hankintameno erotuksena.

ARVONALENTUMISTESTAUS

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa viitteitä siitä, että taseen omaisuuserien arvo saattaisi olla alentunut. Mikäli viitteitä arvonalentumisesta havaitaan tai mikäli omaisuuserän kohdalla suoritetaan vuosittainen säännöllinen arvonalentumistesti, konserni määrittää omaisuuserän kerrytettävissä olevan rahamäärän. Säännöllinen vuosittainen arvonalentumistesti suoritetaan liikearvolle ja keskeneräisille aineettomille hyödykkeille. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän tai rahavirtaa tuottavan yksikön käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käypä arvo on omaisuuserän myynnistä saatava hinta markkinaosapuolten välillä toteutuvassa tavanmu- kaisessa liiketoimessa. Käyttöarvolla tarkoi- tetaan kyseisestä omaisuuserästä tai raha- virtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa ole- via arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskor- kona käytetään ennen veroa määritettyä kor- koa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvis- tä erityisriskeistä.

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää ver- rataan arvonalentumistestissä omaisuuse- rän kirjanpitoarvoon. Omaisuuserän arvo on alentunut silloin, kun sen kirjanpitoarvo ylit- tää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappio kirjataan välittömäs- ti tulosaikautteisesti. Arvonalentumistappio kohdistetaan ensin liikearvoon, minkä jäl- keen tappiota kohdistetaan muille testatta- ville omaisuuserille niiden kirjanpitoarvojen suhteessa.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhtey- dessä poistojen kohteena olevan omaisuu- serän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin lii- kearvosta kirjattu arvonalentumistappio pe- ruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtu- nut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määritettäessä omaisuuserästä kerrytettävis- sä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappio- ta ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvos- ta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Arvonalentumistestausta on kuvattu liit- teessä 16. Liikearvon ja taloudelliselta vai- kutusajaltaan rajoittamattomien hyödykkei- den arvonalentumistestaus.

VAIHTO-OMAISUUS

Konsernin vaihto-omaisuus koostuu aineista ja tarvikkeista. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Vaiht- o-omaisuuden hankintameno määritetään FIFO-menetelmällä (first in, first out), jolloin oletetaan, että ensiksi ostetut tai valmiste- tut vaihto-omaisuushyödykkeet myydään tai käytetään ensimmäisinä. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty ar- vioidut valmiiksi saattamisesta johtuvat me- not sekä arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

VOUKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Constin ollessa vuokrasopimuksessa vuok- raajana, se kirjaa vuokrakauden alkaessa käyttöoikeusomaisuuserän perustuen oikeu- teen käyttää hyödykettä ja vuokrasopimusve- lan perustuen veloitteeseen maksaa vuok- ramaksuja.

Käyttöoikeusomaisuuserä merkitään taseeseen vuokra-ajan alkamisajankohtana eli päivänä, jolloin vuokralle antaja antaa koh- deomaisuuserän Constin käytettäväksi. Käyt- töoikeusomaisuuserä merkitään taseeseen tulevien vuokramaksujen nykyarvoon käyt- täen diskonttokorkona lisäluoton korkoa ja siitä tehdään poistot vuokra-ajan kuluessa tai taloudellisena pitoaikana riippuen siitä, kumpi näistä on lyhyempi. Tulevien vuokra- maksujen nykyarvoa laskettaessa käytetään lisäluoton korkoa, koska vuokrasopimuksen sisäinen korko ei ole suoraan määriteltävis- sä. Arvonlisäveroa ei sisällytetä vuokrasopi- musvelan määrään. Vuokrasopimusvelat si- sältyvät rahoitusvelkoihin.

Lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omai- suuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät kustannukset kirjataan kuluksi vuokra-ajalle.

Konserni vuokralle antajana

Konserni ei toimi vuokralle antajana.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkevelvoitteet

Eläkejärjestelyt luokitellaan etuuspohjaisik- si ja maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Konser- nin henkilöstön eläketurva on järjestetty laki- sääteisellä eläkevakuutuksella ulkopuolises- sa eläkevakuutusyhtiössä. Kyseinen järjestely luokitellaan maksupohjaiseksi eläkejärjeste- lyksi. Maksupohjaisessa järjestelyssä konser- ni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksi- kölle ja tehdyt suoritukset merkitään tulos- vaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Konsernilla ei ole oikeudellista tai tosiasiallista veloitetta lisämaksujen suo-

rittamiseen järjestelyyn, mikäli saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuk- sien maksamisesta.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa avainhenkilöilleen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Järjes- telmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avain- henkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkio- järjestelmässä vuosilta 2017, 2018 ja 2019 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osak- keiksi. Mahdollinen palkkio maksetaan osal- listujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuosina 2020, 2021 ja 2022 osit- tain yhtiön osakkeina ja osin rahana. Järjes- telmän piiriin kuului vuoden 2019 lopussa 57 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet.

VARAUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Varaus merkitään taseeseen, kun konsernil- la on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, mak- suvelvoitteen toteutuminen on todennäköis- tä ja velvoitteen suuruus arvioitavissa luo- tettavasti. Varauksena kirjattava määrä vas- taa parasta arviota menoista, joita olemassa olevan veloitteen täyttäminen edellyttää ra- portointikauden päättymispäivänä. Varausten muutokset kirjataan tuloslaskelmaan samaan erään, mihin varaus on alun perin kirjattu.

Varauksia syntyy esimerkiksi tuotteil- le myönnetystä takuujarjasta piilevien viko- jen korjaamista varten ja tappiollisista so- pimuksista. Takuuvarauksen suuruus perus- tuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämi- seksi vaadittavat välttämättömät menot ylit- tävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Varauk- sia ei ole diskontattu, sillä konserni arvioi käyttävänsä ne seuraavien kahden vuoden kuluessa, ja diskonttauksella ei olisi olen- naista merkitystä.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapah- tumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vas- ta, kun yksi tai useampi epävarma tapah- tuma, joka ei ole kokonaan yhteisön mää- räysvallassa, toteutuu tai jää toteutumatta tulevaisuudessa, tai olemassa oleva velvoi- te, jonka osalta maksuvelvoitteen toteutu- minen ei ole todennäköistä tai velvoitteen suuruus ei ole määritettävissä riittävän luo- tettavasti. Ehdollisia velkoja ei merkitä ta- seeseen vaan ne esitetään liitetietona, ellei maksuvelvoitteen toteutuminen ole erittäin epätodennäköistä.

TULOVEROT

Tarkasteltavan raportointikauden verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon pe- rustuvan veron ja laskennallisen veron yhteis- määrästä. Verot merkitään tuloslaskelmaan, lukuun ottamatta tilanteita, joissa ne liitty- vät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin, jolloin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verot

Tarkasteltavana olevan kauden ja aikaisem- pien kausien verotettavaan tuloon perustuvat verovelat (tai -saamiset) kirjataan määrään, joka odotetaan suoritettavan veronsaajalle (tai saatavan siltä hyvityksenä), ja ne määri- tellään käyttäen niitä verokantoja ja verola- keja, joista on säädetty tai jotka on käytän- nössä hyväksytty raportointikauden päätt- mispäivään mennessä.

Laskennalliset verot

Laskennalliset verot lasketaan väliaikaisis- ta eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallista verovelkaa tai saamista ei kuitenkaan kirjata, jos se johtuu omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kir- jaamisesta, kun kyseessä ei ole liiketoimin- tojen yhdistäminen eikä liiketapahtuma to- teutumisaikanaan vaikuta kirjanpidon tulok- seen eikä verotettavaan tuloon.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan sii- hen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyö- dyntää. Laskennallisen verosaamisen kirjaa- misedellytykset arvioidaan tältä osin aina jo- kaisen raportointikauden päättymispäivänä.

Laskennalliset verot lasketaan käyttämäl- lä raportointikauden päättymispäivään men- nessä säädettyjä verokantoja tai verokanto- ja, jotka on siihen mennessä käytännössä hy- väksytty.

Konsernissa merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät aineellisten käyttöomaisuushyö- dykkeiden poistoista, verotuksessa vahviste- tuista tappioista sekä liiketoimintojen yhdis- tämisten yhteydessä tehdyistä käypiin arvoi- hin perustuvista oikaisuksista.

Konserni vähentää laskennalliset verosaa- miset ja -velat toisistaan siinä ja vain siinä tapauksessa, että konsernilla on laillisesti toi- menpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja laskennalliset verosaa- miset ja -velat liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin joko samalta verovel- volliselta tai eri verovelvolliselta, jotka aiko- vat joko kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään tai realisoida saamisen ja suorittaa velat sa- manaikaisesti jokaisella sellaisella tulevalla kaudella, jonka aikana odotetaan suoritet-

tavan merkittävä määrä laskennallisia vero- velkoja tai hyödynnettävän merkittävä mää- rä laskennallisia verosaamia.

TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtona esitetään asiakassopimuksis- ta saadut myyntituotot käypään arvoon ar- vostettuina välillisillä veroilla ja alennuksil- la oikaistuina.

Projektitoimitukset

Projektitoimitukset muodostavat merkittä- vän osan konsernin liikevaihdosta. Projekti- toimitukset pitävät sisällään talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, jul- kisivusaneerauksen sekä muiden vaativien kohteiden korjausrakentamisen urakoita ja palvelu-urakoita, jotka Consti on määritel- lyt sekä arvoltaan että ajalliselta kestoltaan merkittäviksi.

Sopimusten yksilöiminen

IFRS 15 sisältää kriteerit sopimuksen yksi- löimisen sekä yhdistämisen arvioimiseksi. Jos saman asiakkaan tai asiakkaan lähipii- rin kanssa on tehty samanaikaisesti kaksi tai useampia sopimuksia, jotka liittyvät samaan kokonaisuuteen, sopimukset yhdistellään ja käsitellään, kuten ne olisivat yksi sopimus.

Yhdisteltäviä sopimuksia on tunnistettu erityisesti taloteknisissä kokonaistoimituksis- sa, joissa Consti vastaa useamman talotek- nisen järjestelmän, kuten lämmitys-, vesi-, sähkö-, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestel- mien asennuksesta. Tällöin sopimusten yh- distämisen perusteena on joko se, että sopi- muksista neuvotellaan yhtenä kokonaisuue- na, joilla on yksi kaupallinen tarkoitus, tai että sopimuksissa luvatus palvelut muodos- tavat yhden suoritevelvoitteen.

Sopimusmuutokset

Asiakassopimuksiin tehtävät muutokset eivät tyypillisesti täytä IFRS 15 -standardin vaa- timuksia muutoksen käsittelemisestä erilli- senä sopimuksena. Sopimusmuutokset kä- sitellään siten osana kokonaisurakkaa. So- pimusmuutosten yhdistelyn perusteena on se, että sopimusmuutokseen liittyvät palve- lut eivät ole eroteltavissa alkuperäisestä suori- tevelvoitteesta.

Suoritevelvoitteiden yksilöiminen

Sopimuksen syntymisajankohtana arvioidaan asiakassopimuksessa luvatus palvelut sekä yksilöidään asiakkaalle toimitettavat suori- tevelvoitteet. Constin projektitoimituksissa työn ja materiaalien osuudet eivät ole erotel- tavissa. Suunnitteluvastuun sisältävissä pro- jekteissa suunnittelun ja toteutuksen osuudet ovat eroteltavissa omiksi suoritevelvoitteiksi. Lisäksi Constin kokonaistoimituksissa toteu- tuksen osuus voidaan edelleen erotella suori- tevelvoitteiksi perustuen esimerkiksi raken-

nusurakoinnin ja taloteknisten järjestelmien osakokonaisuuksiin.

Transaktiohinnan määrittäminen ja kohdistaminen suoritevelvoitteille

Transaktiohintaa on se vastikemäärä, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu asiak- kaalle luovutettavia palveluja vastaan. Asia- kassopimuksessa luvattuun vastikkeeseen voi sisältyä kiinteitä tai muuttuvia rahamääriä tai näitä molempia. Konsernin projektitoimituk- set hinnoitellaan tyypillisesti kokonaishintai- sina, tavoitehintaishina tai laskutyöurakoina.

Muuttuvan vastikkeen osalta konserni arvi- oi sen vastikemäärän, johon se on oikeutettu sitä vastaan, että luvatus palvelut luovutetaan asiakkaalle. Muuttuvan vastikkeen arvioinnis- sa olennaista on, että myyntituottoja kirja- taan vain se määrä kuin on erittäin todennä- köistä, ettei kirjattujen kertyneiden myynti- tuottojen määrään jouduta tekemään peru- tusta, kun muuttuvaan vastikkeeseen liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin ratkeaa.

Transaktiohintaa kohdistetaan kullekin suoritevelvoitteelle sellaisena rahamääränä, joka kuvaa sitä vastikemäärää, johon konser- ni odottaa olevansa oikeutettu sitä vastaan, että luvatus palvelut luovutetaan asiakkaal- le. Kirjattavien myyntituottojen määrä si- sältää johdon arvioita ja kirjaaminen perus- tuu johdon parhaaseen arvioon siitä vasti- kemäärästä, johon konserni odottaa olevan- sa oikeutettu.

Tuloutus

Konserni kirjaa myyntituoton, kun se täyttää suoritevelvoitteen luovuttamalla luvatus pal- velun asiakkaalle. Constin liiketoiminta pro- jektitoimituksissa perustuu työhön, jota teh- dään asiakkaan omistamaan hyödykkeeseen, jolloin asiakkaalla on määräysvalta tehtyyn suoritteeseen sitä mukaa kun Consti tuottaa suoritetta. Tuloutus tapahtuu ajan kuluessa valmiusasteen mukaisesti, kun asiakas saa määräysvallan luvattuun suoritteeseen.

Valmiusaste määritetään laskemalla kun- kin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus ky- seisen hankkeen tai sopimuksen arvioiduis- ta kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan val- miusastetta vastaava määrä.

Kun on todennäköistä, että hankkeen val- miiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Hankkeen tuloja tai menoja tai sen lopputulosta koskevien arvioiden muu- tosten vaikutus käsitellään kirjanpidollisen arvion muutoksena.

Jos valmiusasteen mukaan tuloutetusta hankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä ”myyntisaamiset ja muut saamiset”.

Jos valmiusasteen mukaan tuloutetusta hankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä ”ostovelat ja muut velat”.

Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset

Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset pitävät sisällään pienimuotoisia laskutyöperusteisia talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden kohteiden korjausrakentamisen urakoita ja palvelu-urakoita. Lisäksi kategoriaan kuuluvat sopimusasiakkaille toteutettavat tekniset huolto- ja ylläpitopalvelut.

Muissa laskutyöprojekteissa ja palvelusopimuksissa vastike tuloutetaan sitä mukaa kun Consti tuottaa suoritetta, sillä asiakas saa ja kuluttaa saamansa hyödyn suoritteesta palvelua toimitettaessa.

Korko- ja osinkotuotot

Korkotuotot on kirjattu efektiivisen koron menetelmällä ja osingot silloin, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

RAHOITUSVARAT JA RAOITUSVELAT

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan seuraaviin ryhmiin: jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat.

Luokittelu perustuu rahoitusvarojen rahavirtaominaisuuksiin ja hallintaan käytettäviin liiketoimintamalleihin ja tapahtuu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviltä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Kaikki rahoitusvarat arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä käypään arvoon. Transaktiomenot, jotka kohdistuvat välittömästi rahoitusvaran hankintaan, sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin liittyvät transaktiokulut kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat ovat 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 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi. Konsernilla tähän erään kuuluvat myyntisaamiset. Ne sisältyvät taseessa luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattaviin rahoitusvaroihin kuuluvat ne rahoitusvarat, joita pidetään hallussa tavoitteena sekä kerätä sopimukseen perustuvia rahavirtoja, että myydä rahoitusvaroja. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne on tarkoitus pitää alle 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymisestä lähtien, jolloin ne sisällytetään lyhytaikaisiin varoihin. Tähän luokkaan kuuluvien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutos siirretään arvonmuutosrahastosta rahoitustuottoihin tai -kuluihin silloin, kun konserni luopuu rahoitusvarasta tai kun sen arvo on alentunut siten, että arvonalentumistappio tulee kirjata.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kuuluvat ne rahoitusvarat, jotka eivät täytä muiden ryhmien kriteerejä. Konsernilla tähän luokkaan kuuluvat noteeraamattomat osakkeet. Tähän luokkaan kuuluviksi rahoitusvaroiksi luetaan myös sellaiset rahoitusvarat tai johdannaiset, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja (Saamiset), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja (Myyntisaamiset ja muut saamiset), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa, niiden laadintaperiaatteen kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Rahoitusvelat”.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos

niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoön kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Jos arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

Rahavarat

Rahavarat ovat käteisvaroja, vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia tai likvidejä markkinarahasijoituksia, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään 3 kuukautta. Ne esitetään taseessa hankintamenoonsa ja tuotot rahoistustuotoissa. Käytössä olevat konsernitilien limiitit sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin ja esitetään netotettui-na, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva kuittausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

Rahoitusvelat

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan kahteen luokkaan: jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat.

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen selvityspäivänä ja pois taseesta, kun niihin liittyvät velvoitteet sopimusten mukaan päättyvät tai siirtyvät pois konsernista.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainan noston yhteydessä syntyneet transaktiomenot on sisällytetty alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoitusvelat voivat olla lyhyt- tai pitkäaikaisia. Myöhempi arvostaminen tapahtuu jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja (Muut velat), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja (Ostovelat ja muut velat), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Johdannaissopimukset käsitellään IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti. Konserni on luokitellut kaikki johdannaiset kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi, koska se ei sovelle IFRS 9 -standardin mukaista suojauslaskentaa. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät johdannaiset ovat koronvaihtosopimuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon. Johdannaisten käypä arvo on kirjattu muihin pitkä- tai lyhytaikaisiin varoihin ja velkoihin. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelman rahoituseriin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. 31.12.2019 (31.12.2018) Constilla ei ollut voimassaolevia johdannaissopimuksia.

OMA PÄÄOMA

Osakepääomana esitetään kantaosakkeiden nimellisarvo. Menot, jotka liittyvät omien oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, esitetään oman pääoman vähennyseränä.

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään oman pääoman vähennykseksi ja velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana yhtiökokous on hyväksynyt osingon.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöstä laadittaessa joudutaan teke-mään tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, joihin liittyy epävarmuutta. Lopulliset toteumat saattavat poiketa arvioista ja oletuksista. Arviot perustuvat johdon aiempaan kokemukseen, raportointikauden päättymishetkellä parhaaseen mahdolliseen käytettävissä olevaan tietoon sekä perusteltavissa oleviin oletuksiin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa erityisesti silloin, kun IFRS-normisto sisältää vaihtoehtoisia käsittelytapoja. Seuraavassa käsitellään tilinpäätökseen sisältyviä keskeisiä kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia:

Liikearvon arvonalentuminen

Liikearvon arvonalentumista arvioidaan vuosittain tai tarvittaessa useammin liitetiedossa 16 esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Liikearvon arvonalentumistesti edellyttää rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevien rahavirtojen määrittämistä. Kerrytettävissä olevien rahavirtojen määrittäminen edellyttää johdon arvioita ja harkintaa tulevia kassavirtoja ja näiden kassavirtojen diskonttaamisessa käytettäviä diskonttauskorjoja koskien. Johto perustaa arvionsa raportointikauden päättymispäivänä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon tulevaisuuden näkymistä sekä sen hetkisiin markkinaolosuhteisiin.

Asiakassopimuksista saatujen myyntituottojen tuloutus

Valmiusasteen mukainen tuloutus edellyttää johdon arviota raportointikauden päättymispäivään mennessä kertyneistä kustannuksista suhteessa hankkeen arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Lisäksi on arvioitava hankkeen loppuunsaattamiseksi kertyvät tulevat kustannukset sekä mahdollinen myyntihintojen kehittyminen. Jos arvio hankkeen tuloista, menoista tai sen lopputulemasta muuttuu, muuttuneita arvioita käytetään tulosvaikutteisesti kirjattavia tuotteja ja kuluja määritettäessä sillä kaudella, jolloin muutos tehdään sekä sen jälkeisillä kausilla. Odotettavissa oleva tappio kirjataan ku-luksi välittömästi.

Laskennalliset verosaamiset

Konserni on kirjannut laskennallista verosaamista verotuksessa vähennyskelpoista väliaikaisista eroista ja verotuksellisista tappioista siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot ja käyttämättömät verotukselliset tappiot voidaan hyödyntää. Sen arvioiminen kuinka paljon tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, edellyttää johdon harkintaa ja perustuu johdon raportointikauden päättymispäivänä tekemään arvioon.

Vuokrasopimukset

Konserni on määritellyt, että vuokrasopimuksen vuokra-aika on ajanjakso, jona vuokrasopimus ei ole purettavissa huomioiden mahdolliset optiot pidentää tai lopettaa vuokrasopimus, jos option käyttäminen on todennäköistä. Johdon harkinnalla on merkitystä arvioitaessa todennäköisyyttä käyttää vuokrakauden pidentämistä tai lopettamista koskeva optio, mikäli tällainen vuokrasopimukseen sisältyy. Lisäksi johdon harkinnalla on merkitystä vuokranmaksujen nykyarvon laskemisessa käytettävän lisäluoton koron määrittelymisessä.

Konsernilla on toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia toimitiloihin ja varastoihin liittyen. Näiden toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta vuokrakauden pituus perustuu johdon arvioon vuokrakauden pituudesta. Arviossa otetaan huomioon mm. kohdeomaisuuserän tärkeys konsernin toimintojen kannalta huomioiden kohdeomaisuuserän erityislaatuisuus, sijaintipaikka ja sopivien vaihtoehtojen saatavuus. Johto arvioi kohteiden vuokrakauden pituutta säännöllisesti varmistaakseen, että vuokrakausi vastaa tarkasteluhetken olosuhteita.

Myyntisaamiset

Myyntisaamisten luottotappiovaraus kirjataan saamisten laadun arvioinnin ja odotettavissa olevan luottotappiomallin perusteella. Johto arvioi raportointikauden päättymishetkellä luottoriskin määrää ja kirjaa luottotappiovarauksen niistä myyntisaamisista, joista todennäköisesti ei saada suoritusta täysimääräisenä. Arviot perustuvat järjestelmälliseen luotonvalvontaan, aiempiin kokemuksiin toteutuneista luottotappioista sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä.

ARVIO UUSIEN STANDARDIEN JA TULKINTAOHJEIDEN VAIKUTUKSESTA TULEVAISUUDESSA

IASB:n julkistamilla uusilla tai uudistetuilla standardeilla ja tulkintoilla, joita konserni ei vielä ole soveltanut, ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

2. Toimintasegmentit

Segmentti-informaatio

Consti-konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oyj. Consti-konserni on organisaatoraken-teen uudistuksesta 18.2.2019 lähtien koos- tunut neljästä toisiaan tukevasta kotimaises- ta toimintasegmentistä: Taloyhtiöt, Yritykset, Julkiset ja Talotekniikka. Ennen organisaati- orakenteen uudistusta toimintasegmentit oli- vat: Talotekniikka, Korjausurakointi ja Julki- sivut. Consti-konsernin johtamisrakenteen, toiminnan luonteen ja liiketoimintasegment- tien samankaltaisuuden vuoksi toimintaseg- mentit yhdistellään IFRS 8:n mukaista seg- menttiraportointia varten yhdeksi raportoita-

vaksi segmentiksi, joka sisältää myös konser- nipalvelut ja muut erät.

Ylin operatiivinen päätöksentekijä on Consti-konsernin hallitus, jolle hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja valmistelevat ja esittelevät päätösehdotukset.

Hallitus arvioi konsernin taloudellista tilaa kokonaisuutena eikä liiketoimintasegment- tien tulosten perusteella. Erillisten toimin- tasegmenttien raportoinnilla katsotaan ole- van rajallinen arvo ulkoiselle lukijakunnalle, koska toimintasegmenttien taloudelliset omi- naispiirteet ja pitkän aikavälin taloudellinen tuloksellisuus ovat samankaltaiset.

Taloudellisten ominaispiirteiden lisäksi toi- mialat ovat samankaltaiset seuraavissa suh- teissa: konserni tarjoaa kaikilla toimialoillaan korjausrakentamisen palveluita. Konsernin tuotantoprosessi koostuu asiakkaan tiloissa tehtävistä korjauksista, muutostöistä tai kun- nossapito- ja huoltotehtävistä. Kaikilla toimi- aloilla on liiketoimintaa kaikkien asiakasryh- mien kanssa joitain poikkeuksia lukuun ot- tamatta. Palveluja myydään ristiin samoille asiakkaille usein myös eri toimialojen palve- luja yhdistelemällä. Lisäksi palvelujen tuot- tamisessa käytettävät menetelmät on jaettu palveluprosessin luonteen mukaisesti.

1 000 €	2019	2018
Liikevaihto		
Taloyhtiöt	110 371	104 331
Yritykset	119 059	134 292
Julkiset	33 876	18 016
Talotekniikka	69 730	75 174
Emo ja eliminoinnit	-18 234	-16 050
Yhteensä	314 801	315 762

Tiedot tärkeimmistä asiakkaista

Tilikausilla 1.1.–31.12.2019 ja 1.1.–31.12.2018 Consti-konsernin asiakaskunta on koostunut laajasta määrästä asiakkaita. Tilikaudella 1.1.–31.12.2019 Consti-konsernin liikevaihto kahdelta asiakkaalta ylitti 10 % konsernin liikevaihdosta. Liikevaihto yhdeltä Yritykset ja Taloyhtiöt -toimialan asiakkaalta oli noin 35 miljoonaa euroa, mikä oli 11 % konsernin liikevaihdosta. Liikevaihto yhdeltä Julkiset ja Taloyhtiöt -toimialan asiakkaalta oli noin 33 miljoonaa euroa, mikä oli 10 % konsernin liikevaihdosta. Tilikaudella 1.1.–31.12.2018 Consti-konsernin liikevaihto yhdeltä Korjausurakointi- ja Julkisivut-toimialan asiakkaalta oli noin 43 miljoonaa euroa, mikä oli 13 % konsernin liikevaihdosta.

3. Hankitut liiketoiminnot

Liiketoimintojen hankinnat 2019

Ei liiketoimintojen hankintoja vuonna 2019.

Liiketoimintojen hankinnat 2018

Ei liiketoimintojen hankintoja vuonna 2018.

4. Myyntituotot asiakassopimuksista 1 000 €	2019	2018
IFRS 15 mukainen liikevaihdon jakauma		
Projektitoimitukset		
Taloyhtiöt	107 874	101 511
Yritykset	106 354	126 653
Julkiset	33 807	18 016
Talotekniikka	58 649	65 120
Emo ja eliminoinnit	-18 234	-16 050
Projektitoimitukset yhteensä	288 450	295 248

Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset

Taloyhtiöt	2 497	2 820
Yritykset	12 705	7 639
Julkiset	69	0
Talotekniikka	11 080	10 054
Emo ja eliminoinnit	0	0
Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset yhteensä	26 351	20 514
Liikevaihto yhteensä	314 801	315 762

Myyntisaamiset sekä asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat

Myyntisaamiset	37 742	36 757
Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	10 290	13 356
Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	18 274	19 020

Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjak- sotukset liittyvät projektitoimitusten ja lasku- töiden ajan kuluessa tuloutettavien suorite- velvoitteiden ehdollisesta oikeudesta vastik- keeseen, joka syntyy kun tuloutettu myynti ylittää asiakaslaskutuksen määrän ja kun se on ehdollinen muista tekijöistä kuin ajan ku- lumisesta johtuen. Saamiset projektitoimi- tuksista ja laskutyöjaksotukset arvostetaan

nettorealisointiarvoon ja luokitellaan asia- kassopimuksiin perustuviksi omaisuuserik- si ja esitetään osana tase-erää Myyntisaa- miset ja muut saamiset. Arvonalentuminen arvioidaan tarvittaessa perustuen odotetta- vissa oleviin luottotappioihin ja tapauskoh- taiseen analyysiin.

Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset liittyvät projektitoimituk-

sista ja laskutöistä saatuihin ennakkomak- suihin ennen suoritevelvoitteen täyttymis- tä tai kun asiakaslaskutus ylittää tuloutetun myynnin määrän. Saadut ennakot projekti- toimituksista ja laskutyöjaksotukset tulou- tuvat myyntinä Constin täytettyä suoritevel- voitteensa ja luokitellaan asiakassopimuk- siin perustuviksi veloiksi ja esitetään osana tase-erää Ostovelat ja muut velat.

Transaktiohintaa kohdistuu jäljellä oleville suoritevelvoitteille 31.12. seuraavasti	2019	2018
Vuoden kuluessa	151 864	202 354
Yli vuoden kuluessa	33 956	22 728
Tilauskanta yhteensä	185 820	225 082

Muutokset saamisissa projektitoimituksis- ta ja laskutyöjaksotuksissa sekä projektitoi- mituksista saaduissa ennakoissa ja lasku- työjaksotuksissa noudattavat liiketoiminnan kehitystä. Myyntisaamisten ja projektitoimi- tuksista saatujen ennakoiden määrää lisää osaltaan Hotelli St. George -rakennushan-

ke, johon liittyen Consti Yhtiöt Oyj:n tytä- ryhtiö Consti Korjausrakentaminen Oy:llä on vireillä Keskuskauppakamarin välimieslauta- kunnan sääntöjen mukainen välimiesmenet- tely Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan. Raportointikaudella ei kirjattu merkittävis- sä määrin myyntiä johtuen transaktiohinto-

jen tai arvioiden muutoksista liittyen suori- tevelvoitteisiin, jotka olivat osittain tai ko- konaan täytetty aikaisimpina vuosina. Asia- kassopimuksiin perustuviin omaisuuseriin ei kohdistunut merkittäviä arvonalentumi- sia raportointikaudella.

5. Liiketoiminnan muut tuotot 1 000 €	2019	2018
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	121	237
Vakuutus- ja vahingonkorvaukset	736	365
Muut tuottoerät	64	129
Yhteensä	921	731

6. Materiaalit ja palvelut 1 000 €		
Aine-, tarvike- ja tavaraostot	53 579	63 786
Varastojen lisäys (–) tai vähennys (+)	18	–99
Ulkopuoliset palvelut	176 288	169 494
Yhteensä	229 884	233 181

7. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut 1 000 €		
Palkat	51 060	50 446
Eläkekulut	8 698	9 501
Osakeperusteiset maksut	312	351
Muut henkilösivukulut	1 666	1 873
Yhteensä	61 736	62 170

Konsernin henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana ryhmittäin eriteltynä:

Toimihenkilöitä	439	472
Työntekijöitä	598	620
Yhteensä	1 037	1 093

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitteessä 27. Lähipiiritapahtumat.

8. Liiketoiminnan muut kulut 1 000 €	2019	2018
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitappiot ja romutukset	7	3
Tuotannon käyttö- ja ylläpitokulut	4 984	7 648
Toimitilakulut	327	1 976
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 625	1 913
Matkakulut	3 014	3 125
Ajoneuvokulut	807	1 684
Muut kiinteät kulut	5 201	5 257
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	15 965	21 606

Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	226	215
Tilintarkastajan muut toimeksiannot ja lausunnot	18	17
Yhteensä	243	233

9. Poistot 1 000 €		
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	–	–
Muut aineettomat hyödykkeet	133	143
Muut aineettomat hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	65	–
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	134	174
Rakennukset ja rakennelmat, käyttöoikeusomaisuuserät	1 360	–
Koneet ja kalusto	1 133	1 290
Koneet ja kalusto, käyttöoikeusomaisuuserät	679	–
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	–	55
Poistot yhteensä	3 505	1 662

10. Rahoitustuotot ja kulut 1 000 €		
Rahoitustuotot		
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	18	23
Rahoitustuotot yhteensä	18	23

Rahoituskulut		
Korkokulut jaksetettuun hankintamenoon kirjatuaista lainoista	696	257
Korkokulut vuokrasopimusveloista	105	–
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	–	13
Muut rahoituskulut	435	464
Rahoituskulut yhteensä	1 236	734
Rahoituskulut, netto	1 218	711

11. Tuloverot

1 000 €

2019

2018

Tuloverojen tärkeimmät osatekijät 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla ovat seuraavat:

Konsernin laaja tuloslaskelma		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva tulovero	122	36
Edellisten tilikausien verot	0	5
Laskennalliset verot:		
Syntyneet ja purkautuneet väliaikaiset erot	615	−548
Yhteensä	738	−507

Suoraan omaan pääoman kirjatut verot	−	−
--------------------------------------	---	---

Verokulun ja konsernin kotimaan 20 %:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	3 414	−2 837
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20 % (v. 2018 20 %)	683	−567
Verovapaat tuotot	0	0
Vähennyskelvottomat kulut	55	55
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	5
Tuloverot tuloslaskelmassa	738	−507

Laskennalliset verot

Tilikauden laskennalliset verot koostuvat seuraavista osa-alueista:

Laskennallisten verosaamisten täsmäytys	Konsernitase		Konsernin tuloslaskelma	
	2019	2018	2019	2018
Verotuksessa vähentämättömät poistot	133	120	13	31
Vähennyskelpoiset liikearvopoistot	−98	−92	−6	−12
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden aktivointi	1	−4	5	6
Verotuksessa vahvistetut tappiot	188	494	−306	494
Varaukset	46	322	−276	198
Muut erät ¹⁾	471	516	−45	−169
Laskennalliset verosaamiset(/-velat), netto	741	1 356		
Laskennallinen verokulu(/-tuotto)			−615	548

¹⁾ Pääosa muista eristä koskee tilikauden 2019 tappioista kirjattua laskennallista verosaatavaa. Lisäksi konsernilla oli 31.12.2019 vähennyskelpoisia etuyhteyskorkoja 399 tuhatta euroa (399 tuhatta euroa 31.12.2018).

	Konsernitase	
	2019	2018
Taseeseen sisältyvät seuraavat erät:		
Laskennalliset verosaamiset	844	1 460
Laskennalliset verovelat	−103	−104
Laskennalliset verosaamiset(/-velat), netto	741	1 356

Laskennallisten (netto)verosaamisten täsmäytys		
Laskennalliset verosaamiset tilikauden alussa	1 356	808
Verotuotot(/-kulut) laajassa tuloslaskelmassa	−615	548
Liiketoimintojen yhdistämisessä siirtyneet laskennalliset verot	0	0
Laskennalliset verosaamiset tilikauden lopussa	741	1 356

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on vähennetty toisistaan vain siinä tapauksessa, että ne voidaan laillisesti toimeenpantavissa olevan oikeuden nojalla kuitata keskenään ja ne liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin.

31.12.2019 konsernilla oli verotuksessa vahvistettuja tappioita 942 tuhatta euroa (2 474 tuhatta euroa 31.12.2018). Vahvistetut tappiot ovat hyödynnettävissä vuoteen 2027 asti.

12. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Lisäksi emoyhtiön omistajille kuuluvaa tilikauden tulosta oikaistaan kaudelle kirjatulla laimentaviin potentiaaliin kantaosakkeisiin liittyvillä koroilla verovaikutus huomioon ottaen.

Osakekohtainen tulos	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (1 000 €)	2 676	−2 330
Hybridilainan transaktiomenot (1 000 €)	−105	−
Hybridilainan kertynyt korko verovaikutuksella oikaistuna (1 000 €)	−237	−
Hybridilainan vaikutuksella oikaistu tilikauden tulos (1 000 €)	2 335	−
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 679 525	7 662 216
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (€)	0,30	−0,30

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2019	2018
Hybridilainan vaikutuksella oikaistu tilikauden tulos (1 000 €)	2 335	−
Laimennusvaikutuksella oikaistu tilikauden tulos (1 000 €)	2 335	−2 330
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 679 525	7 662 216
Laimennettujen osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 685 236	7 685 236
Osakekohtainen tulos, laimennettu (€)	0,30	−0,30

13. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 1 000 €

	Maa- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 31.12.2018	565	1 764	11 935	4	14 268
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	–	2 610	1 120	–	3 730
Hankintameno 1.1.2019	565	4 374	13 055	4	17 998
Lisäykset	–	920	1 351		2 270
Liiketoimintojen yhdistäminen	–	–	–		–
Vähennykset	–	–	–754		–754
Hankintameno 31.12.2019	565	5 294	13 652	4	19 515
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019	–	1 289	9 070	–	10 359
Tilikauden poisto	–	1 494	1 812		3 307
Vähennykset	–	–	–489		–489
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2019	–	2 783	10 393	–	13 177
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	565	2 510	3 259	4	6 338

Hankintameno 1.1.2018	565	1 763	11 831	4	14 162
Lisäykset	–	1	1 189		1 190
Liiketoimintojen yhdistäminen	–	–	–		–
Vähennykset	–		–1 085		–1 085
Hankintameno 31.12.2018	565	1 764	11 935	4	14 268
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2018	–	1 115	8 519	–	9 635
Tilikauden poisto	–	174	1 345		1 519
Vähennykset	–		–794		–794
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2018	–	1 289	9 070	–	10 359
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	565	475	2 865	4	3 908

Rakennuksiin ja rakennelmiin sekä koneisiin ja kalustoon sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät ja niiden muutokset tilikauden aikana on esitetty liitetiedossa 15.

Arvonalentumiset
Vuoden 2019 aikana konsernin tuotantokoneistosta ei ole kirjattu arvonalentumistappioita.

Avustukset
Konserni ei ole saanut vuonna 2019 avustuksia käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan liittyen.

14. Aineettomat hyödykkeet 1 000 €

	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 31.12.2018	48 604	5 643	54 247
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	–	112	112
Hankintameno 1.1.2019	48 604	5 754	54 359
Lisäykset	–	270	270
Liiketoimintojen yhdistäminen	–	–	–
Hankintameno 31.12.2019	48 604	6 025	54 629
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019	–	5 389	5 389
Tilikauden poisto	–	198	198
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2019	–	5 587	5 587
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	48 604	437	49 042

Hankintameno 1.1.2018	48 604	5 507	54 112
Lisäykset	–	135	135
Liiketoimintojen yhdistäminen	–	–	–
Hankintameno 31.12.2018	48 604	5 643	54 247
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2018	–	5 245	5 245
Tilikauden poisto	–	144	144
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2018	–	5 389	5 389
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	48 604	254	48 858

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät patenteja, lisenssejä sekä atk-ohjelmistoja. Muihin aineettomiin hyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät ja niiden muutokset tilikauden aikana on esitetty liitetiedossa 15.

15. Vuokrasopimukset 1 000 €

Taseeseen merkittyjen vuokrasopimusten vaikutukset Constin tuloslaskelmaan ja taseeseen on esitetty alla olevassa taulukossa:

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineetto- mat hyödykkeet	Yhteensä	Vuokra- sopimusvelat
31.12.2018	–	170	–	170	170
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	2 610	1 120	112	3 842	3 842
1.1.2019	2 610	1 290	112	4 012	4 012
Lisäykset	914	590	106	1 611	1 611
Poistot	–1 360	–679	–65	–2 104	–
Korkokulut	–	–	–	–	105
Maksut	–	–	–	–	–2 170
31.12.2019	2 165	1 201	153	3 519	3 557

Konserni on vuokrannut pääosan käyttämistään toimitiloista. Toimitilat ja tuotantoautot muodostavat pääosan konsernin käyttöoikeusomaisuuseristä. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 5 vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan.

Konserni kirjaa lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät kustannukset kuluksi vuokra-ajalle. Tuloslaskelmaan 1.1.–31.12.2019 sisältyy lyhytaikaisten vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 238 tuhatta euroa ja arvoltaan vähäisten vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 10 tuhatta euroa.

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 18 ja jako pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin on esitetty liitetiedossa 24.

Consti on allekirjoittanut uutta, Helsingissä sijaitsevaa pääkonttoria koskevan vuokrasopimuksen 9.12.2019. Vuokrasopimus on määräaikainen viisi vuotta ja jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella kuuden kuukauden irtisanomisajalla. IFRS 16 standardin mukaan käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjaamishetki on päivä, jona vuokralle antaja antaa kohdeomaisuuserän vuokralle ottajan käytettäväksi. Vuokrasopimusta ei ole otettu huomioon 31.12.2019 vuokrasopimusvelkoja määritettäessä, koska Consti saa vuokrasopimuksen mukaan tilat käyttöönsä vuoden 2021 aikana.

16. Liikearvon arvonalentumistestaus 1 000 €

Rahavirtaa tuottaville yksiköille kohdistetun liikearvon kirjanpitoarvo			
	2019		2018
Taloyhtiöt	17 785	Talotekniikka	21 056
Yritykset	16 687	Julkisivut	14 717
Julkiset	4 677	Korjausurakointi	12 831
Talotekniikka	9 455		
Yhteensä	48 604	Yhteensä	48 604

Consti-konsernin toiminta on organisaatiorakenteen uudistuksesta 18.2.2019 lähtien jaettu neljään toimialaan: taloyhtiöt, yritykset, julkiset ja talotekniikka. Toimialat muodostavat konsernin rahavirtaa tuottavat yksiköt. Konsernin liikearvo 31.12.2019 on allokoitu toimialoille käyttöarvojen perusteella.

Konserni arvioi liikearvon arvonalentumista vuosittain tai tarvittaessa useammin, jos olosuhteet viittaavat arvonalentumiseen. Tällöin

rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoa verrataan kerrytettävissä olevaan rahamäärään, joka määritetään käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Käyttöarvolaskelmien rahavirtojen laskennassa on käytetty ennusteen perusteena seuraavalle vuodelle vahvistettua budjettia ja sitä seuraaville kahdelle vuodelle johdon parasta arviota liike-toiminnan kehityksestä. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista 1 %:n kasvutekijää.

Liikearvon testauksen tuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (EV) rahavirtaa tuottavan yksikön (CA) kirjanpitoarvoon.

Suhde			Arvio	
EV	<	CA	Alaskirjaus	
EV	0–20 %	>	CA	Ylittää hieman
EV	20–50 %	>	CA	Ylittää selvästi
EV	50 %–	>	CA	Ylittää merkittävästi

Konserni suoritti arvonalentumistestin 31.12.2019, ja testauksen tulos oli, että kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää merkittävästi kirjanpitoarvon kaikkien rahavirtaa tuottavien yksiköiden kohdalla. Ennustelaskelmassa käytetyn diskonttokoron vaihteluväli eri rahavirtaa tuottavien yksiköiden kohdalla ennen veroja on ollut 12,46–13,18 % (13,00–13,20 % vuonna 2018). Johdon parhaan näkemyksen mukaan minkään laskelmassa käytetyn keskeisen muuttujan mahdollinen muutos ei johtaisi tarpeeseen tehdä arvonalentumiskirjausta.

Keskeiset muuttujat käyttöarvolaskelmissa
Käyttöarvon määrittämisessä käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

- EBITDA-marginaali
- diskonttauskorko
- kasvunopeus
- terminaalikasvuprosentti

EBITDA-marginaali
EBITDA-marginaali perustuu viimeisimpään tilastolliseen tietoon ja estimaatteihin markkinakehityksestä, materiaalikustannuksista, suorista ja epäsuorista työvoimakustannuksista sekä arvoidusta yleiskustannusten kehityksestä.

Diskonttauskorko
Diskonttauskorko kuvastaa markkinoiden tämän hetkistä arviota kasvavirtaa tuottavien yksiköiden riskeistä, ottaen huomioon rahan aika-arvon sekä varoihin liittyvät yksilödyt riskit, jotka eivät ole mukana kassavirtaennusteissa. Diskonttauskorkolaskelma perustuu konsernin ja sen operationaalisten yksiköiden olosuhteisiin, ja se on määritet-

ty konsernin painotetusta keskimääräisestä pääoman kustannuksesta (WACC, weighted average cost of capital). WACC ottaa huomioon sekä velan että oman pääoman. WACC laskennassa käytetty pääomarakenne perustuu valittujen listattujen pohjoismaisten verokkiyhtiöiden mediaanipääomarakenteeseen. Oman pääoman kustannus johtuu odotetusta tuotosta konsernin sijoittajille, joka huomioi riskittömän markkinakoron lisäksi Suomen osakemarkkinoiden osakeriskin sekä yhtiön kokoon liittyvän riskipreemion. Toimialakohtainen riski perustuu valittujen listattujen pohjoismaisten verokkiyhtiöiden mediaanibetaan. Velan kustannus perustuu korollisten velkojen kuluihin, jotka konserni on velvollinen suorittamaan. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.

Kasvunopeus
Kasvunopeus ennustejaksolla vastaa toimialan pitkän aikavälin toteutunutta kasvua.

Terminaalikasvuprosentti
Terminaalikasvuprosenttia käytetään kassavirtojen ekstrapoloinnissa yli ennustejanjakson. Kasvuoletama ei ylitä toimialan keskimääräistä pitkäaikaista kasvuoletusta.

Arvonalentumistestauksen herkkyyshanalyysit
Herkkyyshanalyysi on tehty perustuen oletukseen heikentyvästä kassavirran kasvusta ennustejanjakson aikana sekä sen jälkeen. Myös yleinen korkotason nousu ja kannattavuuden lasku on otettu huomioon. Merkittäväkään muutos näissä tekijöissä ei johtaisi arvonalennuskirjaukseen minkään rahavirtaa tuottavan yksikön kohdalla.

17. Rahoitusvarat ja -velat 1 000 €

	2019	2018		
Rahoitusvarat	Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	Käyvän arvon taso	Liite

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat

Pitkäaikaiset rahoitusvarat			
Osakkeet ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	17	17	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat yhteensä	17	17	

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat

Lyhytaikaiset rahoitusvarat			
Myyntisaamiset	37 742	36 757	20
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat yhteensä	37 742	36 757	

Rahavarat	10 032	3 203	21
-----------	--------	-------	----

Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä	47 791	39 978	
Rahoitusvarat yhteensä	47 791	39 978	

1 000 €				
	2019	2018		
Rahoitusvelat	Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	Käyvän arvon taso	Liite
Rahoitusvelat				
Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	17 475	18 465		24
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	514	627		24
Rahoitusleasingvelat	–	94		24
Vuokrasopimusvelat	1 685	–		24
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 000	3 000		24
Yritystodistukset	6 000	–		24
Osamaksuvelat	366	524		24
Rahoitusleasingvelat	–	76		24
Vuokrasopimusvelat	1 872	–		24
Ostovelat	18 207	24 991		25
Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon yhteensä	47 119	47 776		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Johdannaiset (ei suojauslaskennassa)	0	0		2
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat yhteensä	0	0		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	27 445	28 591		
Rahoitusvelat yhteensä	47 119	47 776		

Käypään arvoon arvostamista koskevat liitetiedot
Osakkeet ja muut pitkäaikaiset sijoitukset ovat noteeramattomia osakesijoituksia. Ne on arvostettu hankintamenoon, koska niille ei ole toimivia markkinoita eikä niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.
Yhtiön johdon näkemyksen mukaan myyntisaamisten, ostovelkojen, lyhytaikaisten luottojen ja muiden lyhytaikaisten velkojen kirjanpitoarvo on kohtuullisen lähellä niiden käypää arvoa johtuen kyseisten erien lyhyestä juoksuajasta.
Rahoituslaitoslainojen käyvät arvot perustuvat diskonttatuihin rahavirtoihin. Käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen välillä ei ole olen-

naista eroa, koska lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja konsernin riskipreemiossa ei ole tapahtunut olennaista muutosta.
Vuokrasopimusvelkojen käyvät arvot perustuvat diskonttatuihin rahavirtoihin. Käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen välillä ei ole olennaista eroa, koska yhtiö ei saisi uusia vuokrasopimuksia olennaisesti erilaisella korolla.
Johdannaisoppimukset (koronvaihtosopimus) arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Johdannaisoppimusten käyvän arvon perusteena on vastapuolen hintanoteeraus tilinpäätöspäivänä. Johdannaisoppimusten käyvät arvot on luokiteltu käyvän arvon hierarkian tasolle 2.

Käypien arvojen hierarkia toistuvasti käypään arvoon arvostettavista rahoitusvaroista ja -veloista
Kaikki omaisuus- ja velkaerät, jotka arvostetaan käypään arvoon tai joiden käypä arvo esitetään liitetiedoissa, luokitellaan alla esitetyllä tavalla käyvän arvon hierarkiatasaille perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon, joka on merkittävä käypään arvoon arvostetun erän kannalta:

Taso 1	Käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla.
Taso 2	Käyvät arvot perustuvat merkittävil­tä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin, mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat havainnoitavissa joko suoraan tai epäsuorasti.
Taso 3	Käyvät arvot perustuvat omaisuuserää tai velkaa koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon vaan merkittävil­tä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

18. Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteet
Consti-konsernin riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset konsernin tulokseen. Consti-konserni altistuu liiketoiminnassaan korko-, luotto- ja likviditeettiriskille. Konsernin riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin emoyhtiön rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Liiketoimintayksiköissä rahoitusasioista vastaavat taloushenkilöstö ja operatiivinen johto. Liiketoimintayksiköiden vastuulla on ollut toimittaa konsernin rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta sekä kassavirrasta, jotta on voitu varmistaa tehokas kassan-, rahoituksen-, likviditeetin- ja riskienhallinta.
Konsernin rahoitusosasto tunnistaa ja arvioi riskit ja hankkii tarvittavat instrumentit maksuvalmiuriskille, luottoriskille sekä korkoriskille jonka lisäksi se määrittelee pääperiaatteet rahoitusriskin hallinnalle, kassanhallinnalle sekä rahoitukseen liittyville erityisalueille, kuten kaupallisille takauksille, rahoittajasuhteille ja asiakasrahoitukselle.
Konserni käyttää tarvittaessa riskinhallinnassaan johdannaisoppimuksia. Konsernin riskinhallintaperiaatteisiin kuuluu, että johdannaisilla ei käydä spekulatiivista kauppaa.
Constilla on kassavaroihin liittyviä korollisia saamisia, mutta muutoin sen tuotot ja liiketoiminnan rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen muutoksista. Konsernin pääasialliset rahoitusvelat, johdannaisinstrumentteja lukuunottamatta, koostuvat korollisista veloista sekä osto- ja muista veloista. Rahoitusvelkojen päätarkoituksena on rahoittaa ja tukea konsernin operatiivista toimintaa.
Konserni ei sovel­la suojauslaskentaa.

Korkoriski
Korkoriski kuvaa rahoitusinstrumentin tulevaisuuden kassavirtojen käyvän arvon vaihtelun riskiä markkinakorkojen vaihtelun myötä. Konsernin altistuminen markkinakorkojen vaihteluun johtuu pitkälti konsernin pitkäaikaisista, vaihtuvakorkoisista lainavastuista. Consti seuraa korollisten velkojen herkkyyttä korkotason muutokselle ja muutoksen vaikutusta konsernin tulokseen ennen veroja.
Consti-konserni hallinnoi korkoriskiä siten, että lainaportfolio sisältää harkinnan mukaan sopivan määrän kiinteä- ja vaihtuvakorkoisia lainoja. Konserni hallinnoi tätä suhdetta koronvaihtosopimuksilla, joiden mukaan se on sopinut tietyillä ajanjaksoilla kiinteäkorkoisen ja vaihtuvakorkoisen lainan koron erotuksen sovittuun pääoman nimellismäärään.
Raportointikauden päättymispäivänä konsernilla ei ollut voimassa koronvaihtosopimusta.
Consti seuraa korollisten velkojen herkkyyttä korkotason muutokselle ja muutoksen vaikutusta konsernin tulokseen ennen veroja. Kun muut muuttujat pidetään vakiona olisi yhden prosenttiyksikön nousevan korkomuutoksen vaikutus konsernin tulokseen ennen veroja ollut 235 tuhatta euroa (220 tuhatta euroa vuonna 2018).

Lyhytaikaisen rahoituksen saatavuus on esitetty alla olevassa taulukossa:		
1 000 €	31.12.2019	31.12.2018
Nostamatta olevat luotot	5 000	3 000
Rahat ja pankkisaamiset	10 032	3 203
Yhteensä	15 032	6 203

Luottoriski
Luottoriski kuvaa riskiä siitä, että vastapuoli ei suorita rahoitusinstrumenttiin tai asiakasopimukseen perustuvaa veloitettaan, mikä johtaa luottotappioon. Constin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa sillä on pitkäaikaisia sopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaisoppimusten vastapuoliin. Consti-konsernin rahoitusosasto on vastannut rahavarojen ja johdannaisoppimusten vastapuoliriskistä. Liiketoiminnan erin kuten myyntisaami­siin, liittyvästä luottoriskistä ovat vastanneet liiketoimintayksiköt.
Pankkeihin ja rahoitusinstituutioihin tehtyihin rahatalletuksiin liittyvää luottoriskiä hallinnoi konsernin riskienhallinnan periaatteiden mukaisesti konsernin rahoitusosasto ja rahoitusinstrumenttien vastapuolten valinta on perustunut johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Consti-konsernin hallitus on hyväksynyt Consti-konsernin käyttämän pääpankin sekä johdannaisinstrumenttien vastapuolen ja limiitit. Consti-konsernin johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisen vastapuolista aiheutuvan luottotappioita.
Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineitä ovat muun muassa ennakkomaksujen vastaanotto, projektien etupainotteiset maksuohjelmat, ja asiakkaiden taustatietojen selvitys. Valtaosa Consti-konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakasuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Consti-konsernilla ei ole merkittäviä saamisten luottoriskikeskittymiä, koska sillä on laajasti jakautunut asiakaskunta. Maksimaalinen altistuminen luottoriskille raportointipäivänä on jokaisen rahoitusvarallisuusluokan kirjanpitoarvo. Konsernilla ei ole hallussaan saami­siin liittyviä vakuuksia.
Avoimien myyntisaamisten arvonalentumista arvioidaan jokaisena raportointipäivänä. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumistappioiden määrä on ollut 20 tuhatta euroa (35 tuhatta euroa vuonna 2018).
Myyntisaamisten ikäjakautuma on esitetty liitteessä 20. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

Likviditeettiriski
Consti-konsernissa arvioidaan ja seurataan likviditeetin riittävyyttä. Konsernin rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävien luottolimiittireservien ja riittävän pitkien laina-aikojen avulla. Rahoitustarpeen arviointi on perustunut vuoden välein tehtävään budjettiin, kuukausittain päivitettävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun. Consti-konsernin rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä.
Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 32 % konsernin korollisista veloista tulee erääntymään seuraavan vuoden kuluessa (31.12.2018 16 %), perustuen tilinpäätöksessä esitettyyn kirjanpitoarvoon.
Tärkeimmät lainakovenantit raportoidaan lainoittajille kolmen kuukauden välein. Jos konserni rikkoo lainakovenantteja, velkoja voi vaatia lainojen nopeutettua takaisinmaksua. Lainoihin liittyvät finanssikovenantit perustuvat konsernin velkaantuneisuusasteeseen sekä nettovelkojen ja oikaistun käyttökatteen suhteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernin korollisen nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhdeluku vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti oli alle kovenantin maksimitason.
Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä maksuvalmiuskeskittymiä.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen maturiteettiprofiilin perustuen sopimusperusteisiin diskonttaamatomiin rahavirtoihin sisältäen sekä korkomaksut että pääoman takaisinmaksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2019 (31.12.2018) voimassa olleeseen korkoon.

1 000 €							
31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025–	Yhteensä
Pankkilainat	1 411	1 388	16 697	0	0	0	19 496
Yritystodistukset	6 000	0	0	0	0	0	6 000
Vuokrasopimusvelat	1 950	1 253	382	90	2	0	3 677
Muut korolliset velat	397	315	173	40	0	0	925
Ostovelat	18 207	0	0	0	0	0	18 207
	27 964	2 956	17 252	129	2	0	48 304
31.12.2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024–	Yhteensä
Pankkilainat	3 558	1 520	1 492	16 749	0	0	23 319
Rahoitusleasingvelat	83	51	48	0	0	0	182
Muut korolliset velat	526	304	199	62	0	0	1 090
Ostovelat	24 991	0	0	0	0	0	24 991
	29 158	1 875	1 739	16 811	0	0	49 582

Pääoman hallinta	Konsernin pääoman hallinta pyrkii tavoitteiden saavuttamiseksi varmistamaan muun muassa, että se täyttää korollisiin velkoihin liittyvät kovenanttiehdot, jotka puolestaan määrittävät pääomarakenteelle asetettuja vaatimuksia. Keskeisimmät pääoman hallintaa koskeva tunnusluvut ovat korolliset nettovelat/käyttökate ja velkaantumisas-teprosentti, jotka ovat myös lainakovenantteja.
-------------------------	---

19. Vaihto-omaisuus 1 000 €	2019	2018
Aineet ja tarvikkeet (hankintamenoon arvostettuna)	630	650
Yhteensä	630	650

Tilikausilla 2019 ja 2018 ei ole tehty vaihto-omaisuuden alaskirjauksia.

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset 1 000 €	2019	2018
Myyntisaamiset	37 742	36 757
Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	10 290	13 356
Siirtosaamiset	1 540	2 708
Muut saamiset	214	227
Yhteensä	49 786	53 049

Myyntisaamiset ovat korottomia, ja niiden maksuehdot ovat pääosin 14–31 päivää. Konserni on kirjannut tilikaudella myyntisaamisista arvonalentumistappioita 20 tuhatta euroa (35 tuhatta euroa vuonna 2018). Konsernin toimintatapoihin ei kuulu vakuuksien hankkiminen myynti- ja muista saamisista.

Myyntisaamisten ikäjakauma on seuraava:

Erääntymättömät	20 366	22 023
Erääntyneet		
< 30 päivää	3 163	2 500
30–60 päivää	1 006	266
61–90 päivää	65	89
> 90 päivää	13 143	11 879
Yhteensä	37 742	36 757

Pääosa yli 90 päivää sitten erääntyneistä myyntisaamisista koskee Hotelli St. George -rakennushanketta, johon liittyen Consti Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö Consti Korjausurakointi Oy (nykyinen Consti Korjausrakentaminen Oy) käynnisti 17.8.2018 Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan. Liitetieto 18. Rahoitusriskien hallinta sisältää kuvauksen siitä, kuinka konserni hallitsee ja arvioi luottojen laatua niiden myyntisaamisten kohdalla, jotka eivät ole erääntyneet ja joiden arvo ei ole alentunut.

21. Rahavarat 1 000 €	2019	2018
Käteinen raha ja pankkitilit	10 032	3 203
Yhteensä	10 032	3 203

Pankit maksavat vaihtuvaa korkoa pankkien talletustileillä oleville rahoille päivittäisten talletuskorkojen mukaan. Konsernin käyttämätön luottolimiitti 31.12.2019 oli 5 000 tuhatta euroa (3 000 tuhatta euroa vuonna 2018).

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat muodostuvat seuraavasti:

Käteinen raha ja pankkitilit	10 032	3 203
Rahavarat	10 032	3 203

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 1 000 €

Osakkeiden jakauma ja osakepääoma	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake-pääoma	Omat osakkeet, kpl	Osakkeet yhteensä, kpl
1.1.2018	7 662 216	80	196 051	7 858 267
31.12.2018	7 662 216	80	196 051	7 858 267
1.1.2019	7 662 216	80	196 051	7 858 267
Omien osakkeiden luovutus	25 990		–25 990	
Omien osakkeiden hankinta	–11 264		11 264	
31.12.2019	7 676 942	80	181 325	7 858 267

Consti Yhtiöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä yhteensä oli 7 858 267 ja osakepääoma 80 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeita ulkona, kpl	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Omat osakkeet	Yhteensä
1.1.2018	7 662 216	80	28 252	–601	27 731
31.12.2018	7 662 216	80	28 252	–601	27 731

1.1.2019	7 662 216	80	28 252	–601	27 731
Omien osakkeiden luovutus	25 990			274	274
Omien osakkeiden hankinta	–11 264			–69	–69
31.12.2019	7 676 942	80	28 252	–395	27 937

Osakepääoma
Osakepääomaan merkitään osakeantien yhteydessä saatu osakkeiden merkintähinta siltä osin kun merkintähintaa ei osakeantipäätöksessä ole päätetty kirjattavaksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Oman pääoman ehtoinen laina (Hybridilaina)
Consti laski 29.3.2019 liikkeelle 3,2 miljoonan euron hybridilainan. Hybridilaina on laina, joka on tiettyihin muihin velkasitoumuksiin nähden maksunsaantijärjestyksessä takasijainen ja jota käsitellään Constin IFRS -konsernitilinpäätöksessä omana pääomana. Omaan pääomaan kirjattiin kulujen jälkeen 3,1 miljoonaa euroa. Hybridilainan kuponkikorko on kiinteä 12,0 prosenttia tarkistuspäivään saakka, minkä jälkeen korko määritellään uudestaan kahden vuoden välein

hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä alkaen. Lainalla ei ole määrätty eräpäivää, mutta Constilla on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa kahden vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Hybridivelkakirja ei anna haltijalleen osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan kertynyt, kirjaamaton korko vuoden 2019 lopussa oli 0,3 miljoonaa euroa.

Osingot
Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,16 euroa/osake.

23. Varaukset 1 000 €

	Takuuvaraus	Tappiolliset sopimukset	Riita- tapauksista johtuvat varaukset	Yhteensä
1.1.2019	1 443	1 723	29	3 195
Varausten lisäykset	1 594	122	–	1 716
Käytetyt varaukset	–854	–1 571	–29	–2 454
Käyttämättömien varausten peruutukset	–	–	–	–
31.12.2019	2 183	274	0	2 457

Lyhytaikaiset varaukset	2 183	274	0	2 457
Yhteensä	2 183	274	0	2 457

1.1.2018	1 146	804	0	1 951
Varausten lisäykset	1 007	1 404	29	2 440
Käytetyt varaukset	–711	–485	0	–1 196
Käyttämättömien varausten peruutukset	–	–	–	–
31.12.2018	1 443	1 723	29	3 195

Lyhytaikaiset varaukset	1 443	1 723	29	3 195
Yhteensä	1 443	1 723	29	3 195

Takuuvaraus
Hankkeiden takuuvaraukset määritellään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Vuoden 2019 lopussa takuuvarauksia oli 2 183 tuhatta euroa (1 443 tuhatta euroa vuonna 2018). Takuuvaraukset odotetaan käytettävän pääosin seuraavan kahden vuoden aikana.

Tappiolliset sopimukset
Tappiollisen pitkäaikaishankkeen ennakoitu myyntitulon ylittävä tappio on kirjattu täysimääräisenä.

24. Rahoitusvelat 1 000 €

	2019	2018
Pitkäaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 475	18 465
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	514	627
Rahoitusleasingvelat	–	94
Vuokrasopimusvelat	1 685	–
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	19 675	19 186

Lyhytaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 000	3 000
Yritystodistukset	6 000	–
Osamaksuvelat	366	524
Rahoitusleasingvelat	–	76
Vuokrasopimusvelat	1 872	–
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	9 238	3 600

Pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten rahoitusvelkojen nettomuutokset yhteensä 2 285 tuhatta euroa ovat rahavirtaperusteisia. Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 25. mukaiset ostovelat ja muut velat.

Rahoitusleasingvelat
Consti otti 1.1.2019 käyttöön IFRS 16 -standardin. Tämän seurauksena IAS 17 -standardin mukaisia rahoitusleasing-velkoja ei enää raportoida vaan leasingvelat esitetään IFRS 16 -standardin mukaisesti. Lisätietoja vuokrasopimusveloista on esitetty liitetiedossa 15 ja 18.

Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:	2019	2018
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	–	83
1–5 vuoden kuluessa	–	70
Vähimmäisvuokrat yhteensä	–	153

Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti		
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	–	76
1–5 vuoden kuluessa	–	94
Vähimmäisvuokrat yhteensä	–	170

Kertymättömät rahoituskulut / tuotot	–	–17
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	–	13

25. Ostovelat ja muut velat 1 000 €	2019	2018
Ostovelat	18 207	24 991
Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	18 274	19 020
Muut velat	7 967	8 912
Siirtovelat	11 431	8 719
Yhteensä	55 879	61 642

Ostovelat ovat korottomia ja ne maksetaan pääosin 14–31 päivän kuluessa. Kirjanpitoarvo vastaa käypää arvoa, koska diskonttauksen vaikutus ei ole olennainen velkojen maturiteetti huomioiden. Konsernin luottoriskin hallintaprosessi on kuvattu liitteessä 18. Rahoitusriskien hallinta.

26. Vastuut ja vastuusitoumukset 1 000 €

Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralle ottajana

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2019	2018
Yhden vuoden kuluessa	29	1 633
1–5 vuoden kuluttua	1	2 300
Yli 5 vuoden kuluttua	0	2
Yhteensä	29	3 935

Taseen ulkopuolisten vuokra- ja operatiivisten leasing-sopimusten vastuiden määrän laskuun vaikuttaa IFRS 16 -standardin käyttöön-otto 1.1.2019, jonka vaikutukset on tarkemmin kuvattu tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 jälkeen taseen ulkopuoliset leasing- ja vuokravastuut sisältävät lyhytaikaisia sopimuksia ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat vastuut.

Tilikaudella 2018 tuloslaskelmaan sisältyi ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 1 856 tuhatta euroa. Tilikaudella 2019 tuloslaskelmaan sisältyvistä vuokramenoista on esitetty lisätietoja liitetiedossa 15.

Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Konsernin yhtiöillä on vireillä oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan. Oikeudenkäyntien lopputulosta on vaikea ennustaa, mutta varaus perustuen parhaaseen arvioon lopputuloksesta on kirjattu niissä tapauksissa, joissa sen on katsottu olevan tarpeen. Konsernin johdon käsityksen mukaan oikeudenkäynneillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan.

Hotelli St. George -rakennushanke

Consti Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö Consti Korjausrakentaminen Oy (entinen Consti Korjausurakointi Oy) on 17.8.2018 pannut vireille Keskukskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan Hotelli St. George -rakennushankkeeseen liittyen. Consti Korjausrakentaminen Oy:n ja Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n välillä on erimielisyys liittyen osapuolten väliseen 21.12.2015 allekirjoitettuun Hotelli St.

George -rakennushanketta koskevaan projektinjohtourakkasopimukseen ja 1.12.2017 allekirjoitettuun ns. ryntäys-sopimukseen liittyen. Hotelli St. George -rakennushanke on valmistunut, ja kohde on luovutettu tilaajalle.

Consti Korjausrakentaminen Oy vaatii Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:lta edellä mainittuihin sopimuksiin perustuvia maksusuorituksia. Constin suoritusvaatimusten pääomamäärä on 28.2.2019 välimiesoikeudelle lähetetyssä kannekirjelmässä tarkentunut noin 13 miljoonaan euroon. Consti Korjausrakentaminen Oy on 16.8.2019 vastaanottanut Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vastauksen ja vastakanteen Consti Korjausrakentaminen Oy:n 28.2.2019 välimiesoikeudelle lähettämään kannekirjelmään. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 on vastauksessaan ja vastakanteessaan kiistänyt kaikki Constin kannekirjelmässä esittämät kannevaatimukset ja esittänyt Consti Korjausrakentaminen Oy:tä kohtaan pääomamäärältään noin 11 miljoonan euron vaatimukset. Summa ei sisällä arvonlisäveroa. Lisäksi Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 vaatii Consti Korjausrakentaminen Oy:ltä korkoja sekä korvausta oikeudenkäyntikuluista. Consti Korjausrakentaminen Oy pitää Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vaatimuksia perusteettomina.

Välimieslautakunta on päättänyt 18.9.2019 pidentää lopullisen välitystuomion antamiselle asetettua määräaikaa 31.12.2020 asti. Consti on parhaan mahdollisen arvion mukaan huomioinut erimielisyyden taloudellisessa raportoinnissaan. Consti tulee tarpeen mukaan jatkossa tiedottamaan asiasta, siinä esitettävistä lopullisista vaatimuksista sekä asian merkityksestä yhtiön taloudellisen aseman kannalta lähtökohtaisesti osavuositarkastuksissa ja tarvittaessa erillisillä tiedotteilla.

Muut vastuut	2019	2018
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0	0

Takaukset

Konserni on antanut liiketoimintaansa liittyen työ- ja takuuaikaisia pankkitakauksia sekä työ- ja takuuaikaisia takausvakuutusvastuita ja vuokratakauksia.

Työ- ja takuuaikaiset pankkitakaukset ja takausvakuutusvastuut sekä vuokratakaukset	42 931	47 633
Yhteensä	42 931	47 633

27. Lähipiiritapahtumat

Tytäryritysten tiedot

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty seuraavat tytäryhtiöt:

Yhtiön nimi	Pääasiallinen toiminta	Kotimaa	Omistususuus %	
			2019	2018
Consti Talotekniikka Oy	Talotekniikka	Suomi	100 %	100 %
Consti Korjausrakentaminen Oy *)	Rakentaminen	Suomi	100 %	100 %
Consti Julkisivut Oy *)	Rakentaminen	Suomi	–	100 %
EAM Consti Holding Oy		Suomi	0 %	0 %

*) Consti Korjausrakentaminen Oy muodostui 1.10.2019, kun Consti Julkisivut Oy sulautui Consti Korjausurakointi Oy:öön ja Consti Korjausurakointi Oy:n toiminimi muutettiin Consti Korjausrakentaminen Oy:ksi.

Hallitus teki kokouksessaan 4.4.2017 päätöksen järjestelystä Consti Yhtiöt Oyj:n (Consti) osakkeiden hankkimisesta ja hallinnoimisesta Evli Awards Management Oy:n (EAM) kanssa kannustimiin liittyvän omien osakkeiden hankinnan rahoitusta koskevan osakeyhtiölain kohdan säännösten mukaisesti (OYL 13 luku 10§2). Järjestelyssä EAM perusti EAM CONSTI Holding Oy:n (holding-yhtiö), joka hankkii Constin rahoittamana sopimuksen ehtojen mukaisesti osakeita jaettavaksi henkilöstölle Constin osakepalkitsemisjärjestelyn ehtojen mukaisesti. Holding-yhtiön juridinen omistus on EAM:lla, mutta sopimuksen perusteella Consti tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa järjestelyssä ja toimii päämiehenä, kun taas EAM toimii agentin roolissa holding-yhtiön kautta. Tämä sopimuksellisista piirteistä syntyvä määräysvalta johtaa siihen, että holding-yhtiö yhdistellään IFRS-konsernitilinpäätökseen ns. strukturoituna yhteisönä.

Yhteisöt, joilla on konserniin huomattava vaikutusvalta
31.12.2019 (31.12.2018) ei yhteisöjä, joilla on konserniin huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat johdon avainhenkilöt sekä sellaiset konsernin ulkopuoliset yritykset, joiden toimintaan Consti-konsernissa johtavassa asemassa olevan henkilön voidaan odottaa vaikuttavan. Johdon avainhenkilöihin luetaan hallituksen jäsenet sekä johdoryhmä. Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet on esitetty alla olevassa taulukossa.

1 000 €	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat	Hybridilaina
Konsernin johtoon kuuluvat henkilöt	2019	17	0	0	1 500
	2018	49	0	7	0

Lähipiiritapahtumiin liittyvät ehdot

Lähipiirin puolesta ei ole annettu takauksia tai vastuusitoumuksia.

Lainat lähipiirille

Lainoja lähipiirille ei ole.

1 000 €	2019	2018
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 652	1 583
Osakeperusteiset maksut	112	147
Yhteensä	1 764	1 730

Taulukossa esitetyt johdon työsuhde-etuuksiin liittyvät tapahtumat on kirjattu kuluksi tilikauden aikana.

Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Esa Korkeela, toimitusjohtaja	303	271
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet		
Tapio Hakakari, puheenjohtaja	36	36
Antti Korkeela	24	24
Erkki Norvio	24	24
Petri Rignell	24	24
Pekka Salokangas	24	24
Niina Rajakoski jäsen 2.4.2019 saakka	6	24
Anne Westersund jäsen 2.4.2019 alkaen	18	–
Yhteensä	156	156

Eläke ja eläkeikä

Toimitusjohtajalla on oikeus lakisääteiseen eläkkeeseen, ja eläkeikä määräytyy lakisääteisen työeläkejärjestelmän puitteissa. Toimitusjohtajan lakisääteinen eläkekulu vuonna 2019 oli 50 tuhatta euroa (51 tuhatta euroa vuonna 2018).

Hallituksen jäsenet eivät ole TyEL-vakuutettuja kokouspalkkioistaan.

28. Osakeperusteiset maksut

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 10.11.2016 osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan perustuva palkkiojärjestelmä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän katsotaan kuuluvan IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin soveltamisalaan. Avainhenkilöiden ilmoittautuminen ohjelmaan päättyi 5.1.2017. Ohjelman perustamisella ei ollut vaikutusta 1.1.–31.12.2016 konsernitilinpäätökseen.

Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuosilta 2016 ja 2017 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuosina 2019 ja 2020 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu enintään noin 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2016 ja 2017 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 289 200 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 15.2.2018 jatkaa vuonna 2016 käynnistettyä konsernin avainhenkilöiden sitouttavaa osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuodelta 2018 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2018 maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuonna 2021 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana.

29. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Consti tiedotti 7.2.2020, että Constin hallitus on arvioinut yhtiön voimassaolevaa strategiaa sekä taloudellisia tavoitteita kuluvan strategiakauden aikana markkina- ja kilpailijaympäristössä tapahtuneiden muutosten sekä yhtiön operatiivisen toiminnan kehittymisen valossa. Arvioinnin johtopäätöksenä hallitus totesi Constin nykyisen strategian olevan edelleen ajankohtainen. Kuluvan strategiakauden aikana strategian sisältöpainotuksia on muutettu vastaamaan yhtiön operatiivista kehitystä erityisesti painottamalla kannattava ja kilpailukykyinen toiminta -hankkeen tärkeyttä sekä uudistamalla konsernin organisaatiorakenne.

Constin hallitus uudisti strategiatyön yhteydessä yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet. Liikevaihdon osalta tavoite on sidottu markkinoiden kasvuun. Kannattavuuden, vapaan kassavirran ja taserakenteen osalta pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet on pidetty ennallaan.

Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2018 kuuluu enintään noin 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2018 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 250 000 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.3.2019 jatkaa vuonna 2016 käynnistettyä konsernin avainhenkilöiden sitouttavaa osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuodelta 2019 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2019 maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuonna 2022 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana.

Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2019 kuuluu enintään 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2019 maksettavat palkkiot vastaavat valitsevilla osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 450 000 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä kirjattiin kuluja 271 tuhatta euroa tilikaudelle 1.1.–31.12.2017, 351 tuhatta euroa tilikaudelle 1.1.–31.12.2018 ja 312 tuhatta euroa tilikaudelle 1.1.–31.12.2019. Ansaintajakson 2016 suoritus oli kokonaisuudessaan 246 tuhatta euroa, josta rahana maksettiin 96 tuhatta euroa. Hallituksen päätöksen mukaisesti Consti siirsi keväällä 2019 kannustinjärjestelmän (2016) piiriin kuuluville 36 henkilölle 25 990 osaketta, josta toimitusjohtajalle 2 533 osaketta ja muille johtoryhmän jäsenille 8 745 osaketta.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ovat:

- Kasvu: markkinoita nopeampi liikevaihdon kasvu (muuttunut)
- Kannattavuus: liikevoittomarginaali yli 5 prosenttia (muuttumaton)
- Vapaa kassavirta: kassavirtasuhte yli 90 prosenttia (muuttumaton)
- Taserakenne: nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhde alle 2,5 kertainen (muuttumaton)

Osingonjakopolitiikka säilyy ennallaan. Constin tavoitteena on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta.

30. Tietoa uusien standardien käyttöönotosta

Consti Yhtiöt Oyj otti IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöön 1.1.2019 soveltaen yksinkertaistettua menettelytapaa, jolloin käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ei oikaistu, vaan soveltamisen kumulatiivinen vaikutus näytetään 1.1.2019 avaavassa taseessa.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus taseeseen 31.12.2018:

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2018 raportoitu	IFRS 16 vaikutus	1.1.2019
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	3 908	3 730	7 639
Liikearvo	48 604		48 604
Muut aineettomat hyödykkeet	254	112	365
Osakkeet ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	17		17
Laskennalliset verosaamiset	1 356		1 356
Pitkäaikaiset varat yhteensä	54 139	3 842	57 981
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	650		650
Myyntisaamiset ja muut saamiset	53 049		53 049
Rahat ja pankkisaamiset	3 203		3 203
Lyhytaikaiset varat yhteensä	56 902		56 902
VARAT YHTEENSÄ	111 041	3 842	114 883
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	23 418		23 418
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	19 186	2 072	21 257
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 186	2 072	21 257
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	42 622		42 622
Saadut ennakot	19 020		19 020
Korolliset velat	3 600	1 770	5 370
Varaukset	3 195		3 195
Lyhytaikaiset velat yhteensä	68 437	1 770	70 208
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	111 041	3 842	114 883
Täsmäytys (1 000 €)			
Avaavaan taseeseen IFRS 16 -standardin käyttöönoton myötä 1.1.2019 kirjatut vuokrasopimusvelat voidaan täsmäyttää IAS 17 -standardin mukaan raportoituun taseen ulkopuoliseen leasingvastuuseen 31.12.2018 seuraavasti:			
Taseen ulkopuoliset leasingvastuut 31.12.2018			3 935
Lisätään: rahoitusleasingvelat 31.12.2018			170
Lisätään: vuokrasopimusvelan nettolisäys johtuen mm. vuokrakauden määrittelystä sekä vähäarvoisten vuokrattujen hyödykkeiden ja lyhytaikaisten vuokrasopimusten erilaisesta käsittelystä			80
Vähennetään: diskonttauksen vaikutus			-173
IFRS 16 vuokrasopimusvelka avaavassa taseessa 1.1.2019			4 012

EMOYHTIÖ

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

1 000 €	Liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	1	1 744	1 965
Liiketoiminnan muut tuotot	2	375	376
Henkilöstökulut	3	–1 607	–1 285
Poistot	5	–188	–204
Liiketoiminnan muut kulut	4	–1 846	–1 760
Kulut yhteensä		–3 641	–3 249
Liikevoitto / -tappio		–1 522	–908
Rahoitustuotot ja -kulut	6	–1 515	–786
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		–3 037	–1 694
Tilinpäätössiirrot	7	6 400	500
Voitto (tappio) ennen veroja		3 363	–1 194
Tuloverot	8	–122	0
Tilikauden voitto (tappio)		3 241	–1 194

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Vastaavaa 1 000 €	Liite	31.12.2019	31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		17	37
Muut pitkävaikutteiset menot		211	135
		228	172
Aineelliset hyödykkeet	9		
Rakennukset ja rakennelmat		8	17
Koneet ja kalusto		105	134
		114	151
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		94 138	94 138
Muut osakkeet ja osuudet		254	254
		94 392	94 392
Pysyvät vastaavat yhteensä		94 734	94 715
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	11		
Myyntisaamiset		12	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		3 355	3 661
Siirtosaamiset		68	58
		3 435	3 719
Rahat ja pankkisaamiset		9 935	3 110
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		13 370	6 829
VASTAAVAA		108 104	101 543

Vastattavaa 1 000 €	Liite	31.12.2019	31.12.2018
OMA PÄÄOMA	12		
Osakepääoma		80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		28 053	28 053
Omat osakkeet		–343	–343
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		22 027	23 221
Tilikauden voitto (tappio)		3 241	–1 194
Oma pääoma yhteensä		53 059	49 818
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		17 500	18 500
Hybridilaina		3 200	0
Pitkäaikaiset osamaksuvelat		40	18
		20 740	18 518
Lyhytaikainen vieras pääoma	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		1 000	3 000
Yritystodistukset		6 000	0
Lyhytaikaiset osamaksuvelat		19	12
Ostovelat		134	202
Velat saman konsernin yrityksille		26 089	29 339
Muut velat		210	446
Siirtovelat		853	209
		34 305	33 208
Vieras pääoma yhteensä		55 045	51 726
VASTATTAVAA		108 104	101 543

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Emoyhtiön rahoituslaskelma 1 000 €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liikevoitto/-tappio	–1 522	–908
Oikaisut		
Poistot	188	204
Muut oikaisut	2	–21
Käyttöpääoman muutos	1 299	–442
Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	–33	–1 166
Rahoitustuotot ja -kulut (+/–)	–1 219	–786
Tilikauden verot	0	0
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	–1 252	–1 952
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	–243	–160
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnit	34	66
Investointien nettorahavirta (B)	–209	–94
Rahoituksen rahavirrat		
Hybridilaina	3 200	0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	–1 000	–1 000
Muiden korollisten velkojen muutos	6 085	–2 816
Rahoituksen nettorahavirta (C)	8 285	–3 816
Rahavarojen muutos (A+B+C)	6 825	–5 862
Rahavarat tilikauden alussa	3 110	8 972
Rahavarat tilikauden lopussa	9 935	3 110

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Consti Yhtiöt Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädäntöön perustuvia laskentaperiaatteita noudattaen. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2019.

Ulkomaan määräisten erien muuntaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kurssuja käyttäen.

Myynnin tuloutusperiaatteet

Emoyhtiön tuotot koostuvat emon tytäryhtiöille suorittamista palveluista. Tuotot kirjataan, kun palvelut on suoritettu.

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettyinä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintamenoonsa. Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa.

Suunnitelman mukaiset poistoajat eri hyödykeryhmille:

Rakennukset ja rakennelmat	20 vuotta
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta
Ajoneuvot	3–5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–5 vuotta
Aineettomat oikeudet	3–5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta

Eläketurva

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Tutkimus- ja kehitysmenot on kirjattu vuosikuluksi niiden syntymisvuonna.

Saamisten ja velkojen arvostusperiaatteet

Saamisiin merkityt myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteiseen arvoon.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoihin on kirjattu saadut ja annetut konserniavustukset.

Verot

Aikaisempien tilikausien verot sisältyvät tilikauden tuloslaskelman tuloveroihin. Laskennallisia veroja ei ole kirjattu.

Konsernitili

Consti on raportointikaudella muuttanut konsernitilin esittämistapaa. Taseen ja rahoituslaskelman vertailuvuoden tiedot on oikaistu vastaamaan muuttunutta esittämistapaa. Esittämistavan muutos kasvatti vertailuvuoden taseen loppusummaa 3,9 miljoonaa euroa.

1. Liikevaihto 1 000 €

	2019	2018
Tuotot palveluista	1 744	1 965
Yhteensä	1 744	1 965

2. Liiketoiminnan muut tuotot 1 000 €

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0	22
Muut tuotot	375	354
Yhteensä	375	376

3. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot 1 000 €

Palkat ja palkkiot	1 394	1 092
Eläkekulut	193	195
Muut henkilösivukulut	20	–3
Yhteensä	1 607	1 285

Henkilöstön määrä tilikauden aikana keskimäärin	9	10
---	---	----

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	303	271
Hallituksen jäsenet	156	156
Yhteensä	459	427

4. Liiketoiminnan muut kulut 1 000 €

Tilintarkastajan palkkiot		
Ernst & Young Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	129	109
Muut palvelut	18	10
Yhteensä	146	119

5. Poistot ja arvonalennukset 1 000 €	2019	2018
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat oikeudet	20	24
Muut pitkävaikutteiset menot	86	82
Rakennukset ja rakennelmat	8	8
Koneet ja kalusto	73	91
Yhteensä	188	204

6. Rahoitustuotot ja -kulut 1 000 €		
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	63	16
Yhteensä	63	16

Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	475	433
Korkokulut muille	1 104	370
Yhteensä	1 578	803
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	−1 515	−786

7. Tilinpäätössiirrot 1 000 €		
Saadut konserniavustukset	6 400	500
8. Tuloverot 1 000 €		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	122	0

9. Pysyvien vastaavien muutokset 1 000 €	2019	2018
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	37	44
Lisäykset tilikaudella	0	16
Tilikauden poisto	20	24
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	17	37

Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	135	152
Lisäykset tilikaudella	162	65
Tilikauden poistot	86	82
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	211	135
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	17	25
Lisäykset tilikaudella	0	0
Tilikauden poistot	8	8
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	8	17

Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	134	190
Lisäykset tilikaudella	80	79
Vähennykset tilikaudella	36	45
Tilikauden poistot	73	91
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	105	134

10. Sijoitukset 1 000 €	2019	2018
Osuudet konserniyhtiöissä		
Hankintameno 1.1.	94 138	91 038
Lisäykset	0	3 100
Hankintameno 31.12.	94 138	94 138
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	254	254
Hankintameno 31.12.	254	254
Sijoitukset yhteensä	94 392	94 392

11. Saamiset 1 000 €	2019	2018
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 393	2 592
Muut saamiset	53	1 069
Konserniavustussaamiset	1 910	0
Yhteensä	3 355	3 661
Siirtosaamisten olennaiset erät, ulkoiset		
Menoennakot	15	0
Muut erät	53	58
Yhteensä	68	58

12. Oma pääoma 1 000 €	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	80	80
Osakepääoma 31.12.	80	80

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	28 053	28 053
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	28 053	28 053

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	21 685	22 878
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	21 685	22 878

Tilikauden tulos	3 241	–1 194
Yhteensä	24 925	21 685

Oma pääoma	53 059	49 818
------------	--------	--------

Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	28 053	28 053
Voitto edellisiltä tilikausilta	21 685	22 878
Tilikauden voitto	3 241	–1 194
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	52 979	49 738

Consti Yhtiöt Oyj:n omat osakkeet
Emoyhtiöllä on omia osakkeita seuraavasti

Määrä, kpl	Osuus osakepääomasta	Osuus äänistä
173 031	2,2 %	2,2 %

13. Pitkä- ja lyhytaikainen vieras pääoma 1 000 €	2019	2018
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 500	18 500
Hybridilaina	3 200	0
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	40	18
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	20 740	18 518

Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yhtiöille		
Ostovelat	10	16
Muut velat	26 079	29 322
Velat muille		
Ostovelat	134	202
Lyhytaikaiset osamaksuvelat	19	12
Lainat rahoituslaitoksilta	1 000	3 000
Yritystodistukset	6 000	0
Siirtovelat	210	209
Muut velat	853	446
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	34 305	33 208

Siirtovelkojen olennaiset erät		
Ulkoiset		
Henkilöstöjaksotukset	180	196
Korkojaksotus	302	9
Verojaksotus	122	–
Muut jaksotukset	249	3
	853	209

14. Vastuusitoumukset	1 000 €	2019	2018
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo		0	0
Vuokravastuut			
Alkaneella tilikaudella maksettava		235	211
Myöhempinä vuosina maksettavat		100	78
Yhteensä		335	290
Muut vastuut			
Tililuotto, käytössä oleva määrä		0	2 000
Tililuotto, nostamatta oleva määrä		5 000	3 000
Yhteensä		5 000	5 000
Takaukset			
Vuokratakaukset		60	15
Saman konsernin yritysten puolesta		42 871	47 619

15. Johdon palkat ja palkkiot

Palkitsemisperiaatteet

Constin palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on palkita hyvät suoritukset, lisätä henkilöstön motivaatiota sekä sitouttaa johto ja muu henkilöstö yhtiön tavoitteisiin. Toimitusjohtajan ja muun johdon palkitsemisen perustana on kiinteä kuukausipalkka, minkä lisäksi he kuuluvat muiden vakituisten toimihenkilöiden tavoin tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Constin hallitus päätti tilikauden 2016 aikana uuden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille koskien ansaintajaksoa 2016 ja 2017. Päätös osakepohjaisen kannustinjärjestelmän jatkamisesta koskemaan ansaintajaksoa 2018 tehtiin alkuvuodesta 2018 ja ansaintajakson 2019 osalta vastaavasti alkuvuodesta 2019. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan perustuva palkkiojärjestelmä.

Hallitus

Consti Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen palkkiot sekä kulujen korvausperusteet vuosittain. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee Constin yhtiökokoukselle tehtävän ehdotuksen yhtiön hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista. Valiokunta valmistelee konsernin palkitsemisperiaatteet ja lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinohjelmat sekä seuraa niiden toteumia ja toimivuutta. Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous 2.4.2019 päätti, että hallitukselle maksetaan vuosipalkkiot seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 36 000 euroa ja hallituksen jäsenille 24 000 euroa. Hallituksen jäsenten hallituksen kokouksiin osallistumisesta aiheutuneet matkakustannukset päätettiin korvata laskun mukaan. Valiokuntatyöskentelystä ei makseta erillistä palkkiota.

Ehdotus vuoden 2020 palkkioiksi

Hallituksen nimitys ja palkitsemisvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallituksen jäsenille, jotka valitaan vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen kestävälle toimikaudelle, maksetaan vuosipalkkiot seuraavasti:

Puheenjohtaja	3 000 euroa/kk (36 000 €/v.)
Jäsen	2 000 euroa/kk (24 000 €/v.)

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että hallituksen jäsenelle maksetaan 500 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen kokouksista.

Hallituksen palkitseminen vuonna 2019

Euroa	Hallituspalkkio 2019	Hallituspalkkio 2018
Tapio Hakakari *	36 000	36 000
Antti Korkeela	24 000	24 000
Erkki Norvio *	24 000	24 000
Petri Rignell *	24 000	24 000
Pekka Salokangas *	24 000	24 000
Niina Rajakoski ¹⁾	6 000	24 000
Anne Westersund ²⁾	18 000	–

1) Niina Rajakoski ollut hallituksen jäsen 2.4.2019 saakka
2) Anne Westersund ollut hallituksen jäsen 2.4.2019 lähtien
* Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen, yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti valiokuntatyöstä ei makseta erillistä palkkiota. Tapio Hakakari nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 4.4.2018 alkaen.

Lyhyen aikavälin palkitseminen – tulospalkkiojärjestelmä

Palkitsemisen perustana Consti Yhtiöissä on kiinteä peruspalkka, minkä lisäksi konsernin johto ja suurin osa toimihenkilöistä kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Konsernissa on käytössä yhtiön hallituksen määrittelemä tulospalkkiojärjestelmä, jonka tarkoituksena on tukea yhtiön strategiaa ja palkita sen toteuttamisesta sekä samalla tarjota henkilöstölle kilpailukykyinen palkkiojärjestelmä. Tulospalkkiojärjestelmän periaatteet, ehdot, ansaintakriteerit, tuottotasotavoitteiden ylä- ja alarajat sekä järjestelmän piiriin kuuluvat vahvistetaan hallituksessa vuosittain.

Pitkän aikavälin palkitseminen

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 10.11.2016 osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkki-ona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuosil- ta 2016 ja 2017 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi.

Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Järjestelmän mahdolli- nen palkkio maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjak- son jälkeen vuosina 2019 ja 2020 osittain yhtiön osakkeina ja osit- tain rahana. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu enintään noin 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. An- saintajaksoilta 2016 ja 2017 maksettavat palkkiot vastaavat järjes- telmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 289 200 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhen- kilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 15.2.2018 jatkaa vuonna 2016 käynnistettyä konsernin avainhenkilöiden sitouttavaa osakepalkkio- järjestelmää. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhen- kilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muunta- malla tulospalkkiojärjestelmässä vuodelta 2018 ansaittava tulos- palkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkio- kertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2018 maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuonna 2021 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän kohderyh- mään ansaintajaksolla 2018 kuuluu enintään noin 70 avainhenki- löä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2018 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osa- kekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 250 000 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaik- ki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjes- telmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.3.2019 jatkaa vuonna 2016 käynnistettyä konsernin avainhenkilöiden sitouttavaa osakepalkkio- järjestelmää. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhen- kilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muunta- malla tulospalkkiojärjestelmässä vuodelta 2019 ansaittava tulos- palkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkio- kertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2019 maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuonna 2022 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän kohderyh- mään ansaintajaksolla 2019 kuuluu enintään 70 avainhenkilöä, mu- kaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet. Ansaintajaksolta 2019 maksettavat palkkiot vastaavat vallitsevalla osakekurssitasolla arviol- ta yhteensä enintään noin 450 000 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta si- sältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät osallistua järjestelmään ja muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Konsernin toimitusjohtajan palkitseminen

Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta ja hänelle maksettavista muista korvauksista vuosittain. Nimitys- ja palkitse- misvaliokunta tekee hallitukselle ehdotuksen toimitusjohtajasta ja hänen palvelussuhteensa ehdoista.

Toimitusjohtaja saa kuukausittain maksettavaa kiinteää kuukau- sipalkkaa sekä vuosittain tulokseen ja toimitusjohtajan henkilökoh- taiseen suoriutumiseen perustuvaa muuttuvaa tulospalkkiota yhti- ön määrittelemän tuloskortin mukaisesti. Tulospalkkion osuus voi olla korkeintaan 60 prosenttia vuosittaisesta peruspalkasta. Toimi- tusjohtajan palkitsemista voidaan tarkistaa vuosittain. Yhtiön toimi- tusjohtaja Esa Korkeelalle maksettiin vuonna 2019 palkkaa 303 tu- hatta euroa. Lisäksi toimitusjohtaja on oikeutettu yhtiön maksamaan lisäeläkevakuutukseen.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Erokorvaus vastaa irtisanomista edeltäneen kuuden kuukauden bruttopalkkaa, minkä lisäksi toimitusjohtaja on yhtiön tai toimitusjohtajan irtisanoes- sa toimitusjohtajasopimuksen oikeutettu häntä koskevan kilpailukiel- lon voimassaolon ajalta korvaukseen, joka vastaa enimmillään kuuden kuukauden bruttopalkkaa ja jonka määrää laskettaessa ei muuttuvia palkanosia, provisioita eikä bonuksia katsota palkaksi. Toimitusjoh- tajasopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen johdosta yhtiön olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella toimitusjohtajalla on oikeus kyseessä olevan tilikauden tulospalkkioon suhteutettuna ai- kaan jona toimitusjohtaja on tilikaudella ollut yhtiön palveluksessa.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän lisäeläkevakuutus

Toimitusjohtaja ja osa johtoryhmästä kuuluvat ylimmän johdon lisäeläkevakuutuksen piiriin. Lisäeläkevakuutus on maksuperusteinen, joten yhtiölle ei voi aiheutua eläkkeestä lisävastuita jo makse- tun vakuutusmaksun lisäksi. Jos vakuutettujen toimisuhdte yhtiöön päättyy ennen sopimuksen mukaista eläkeikää, vakuutetuilla on oi- keus eläkesäästöjä vastaaviin turviin.

Johtoryhmä

Johtoryhmän palkitsemisperusteista päättää hallitus. Johtoryhmän jäsenet saavat kuukausittain maksettavaa kiinteää kuukausipalkkaa sekä vuosittain tulokseen perustuvaa muuttuvaa tulospalkkiota yh- tiön määrittelemän tulosohjelman ja kunkin henkilökohtaisen tulos- kortin mukaisesti. Johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkitsemis- ta voidaan tarkistaa vuosittain. Valiokunta valmistelee tarpeen mu- kaan myös muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasiat en- nen hallituksen käsittelyä.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiö Consti Yhtiöt Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2019 ovat (euroa):	
Edellisten tilikausien voittovarät	21 684 649,30
Tilikauden tulos	3 240 808,05
Kertyneet voittovarät yhteensä	24 925 457,35
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	28 053 072,43
Jakokelpoiset varät yhteensä	52 978 529,78

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varät käytetään seuraavasti:	
Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneestä voittovaroista 0,16 euroa/osake eli *	1 228 310,72
Jätetään jakokelpoiisiin varoihin	51 750 219,06
Ehdotettu osinko on 53 prosenttia konsernin hybridilainan vaikutuksella oikaistusta tilikauden voitosta.	

* Maksettavan osingon yhteismäärä on laskettu 31.12.2019 tilanteen mukaan, omien osakkeiden määrä kuvattu liitteessä 22. Oma pääoma.

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 6. helmikuuta 2020

Hakakari Tapio Hallituksen puheenjohtaja	Norio Erkki Hallituksen varapuheenjohtaja
---	--

Rignell Petri Hallituksen jäsen	Salokangas Pekka Hallituksen jäsen
------------------------------------	---------------------------------------

Korkeela Antti Hallituksen jäsen	Westersund Anne Hallituksen jäsen
-------------------------------------	--------------------------------------

Korkeela Esa
Toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 6. helmikuuta 2020

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Rytilahti Mikko
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto
Olemme tilintarkastaneet Consti Yhtiöt Oyj:n (Y-tunnus 2203605-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että:

- konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

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 konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suoritamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitiilinpäätöksen liitetiedossa 8.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatinessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät

velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arvioimme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnollemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös 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 soveltuviissa 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 lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyskiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Projektitoimitusten liikevaihdon tuloutus

Viittaus tilinpäätöksen liitetietoon 1. laadintaperiaatteet sekä liitetietoon 4. myyntituotot asiakassopimuksista.

Yhtiö toimittaa asiakkailleen korjausrakentamiseen liittyviä projektikokonaisuuksia, joissa hankkeen aloitus ja valmiiksi saattaminen voivat ajoittua eri tilikausille. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteidensa mukaisesti yhtiö soveltaa tällaisten projektitoimitusten liikevaihdon tulouttamiseen valmiusasteen mukaista menetelmää.

Valmiusasteen mukainen tuloutus edellyttää johdon arvioita raportointikauden päättymispäivään mennessä kertyneistä kustannuksista suhteessa hankkeen arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Lisäksi on arvioitava hankkeen loppuunsaattamiseksi kertyvät tulevat kustannukset sekä sopimusmuutokset. Vuonna 2019 noin 92 prosenttia 315 miljoonan euron liikevaihdesta kirjattiin valmiusasteen mukaista menetelmää noudattaen. Olemme tunnistanee projektitoimitusten liikevaihdon tuloutuksen olennaiseksi riskiksi, koska tuloutukseen liittyy merkittävässä määrin johdon harkintaa.

Tämä seikka oli EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Liikearvon arvostus

Viittaus tilinpäätöksen liitetietoon 1. laadintaperiaatteet sekä liitetietoon 16. liikearvon arvonalentumistestaus.

Vuosittain suoritettava arvonalentumistestaus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska arviointiprosessi on monimutkainen ja arvionvarainen, se perustuu markkinoita ja taloutta koskeville oletuksille ja koska liikearvon määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 liikearvon määrä oli 49 miljoonaa euroa joka on 42 % kokonaisvaroista ja 166 % omasta pääomasta. Liikearvon arvostus perustuu johdon arvioihin yhtiön rahavirtaa tuottavien yksiköiden käyttöarvosta. Käyttöarvon määrittymiseen vaikuttavia oletuksia ovat mm. liikevaihdon kasvu, käyttökate sekä rahavirtojen diskonttauksessa käytetty diskonttokorko. Arvioidut käyttöarvot voivat vaihdella merkittävästi niihin sisältyvien oletusten muuttuessa ja muutokset edellä mainituissa oletuksissa voivat johtaa liikearvon arvon alentumiseen. Tämä seikka oli EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

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 esittämistä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Projektitoimituksiin liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioimiseksi suorittamiimme tarkastustoimenpiteisiin kuuluivat mm. seuraavat toimenpiteet:

- Arvioimme yhtiön projektitoimituksiin soveltamia laskentaperiaatteita.
- Perehdyimme hankeaineistoon, kuten sopimuksiin, lainoillisiin kannanottoihin ja muuhun kirjalliseen aineistoon.
- Suoritimme projekteille vuosineljänneksittäin analyytisiä toimenpiteitä läpi koko tilikauden.
- Arvioimme projektien taloudellisia tunnuslukuja, edistymistä sekä kokonaistilannetta
 - vertaamalla hankkeita aikaisemmin saman tyyppisistä hankkeista kerryttämiimme kokemuksiin,
 - läpikäymällä arvioitujen tuottojen, kustannusten sekä varausten muutoksia,
 - keskustelemalla organisaation eri tasoilla olevien henkilöiden kanssa mukaan lukien projektijohdon, liiketoimintajohdon sekä konsernijohdon.
- Analysoimme arvioihin sisältyviä keskeisiä osa-alueita, kuten arviota jäljellä olevista kustannuksista ennakoituja tuotteja sekä projektin valmistumiseen vaadittavaa aikaa.
- Liitetiedossa 1. laadintaperiaatteet on esitetty tietoja liikevaihdon tulouttamisen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Liikearvon arvostukseen liittyvissä tarkastustoimenpiteissä hyödynsimme arvonnääritysasiantuntijoitamme, jotka avustivat meitä johdon tekemien oletusten ja menetelmien arvioinnissa. Toimenpiteet käsittivät johdon tekemien oletusten vertaamisen ulkoisista tietolähteistä saataviin tietoihin ja itse laskemiimme toimialan keskiarvoihin liittyen erityisesti

- ennustettuun liikevaihdon kasvuun,
- käyttökateprosenttiin, ja
- rahavirtojen diskonttaamisessa käytettyyn pääoman keskimääräiseen kustannukseen.

Testasimme johdon laatimia arvonalentumislaskelmia sekä vertasimme diskontattujen kassavirtojen määrää yhtiön markkina-arvoon. Liitetiedossa 16. liikearvon arvonalentumistestaus on esitetty tietoja testauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

- 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 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoiimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana. Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoiimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Pääämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittvimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin

kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastusmeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 18.6.2008 alkaen yhtäjaksoisesti 11 vuotta. Consti Yhtiöt Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 11.12.2015.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta 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 ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaation kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 6. helmikuuta 2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

TUNNUSLUVUT JA TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

TUNNUSLUVUT

Tuloslaskelma, 1.1.–31.12. (1 000 €)	2019 IFRS	2018 IFRS	2017 IFRS
Liikevaihto	314 801	315 762	300 203
Käyttökate	8 137	–464	1 714
Käyttökateprosentti, %	2,6 %	–0,1 %	0,6 %
Liikevoitto/-tappio	4 632	–2 126	–375
Liikevoitto/-tappio prosentti, %	1,5 %	–0,7 %	–0,1 %
Tulos ennen veroja	3 414	–2 837	–1 204
% liikevaihdosta	1,1 %	–0,9 %	–0,4 %
Katsauskauden tulos	2 676	–2 330	–1 074
% liikevaihdosta	0,9 %	–0,7 %	–0,4 %

Tase (1 000 €)			
Taseen loppusumma	116 585	111 041	100 810
Korollinen nettovelka	18 880	19 582	12 070
Omavaraisuusaste (%)	29,8 %	25,4 %	28,6 %
Velkaantumisaste (%)	64,4 %	83,6 %	47,7 %

Tunnuslukuja ja muita tietoja			
Vapaa kassavirta (1 000 €)	3 977	–7 140	8 936
Kassavirtasuhde (%)	48,9 %	n/a	521,4 %
Tilaukanta (1 000 €)	185 820	225 082	225 721
Uudet tilaukset (1 000 €)	214 757	228 525	278 077
Henkilöstö keskimäärin	1 037	1 093	1 088
Henkilöstö kauden lopussa	990	1 046	1 079
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (€)	0,30	–0,30	–0,14
Osakekohtainen tulos, laimennettu (€)	0,30	–0,30	–0,14
Oma pääoma / osake (€)	3,40	3,06	3,30
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	7 858 267	7 858 267	7 858 267
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	7 676 942	7 662 216	7 662 216
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä keskimäärin	7 679 525	7 662 216	7 660 253

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Käyttökate	=	Liikevoitto/-tappio + poistot ja arvonalentumiset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahavarat
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste (%)	=	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI (%)	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut (viim. 12 kk)}}{\text{Oma pääoma} + \text{korolliset velat (keskiarvo)}} \times 100$
Henkilöstö keskimäärin	=	Tilikauden kalenterikuukausien lopussa palveluksessa olleen henkilökunnan lukumäärän keskiarvo
Vapaa kassavirta	=	Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja vähennettynä investoinneilla aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin
Kassavirtasuhde (%)	=	$\frac{\text{Vapaa kassavirta}}{\text{Käyttökate}} \times 100$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan transaktiokulut ja jaksotetut kirjaamattomat korot verojen jälkeen}}{\text{Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
Oma pääoma / osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Tilaukanta	=	Katsauskauden lopussa oleva asiakassopimusten osatulouttamaton määrä sisältäen aloittamattomat tilatut projektitoimitukset, pitkäaikaiset huoltosopimukset ja tilattujen laskutusperusteisten töiden laskuttamattoman osuuden
Uudet tilaukset	=	Katsauskauden aikana saadut tilaukset projektitoimituksista, pitkäaikaisista huoltosopimuksista sekä laskutusperusteisista töistä

TIETOA SIOITTAJILLE JA OSAKKEENOMISTAJILLE

Osake

Consti Yhtiöt Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa äänestämään yhtiökokouksessa yhdellä äänellä. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Consti Yhtiöt Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 7 858 267 ja osakepääoma 80 000 euroa 31.12.2019.

Osakkeen perustiedot

- Listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä
- Lista: Nordic Small Cap
- Kaupankäyntitunnus: CONSTI
- ISIN-koodi: FI4000178256
- Toimialaluokka: Teollisuushyödykkeet ja -palvelut
- Toimiala: Teollisuustuotteet ja -palvelut
- Osakemäärä 31.12.2019: 7 858 267
- Listautumispäivämäärä: 11.12.2015

Osakkeenomistajat

Joulukuun 2019 lopussa Consti Yhtiöt Oyj:llä oli osakerekisterin mukaan 2 886 osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajien jakauma selviää viereisellä sivulla esitetyistä taulukoista ja kuvaajista. Joulukuun 2019 lopussa noin 10,8 prosenttia Consti Yhtiöt Oyj:n listatuista osakkeista oli ulkomaisten osakkeenomistajien omistuksessa. Lähes kaikki ulkomaalaisten omistamista osakkeista oli rekisteröity hallintarekisteriin. Vain osakkeenomistajien omiin nimiin rekisteröidyt osakkeet oikeuttavat käyttämään äänioikeutta yhtiökokouksessa.

Varsinainen yhtiökokous

Consti Yhtiöt Oyj:n yhtiökokous pidetään maanantaina 6.4.2020 klo 13.00 alkaen Marina Congress Centerin Fenian I -salissa, osoitteessa Katajanokanlaituri 6, Helsinki. Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on oltava rekisteröitynä 25.3.2020 Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja ilmoitettava yhtiölle osallistumisestaan viimeistään 31.3.2020 klo 16.00 jollakin seuraavista tavoista:
a) Consti Yhtiöt Oyj:n verkkosivuilla www.consti.fi;
b) puhelimitse numeroon 020 770 6903 toimistoaikana (maanantai–perjantai klo 8.00–16.00); tai
c) kirjeitse osoitteeseen Consti Yhtiöt Oyj, ”Yhtiökokous”, Hopeatie 2, 00440 Helsinki.

Osingonmaksu

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2019 maksetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta eli 52,6 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2020

Consti julkistaa kolme osavuositarkastusta vuonna 2020:

- Osavuositarkastus 1–3/2020 julkistetaan 29.4.2020
- Puolivuositarkastus 1–6/2020 julkistetaan 24.7.2020
- Osavuositarkastus 1–9/2020 julkistetaan 28.10.2020

Osavuositarkastukset julkistetaan noin klo 8.30 Suomen aikaa. Järjestämme osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä tiedotustilaisuuden analyytikoille, salkunhoitajille ja tiedotusvälineiden edustajille.

IR-kalenteri

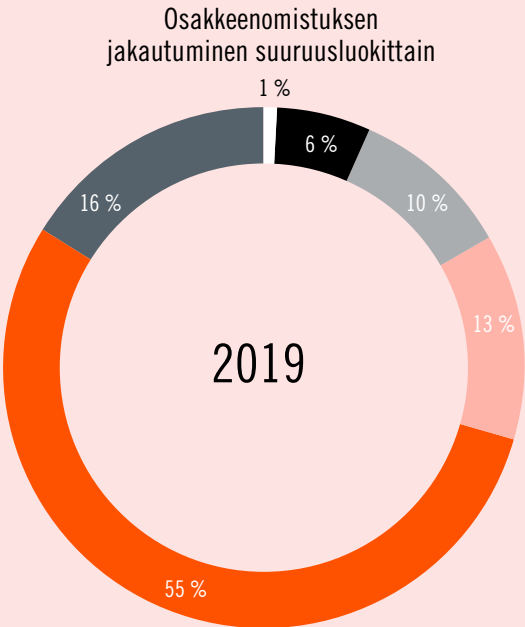


Sijoittajasuhdepolitiikka

Constin sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on tukea Constin osakkeen oikeaa arvomuodostusta tarjoamalla pääomamarkkinoille kaikki olennainen ajantasainen tieto yhtiön liiketoiminnasta, strategiasta ja taloudellisesta tilanteesta. Lisäksi tavoitteenamme on kasvattaa osakesijoittajien ja analyytikoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan, parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta ja saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikkoja. Consti noudattaa 30 päivän suljettua ikkunaa ennen osavuositarkastuksen, puolivuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista. Yhtiön edustajat eivät tänä aikana tapaa sijoittajia tai analyytikkoita eivätkä kommentoi yhtiön taloudellista tilaa. Muina aikoina vastaamme mielellämme analyytikoiden ja sijoittajien kysymyksiin puhelimitse tai sähköpostitse tai yhtiön järjestämissä sijoittajatapaamisissa.

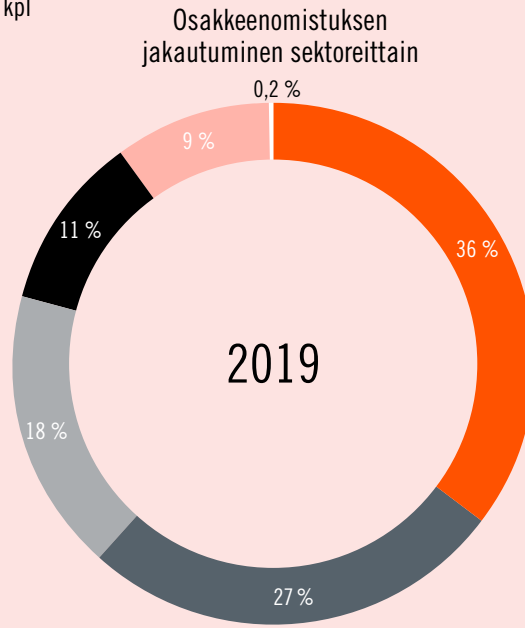
Taloudellisia julkaisuja voi tilata osoitteesta:

Consti Yhtiöt Oyj
Hopeatie 2, 00440 Helsinki
puh. 010 288 6000
sijoittajapalvelut@consti.fi



- 1–100 kpl
- 101–1 000 kpl
- 1 001–10 000 kpl
- 10 001–100 000 kpl
- 100 001–500 000 kpl
- 500 001– kpl

- Kotitaloudet
- Rahoitus- ja vakuutuslaitokset
- Yritykset
- Ulkomaiset omistajat
- Julkisyhteisöt
- Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt



Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2019

	Osakkeiden lukumäärä	%
Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Osake	558 708	7,11
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	454 200	5,78
Korkeela Esa	434 133	5,52
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	400 000	5,09
Kivi Risto	377 937	4,81
Riikantorppa Oy	334 077	4,25
Wipunen Varainhallinta Oy	334 077	4,25
Kalevo Markku	298 692	3,80
Op-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	277 977	3,54
Korkeela Antti	276 894	3,52
Sijoitusrahasto Säästöpankki Pienyhtiöt	231 792	2,95
Sijoitusrahasto eQ Pohjoismaat Pienyhtiö	206 624	2,63
Consti Yhtiöt Oyj	173 031	2,20
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	172 000	2,19
Sijoitusrahasto Aktia Capital	131 511	1,67
Kirkon eläkerahasto	118 937	1,51
Norvier Oy	106 463	1,35
Wip Hakkapeliitat Sijoitusrahasto	100 000	1,27
Sijoitusrahasto eQ Suomi	75 000	0,95
Rausanne Oy	73 890	0,94
20 suurinta yhteensä	5 135 943	65,36
Hallintarekisteröidyt	787 760	10,02
Muut	1 934 564	24,62
Yhteensä	7 858 267	100,00

Tietoa sijoittajille on saatavana osoitteesta www.consti.fi Sijoittajat



2019

