CONSTI

CONSTI YHTIÖT OYJ VUOSIKERTOMUS

2018

AMMATTITAITO JA KOKEMUS

CONSTI

Kannen kuva: Juho Kuva

Sisältö

Consti lyhyesti 4

Toimitusjohtajan katsaus 6

Liiketoimintastrategia 8

Toimintaympäristö 12

Taloyhtiöt 14

Yritykset ja kiinteistösijoittajat 16

Julkinen sektori 18

Henkilöstö 20

Yhteiskuntavastuu 24

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 26

Hallitus 30

Johtoryhmä 32

Taloudellinen katsaus 35

Tilinpäätös 44

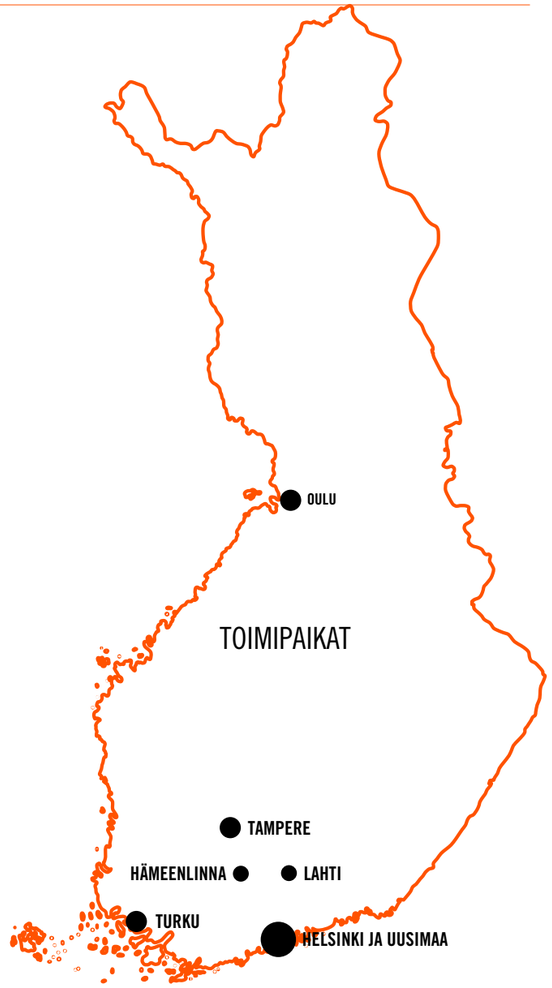
CONSTI LYHYESTI

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

Consti tarjoaa kattavasti talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden vaativien kohteiden korjausrakentamisen palveluita sekä asuintaloille että erilaisille toimitiloille. Lisäksi tarjontaan kuuluvat palvelu-urakointi sekä huolto- ja ylläpitopalvelut. Yhtiön liiketoiminta on keskittynyt Suomen kasvukeskuksiin.

Consti-konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oyj. Liiketoiminta muodostui vuonna 2018 kolmen emoyhtiön kokonaan omistaman tytäryhtiön liiketoiminnoista: Consti Talotekniikka Oy:n, Consti Julkisivut Oy:n ja Consti Korjausurakointi Oy:n. Tytäryhtiöiden liiketoiminnot on raportoitu yhtenä segmenttinä, minkä lisäksi Consti raportoi liikevaihdon, tilauskannan ja uudet tilaukset liiketoimintakohtaisesti. Tässä vuosikertomuksessa liiketoiminta on esitelty myös asiakasryhmittäin.

Vuoden 2019 helmikuussa julkistettiin uusi organisaatiomalli, jossa on neljä liiketoiminta-aluetta: Korjausrakentamisen palvelut taloyhtiöille, Korjausrakentamisen palvelut yrityksille ja sijoittajille, Korjausrakentamisen palvelut julkiselle sektorille sekä Talotekninen urakointi ja huolto.



Korjausrakentamisen ominaispiirteitä

Korjausrakentamisen markkina on monimuotoinen.

Kohteet ovat usein yksilöllisiä vanhojen rakennusten ominaisuuksista johtuen.

Työtä tehdään lähellä asiakasta kodeissa ja toimitiloissa.

Rakennus ja sen talotekniikka uudistetaan usein samanaikaisesti.

Korjausrakentamisessa menestyminen vaatii erikoistumista.

Consti tarjoaa noin 30 erilaista korjausrakentamisen palvelua.

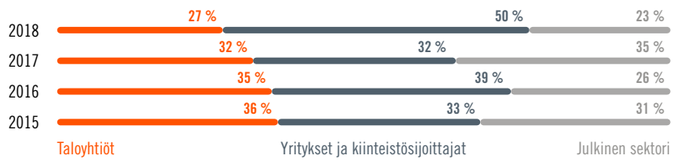
Korjausrakentamisen ammattilainen ei hätkähdä pienestä vaan löytää ratkaisun yllättäväänkin tilanteeseen. Tuntee myös rakentamisen historiaa.

Consti osaa korjata tiloja niin, että ne ovat käytössä koko korjauksen ajan.

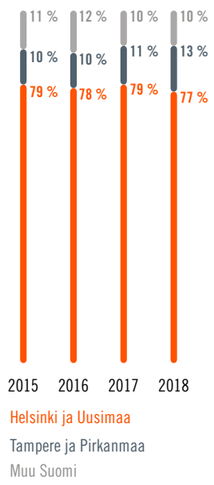
Consti osaa molemmat. Taito yhteensovittaa rakennustekniset ja talotekniset korjaukset tuo selkeää hyötyä asiakkaalle.

Korjausrakentaminen on Constin päätoimiala.

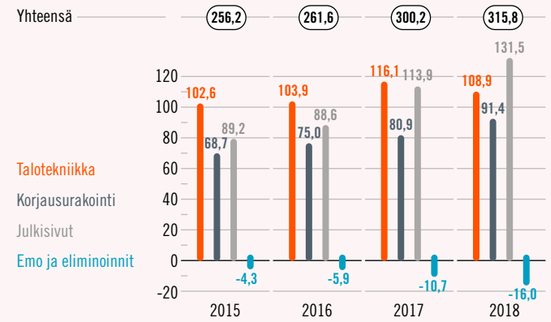
LIIKEVAIHTO ASIAKASRYHMITTÄIN



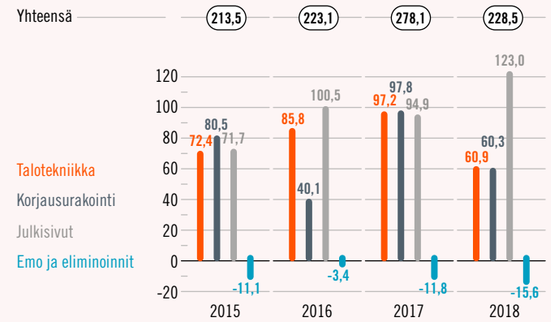
LIIKEVAIHDON MAANTIETEELLINEN JAKAUMA



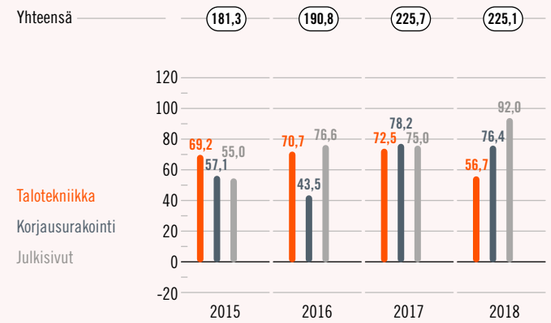
LIIKEVAIHTO (milj. €)



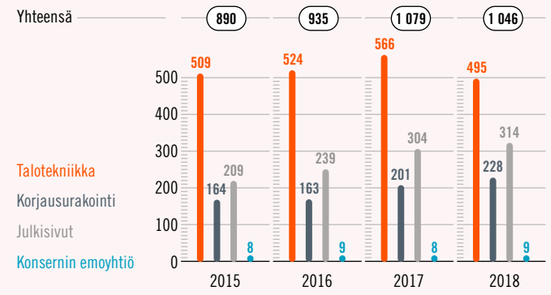
UUDET TILAUKSET (milj. €)



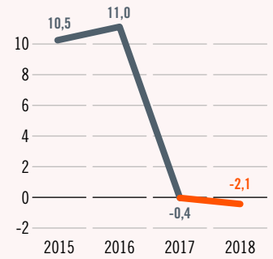
TILAUSKANTA (milj. €)



HENKILÖSTÖ (31.12.)

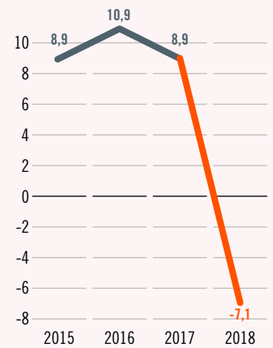


LIIKEVOITTO/TAPPIO (milj. €)*



* Oikaistu liikevoitto/-tappio ennen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä

VAPAA KASSAVIRTA (milj. €)*



* Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja vähennettynä investoinneilla aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin

LIIKEVAIHTO
316
MILJ. €

HENKILÖSTÖÄ KESKIMÄÄRIN
1 093

2018

Kuva: Ville Vappula

TOIMINTATAPOJEN YHTENÄISTÄMISEN JA VASTUIDEN SELKEYTTÄMISEN VUOSI

Yhdistävä tekijä korjausrakentamisessa on hankkeiden laaja kirjo – ja usein myös yllätyksellisyys.

Vuoden 2018 liikevaihtomme kasvoi noin viisi prosenttia edellisvuodesta ja oli 316 miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi sekä Julkisivut- että Korjausurakointi-liiketoiminnassamme. Talotekniikka-liiketoiminnan liikevaihto laski odotetusti johtuen loppuvuonna 2017 käyttöönotetuista uusista toimintamalleista ja valikoivammasta tarjoustoiminnasta.

Tilikauden liiketuloksemme muodostui tappiolliseksi. Liiketulosta heikensivät pääosin kahden laajan käyttötarkoitusmuutosprojektin sekä Talotekniikkaurakoinnin heikko kannattavuus. Kannattavuusongelmat koskevat rajattua joukkoa vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 alkaneita projekteja. Suurin osa kannattavuusongelmista kärsineistä projekteista, mukaan lukien toinen laajoista käyttötarkoitusmuutoksista, saatiin valmiiksi tilikauden loppuun mennessä. Muutaman projektin luovutus ajoittuu vuoden 2019 puolelle.

Kannattavuuden parantamiseksi olemme jatkaneet kohdennettuja toimenpiteitä heikosti kannattavien yksiköiden suorituskyvyn palauttamiseksi. Henkilövaihdosten ja -vähennysten sekä vastuiden täsmentämisen rinnalla olemme tiukentaneet edelleen tarjous- ja seurantaprosessejamme. Näiden toimenpiteiden myönteiset vaikutukset olivatkin nähtävissä uusissa alkaneissa projekteissamme, joista valtaosa eteni suunnitellusti.

Constilla oli vuoden aikana käynnissä yhteensä noin 900 projektia. Suurimmat niistä kestävät jopa vuosia, kuten Museoviraston suojelemien rakennusten täydellinen uusiminen toimistoiksi Helsingin Vallilassa, asuntojen rakentaminen Keskon entiseen pääkonttoriin ja Hotelli Marskin uudistus Helsingin keskustassa. Lukumäärällisesti suurin osa hankkeistamme on huomattavasti pienempiä koulu- ja muita toimitilauudistuksia, asuintalojen linjasaneerauksia ja julkisivuremontteja.

Yhdistävä tekijä korjausrakentamisessa onkin hankkeiden laaja kirjo – ja usein myös yllätyksellisyys. Korjausrakentajalla on oltava kykyä ratkaista odottamattomia ongelmia, jotka vanhoissa rakennuksissa usein paljastuvat vasta työn edetessä. Erityisosaamista vaatii myös työskentely kodeissa ja tiloissa, jotka ovat käytössä korjauksen aikana.

Kuluneena vuonna keskityimme toimintamme kehittämisessä toimintatapojen yhtenäistämiseen ja vastuiden selkeyttämiseen aina tarjouksentekovaiheesta työmaakäynteihin ja dokumentointiin asti. Toimenpiteissämme tuloksen parantamiseksi korostuu myös riskienhallinta. Jatkossa emme tule tekemään vaativia käyttötarkoitusmuutoksia, joissa hankkeen toteutusmuoto ei ole tasapainossa projektin riskeihin ja tuottopotentiaalin nähden. Olemme pienentäneet myös linjasaneerausten keskikokoa.

Vauhdittaaksemme suorituskykymme parantamista päätimme vuoden 2019 alussa uudistaa organisaatiomme. Aiempi organisaatiomme perustui Constin syntyvaiheiden tytäryhtiörakenteeseen, joka nyt muokataan asiakaslähtöisemmäksi. Tavoitteena on, että asiakkaan on helpompi ostaa kaikki tarvitsemansa palvelut Constilta ja että voimme paremmin keskittää osaamistamme asiakaskohtaisesti. Rakenteellisten muutosten lisäksi suunnitelmiin sisältyy edelleen yhteisten prosessien ja toimintamallien kehittämistä, jonka odotetaan tuovan noin kahden miljoonan euron vuosittaiset säästöt.

Markkinaympäristömme säilyi vuonna 2018 hyvänä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Saimme vuoden aikana uusia tilauksia 228,5 miljoonalla eurolla. Sen seurauksena tilikauden lopun tilauskantamme, 225 miljoonaa euroa, oli lähestulkoon samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Yleiset markkina-arviot tukevat näkemystämme, jonka mukaan korjausrakentamisen ja taloteknisten palveluiden kysyntä pysyy hyvällä tasolla myös alkaneena vuonna. Uskon, että vahva tilauskantamme yhdessä käynnistämämme muutosohjelman kanssa parantaa suorituskykyämme vuonna 2019.

Kiitokset kuluneesta vuodesta henkilöstöllemme, kaikille asiakkaillemme, yhteistyökumppaneillemme ja omistajillemme.

Esa Korkeela

Kuva: Bernard Hermant

TAVOITTEENA SUOMEN YKKÖNEN

Constin missiona on parantaa rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Tavoitteena on olla Suomen korjausrakentamisen ykkönen.

Consti on saavuttanut kymmenen vuoden aikana johtavan aseman korjausrakentamisessa. Markkina-asema on vahva valituissa kasvukeskuksissa: pääkaupunkiseudulla, Pirkanmaalla, Turussa ja Oulussa.

Consti tarjoaa monipuolisia palveluita laajalle asiakaskunnalle, joka voidaan jaotella asunto-osakeyhtiöihin, julkisiin toimijoihin sekä yrityksiin ja sijoittajiin. Laaja asiakaskunta, tarjonnan monipuolisuus ja projektien vaihteleva koko ovat Constin vahvuuksia ja samalla osa riskienhallintaa.

Asema korjausrakentamisen ykkösenä edellyttää toiminnan jatkuvaa kehittämistä asiakaslähtöisesti, vastuullisesti ja samalla tuottavuutta parantaen. Korjausten läpimenoaikojen lyhentäminen ja tehokkaasti aikaansaatu laadukas lopputulos ovat toiminnan kehittämisen keskeisimmät tavoitteet.

Strategian toteuttamisessa korostui vuonna 2018 kannattavuuden parantaminen. Merkittävä osa sitä on toimintatapojen yhtenäistäminen niin työmailla kuin hallinnossakin.

Osa strategiaa kannattavuuden parantamiseksi on teollisten tuotantotapojen ja palveluiden tuotteistamisen tuominen osaksi korjausrakentamista. Tuotannon virtauttamisessa onnistuttiin useissa kohteissa. Tuotteistuksessa on edistytty erityisesti asuintaloille tarjottavien palveluiden kehittämisessä.

Riskienhallintaa parannettiin määrittelemällä aiempaa yksityiskohtaisemmin Constin osaamista ja tarjontaa parhaiten vastaavat asiakasryhmät ja kohteet sekä kiinnittämällä aiempaa tarkemmin huomiota jokaisen hankkeen toteutusmuotoon.

Korjaushankkeiden laajentuessa ja niihin osallistuvien toimijoiden määrän kasvaessa erilaisten yhteistyömallien kehittäminen korostuu. Consti on alan edelläkävijöitä yhteistyömallien kehittäjänä ja soveltajana.

Strategiakauden 2017–2021 tavoitteet ovat keskimäärin 10 prosentin vuosikasvu nykyliiketoiminnoissa, suhteellisen kannattavuuden parantaminen sekä kasvu uusista liiketoiminnoista.

Kannattavuuden parantaminen on ensisijainen tavoite myös vuonna 2019.

Strategiset kehityshankkeet:

Vision ja tavoitteiden saavuttamiseksi Consti on määritellyt strategiset kehitysalueet, joita edistetään strategisina kehitysprojekteina.

Kannattava ja kilpailukykyinen toiminta: Constin liiketoiminta muodostuu projektimuotoisista hankkeista, joiden kannattavuuden varmistamiseksi konsernille määriteltiin vuonna 2018 yhteiset menettelytavat projektien hallintaan ja suorituskyvyn johtamiseen. Koko tuotantohenkilöstölle suunnatussa laatukoulutuksessa käytiin läpi yhteiset laatulinjaukset. Ohjeiden noudattamista valvotaan muun muassa sisäisillä auditoinneilla ja johdon laatukävelyillä. Lean-periaatteiden ja -työkalujen käyttöönotossa on edistytty etenkin tuotannon virtauttamiseen ja tahtiaikaan perustuvassa aikataulutuksessa. Consti on ollut aktiivinen myös alan yhteisessä lean-rakentamisen kehitystoiminnassa.

Parhaat osaajat: Avain kasvuun ja menestykseen on osaava ja motivoitunut henkilöstö. Tämän varmistamiseksi yhtiöön palkattiin henkilöstöjohtaja, joka on myös konsernin johtoryhmän jäsen. Koulutuksessa keskityttiin esimiesten vuorovaikutustaitojen sekä konsernin ja sen tytäryhtiöiden välisen yhteistyön kehittämiseen. Myös henkilöstöhallinnon toimintoja, kuten rekrytointiprosessia ja palkitsemiskäytäntöjä, kehitettiin ja yhtenäistettiin. Työturvallisuuden parantamiseksi laajennettiin ePerehdytys-menetelmän käyttöönottoa.

Erinomaiset palvelut ja ratkaisut: Constin laaja tarjooma halutaan tuotteistaa entistä selkeämmiksi ja asiakaslähtöisemmiksi palvelukonsepteiksi. Samalla halutaan muuttaa alan ostokäyttäytymistä siten, että arvontuotto korostuu pelkän hinnan sijasta. Opiskelija-asunnoista alkaneita viihtyvyyskorjauksia laajennettiin kuluneena vuonna myös muihin vuokra-asuntoihin. Consti Parveke -mallilla onnistuttiin nopeuttamaan parvekeremontin kestoaikaa ja parantamaan tehokkuutta. Vuonna 2018 lanseerattiin myös taloyhtiöille kehitetty asukaslähtöinen Consti Kodikas -palvelumalli. Siinä taloyhtiö pääsee hyödyntämään Constin laajaa erikois-osaamista jo korjausten suunnitteluvaiheessa.

Askel lähemmäksi työmaata -ohjeella kannustetaan esimiehiä työmaakäynneille entistä useammin.

Kuva: Juho Kuva

Paras asiakaskokemus: Korjaamisessa ollaan lähellä asiakasta. Asiakaskokemuksen seuraamiseen ja kehittämiseen otettiin käyttöön uusi asiakaspalautejärjestelmä. Constilla on poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen korjausrakentamisen osaaminen, ja vuoden aikana otettiin käyttöön myös uusi palveluiden luokittelujärjestelmä palvelutarjonnan ja sen johtamisen selkiyttämiseksi. Myyntitoimintoja kehitettiin siten, että asiakkaan on helpompi hankkia Constilta kaikki sen tarjoamat palvelut. Esimerkiksi Arentinkujan opiskelija-asuntokorjauksessa Helsingissä olivat mukana kaikki toimialayhtiöt.

Uudistuminen ja kasvu: Consti hakee kasvua laajentamalla palveluita korjaushankkeen arvoketjussa hankkeen alkuvaiheesta käytön ja ylläpidon palveluihin sekä laajentumalla uusille liiketoiminta-alueille. Tätä toteutetaan olemalla aktiivisesti mukana sellaisten uusien toteutusmuotojen kehittämisessä, jotka mahdollistavat laajemman yhteistyön jo hankkeiden alkuvaiheessa, sekä panostamalla koko elinkaaren aikaisiin teknisiin palveluihin kuten huoltoon ja ylläpitoon. Vuoden aikana käynnistettiin myös kehitysprojekti uusien digitaalisten ratkaisuiden hyödyntämiseksi korjausrakentamisessa.

CONSTI YHTIÖT OYJ \ LIIKETOIMINTASTRATEGIA

STRATEGIA

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

Kasvu: Liikevaihdon vuotuinen kasvu keskimäärin vähintään

10 %

Kannattavuus: Oikaistu liikevoitto-marginaali

> 5 %

Vapaa kassavirta: Kassavirtasuhde* yli

> 90 %

Taserakenne: Nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhde

< 2,5 x

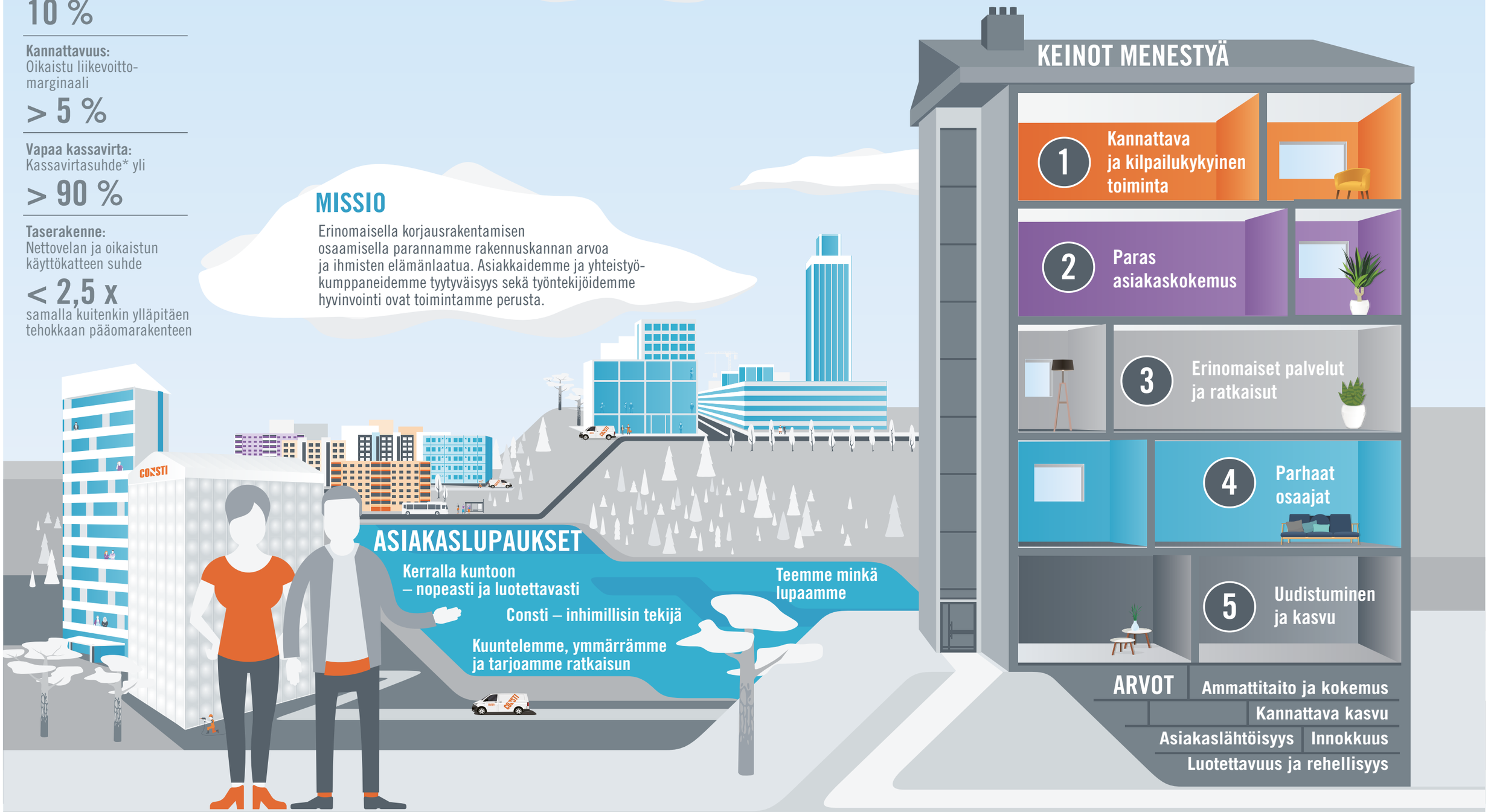
samalla kuitenkin ylläpitäen tehokkaan pääomarakenteen

MISSIO

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

VISIO

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



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

KORJAUSRAKENTAMISEN ARVO KASVOI

Asuintalokorjaukset pitävät korjausrakentamisen tasaisessa kasvussa. Myös toimitilat ovat tulossa peruskorjausikään.

Ammattimaisen korjausrakentamisen määrä on kasvanut Suomessa viimeiset 20 vuotta lähes yhtäjaksoisesti ja ylittänyt parhaimmillaan uudisrakentamisen arvon. Muuhun Eurooppaan verrattuna kasvu on ollut rakennuskantamme iästä johtuen ripeää.

Korjausrakentamisen arvo talonrakennuksessa vuonna 2018 oli arviolta noin 12,7 miljardia euroa. Sekä Rakennusteollisuus ry että Euroconstruct ovat arvioineet talonrakentamisen kasvaneen Suomessa vuonna 2018 noin neljä prosenttia. Korjausrakentamisen kasvuksi Rakennusteollisuus arvioi 1,5 ja Euroconstruct 0,8 prosenttia. Uudisrakentaminen kasvoi kiivaan asuntorakentamisen seurauksena molempien arvioiden mukaan noin kuusi prosenttia.

Korjausrakentamisesta yli puolet on asuinrakennusten korjauksia. Viimeisen kahden vuoden vilkkaan uudisrakentamisen rinnalla asuintalojen korjaukset kääntyivät hienoiseen laskuun mutta palasivat vuonna 2018 kasvu-uralle.

Merkittävä osa korjausrakentamisen kasvusta tulee asuinkerrostalojen korjauksista kasvukeskuksissa. Yleisen taloudellisen tilanteen vaikutus varsinkin asuintalojen korjauksiin on huomattavasti vähäisempi kuin uudisrakentamiseen. Suurempi merkitys on teknisten korjausten kuten vesi- ja viemäriputkien, sähköjen ja julkisivujen korjaustarpeella sekä korjausten kannattavuudella.

Korjausrakentamisen kasvun haasteena on ammattitaitoisen työvoiman saatavuus. Alan koulutus on Suomessa keskittynyt uudisrakentamiseen, mutta korjausrakentamisessa tarvitaan monipuolisempaa osaamista, kuten kykyä ratkaista vanhojen rakenteiden eteen tuomia ongelmia niin suunnittelussa kuin työmaallakin.

Kilpailu alan osaajista ei rajoitu vain urakoitsijoihin vaan näkyy myös suunnittelu- ja tilaajapuolella. Lisäksi rakentamisen yleisenä kehityssuuntana on varsinkin laajoilla työmailla toimijoiden yhä kasvava määrä, mikä tekee kokonaisuuden johtamisesta haastavaa. Pula osaavasta työvoimasta yhdistettynä toimijoiden suureen määrään aiheuttaa valitettavan usein haasteita kustannusarvioiden ja aikataulujen pitävyydelle.

Liike- ja toimitilat ovat asuntoja nuorempia

Myös muiden kuin asuintalojen uudisrakentaminen kasvoi vuonna 2018. Euroconstructin mukaan tämä markkina kasvoi noin kolme prosenttia lähinnä muutamien erittäin suurten hankkeiden seurauksena. Muiden kuin asuintalojen korjausrakentaminen lisääntyi 0,5 prosenttia.

Uusien julkisten tilojen rakentaminen on viime vuosina painottunut kouluihin ja sairaaloihin, eikä tähän odoteta muutosta lähivuosina. Vuonna 2018 koulujen osuus muusta kuin asuinrakentamisesta oli noin yhdeksän ja sairaaloiden noin 11 prosenttia. Sekä koulujen että sairaaloiden uudisrakentamisen yhteydessä korjataan usein myös vanhoja tiloja ja uusitaan talotekniikkaa. Taustalla on usein home- ja sisäilmaongelmia.

Kauppakeskusten ja muiden uusien liiketilojen sekä toimistojen rakentaminen on ollut erityisesti pääkaupunkiseudulla viime vuosina vilkasta, mutta kasvun ei uskota jatkuvan lähivuosina.

Korjausrakentamisen painottuminen asuinrakennuksiin selittyy pitkälti rakennuskannan iällä. Asuntoja rakennettiin Suomessa runsaasti pian toisen maailmansodan jälkeen, ja kerrostalojen kiivainta rakennusaikaa oli 1970-luku. Tällä hetkellä Suomessa korjataan pääosin 1960- ja 1970-luvun rakennuskantaa. Muut kuin asuinrakennukset ovat iältään yleensä nuorempia. Vaikka liike- ja toimitilojen käyttöikä on usein asuintalojen käyttöikää lyhyempi, niiden korjaustarpeiden odotetaan kasvavan lähivuosina aina vuoteen 2030 asti.

Liike- ja toimitilojen korjauksissa korostuvat talotekniikan modernisoinnin rinnalla käyttötarkoituksen muutokset, kuten toimistojen muuttaminen asunnoiksi tai hotelleiksi. Käyttötarkoitusmuutoksia tehdään paljon erityisesti taloudellisen nousukauden aikana. Myös uudet työskentely- ja opetusmenetelmät edellyttävät uudenlaisia tiloja.

Talotekniikalla turvallisuutta ja energiatehokkuutta

Kun korjausrakentaminen jaetaan talotekniikkaan, julkisivuihin ja rakennusten sisätilojen korjaamiseen, euromääräisesti suurin osa muodostuu talotekniikasta. Talotekniikka sisältää muun muassa lämmitykseen, ilmastointiin, valaistukseen, jäähdytykseen, vedenkäyttöön, turvallisuuteen, kulunvalvontaan ja tietoliikenteeseen liittyvät järjestelmät, joiden merkitys rakennusten käyttömukavuudessa ja ylläpidossa kasvaa edelleen.

Taloautomatiikan kehittyminen edellyttää talotekniikka-asentajalta yhä monipuolisempaa osaamista.

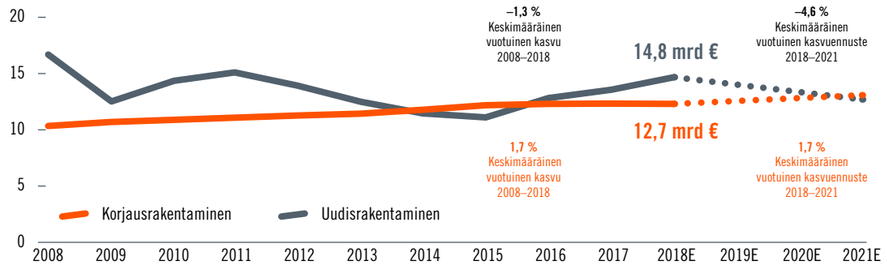
Consti asentaa talotekniikkaa sekä korjausrakentamiskohteisiin että uusiin toimi- ja liiketiloihin.

Korjausrakentamisen kasvu jatkuu

Rakennusteollisuus ry ennustaa korjausrakentamisen jatkavan noin 1,5 prosentin kasvua vuonna 2019. Euroconstructin ennuste korjausrakentamisen kasvulle on 1,8 prosenttia. Asuintalokorjausten Euroconstruct ennustaa kasvavan 2,0 prosenttia ja muiden kuin asuintalojen 1,6 prosenttia.

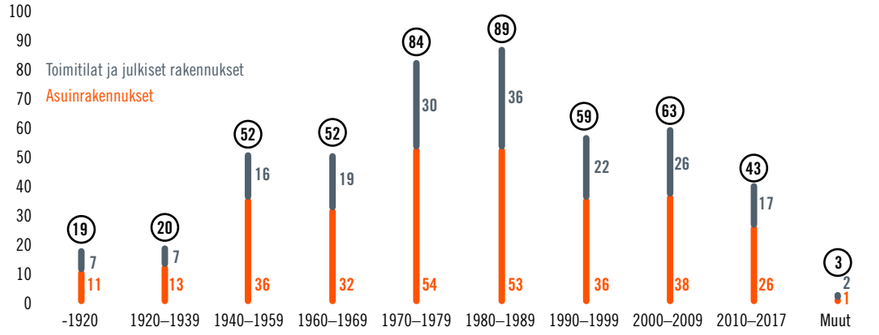
Uudisrakentamisen Rakennusteollisuus ennustaa kasvavan 0,7 prosenttia vuonna 2019. Euroconstructin ennusteen mukaan uudisrakentaminen supistuu 2,2 prosenttia.

Suomen korjausrakentamisen markkina (mrd €)



Lähteet: Euroconstruct, marraskuu 2018

Suomen rakennuskanta rakennusvuoden mukaan (milj. m²)



Lähde: Tilastokeskus, toukokuu 2018

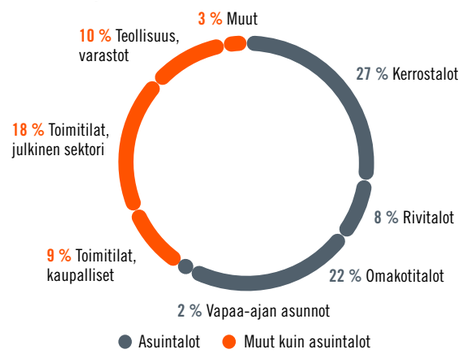
Myös LVI-Tekniset Urakoitsijat ry arvioi syyskuun suhdannetarkistuksessaan rakentamisen suhdannetilanteen pysyvän pienestä heikkenemisestä huolimatta suotuisana.

Rakennusten ikääntymisen lisäksi korjausrakentamisen, talotekniikan ja kiinteistöteknisen huollon tarvetta ylläpitävät kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset, kaupungistuminen, tarve muuntaa rakennuksia uuteen käyttötarkoitukseen, taloautomatiikan kehittyminen sekä ikääntyvän väestön synnyttämä tarve esteettömille tiloille. Myös ilmastonmuutos lisää erityisesti julkisivukorjausten ja -huollon tarvetta.

Suomen korjausrakentamisen ja talotekniikan markkinat ovat hyvin pirstaloituneet. Isojen rakennusliikkeiden toiminta on painottunut uudisrakentamiseen, missä projektit ovat korjausrakentamista suurempia. Korjausrakentamisessa toimii lukuisia pieniä paikallisia toimijoita, jotka ovat yleensä keskittyneet vain yhteen korjausrakentamisen tai talotekniikan segmenttiin.

Consti on liikevaihdolla mitattuna Suomen suurin korjausrakentamiseen keskittynyt yhtiö. Consti erottuu kilpailijoistaan kattavalla palvelutarjonnalla ja kokemuksella, jota sillä on sekä jatkuvista huoltotöistä, nopeista sisätilauudistuksista että kymmenien miljoonien eurojen suuruisista peruskorjauksista.

Korjausrakentamisen markkinat Suomessa



Lähde: Euroconstruct, 2018

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus lokakuu 2018; Euroconstruct/Forecon, suhdannekatsaus marraskuu 2018. Korjausrakentamisella tarkoitetaan tässä talonrakentamista, joten markkina-arviot eivät sisällä tie- ja vesirakentamista.

UUSIA TUOTTEITA TALOYHTIÖILLE

Consti Kodikas kannustaa taloyhtiötä kartoittamaan kaikki korjaustarpeet kerralla.

Asuintalojen osuus korjausrakentamisesta on Suomessa yli puolet. Korjaustarvetta ylläpitää vanheneva asuntokanta ja vuosien varrella syntynyt korjausvelka sekä asumismukavuutta ja energiatehokkuutta lisäävän teknologian kehittyminen. Asuintalojen korjaukset keskittyvät tällä hetkellä 1960-, 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuihin taloihin. Suurimmat korjaushankkeet ovat linjasaneeraus ja julkisivuremontti.

Consti on taloyhtiöiden korjaajana Suomen suosituin. Kilpailijoihinsa verrattuna Constilla on poikkeuksellinen laajaa osaamista omassa talossa lähes kaikesta asunto-osakeyhtiöiden tarvitsemasta korjausrakentamisesta.

Vuonna 2018 taloyhtiöiden osuus Constin liikevaihdosta oli noin 27 prosenttia. Liikevaihto supistui linjasaneerausten valikoivamman tarjoustoiminnan seurauksena. Edellisenä vuonna osuus oli 32 prosenttia.

Työmaana koti

Korkealaatuisen ja kustannustehokkaan lopputuloksen lisäksi asuintalokorjauksissa korostuu asukkaalle työstä korjausaikana aiheutuvan haitan minimointi. Korjausten kestoaikojen lyhentämiseksi on tehostettu työvaiheiden virtauttamista ja projektinhallintaa. Asiakastyytyväisyyskyselyissä saatiinkin kuluneena vuonna myönteistä palautetta erityisesti aikataulujen pitävyydestä.

Consti esitteli vuonna 2018 asuintaloille Consti Kodikas -toimintamallin, jossa arvioidaan välttämättömän remonttitarpeen rinnalla kiinteistön muut korjaustarpeet. Remontin yhteydessä voi olla kannattavaa tehdä muitakin korjauksia, jotka vaativat samojen rakenteiden avaamista tai telineiden pystyttämistä. Pelillisen Consti Kodikas -työkalupakin avulla eri vaihtoehdot ja mahdollisuudet pystytään havainnollistamaan konkreettisesti ja ymmärrettävästi esimerkiksi taloyhtiön asukastilaisuudessa jo ennen tarjousvaihetta.

Constin vahvuuksia on erilaisten saneerausmenetelmien tuntemus mutta myös taito toimia asukkaan kodissa. Talon rakennustavasta ja asukkaiden tarpeista riippuu, mikä on kulloinkin paras korjaustapa.

Linjasaneerauksissa Constin kehittämässä Consti Ideal Putki- ja kylpyhuoneremontissa valmista tulee keskimäärin kolmessa viikossa ja asunnossa voi asua remontin ajan. Flowall-seinäratkaisu puolestaan on alan yhteinen innovaatio kohteisiin, joissa remontoidaan sekä kylpyhuone että keittiö. Perinteinen putkiremontti on silti suosituin menetelmä. Linjasaneerausten sujuvoittamiseksi on kehitetty myös erilaisia yhteistoiminta- ja kokonaisvastuumalleja.

Parvekekorjaus tehdasmaisella tehokkuudella

Julkisivuremontti sisältää usein talon ulkovaipan korjauksen lisäksi ikkunoiden, parvekkeiden, katon ja piharakenteiden korjauksen. Julkisivuremontti voi tarkoittaa myös arvokohteen entisöintiä.

Uudella Consti Parveke -konseptilla tehtiin toukokuussa ensimmäinen nopeutettu parvekeremontti. Siinä 30 levennettyä ja katettua parveketta remontoitiin alle kahdessa kuukaudessa. Nopeus syntyy asennusvalmiista elementeistä, ja remontti on hiottu mahdollisimman lähelle tehdasmaista tehokkuutta. Parvekeremonttien määrän on arvioitu kasvavan tulevina vuosina, kun 1970-luvun suuri kiinteistökanta kaipaa uusittuja parvekkeita.

Asunto-osakeyhtiömuotoisten rakennusten lisäksi Consti korjaa yleishyödyllisten vuokranantajien ja institutionaalisten sijoittajien omistamia asuintaloja. Ne sisältyvät asiakasryhmittäisessä liikevaihdossa yritykset ja sijoittajat -sektoriin.

As Oy Vuorilinnassa Helsingin Kruununhaassa tehtiin täydellinen linjasaneeraus, jonka yhteydessä uusittiin käyttövesijohdot, viemärit ja sähkönousut. Myös ilmanvaihtoa parannettiin. Vuorilinna on valmistunut vuonna 1927, ja kuten tuon ikäisissä taloissa usein, vanhojen putkilinjojen reitit aiheuttivat töiden aloittamisen jälkeen epätoivottuja yllätyksiä. Aikataulussa kuitenkin pysyttiin.

Kuva: Sami Tuoriniemi

Kuva: Esa Jaskari

Helsingin Ullanlinnassa sijaitseva vuonna 1914 valmistunut **Bostads Ab Parkgatan 9** sai uuden ilmeen, kun rakennuksen julkisivut ja monimuotoinen peltikatto uusittiin. Rakentamisen käsityötaidot olivat arvossaan kuparisten yksityiskohtien uusimisessa. Bostads Ab Parkgatan 9 on luokiteltu historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Urakat toteutettiin kolmessa osassa vuosina 2016–2018.

TOIMITILAHANKKEIDEN KESKIKOKO KASVOI

Tilamuutosten keskikoon kasvu edellyttää urakoitsijalta vankkaa kokemusta laajoista hankkeista ja kääntää katseet riskienhallintaan.

Yrityksille ja kiinteistösijoittajille tehtyjen hankkeiden osuus Constin liikevaihdosta kasvoi vuonna 2018 noin 50 prosenttiin. Edellisvuonna osuus oli 32 prosenttia. Liikevaihtoa kasvattivat erityisesti mittavien käyttötarvemuutosten suuri määrä, joita tehtiin sekä toimisto-, liike- että asuintiloihin.

Toimitilamuutosten lisäksi Constilla on vahva asema yritysten ja sijoittajien omistamien vuokratalojen korjaajana. Vuokratalojen peruskorjaukset kattavat yleensä sekä julkisivukorjauksen että sisätilojen saneerauksen ja talotekniikan uudistamisen.

Yhteistyön onnistuminen ratkaisee

Laajoissa korjausurakoissa korostuu tilaajan, suunnittelijan, toimittajien ja loppukäyttäjien yhteistyö.

Esimerkkejä kuluneen vuoden laajoista muutoshankkeista ovat tammikuussa 2018 aloitetut työt työeläkeyhtiö Varmalle Helsingin Vallilassa. Kiinteistöosakeyhtiö Vallilan Toimiston kolme Museoviraston suojelemaa rakennusta on purettu runkoon asti, ja tilalle rakennetaan nykyaikaisia toimistoja. SOK:n käytössä olevan Oy Ässäkeskus Ab:n tilat modernisoidaan täysin. Hanke tehdään projektinjohtourakkana, jonka hinta-arvio oli töiden aloitushetkellä noin 35 miljoonaa euroa.

Kokoluokaltaan merkittävä hanke oli myös 120 asunnon rakentaminen Keskon entiseen pääkonttoriin Helsingin Katajanokalla. Hanke sisälsi myös täydellisen julkisivusaneerauksen. Kohteessa hyödynnettiin onnistuneesti resurssien tehokkaampaan käyttöön ja tuottavuuden parantamiseen kehitettyä virtauttamismenetelmää.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan hotelli Scandic Marskin peruskorjaus aloitettiin tammikuussa 2018 ja Koy Kasarmikatu 25:n arvokiinteistön kattava peruskorjaus keväällä. Helsingin Ruskeasuolla saneerattiin toimistokäytössä ollut kiinteistö huoneistohotelliksi. Tampereella Consti teki useita pienempiä tilamuutoksia, kuten saneerasi Nokian entisiä tiloja Hervannassa.

Pienempiä muutostöitä ovat myös esimerkiksi myymälä- ja hotellitilojen uudistukset. Näissä hankkeissa korostuu taito työskennellä tiloissa niin, ettei asiakkaan liiketoiminta keskeydy.

Uusia tuotteita vuokrataloyhtiöille

Helsingin Opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kanssa aloitettu viihtyvyyskorjauskonsepti laajennettiin Y-Säätiön omistamiin asuntoihin. Viihtyvyyskorjauksessa asunnon pintamateriaalit, kaapistot ja tarvittaessa myös keittiökalusteet uusitaan 1–2 päivässä siten, että asukkaan tarvitsee olla pois paikalta vain päiväaikaan.

Vuokrataloyhtiöille tuotteistettiin myös peruskorjauksen materiaali- ja kalustevalintoja. Lisäksi Consti Parveke -toimintamalli soveltuu hyvin myös vuokrataloyhtiöille, joista monet on rakennettu 1970-luvulla.

Tilamuutosten ja asuntokorjausten lisäksi Consti tarjoaa yrityksille ja kiinteistösijoittajille talotekniseä palveluita ja erilaisia julkisivuuudistuksia. Talotekniikkaa asennetaan korjausrakentamiskohteiden lisäksi muun muassa uusiin toimistokiinteistöihin, kauppakeskuksiin ja maanalaisiin tiloihin. Lasirakentamista tehtiin kuluvana vuonna muun muassa Helsinki-Vantaan lentokentällä.

Rakennusliikkeille tehdään myös talotekniikka-asennuksia ja saumauksia.

Riskienhallinnan merkitys kasvaa

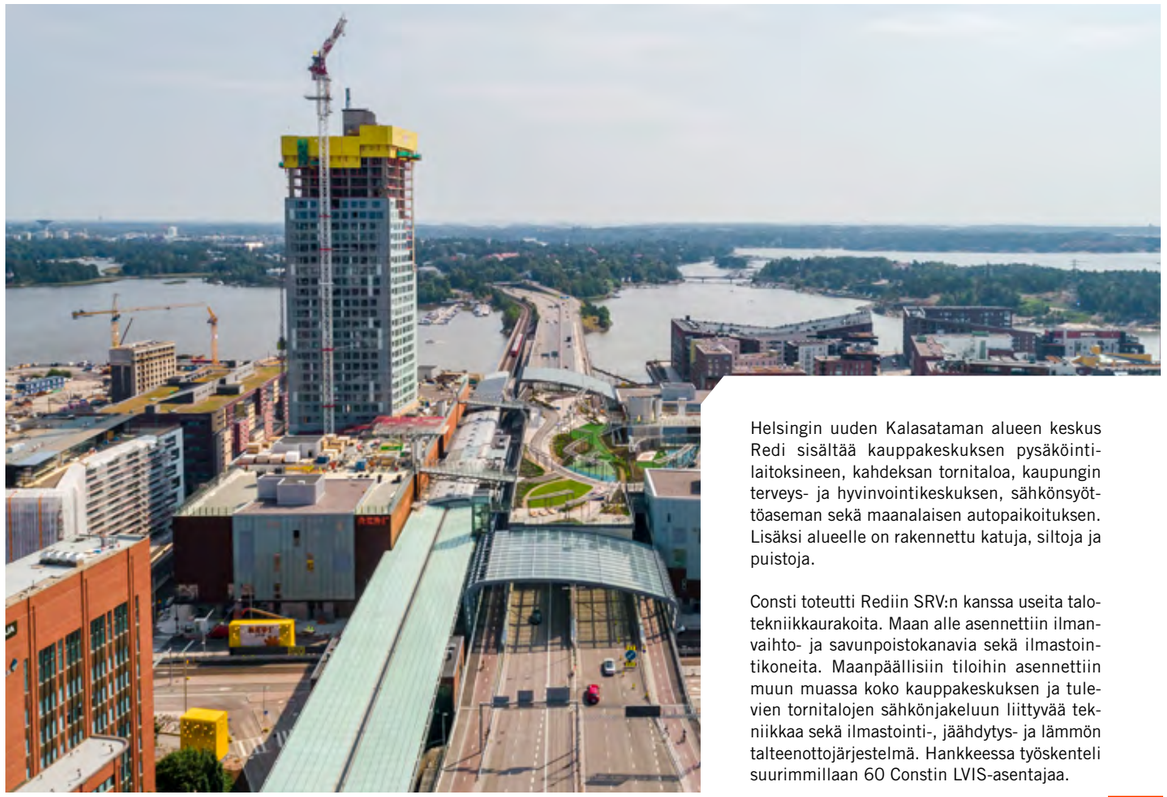
Laajoilla, jopa vuosia kestävillä työmailla alan yleinen haaste on toimijoiden suuri määrä. Se tekee kokonaisuuden johtamisesta vaativaa niin suunnittelijalle, tilaajalle kuin toteuttajallekin. Lisäksi kiireessä laadittujen tarjouspyyntöjen lähtötiedot saattavat olla puutteelliset tai suunnitelmat muuttuvat.

Consti on ilmoittanut, ettei se tee käyttötarkoitusmuutoksia, joissa hankkeen toteutusmuoto ei ole tasapainossa hankkeen riskien ja tuottopotentiaalin kanssa. Talotekniikkaurakoissa on pienennetty hankkeiden keskikokoa.

Kuluneena vuonna toiminnan kehittämisessä korostuikin riskienhallinta. Riskejä pyritään pienentämään muun muassa osallistumalla vain sellaisiin hankkeisiin, jotka ovat Constille sillä hetkellä sopivimpia ja varmistamalla huolellinen dokumentointi koko hankkeen ajan.

Wärtsilä Oyj:n pääkaupunkiseudun toiminnot siirtyivät Helsingin Salmisaareen vuoden 2018 lopussa. Varman omistama Wärtsilä Helsinki Campus on hyvä esimerkki siitä, kuinka kymmenen vuotta sitten pankkitoiminnalle suunnitellut tilat on onnistuttu päivittämään muuttuneisiin tarpeisiin. Tiloissa hyödynnetään uusinta teknologiaa ja edistetään uudenlaisia työtapoja. Kestävää kehitystä tuetaan modernilla talotekniikalla ja -automaatiolla, jota edustavat esimerkiksi Constin asentamat älykkäät valaistusratkaisut. Tilamuutos sisälsi yhteensä noin 11 000 neliötä kahdeksassa kerroksessa.

Kuva: Wärtsilä, Marja Väänänen



Helsingin uuden Kalasataman alueen keskus Redi sisältää kauppakeskuksen pysäköintilaitoksineen, kahdeksan tornitaloa, kaupungin terveys- ja hyvinvointikeskuksen, sähkönsyöttöaseman sekä maanalaisen autopaikoituksen. Lisäksi alueelle on rakennettu katuja, siltoja ja puistoja.

Consti toteutti Rediin SRV:n kanssa useita talotekniikkaurakoita. Maan alle asennettiin ilmanvaihto- ja savunpoistokanavia sekä ilmastointikoneita. Maanpäällisiin tiloihin asennettiin muun muassa koko kauppakeskuksen ja tulevien tornitalojen sähkönjakeluun liittyvää tekniikkaa sekä ilmastointi-, jäähdytys- ja lämmön talteenottojärjestelmä. Hankkeessa työskenteli suurimmillaan 60 Constin LVIS-asentajaa.

TOIMIVA YHTEISKUNTA EDELLYTTÄÄ TERVETTÄ JA TOIMIVAA RAKENNUSKANTAA

Koulujen ja vuokratalojen korjauksilla tuetaan kansalaisten hyvinvointia.

Julkisia rakennuksia korjataan paitsi rakennuksen iästä johtuvien syiden vuoksi, yhä useammin tiukentuvien esteettömyysvaatimusten ja sisäilmaongelmien seurauksena. Väestö vanhenee, yksityinen asuntokanta ei riitä vastaamaan kaupungistumisen tuomiin vaatimuksiin, ja asumis- ja työympäristön viihtyisyydeltä odotetaan entistä enemmän. Korjaamalla vaalitaan myös rakennusperintöä ja historiaa.

Julkisten kohteiden osuus Constin liikevaihdosta oli vuonna 2018 noin 23 prosenttia, kun se edellisenä vuonna oli 35 prosenttia. Liikevaihdon osuutta pienensivät laajat yritysasiakkaille tehtävät hankkeet, jotka kasvattivat yritykset ja kiinteistösijoittajat -asiakasryhmän osuutta.

Yleishyödyllisten vuokratalojen lisäksi Consti korjaa paljon kouluja ja muita opetustiloja sekä terveysasemia, sairaaloita, kirkkoja ja muita seurakunnan tiloja sekä julkishallinnon toimistoja. Tarjonta kattaa niin peruskorjauksen, talotekniikan, laajat julkisivusaneeraukset kuin julkisivuelementtien huollonkin.

Julkisten rakennusten korjausten arvioidaan keskittyvän lähivuosina edelleen koulu- ja sairaalatilojen korjauksiin.

Lähtökohtana hintakilpailu

Julkisten tilojen saneerauksissa lähtökohtana on usein hintakilpailu ja sen taustalla huolella laadittu yksityiskohtainen tarjouspyyntö. Hintakilpailussa Constin valttina on oman henkilöstön monipuolinen osaaminen elementtitalojen ikkuna- ja parvekeremonteista arvokohteiden koristemaalauksiin ja kuparikattojen entisöintiin. Käsityöosaamista tarvitaan esimerkiksi 1950-luvun vuokratalojen korjauksissa, joita Consti on tehnyt Helsingin kaupungille.

Uusia laajoja koulutilojen saneerauksia aloitettiin vuonna 2018 Espoon Haukilahdessa, Helsingin suurimmassa lukiossa Tapanilassa, Lahden vanhimmassa koulukäytössä olevassa koulussa Svenska Gården i Lahtis sekä Porvoossa, jossa 1960-luvulla rakennettu koulurakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, Tolkis nya skolan. Koulukorjausten lähtökohtana on usein sisäilmaongelmat, mutta samalla uudistetaan oppimisympäristöä.

> ”Rakennuskannan arvo muodostuu siitä, miten hyvin se tukee yhteiskunnan toimintaa.”

Consti tekee julkisiin kohteisiin talotekniikka-asennuksia myös aliurakointina. Consti vastaa talotekniikka-asennuksista esimerkiksi Kangasalalla Vatialan koulun rakennushankkeessa ja Tampereen raitiovaunuvarikolla.

Talotekniikalla on merkittävä osuus muun muassa sisäilman ja energiatehokkuuden parantamisessa, kun esimerkiksi lämmitystä, ilmastointia ja valaistusta voidaan ohjata tarpeen mukaan.

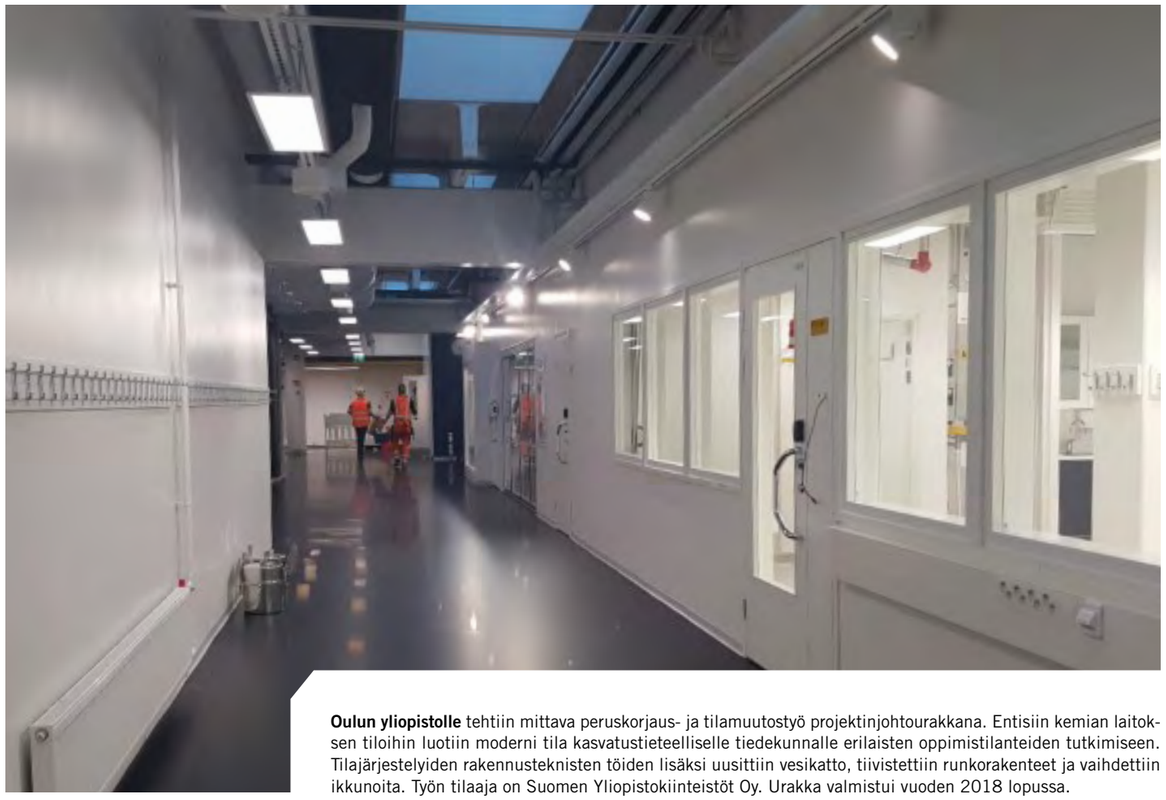
Huoltoa myös säännöllisenä palveluna

Korjausrakentamisen lisäksi Consti vastaa monien julkisten tilojen huollosta. Constilla on pitkäaikaisia huoltosopimuksia erityisesti kuntien, seurakuntien, kuntayhtymien ja sairaanhoitopiirien kanssa. Monille kunnille tehdään esimerkiksi julkisivujen huoltoa sekä projekteina että säännöllisenä palveluna.

Kuva: Jukka Tavikainen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama **Palkkatilankatu 1–3** Länsi-Pasilassa sai keväällä 2018 uudet julkisivut. Vuonna 1983 valmistuneen rakennuksen peruskorjauksessa uusittiin ovet, parvekekaiteet ja 900 ikkunaa sekä korjattiin 176 parveketta ja 3 300 neliömetrin laajuinen vesikatto. Urakkaan kuului myös yhdeksän uutta ilmanvaihtokonehuonetta, 4,4 km saumausta ja piha-alueiden kunnostus.

Kuva: Anne Karnaranta



Oulun yliopistolle tehtiin mittava peruskorjaus- ja tilamuutostyö projektinjohtourakkana. Entisiin kemian laitoksen tiloihin luotiin moderni tila kasvatustieteelliselle tiedekunnalle erilaisten oppimistilanteiden tutkimiseen. Tilajärjestelyiden rakennusteknisten töiden lisäksi uusittiin vesikatto, tiivistettiin runkorakenteet ja vaihdettiin ikkunoita. Työn tilaaja on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Urakka valmistui vuoden 2018 lopussa.

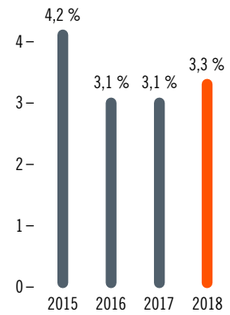
KOHTI YHTENÄISEMPÄÄ CONSTIA

Yhtenäisempiä toimintatapoja, lähemmäksi työmaata ja tiiviimpää sisäistä yhteistyötä.

Constilaisuuden kulmakivet

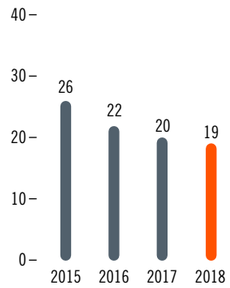
- Asiakkaan tarpeiden ymmärtäminen
- Yhteiset toimintamallit
- Yrittäjähenkisyys ja innovatiivisuus
- Jatkuva oppiminen ja parantaminen
- Yhteistyö ja avoimuus

HENKILÖSTÖN KESKIMÄÄRÄINEN POISSAOLO-%

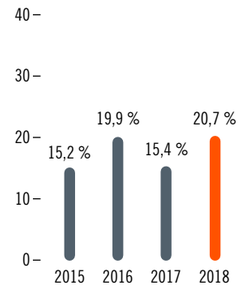


TAPATURMATAAJUUS

Tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti



VAKITUISEN HENKILÖSTÖN LÄHTÖVAIHTUVUUS



Constissa työskenteli vuoden 2018 lopussa yhteensä 1 046 korjausrakentamisen ja talotekniikan ammattilaista, kun vuotta aiemmin luku oli 1 079. Henkilöstömäärä supistui talotekniikassa uudelleenorganisoinnin ja eräistä omakotitaloille tarjottavista palveluista luopumisen seurauksena. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 1 093 (1 088).

Constissa suositaan vakituisia työsuhteita. Olemmekin yksi harvoja toimijoita, joka kykenee tarjoamaan esimerkiksi asuintaloille kaikki korjausrakentamisen palvelut omalla henkilöstöllään. Erikoisosaamista on sähkö- ja putkitöistä arvotalojen julkisivukoristeiden entisöintiin ja peltikattojen uudistuksiin.

Vuoden lopussa työskentelevistä 3,3 (4,2) prosenttia oli määräaikaisessa työsuhteessa. Määräaikaisia työntekijöitä on eniten kesällä sekä harjoittelijoina että kausiluontoisissa tehtävissä kuten julkisivukorjauksissa.

Henkilöstöstä oli vuoden 2018 lopussa 88 (91) prosenttia miehiä. Naisten 12 prosentin osuus on hieman enemmän kuin alalla keskimäärin. Keskimäärin naisten osuus rakennusalalla on Suomessa noin yhdeksän prosenttia.

Lähemmäksi työmaata

Vuosi 2018 oli henkilöstöhallinnossa toimintojen yhtenäistämisen vuosi. Consti Yhtiöiden taustalta löytyy runsaasti yrityskauppoja, mikä näkyy toimintatavoissa edelleen. Konserniin vuonna 2017 hankittujen yritysten integroinnin yhteydessä organisaatiorakennetta, henkilöstöhallinnon toimintatapoja ja esimiestehtäviä yhtenäistettiin laajemminkin, ja työ jatkuu.

Kehitimme ja yhdenmukaistimme myös liiketoiminnan prosesseja liittyen muun muassa tarjouslaskentaan, aikataulutukseen, projektinhallintaan ja suoritusten johtamiseen.

Yhtenäisten toimintatapojen rinnalla olemme korostaneet esimiestyössä ja sen kehittämisessä työntekijöiden tukemista. Askel lähemmäksi työmaata -kehotuksella ohjataan johtoa jalkautumaan työmaille aiempaa useammin. Haluamme lisätä esimiesten mahdollisuutta auttaa epäselvien asioiden ratkaisuissa heti, kun kysymyksiä ilmenee. Sen toivotaan myös kannustavan työmaahenkilöstöä pyytämään apua ja tukea, kun sitä tarvitaan.

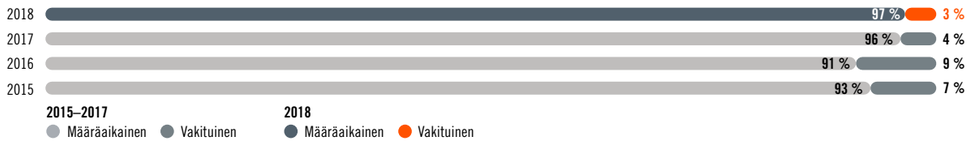
Turvallinen työympäristö on jokaisen perusoikeus

Työturvallisuus on Constissa kaiken toiminnan lähtökohta ja yksi vastuullisuuden kulmakivistä. Sen keskeisiä mittareita ovat poissaolot ja tapaturmataajuus. Sairaus- ja tapaturmapoissaolojen osuus työajasta oli 3,3 (3,1) prosenttia. Tapaturmien määrä tehtyjä työtunteja kohti oli 19 tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohti. Luvut ovat alan hyvää keskitasoa.

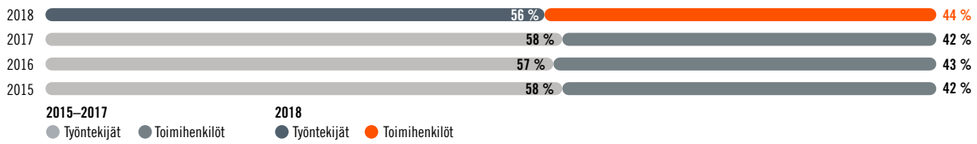
Turvallisuustoiminnassa keskeistä on osallistuminen Turvapuistotoimintaan. Constilla on puistossa oma työturvallisuusosio, jossa havainnollistetaan Constille ominaisia työmaatilanteita turvallisuusnäkökulmasta. Kaikki Constin työntekijät vierailevat turvapuistossa. Espoossa sijaitseva Turvapuisto on rakennusalalla toimivien yritysten perustama, ja sen tavoitteena on parantaa koko rakennusalan työturvallisuutta.

Työturvallisuuslinjauksiin kuuluvat myös muun muassa tapaturmakeskustelut jokaisen sairauslomaan johtavan tapaturman jälkeen. Uutena keinona turvallisuuden parantamiseksi otimme syksyllä käyttöön esimiesten pitämät Turvavartti-infot.

TYÖSUHTEEN MUOTO 31.12.



HENKILÖSTÖRYHMÄ 31.12.



Kilpailu osaajista jatkui

Parhaat osaajat on yksi Constin strategisista hankkeista, sillä avain kasvutavoitteiden saavuttamiseen on osaava ja motivoitunut henkilöstö. Alan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi arvostamme hyviä yhteistyötaitoja sekä täsmällisyyttä ja oma-aloitteista asennetta. Constilainen myös pitää sen, mitä lupaa.

Vilkas uudisrakentaminen on lisännyt kilpailua myös osaavista korjausrakentajista ja erityisesti talotekniikan ammattilaisista. Tarjosimme vuoden aikana kesä- tai harjoittelupaikan jälleen yli sadalle alan opiskelijalle, ja hyville kesätyöntekijöille ja harjoittelijoille pyrimme tarjoamaan pysyvää työsuhdetta valmistumisen jälkeen.

Kahden vuoden välein toteuttavan henkilöstökyselyn perusteella constilaiset ovat jo useita vuosia olleet keskimääräistä omistautuneempia työlleen ja sitoutuneempia työnantajaansa. Tutkimuksen tekijä Corporate Spirit myönsikin Constille vuoden 2018 helmikuussa Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen. Vuonna 2017 toteutetun tutkimuksen pohjalta kehittämisen painopisteinä ovat olleet esimiestyöhön liittyvät vuorovaikutustaidot sekä konsernin tytäryhtiöiden välinen yhteistyö.

Olemme pyrkineet lisäämään myös myynnin yhteistyötä, jotta asiakkaan olisi entistä helpompaa hankkia kaikki tarvitsemansa korjausrakentaminen Constilta. Vuoden aikana valmisteltiin yhteisten hankkeiden palkitsemismalli, joka otetaan käyttöön vuonna 2019.

Kuluneena vuonna jatkettiin koko konsernin kattavaa laatukoulutusta sekä tuoreille ja tuleville esimiehille suunniteltua Talent Management -koulutusohjelmaa. Consti Akatemiassa on mahdollista täydentää muun muassa tuotantoon ja laatuun liittyvää osaamista.

Kannustavaan työympäristöön, pitkiin työsuhteisiin ja hyvään joukkuehenkeen pyritään myös koko henkilöstölle tarjottavalla kattavalla työterveyshuollolla ja tukemalla sekä yhteistä että omaehtoista liikkumista. Constissa on mahdollista huolehtia jaksamisestaan ja tutustua työkavereihin ainakin salibandyn, jalkapallon, jääkiekon, golfin, juoksun sekä metsästyksen ja ammunnan parissa.

Tuloksista palkitaan

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

Kannustinjärjestelmiä täydentää pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinohjelma, joka otettiin käyttöön vuonna 2017. Sen tarkoitus on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota kilpailukykyinen osakkeiden ansaintaan perustuva palkkiojärjestelmä. Osakepohjainen kannustinohjelma tarjoaa mahdollisuuden muuntaa tulospalkkiojärjestelmässä ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Osakkeiksi muutettu tulospalkkio kerrotaan ennen palkkion maksua hallituksen päättämällä palkkiokertoimella. Mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2018 maksetaan osallistujille vuonna 2021. Vuoden 2018 lopussa järjestelmään kuului 52 avainhenkilöä.

Konsernin johtoryhmää vahvistettiin kesällä henkilöstöjohtajalla.

KATA RUOPPA TYKKÄÄ VANHOISTA TALOISTA JA PUTKIREMONTEISTA

”Työpäällikön tehtävässä yhdistyvät sopivasti numerot ja ihmiset.”

Mitä teet Constissa, ja millaista työsi on?

Työskentelen työpäällikkönä linjasaneerauskohteissa. Osallistun muun muassa tarjousten tekoon ja vastaan siitä, että työmaalla on oikea määrä oikeanlaisia tekijöitä ja että työt sujuvat kuten pitääkin. Toimin työnjohdon tukena ja esimiehenä. Vastuullani on 4-5 työmaata kerrallaan. Käyn jokaisella työmaalla kerran tai kaksi viikossa, työmaan tarpeiden mukaan.

Millaista osaamista työsi vaatii?

Korjausrakentamisessa tarvitaan rakennustekniikan ja talouden ymmärtämisen lisäksi sosiaalisia taitoja ja järjestelmällisyyttä. Yllätyksiä ei kuitenkaan saa säikähtää, niitä tulee aina.

Opiskelen parhaillaan työn ohessa korjausrakentamiseen painottuvaa ylempää ammattikorkeakoulututkintoa. Sosiaalisia taitoja ja järjestelmällisyyttä löytyy luonnostaan, siksi varmaan pidänkin tästä työstä niin paljon.

Miten päädyit rakennusalalle?

Molemmilla vanhemmillani on rakennusalan yritys. Seurasin menoa ensin 1980-luvun hulluina vuosina ja sen jälkeen 1990-luvun lamassa. Ala ei tuolloin houkutellut, ja valmistuinkin ensin sairaanhoitajaksi. Veri veti kuitenkin rakentamisen pariin ja opiskelin rakennusinsinööriksi samalla, kun työskentelin Töölön sairaalassa.

Mikä työssä innostaa, entä mikä on haastavinta?

Palkitsevinta on tietenkin kohteen valmistuminen ja sen luovuttaminen asiakkaalle. Erityisesti palkitsee, jos saamme kaiken valmiiksi luvattua nopeammin tai kun pysymme aikataulussa, vaikka rakenteista olisi löytynyt hurjiakin yllätyksiä. Ylipäätään vanhat rakennukset tuovat mukavasti mausteita työhön. Jokainen remontti on omanlaisensa.

Putkiremonteissa on aina haasteellista työskennellä asukkaan kotona. Toisaalta asukkaat ovat osa sitä kokonaisuutta, joka tekee työstä mielenkiintoista.

Ehkä eniten tykkään työmaakäynneistä. Meillä on joka työmaalla niin hyvää porukkaa!

Millainen Consti on työnantajana?

Olen ollut Constilla reilun vuoden. Arvostan erityisesti sitä, että täällä saa tarvittaessa hyvin tukea työhönsä. Töiden kanssa ei ole koskaan yksin. Ja työmailla on hyvä henki. Kun on kiva porukka, ei haittaa, jos on vähän rankempi päivä.

Remontoitko vapaa-ajalla?

Muutama 1970-luvun rivitalokoti on tullut korjattua. Niissä viehättävät isot ikkunat ja valo.

Kuva: Juho Kuva

YHTEISKUNTAVASTUU

Constin toiminta perustuu rakennetun ympäristön parantamiseen. Vastuullisuudessa korostuvat terveys ja turvallisuus, työelämän käytännöt, ympäristö ja rakennetun ympäristön kehittäminen.

Terveys ja turvallisuus on toimintamme lähtökohta

Haluamme tarjota kaikille Constin työmailla työskenteleville turvallisen ja terveellisen työympäristön. Työtapaturmien ehkäisyssä keskeistä on turvallisuuden valvonta, ohjeet turvallisista menettelytavoista sekä turvallisuuden painottaminen kaikessa koulutuksessa ja perehdytyksessä. Painotamme työnjohdon roolia turvallisuussuunnitelmien laadinnassa ja turvallisuuden valvonnassa. Seuraamme tapaturmataajuutta kuukausittain. Vuonna 2018 otimme käyttöön esimiesten pitämät Turvavartit ja laajensimme ePerehdytyksen ja Turvallisuushavainnot-toiminnon käyttöä koko konserniin.

Huolehdimme tilojen käyttäjien turvallisuudesta ja tilojen terveellisyydestä sekä korjauksen aikana että korjausten valmistuttua. Korjausrakentamisella parannetaan muun muassa sisäilmaa ja energiatehokkuutta, ja käyttöönottovaiheen koulutuksella varmistetaan, että talotekniikkajärjestelmiä osataan käyttää ja huoltaa oikein.

Tuemme henkilöstön työkykyä kehittämällä esimiestyötä, valvomalla työvälineiden ja -tilojen asianmukaisuutta ja tarjoamalla lakisääteistä kattavamman työterveyshuollon. Tuemme myös työkykyä ylläpitävää vapaa-ajan toimintaa.

Työelämän käytännöillä parannamme työhyvinvointia

Korjausrakentaminen edellyttää monipuolista osaamista ja hyvää tiimityöskentelyä. Henkilöstön hyvinvointi, urapolut ja rekrytointiprosessi ovat merkittävä osa strategiaamme. Suosimme toistaiseksi voimassa olevia työsuhteita, jollaisia oli vuoden lopun työsuhteista 97 prosenttia. Määräaikaisia sopimuksia hyödynnämme sijaisuuksissa sekä sesonki- ja projektiluontoisissa työtehtävissä. Noudatamme työehtosopimuksia ja voimassa olevaa työlainsäädäntöä. Toimimme tasa-arvoisesti emmekä hyväksy syrjintää.

Kehitämme jatkuvasti osaamistamme. Vuoden aikana jatkettiin muun muassa koko tuotantohenkilöstön kattavaa laatukoulutusta, yhdenmukaistettiin prosesseja ja tuettiin esimiestyötä erityisesti työmailla. Tavoitteenamme on saada koko henkilöstö mukaan toimintamme jatkuvaan kehittämiseen, ja olemme avoimia kaikille työmenetelmiä ja työympäristöä kehittäville aloitteille.

Pyrimme palkitsemaan hyvin tehdystä työstä. Constissa on käytössä sekä laadullisten että taloudellisten tavoitteiden saavuttamisesta palkitseva kannustinjärjestelmä, jonka piiriin kuuluvat kaikki vakituiset toimihenkilöt. Palkitsemme kunkin toimialan parhaat työmaat vuosittain työmaiden välisessä kilpailussa, jossa kriteereinä ovat laatu, turvallisuus, asiakaspalaute, aikataulujen pitävyys ja talous.

Minimoimme työmaiden ympäristöhaitat

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. Laadimme työmaille ympäristösuunnitelmat ja huolehdimme jätteiden käsittelystä ja loppusijoituksesta sekä materiaali- ja energiatehokkuudesta. Yhä laajemmin käyttöön tuleva virtautukseen perustuva tuotantomalli nopeuttaa toteutusta ja parantaa logistiikkaa, mikä pienentää myös haitallisia ympäristövaikutuksia.

Vuonna 2018 Constissa ei raportoitu yhtään riitaan tai viranomaishuomautukseen johtanutta ympäristöhaittaa.

Kehitämme rakennettua ympäristöä ja alan käytäntöjä

Missiomme on parantaa rakennuskannan arvoa ja ihmisten elämänlaatua. Korkealaatuisen korjausrakentamisen lisäksi pyrimme kehittämään koko rakennusalaa yhdessä sidosryhmiemme kanssa. Olemme mukana kehittämässä erilaisia yhteistoimintamalleja ja uusia tuotteita, ja constilaiset toimivat useissa alan järjestöissä. Teemme jatkuvaa yhteistyötä myös oppilaitosten kanssa.

Pyrimme kaikessa toiminnassamme harmaan talouden torjuntaan. Noudatamme tilaajavastuulakia ja kuulumme Tilaajavastuu Oy:n ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan. Valvomme työvoiman ajankäyttöä työmailla veromenettelylain mukaisesti. Emme hyväksy korruptiota, lahjontaa tai niiden yritystä missään muodossa.

Yhtenäisten toimintatapojen ja eettisten ohjeiden sisäistäminen on olennainen osa yhteiskuntavastuun johtamista. Constin nimissä tehtävät aliurakkasopimukset velvoittavat koko toimitusketjua noudattamaan Constin sisäisiä ohjeita ja toimintamalleja lakien ja asetusten rinnalla.

Vuonna 2018 emme havainneet eettisen ohjeistuksen vastaisia tapahtumia eikä lahjonnan tai korruption vastaisiin toimiin ollut aihetta.

Vuosittain julkaistava vastuullisuusraporttimme kiteyttää Constin yhteiset toimintamallit ja kuvaa keinoja, joilla pyrimme varmistamaan toimintamme vastuullisuuden kaikilla tasoilla. Consti julkaisi viimeisimmän yhteiskuntavastuuraporttinsa kesäkuussa 2018, ja seuraava julkaistaan vuoden 2019 toisella neljänneksellä.

Vuoden 2018 yhteenveto

Vastuullisuusteema	Mitattava asia	Mittari	Mittaustaajuus	2015	2016	2017	2018
Terveys ja turvallisuus	Tapaturmien määrä	Tapaturmataajuus	1 kk	26	22	20	19
Terveys ja turvallisuus	Sairauspoissaolojen määrä	Sairauspoissaolo, %	1 kk	4,2 %	3,1 %	3,1 %	3,3 %
Terveys ja turvallisuus	Ammattitautien määrä / työperäiset sairaudet	Kpl / vuosi	1 kk	2	1	0	0
Työelämän käytännöt	Henkilöstön vaihtuvuusprosentti	Lähtövaihtuvuus, %	1 kk	15,2 %	19,9 %	15,4 %	20,7 %
Työelämän käytännöt	Ei työsopimuskiistoja	Kpl / vuosi	1 v	0	1	0	0
Työelämän käytännöt	Määräaikaisten työsopimusten määrä	Määräaikaisuus, %	1 v	8,7 %	9,0 %	4,2 %	3,3 %
Ympäristö	Ei ympäristöriskejä julkisuudessa	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0
Ympäristö	Ei reklamaatioita ympäristövaikutuksista	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0
Yhteiskunnallinen vastuu	Työsuojelutarkastukset, ei sanktioita	Kpl / vuosi	1 v	0	1	0	0
Yhteiskunnallinen vastuu	Ei eettisen ohjeistuksen vastaisia tapahtumia	Kpl / vuosi	1 v	0	0	0	0

Constin yhteiskuntavastuuraportti on saatavissa Constin verkkosivuilta vuoden 2019 toisella neljänneksellä www.consti.fi -> Sijoittajat

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 6.2.2019, ja yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että selvityksen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa.

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 osavuosikatsaukset, 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 organisaatiorakenteen
- 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 asian 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, jossa yhtiö toimii, sekä koulutus, ikä ja sukupuoli.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tulee ottaa huomioon hallinnointikoodin vaatimusten lisäksi yhtiön monimuotoisuuskriteerit tunnistaessaan 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 31.12.2018

Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen muodostivat 31.12.2018 Tapio Hakakari (puheenjohtaja), Antti Korkeela, Erkki Norvio, Niina Rajakoski, Petri Rignell ja Pekka Salokangas. Kaikki hallituksen jäsenet valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 4.4.2018.

Hallitus piti vuoden 2018 aikana 13 kokousta, ja jäsenten läsnäoloprosentti oli keskimäärin 98,7. Jäsenittäin läsnäoloprosentti oli seuraava: Tapio Hakakari 100 %, Antti Korkeela 100 %, Erkki Norvio 100 %, Niina Rajakoski 100,0 %, Petri Rignell 100 % ja Pekka Salokangas 92,3 %.

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 päätettäviksi. 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 kannustinohjelmat sekä seuraa niiden toteumia ja toimivuutta. Valiokunta valmistelee myös konsernin monimuotoisuuspolitiikan.

Valiokuntaan kuuluivat vuonna 2018 Petri Rignell (puheenjohtaja), Pekka Salokangas, Erkki Norvio ja Tapio Hakakari, ja se kokoontui kolme 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, puolivuosikatsauksen ja osavuosikatsausten läpikäyminen, sisäisen valvontajärjestelmän seuranta sekä sisäinen ja ulkoinen tarkastus.

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 2018 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 411 600 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta, mikä vastaa 5,24 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä.

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 kuukausittain ja tarvittaessa useamminkin ja keskittyy konsernin ja liiketoimintojen strategisiin kysymyksiin. Asialistalla on säännöllisesti taloudelliseen kehitykseen, hallintoon, yritysvastuuseen ja kehitysprojekteihin liittyviä kysymyksiä ja katsauksia. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja.

TILINTARKASTUS

Lakisääteinen tilintarkastus sisältää tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä hallinnon tarkastuksen.

Varsinainen yhtiökokous 4.4.2018 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi Ernst & Young Oy:n, joka on nimennyt KHT Mikko Rytilahden yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Vuonna 2018 tilintarkastuksesta maksettiin 215 tuhatta euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 17 tuhatta euroa. Muut palvelut liittyivät pääosin uusien IFRS-standardien koulutukseen ja käyttöönottoon valmistautumiseen.

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

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 sisältyvät 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 todennäköistä toteutumista ja toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia arvioidaan yhtiön riskienhallintaperiaatteissa määritellyllä asteikolla 1–3.

Constin hallituksen tehtävä on vahvistaa yhtiön riskienhallinnan periaatteet sekä arvioida riskien hallinnan riittävyyttä 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 käsittelyn yhteydessä. Riskiraportit käsitellään hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja liiketoiminta-alueiden johtoryhmissä.

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

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tarkoitus on suojella yrityksen ja sen liiketoimintayksikköjen 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 toimialueiden 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 valvonnalle johtamalla ja ohjaamalla ylintä johtoa sekä varmistamalla, että yrityksen kirjanpitokäytännöt 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 riittävyyttä ja toimivuutta käytännön tasolla.

Liiketoimintayksiköiden 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 liiketoiminta-alueiden johtoryhmät. Valvontatoimet, kuten täsmäytykset ja loogisuus- ja vertailuanalyysit, suoritetaan eri organisaatiotasoilla. Valvonnan tavoitteena on havaita, estää ja korjata mahdolliset virheet ja poikkeamat taloudellisessa seurannassa.

Constin talousraportointi perustuu kuukausittaiseen tulosseurantaan keskitetyssä raportointijärjestelmässä. Talousraportit käsitellään raportointiyksikkötason jälkeen liiketoiminta-alueiden 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 vuositavoitteiden johtaminen ja talousennusteiden ajantasaisuus. Taloustoiminto pyrkii yhtenäistämään talousvastaavien toimintatapoja ja varmistamaan ohjeiden yhtenäisen tulkinnan sekä kehittämään ohjeistusta edelleen.

SISÄPIIRIHALLINTO

Consti noudattaa sisäpiiriasioissa EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetuksen ((EU) 596/2014, muutoksineen ”MAR-asetus”) ja sen nojalla annetun alemman asteisten säädösten sekä arvopaperimarkkinalain 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 sisäpiiriluetteloon 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 osavuosikatsauksen, puolivuosikatsauksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista ja päättyy tulosjulkistusta seuraavana päivänä. Hankekohtaisilta sisäpiiriläisiltä on kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä kielletty hankkeen raukeamiseen tai julkistamiseen saakka.

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

CONSTI YHTIÖT OYJ \ HALLITUS

Kuva: Pasi Salminen

Hallituksen jäsenet vasemmalta oikealle: Niina Rajakoski, Erkki Norvio, Pekka Salokangas, Tapio Hakakari, Petri Rignell ja Antti Korkeela.

HALLITUS 31.12.2018

Niina Rajakoski
Jäsen

Diplomi-insinööri, rakennusmestari, s. 1970
Hallituksessa vuodesta 2015
Suomen kansalainen
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, rakennuttajapäällikkö vuodesta 2010 ja kiinteistöpäällikkö 1999–2010
YIT Service Oy, avainasiakkuuspäällikkö 1999
YIT Rakennus Oy, myyntipäällikkö 1998
Haka Oy, laskentainsinööri 1993–1994

Keskeiset luottamustehtävät
Kiinteistöjohdon (KJs) sertifiointiryhmän puheenjohtaja vuodesta 2012
Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2017
Helsingin yliopiston kiinteistötoimikunnan varapuheenjohtaja vuodesta 2017

Constin osakkeita 31.12.2018: 0

Erkki Norvio
Jäsen
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 31.12.2018: 106 463
(määräysvaltayhteisön 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 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 31.12.2018: 22 000

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 31.12.2018: 55 400

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
Projektikonsultit Oy, toimitusjohtaja 1994–2007
Polar Yhtiöt, työpäällikkö 1989–1994
Lemminkäinen Oyj, projekti-insinööri 1985–1989

Keskeiset luottamustehtävät
Normek Group Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2018
Kreate Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2017
PriRock Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007
Minerva Kehitys ja Palvelu Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2012
Tilakarhut Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2008

Constin osakkeita 31.12.2018: 25 100
(määräysvaltayhteisön kautta)

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
Teollisuus ja Kiinteistöt Sundberg Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2011

Constin osakkeita 31.12.2018: 276 894

Kuva: Ville Vappula

CONSTI YHTIÖT OYJ \ JOHTORYHMÄ

Johtoryhmä (vas.):
Risto Kivi
Esa Korkeela
Turo Turja
Jukka Mäkinen
Juha Salminen
Pekka Pöykkö
Joni Sorsanen
Pirkka Lähteinen
Markku Kalevo

JOHTORYHMÄ 31.12.2018

Risto Kivi
Consti Julkisivut Oy:n toimitusjohtaja
Rakennusmestari, s. 1971

Keskeinen työkokemus
Consti Julkisivut Oy,
toimitusjohtaja vuodesta 2011
Raitayhtiöt Oy,
toimitusjohtaja 2009–2011
Raitamiespalvelu Oy,
toimitusjohtaja 2008–2009
Raitarakennus Oy,
toimitusjohtaja 2007–2009
Raitasaumaus Oy,
toimitusjohtaja 1998–2007
Rkm Kivi ja Kalevo Oy,
yrittäjä 1993–1998

Keskeiset luottamustehtävät
Midpointed Oy, hallituksen jäsen
vuodesta 2012

Constin osakkeita 31.12.2018:
375 300

Esa Korkeela
Toimitusjohtaja
Kauppatieteiden 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 luottamustoimet
Sponren Oy, hallituksen jäsen
vuodesta 2017
Tiirinkallio Oy, hallituksen
puheenjohtaja vuodesta 2018

Constin osakkeita 31.12.2018:
411 600

Turo Turja
Henkilöstöjohtaja
Kauppatieteiden 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 31.12.2018:
0

Jukka Mäkinen
Consti Korjausurakointi Oy:n
toimitusjohtaja
Diplomi-insinööri, s. 1960

Keskeinen työkokemus
Consti Korjausurakointi Oy,
toimitusjohtaja vuodesta 2013
Devecon Projektinjohtopalvelu Oy,
toimitusjohtaja 2013
Hartela Oy, 2007–2013
ISS Proko Oy,
aluejohtaja 1999–2007
Projektikonsultit 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, Uusimaa,
hallituksen jäsen vuodesta 2015

Constin osakkeita 31.12.2018:
10 812

Juha Salminen
Kehitysjohtaja
Tekniikan tohtori, s. 1963

Keskeinen työkokemus
Consti Yhtiöt Oyj,
kehitysjohtaja vuodesta 2012
NCC Rakennus Oy,
kehityspäällikkö 1999–2012
Psyko Business Learning Consulting Oy,
liikkeenjohdon konsultti 1998–2000
Teknillinen korkeakoulu,
tutkija ja projektipäällikkö 1996–2000
Salmicon Oy,
toimitusjohtaja 1990–2011
Polar-Rakennus Oy,
työnjohtaja 1990–1991

Keskeiset luottamustehtävät
Salmicon Oy,
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2012

Constin osakkeita 31.12.2018:
15 200

Pekka Pöykkö
Consti Talotekniikka Oy:n
toimitusjohtaja
Insinööri, s. 1967

Keskeinen työkokemus
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 31.12.2018:
600

Joni Sorsanen
Talousjohtaja
Kauppatieteiden 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 31.12.2018:
2 000

Pirkka Lähteinen
Consti Korjausurakointi Oy:n
aluejohtaja
Insinööri (AMK), s. 1977

Keskeinen työkokemus
Consti Korjausurakointi Oy,
aluejohtaja vuodesta 2011
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 31.12.2018:
11 750

Markku Kalevo
Consti Julkisivut Oy:n
laskenta- ja myyntijohtaja
Rakennusteknikko, s. 1971

Keskeinen työkokemus
Consti Julkisivut Oy,
laskenta- ja myyntijohtaja
vuodesta 2011
Raitayhtiöt Oy,
varatoimitusjohtaja 2009–2010
Raitasaneeraus Oy,
toimitusjohtaja 1998–2009
Rkm Kivi ja Kalevo Oy,
yrittäjä 1993–1998

Keskeiset luottamustoimet
L&K Pooki Oy, hallituksen
puheenjohtaja vuodesta 2010

Constin osakkeita 31.12.2018:
297 900

TALOUDELLINEN KATSAUS

SISÄLTÖ

Hallituksen toimintakertomus 36

Tilinpäätös 44

Konsernin laaja tuloslaskelma 45

Konsernitase 46

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 47

Konsernin rahavirtalaskelma 48

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 49

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS 77

Emoyhtiön tase, FAS 78

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS 80

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot 81

Hallituksen voitonjakoehdotus 88

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset 89

Tilintarkastuskertomus 90

Tunnusluvut ja tietoa osakkeenomistajille 93

Tunnusluvut 94

Tunnuslukujen laskentakaavat 95

Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille 96

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Consti on yksi Suomen johtavista korjausrakentamiseen ja talotekniisiin palveluihin keskittyneistä yhtiöistä. Consti tarjoaa kattavasti talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden vaativien kohteiden korjausrakentamisen palveluita sekä asuintaloille että erilaisille toimitiloille ja julkisiin rakennuksiin.

Constin toiminta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: talotekniikka, julkisivut ja korjausurakointi. Kaikkiin kolmeen liiketoiminta-alueeseen sisältyy palveluliiketoimintaa (Service-toiminta), jota seurataan omana kokonaisuutenaan. Service-toiminta sisältää palvelu-urakointia sekä sopimusasiakkaille toteutettavia huolto- ja ylläpitopalveluja.

Konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oyj. Liiketoimintayksiköt toimivat kolmessa emoyhtiön kokonaan omistamassa tytäryhtiössä, jotka ovat Consti Talotekniikka Oy, Consti Julkisivut Oy ja Consti Korjausurakointi Oy. Lokakuussa 2017 ostetun Lumicon Oy:n fuusio Consti Korjausurakointi Oy:öön toteutettiin toukokuun 2018 lopussa. Liiketoiminnat raportoidaan yhtenä segmenttinä. Lisäksi Consti raportoi liikevaihdon, tilauskannan ja uudet tilaukset liiketoimintakohtaisesti.

Consti-konserni liikevaihto vuonna 2018 kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 315,8 (300,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi korjausurakointi- ja julkisivuliiketoiminnassa mutta supistui talotekniikka-liiketoiminnassa. Liiketulos supistui edellisvuodesta ja oli –2,1 (–0,4) miljoonaa euroa. Liiketulos liikevaihdosta oli –0,7 (–0,1) prosenttia.

Toimintaympäristö

Ammattimaisen korjausrakentamisen määrä on kasvanut Suomessa viimeiset 20 vuotta lähes yhtäjaksoisesti ja ylittänyt parhaimmillaan uudisrakentamisen arvon. Muuhun Eurooppaan verrattuna kasvu on ollut rakennuskantamme iästä johtuen ripeää.

Korjausrakentamisen arvo talonrakennuksessa vuonna 2018 oli arviolta noin 12,7 miljardia euroa. Sekä Rakennusteollisuus ry että Euroconstruct ovat arvioineet talonrakentamisen kasvaneen Suomessa vuonna 2018 noin neljä prosenttia. Korjausrakentamisen kasvuksi Rakennusteollisuus arvioi 1,5 ja Euroconstruct 0,8 prosenttia. Uudisrakentaminen kasvoi kiivaan asuntorakentamisen seurauksena molempien arvioiden mukaan noin kuusi prosenttia.

Korjausrakentamisesta yli puolet on asuinrakennusten korjauksia. Viimeisen kahden vuoden vilkkaan uudisrakentamisen rinnalla asuintalojen korjaukset kääntyivät hienoiseen laskuun mutta palasivat vuonna 2018 kasvuuralle. Merkittävä osa korjausrakentamisen kasvusta tulee asuinkerrostalojen korjauksista kasvukeskuksissa. Yleisen taloudellisen tilanteen vaikutus varsinkin asuintalojen korjauksiin on huomattavasti vähäisempi kuin uudisrakentamiseen. Suurempi merkitys on teknisten korjausten kuten vesi- ja viemäriputkien, sähköjen ja julkisivujen korjaustarpeella sekä korjausten kannattavuudella.

Korjausrakentamisen kasvun haasteena on kuitenkin ammattitaitoisen työvoiman saatavuus. Alan koulutus on Suomessa keskittynyt uudisrakentamiseen, mutta korjausrakentamisessa tarvitaan monipuolisempaa osaamista, kuten valmiutta ratkaista vanhojen rakenteiden eteen tuomia ongelmia niin suunnittelussa kuin työmaallakin. Kilpailu alan osaajista ei rajoitu vain urakoitsijoihin vaan näkyy myös suunnittelu- ja tilaajapuolella. Lisäksi rakentamisen yleisenä kehityssuuntana on varsinkin laajoilla työmailla toimijoiden yhä kasvava määrä, mikä tekee kokonaisuuden johtamisesta haastavaa. Pula osaavasta työvoimasta yhdistettynä toimijoiden suureen määrään aiheuttaa valitettavan usein haasteita kustannusarvioiden ja aikataulujen pitävyydelle.

Korjausrakentamisen painottuminen asuinrakennuksiin selittyy pitkälti rakennuskannan iällä. Asuntoja rakennettiin Suomessa runsaasti pian toisen maailmansodan jälkeen, ja kerrostalojen kiivainta rakennusaikaa oli 1970-luku. Tällä hetkellä Suomessa korjataan pääosin 1960- ja 1970-luvun rakennuskantaa. Muut kuin asuinrakennukset ovat ältään yleensä nuorempia. Vaikka liike- ja toimitilojen käyttöikä on usein asuintalojen käyttöikää lyhyempi, niiden korjaustarpeiden odotetaan kasvavan lähivuosina aina vuoteen 2030 asti.

Rakennusteollisuus ry ennustaa korjausrakentamisen jatkavan noin 1,5 prosentin kasvua vuonna 2019. Euroconstructin ennuste korjausrakentamisen kasvulle on 1,8 prosenttia. Asuintalokorjausten Euroconstruct ennustaa kasvavan 2,0 prosenttia ja muiden kuin asuintalojen 1,6 prosenttia.

Rakennusten ikääntymisen lisäksi korjausrakentamisen, talotekniikan ja kiinteistöteknisen huollon tarvetta ylläpitävät kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset, kaupungistuminen, tarve muuntaa rakennuksia uuteen käyttötarkoitukseen, taloautomatiikan kehittyminen sekä ikääntyvän väestön synnyttämä tarve esteettömille tiloille. Myös ilmastonmuutos lisää erityisesti julkisivukorjausten ja -huollon tarvetta.

Pitkän aikavälin tavoitteet

Constin tavoitteena on kasvaa yhtiön nykyisillä markkina-alueilla sekä täyden Consti-palvelutarjonnan laajentaminen Suomen kasvukeskuksiin. Kasvua tavoitellaan sekä orgaanisesti että yritysostoin. Yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ovat seuraavat:

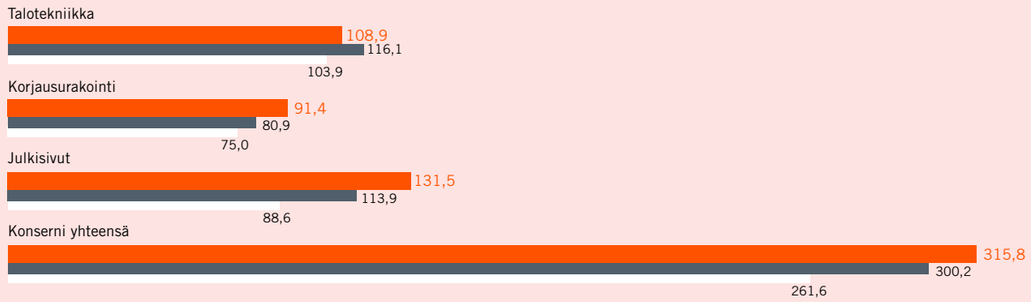
- Liikevaihdon vuotuinen kasvu keskimäärin vähintään 10 prosenttia
- Oikaistu liikevoittomarginaali yli viisi prosenttia
- Kassavirtasuhde yli 90 prosenttia
- Nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhde alle 2,5 kertainen samalla kuitenkin ylläpitäen tehokasta pääomarakennetta
- Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta

Liikevaihto, tulos ja tilauskanta

Consti-konsernin vuoden 2018 liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 315,8 (300,2) miljoonaa euroa. Orgaaninen kasvu oli 3,4 prosenttia. Talotekniikka-liiketoiminnan liikevaihto oli 108,9 (116,1) miljoonaa euroa, korjausurakointi-liiketoiminnan 91,4 (80,9) ja julkisivut-liiketoiminnan 131,5 (113,9) miljoonaa euroa. Näihin sisältyvän Service-toiminnan liikevaihto oli 40,4 (46,8) miljoonaa euroa.

Liikevaihto kasvoi julkisivuissa ja korjausurakoinnissa mutta supistui talotekniikassa. Julkisivut-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 15,4 prosenttia pääosin liiketoiminta-alueeseen kuuluvan asuntokorjausliiketoiminnan volyyminousun myötä. Korjausurakointi-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 13,0 prosenttia. Liikevaihtoa kasvattivat vuoden 2017 toisella puoliskolla toteutetut yrityskaupat, minkä lisäksi pääkaupunkiseudun liiketoiminta jatkoi kasvuaan. Talotekniikka-liiketoiminnan liikevaihto supistui 6,2 prosenttia johtuen loppuvuonna 2017 aloitetusta liiketoiminta-alueen uudelleenorganisoinnista, uusien toimintamallien käyttöönotosta sekä asuintalopalveluissa sovelletusta valikoivammasta tarjoustoiminnasta.

Liikevaihto milj. €
2018 2017 2016



Vuoden 2018 liiketulos supistui edellisvuodesta ja oli –2,1 (–0,4) miljoonaa euroa. Liiketulos liikevaihdosta oli –0,7 (–0,1) prosenttia. Osakekohtainen tulos oli –0,30 (–0,14) euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon liiketulosta heikensivät loppuvuonna 2017 matalakatteisiksi todettujen projektien, erityisesti Hotelli St. George -projektin, jäljellä olevien suoritteiden loppuun saattaminen. Toisella vuosipuoliskolla liiketulokseen vaikutti Talotekniikka-toimialaan sisältyvän Talotekniikkaurakointi-yksikön sekä erityisesti Julkisivut-toimialaan sisältyvän Asuntokorjausyksikön projektitoimitusten heikko kannattavuus. Tammi-joulukuun liiketulosta heikentää olennaisesti kahden vaativan käyttötarkoitusmuutosprojektin merkittävä negatiivinen tulosvaikutus.

Käyttökate ja liiketulos milj. €

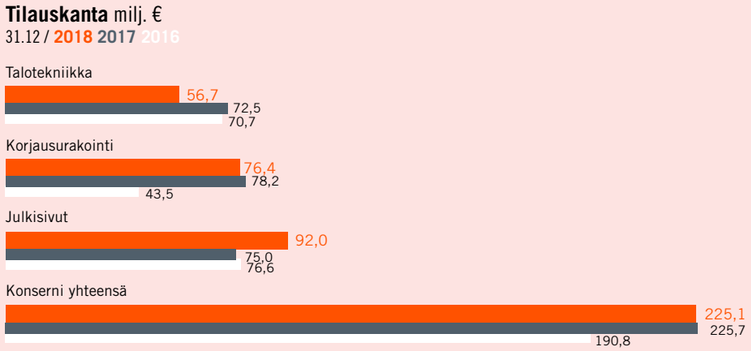
Vuoden 2018 aikana Constilla oli käynnissä noin 900 hanketta, joista noin puolet kohdistui yritys- ja sijoittajasektorille. Esimerkkejä kuluneen vuoden laajoista muutoshankkeista ovat tammikuussa 2018 aloitetut työt työeläkeyhtiö Varmalle Helsingin Vallilassa. Kiinteistöosakeyhtiö Vallilan Toimiston kolme Museoviraston suojelemaa rakennusta on purettu runkoon asti, ja tilalle rakennetaan nykyaikaisia toimistoja. SOK:n käytössä olevan Oy Ässäkeskus Ab:n tilat modernisoidaan täysin. Kokoluokaltaan merkittävä hanke oli myös 120 asunnon rakentaminen Keskon entiseen pääkonttoriin Helsingin Katajanokalla. Hanke sisälsi myös täydellisen julkisivusaneerauksen. Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan hotelli Scandic Marskin peruskorjaus aloitettiin tammikuussa 2018 ja Koy Kasarmikatu 25:n arvokiinteistön kattava peruskorjaus keväällä. Helsingin Ruskeasuolla saneerattiin toimistokäytössä ollut kiinteistö huoneistohotelliksi. Tampereella Consti teki useita pienempiä tilamuutoksia, kuten saneerasi Nokian entisiä tiloja Hervannassa.

Asunto-osakeyhtiöille Consti esitteli vuonna 2018 Consti Kodikas -toimintamallin, jossa arvioidaan välttämättömän remonttitarpeen rinnalla kiinteistön muut korjaustarpeet. Toukokuussa 2018 tehtiin uudella Consti Parveke -konseptilla ensimmäinen nopeutettu parvekeremontti. Siinä 30 levennettyä ja katettua parveketta remontoitiin alle kahdessa kuukaudessa. As Oy Vuorilinnassa Helsingin Kruununhaassa tehtiin täydellinen linjasaneeraus, jonka yhteydessä uusittiin käyttövesijohdot, viemärit ja sähkönousut. Myös ilmanvaihtoa parannettiin.

Julkisiin kohteisiin kuuluvien yleishyödyllisten vuokratalojen lisäksi Consti korjasi vuonna 2018 paljon kouluja ja muita opetustiloja sekä terveysasemia, sairaaloita, kirkkoja ja muita seurakunnan tiloja sekä julkishallinnon toimistoja. Uusia laajoja koulutilojen saneerauksia aloitettiin vuonna 2018 Espoon Haukilahdessa, Helsingin suurimmassa lukiossa Tapanilassa, Lahden vanhimmassa koulukäytössä olevassa koulussa Svenska Gården i Lahtis sekä Porvoossa, jossa 1960-luvulla rakennettu koulurakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, Tolkis nya skolan. Koulukorjausten lähtökohtana on usein sisäilmaongelmat, mutta samalla uudistetaan oppimisympäristöä.

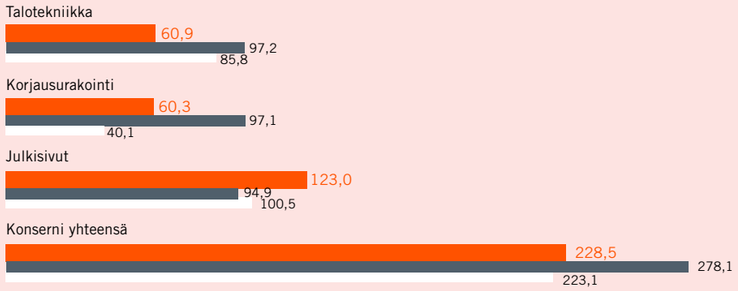
Katsauskauden lopun tilauskanta 225,1 (225,7) miljoonaa euroa oli –0,3 prosentin muutoksella lähes viime vuoden tasolla. Tilauskanta kasvoi julkisivuissa 22,7 prosenttia mutta supistui korjausurakoinnissa 2,4 prosenttia ja talotekniikassa 21,8 prosenttia.

Tilauskanta milj. €



Vuoden aikana saatujen uusien tilausten arvo supistui 17,8 prosenttia. Tilaukset lisääntyivät julkisivuissa 29,6 prosenttia mutta vähenivät korjausurakoinnissa 38,4 prosenttia ja talotekniikassa 37,3 prosenttia. Vuonna 2018 uusissa tilauksissa korostuivat erityisesti pääkaupunkiseudun julkisivu-urakat sekä useat koulujen peruskorjaushankkeet.

Uudet tilaukset milj. €



Investoinnit

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin vuonna 2018 olivat 1,3 (1,4) miljoonaa euroa eli 0,4 (0,5) prosenttia yhtiön liikevaihdosta. Suurimmat investointierät kohdistuivat aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin, joihin sisältyy pääosin kone- ja kalustohankintoja.

Yritysostoihin ja liiketoimintakauppoihin liittyvät investoinnit vuonna 2018 olivat 0,0 (4,8) miljoonaa euroa.

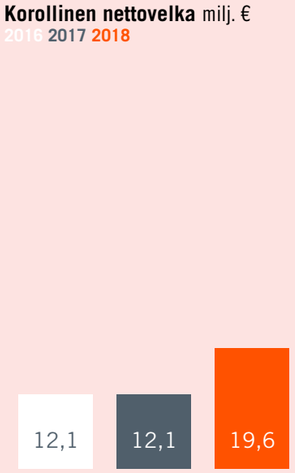
Vapaa kassavirta milj. €

Rahoitus ja taloudellinen asema

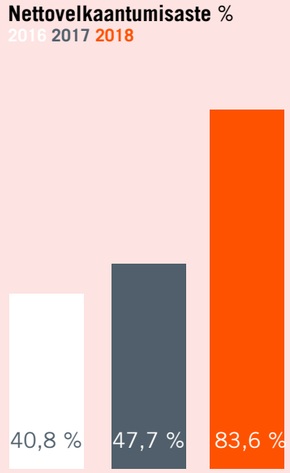
Vuoden 2018 liiketoiminnan operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja oli –5,8 (10,4) miljoonaa euroa. Vapaa kassavirta eli operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja vähennettynä investoinneilla aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin oli –7,1 (8,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti operatiivisen tuloksen heikkeneminen sekä käyttöpääoman sitoutuminen katsauskauden aikana johtuen erityisesti vuoden 2017 viimeisen neljänneksen poikkeuksellisen matalasta käyttöpääomatasosta ja Hotelli St. George -projektiin sitoutuneesta pääomasta.

Consti-konsernin rahavarat 31.12.2018 olivat 3,2 (9,7) miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli vuoden 2018 lopussa nostamattomia tililimiittisopimuksia 3,0 miljoonaa euroa ja käyttämättömiä shekkitililimiittejä 3,0 miljoonaa euroa. Konsernin korolliset velat olivat 22,8 (21,7) 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 19,6 (12,1) miljoonaa euroa ja nettovelkaantumisaste 83,6 (47,7) prosenttia. Consti-konserni sopi rahoittajapankkinsa kanssa joulukuussa 2018 sopimusmuutoksista liittyen taloudellisen kovenantin laskennassa käytettävän käyttökatteen laskentaperiaatteisiin tilinpäätöshetkellä. Tilinpäätöshetkellä konsernin korollisen nettovelan ja oikaistun käyttökatteen suhdeluku vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti oli alle kovenantin maksimitason.

Korollinen nettovelka milj. €



Nettovelkaantumisaste %



Taseen loppusumma 31.12.2018 oli 111,0 (100,8) miljoonaa euroa. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden määrä taseessa oli katsauskauden päättyessä 3,9 (4,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 25,4 (28,6) prosenttia. Taseen ulkopuolisten vuokra- ja operatiivisten leasing-sopimusten vastuut olivat 31.12.2018 yhteensä 3,9 (4,7) miljoonaa euroa.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tutkimus- ja kehitystoiminta Constissa jakautuu uutta luovaan strategiseen uusien liiketoimintojen, palveluiden ja menetelmien kehittämiseen sekä nykyisen liiketoiminnan tukemiseen ja jatkuvaan parantamiseen. Kehittäminen perustuu strategiaan ja siinä kuvattuihin kehittämisen painopisteisiin.

Vuoden aikana jatkettiin opiskelija- ja vuokrataloasuntojen viihtyvyyskorjauskonseptin kehittämistä ja laajennettiin sen toteuttamista uusille asiakkaille. Taloyhtiöille suunnatun Consti Kodikas -konseptin kehitystyö saatettiin käyttöönottoon ja sen markkinointi käynnistettiin, kärkenä asukkaiden työpajoissa käytettävä pelillinen työkalupakki. Consti Parveke -konseptin vastaanotto markkinoilla on myös ollut hyvä ja sen pohjalta käynnistyi uusia kohteita.

Kehitystoiminnassa kannattavan ja kilpailukykyisen toiminnan edistämisen painoarvo kasvoi. Työmailla toteutettiin auditointeja ja samalla kerättiin aineistoa vuosittaista työmaakilpailua varten. Virtautetusta tuotannosta toteutettiin ja käynnistettiin useita pilottikohteita. Virtautetun tuotantomallin vakiinnuttamisesta odotetaan merkittävää kilpailuetua tulevaisuudessa. Toimintajärjestelmää kehitettiin lisäämällä ohjeistusta mm. laadunhallinnasta, ja vuoden aikana jatkettiin koko tuotantohenkilöstöä koskevaa laatukoulutusta.

Consti osallistui usean yrityksen RAIN-yhteishankkeeseen (Rakentamisen integraatiokyvykkyys), jossa edistettiin leanpohjaisten menetelmien soveltamista rakentamisessa. Integroidut projektitoimitukset (allianssimallit, yhteistoimintaurakat) nähdään mahdollisuutena parantaa rakentamisen toimintakulttuuria ja hallita vaativiin korjaushankkeisiin liittyviä riskejä. Uusia toimintamalleja kehitetään muun muassa Uudenmaankadun toimistorakennuksen allianssihankkeessa, jossa sekä Consti julkisivut, että Consti talotekniikka ovat allianssiryhmän jäseniä.

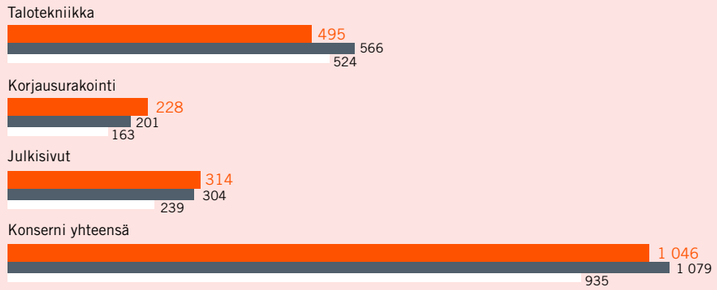
Sisäisiä prosesseja parannettiin uusimalla liiketoiminnan ja palveluiden luokittelutavat ja ottamalla sen pohjalta käyttöön uusia raportointi- ja seurantakäytäntöjä. BI-raportoinnin ja analytiikan kehitystyö käynnistettiin. Konsernitasolle otettiin käyttöön uusi raportointijärjestelmä. Projektien kustannushallintajärjestelmien uudistaminen aloitettiin Consti korjausurakoinnin puolelta ja konsernin ERP-uudistus etenee. Käyttöön otettiin uusi asiakaspalautejärjestelmä, joka kattaa projektit, huollon ja myyntitapaamiset. Vuoden aikana toteutettiin GDPR-projekti, jolla varmistettiin EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimusten täyttäminen.

Henkilöstö

Consti-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden päättyessä oli 1 046 (1 079). Keskimääräinen henkilöstömäärä tammi–joulukuussa oli 1 093 (1 088). Kauden päättyessä henkilöstöstä 495 (566) työskenteli talotekniikassa, 228 (201) korjausurakoinnissa ja 314 (304) julkisivut-liiketoiminnassa. Emoyhtiön palveluksessa oli 9 (8) henkilöä. Katsauskauden henkilöstökulut olivat yhteensä 62,2 (60,2) miljoonaa euroa.

Henkilöstö vuoden lopussa

2018 2017 2016



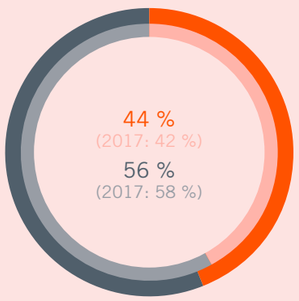
Vuoden lopun henkilöstöstä 3 prosenttia työskenteli määräaikaisella työsopimuksella. Heistä noin kolmannes oli harjoittelijoita. Toimihenkilöitä oli vuoden lopussa 458 (453) ja työntekijöitä 588 (626).

Constin henkilöstöstä oli vuoden 2018 lopussa 88 (91) prosenttia miehiä. Henkilöstöstä 12 (9) prosenttia oli naisia, mikä on hieman enemmän kuin alalla keskimäärin.

Vuonna 2018 henkilöstön kehittämisessä jatkettiin koko konsernin kattavaa laatukoulutusta sekä tuoreille ja tuleville esimiehille suunniteltua Talent Management -koulutusohjelmaa. Siinä kasvatetaan osallistujien ymmärrystä omista vahvuuksista ja kannustetaan uudistamaan ja kehittämään totuttuja toimintamalleja yli yksikkörajojen.

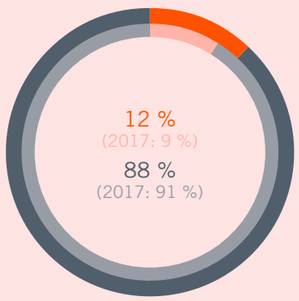
Henkilöstöryhmät

Toimihenkilö Työntekijä



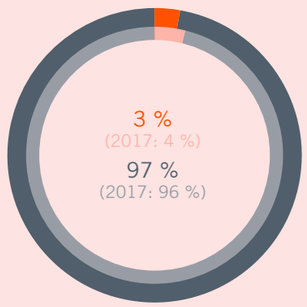
Sukupuolijakauma

Nainen Mies



Työsuhteet

Määräaikainen Vakituinen



Johtoryhmä

Consti ilmoitti 3.1.2018, että Joni Sorsanen (s. 1983), KTM, on nimitetty Consti Yhtiöt Oyj:n talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi. Joni Sorsanen aloitti Constin palveluksessa 26.3.2018, ja hän raportoi toimitusjohtaja Esa Korkeelalle.

Consti ilmoitti 5.7.2018, että se uudistaa palveluliiketoimintansa johtamismallia siirtämällä konsernin Service-toiminnan johtamisen operatiivisten liiketoimintayksiköiden vastuulle. Näin ollen Constin Service-toiminnan johtaminen konsernitasoisena toimintona lakkasi. Muutoksen seurauksena Consti Yhtiöt Oyj ja sen Service-liiketoimintajohtaja Hannu Kimiläinen sopivat yhdessä, että Hannu Kimiläinen jättää tehtävänsä konsernin Service-liiketoimintajohtajana välittömästi. Kimiläinen toimi Service-liiketoimintajohtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä huhtikuusta 2014 lähtien.

Consti ilmoitti 26.7.2018, että Turo Turja (s. 1967), DI, KTM, on nimitetty Consti Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Turo Turja aloitti Constin palveluksessa 13.8.2018, ja hän raportoi toimitusjohtaja Esa Korkeelalle.

Consti Yhtiöt Oyj:n johtoryhmä muodostui katsauskauden päättyessä toimitusjohtaja Esa Korkeelan lisäksi seuraavista henkilöistä: Joni Sorsanen, talousjohtaja; Risto Kivi, Consti Julkisivut Oy:n toimitusjohtaja; Jukka Mäkinen, Consti Korjausurakointi Oy:n toimitusjohtaja; Pekka Pöykkö, Consti Talotekniikka Oy:n toimitusjohtaja; Markku Kalevo, Consti Julkisivut Oy:n laskenta- ja myyntijohtaja; Pirkka Lähteinen, Consti Korjausurakointi Oy:n aluejohtaja; Juha Salminen, kehitysjohtaja ja Turo Turja, henkilöstöjohtaja.

Yhtiökokous 2018 ja hallituksen valtuudet

Consti Yhtiöt Oyj:n 4.4.2018 pidetty varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2017 ei jaeta osinkoa.

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

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, ja päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Rytilahti.

Hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiot seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 36 000 euroa ja hallituksen jäsenille 24 000 euroa. Tilintarkastajan palkkio 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 osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannista 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 perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 780 000 osaketta. Hallitus voi päätää 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 merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen. Valtuutusta käytetään esimerkiksi yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin.

Valtuutukset korvaavat aikaisemmat hallitukselle annetut valtuutukset, ja ne ovat voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.

Hallinto ja tilintarkastajat

Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen muodostivat 31.12.2018 Tapio Hakakari (puheenjohtaja), Antti Korkeela, Erkki Norvio, Niina Rajakoski, Petri Rignell ja Pekka Salokangas. Consti Yhtiöt Oyj:n 4.4.2018 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa valittu hallitus piti järjestäytymiskokouksen, jossa se valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Tapio Hakakarin. 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 2018 on toiminut Esa Korkeela.

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2018 henkilökohtaisesti tai määräysvaltayhtiöidensä kautta yhteensä 897 457 Consti Yhtiöt Oyj:n osaketta, mikä edusti 11,42 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä.

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

Consti Yhtiöt Oyj noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Sisäpiiriasioissa Consti noudattaa EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetuksen ((EU) 596/2014, muutoksineen "MAR-asetus") ja sen nojalla annetun alemman asteisten säädösten sekä arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjetta sekä viranomaisten antamaa ohjeistusta. Consti Yhtiöt Oyj:n hallituksen antama selvitys yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2018 sekä palkka- ja palkkioselvitys vuodelta 2018 löytyvät Consti Yhtiöt Oyj:n verkkosivuilta www.consti.fi > sijoittajat > hallinto.

Osakkeet ja osakepääoma

Consti Yhtiöt Oyj:n osakepääoma 31.12.2018 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 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.

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

Kaupankäynti Nasdaq Helsingissä

Consti Yhtiöt Oyj on ollut listattuna Helsingin Pörssin päälistalla 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.–31.12.2018 Consti Yhtiöt Oyj:n osakkeen alin kaupankäyntikurssi oli 5,20 euroa ja ylin 9,52 euroa. Osakkeen kaupankäynnillä painotettu keskikurssi oli 8,24 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.12.2018 oli 5,50 euroa ja yhtiön markkina-arvo 43,2 miljoonaa euroa.

Lähipiiritapahtumat

Jakson aikana ei ollut olennaisia liiketapahtumia lähipiirin kanssa.

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 orgaaninen kasvu että yritysostot. Yritysostojen tuomiin riskeihin varaudutaan yrityskaupan huolellisella valmistelulla ja integroinnin seurannalla.

Korjausrakentaminen, mihin Consti on keskittynyt, on vähemmän suhdanneherkkää kuin muu rakentaminen. Markkinariskejä 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. Tilaajavastuulakia 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 Korjausurakointi Oy:llä ja Consti Julkisivut Oy:llä on myös Rala-sertifikaatti ja Consti Talotekniikkalla 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 henkilöstönsä ammattitaitoa. Henkilöstön vaihtuvuuden aiheuttamia riskejä pyritään minimoimaan mm. henkilöstön jatkuvalla kouluttamisella ja tukemalla omaehtoista kouluttautumista. Työkyvyn ylläpitämiseksi Consti tarjoaa henkilöstölleen lakisääteistä perustasoa 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 työnohjauksella 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 vastuuvakuutuksilla. 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 riskianalyysista. Toimenpiteitä kuvataan sekä erillisessä turvallisuussuunnitelmassa että osana tuotannon ja työvaiheiden suunnitelmia. Kriittisistä työvaiheista tehdään tarvittaessa erilliset turvallisuussuunnitelmat. Yleiskatsaus turvallisuuteen tehdään työmaiden viikoittaisissa TR-mittauksissa, jossa 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 luottolimiittiteservien 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. Consti-konserni sopi rahoittajapankkinsa kanssa joulukuussa 2018 sopimusmuutoksista liittyen taloudellisen kovenantin laskennassa käytettävän käyttökatteen laskentaperiaatteisiin tilinpäätöshetkellä. 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 kehittymisestä. 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 Korjausurakointi Oy on 17.8.2018 pannut vireille Keskuskauppakamarin välimies-lautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan Hotelli St. George -rakennushankkeeseen liittyen. Consti Korjausurakointi 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 Korjausurakointi Oy vaatii Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:lta edellä mainittuihin sopimuksiin perustuvia maksusuorituksia. Constin suoritusvaatimusten pääomamäärä tulee tämänhetkisen arvion mukaan olemaan noin 15 miljoonaa euroa. Consti Korjausurakointi Oy on vastaanottanut Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vastauksen Consti Korjausurakointi Oy:n 17.8.2018 päivättyyn välimiesmenettelyn aloittamishakemukseen. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 on vastauksessaan Keskuskauppakamarin välimieslautakunnalle kiistänyt Consti Korjausurakointi Oy:n aloittamishakemuksessaan esittämät vaatimukset ja ilmoittanut nostavansa käynnistyvässä välimiesmenettelyssä vastakanteen Consti Korjausurakointi Oy:tä kohtaan. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 ilmoittaa alustavasti esittävänsä Consti Korjausurakointi Oy:tä kohtaan pääomamäärältään enintään noin 20 miljoonan euron vaatimukset. Summa ei sisällä arvonlisäveroa. Lisäksi Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 vaatii Consti Korjausurakointi Oy:ltä korkoja sekä korvausta oikeudenkäyntikuluista. Consti Korjausurakointi Oy pitää Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vaatimuksia perusteettomina.

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 osavuosikatsauksissa ja tarvittaessa erillisillä tiedotteilla.

Ympäristö ja yhteiskuntavastuu

Consti julkaisee vuosittain yhteiskuntavastuuraportin, jonka tavoitteena on muun muassa yhtenäistää Constin vastuullisen toiminnan toimintamalleja. Constin vastuullisuusteemat ovat terveys ja turvallisuus, työelämän käytännöt, ympäristö ja yhteiskunnallinen vastuu. Raportointivuodesta 2017 alkaen Consti on julkaissut KPL 3a -mukaiset muut kuin taloudelliset tiedot osana vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttiaan. Yhteiskuntavastuuraportti julkaistaan vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen aikana osoitteessa www.consti.fi. Raportti sisältää kirjanpitolain luvun 3 a vaatimat muut kuin taloudelliset tiedot koskien 1) ympäristöasioita, 2) sosiaalisia asioista ja henkilöstöasioita, 3) ihmisoikeuksien kunnioittamista, 4) korruption ja lahjonnan torjuntaa.

Osingot, osinkopolitiikka ja hallituksen voitonjakoehdotus

Varsinainen yhtiökokous päätti 4.4.2018, että tilikaudelta 2017 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 31.12.2018 olivat 49 737 721,73 euroa, sisältäen jakamattomia voittovaroja 21 684 649,30 euroa. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinko ei jaeta tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Hallitus aikoo kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle tiistaina 2.4.2019.

Näkymät vuodelle 2019

Korjausrakentamisen kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2019. Euroconstruct arvioi marraskuun ennusteessaan Suomen korjausrakentamisen lisääntyvän 1,8 prosenttia edellisvuodesta. Yleinen taloudellinen tilanne vaikuttaa yleensä voimakkaasti uudisrakentamiseen, mutta sen vaikutus korjausrakentamiseen on selvästi vähäisempi.

Consti arvioi, että sen koko vuoden 2019 liiketulos paranee vuoteen 2018 verrattuna.

Katsauskauden jälkeiset merkittävät tapahtumat

Consti alensi arviotaan vuoden 2018 näkymistä pörssitiedotteella 14.1.2019, jonka mukaan yhtiö arvioi, että sen koko vuoden 2018 liiketulos heikkenee vuoteen 2017 verrattuna. Constin aiempi ohjeistus oli: ”Yhtiö arvioi, että sen koko vuoden 2018 liiketulos kasvaa vuoteen 2017 verrattuna”.

Consti ilmoitti 7.2.2019, että Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 6.2.2019 käynnistää ohjelman parantaakseen yhtiön kannattavuutta ja kilpailukykyä. Ohjelman keskeisenä runkona on luoda asiakaslähtöinen organisaatiorakenne, joka siirtää liiketoiminnan johtamisen lähemmäksi työmaatoteutusta ja edesauttaa liiketoimintaa tukevien sisäisten palveluiden tehokasta järjestämistä. Palvelutarjonnan selkiyttämisen lisäksi ohjelma mahdollistaa riskienhallinnan ja organisaation reagointikyvyn parantamisen. Rakenteellisten muutosten lisäksi suunniteltuihin toimenpiteisiin sisältyy yhteisten prosessien ja toimintamallien kehittämistä. Uusi organisaatiorakenne astuu voimaan 18.2.2019.

Ohjelmalla tavoitellaan noin 2 miljoonan euron vuotuisia kustannussäästöjä. Summaan sisältyvät vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä käynnistetyillä, heikosti kannattavien yksiköiden suorituskyvyn palauttamiseksi tehdyillä toimenpiteillä tavoiteltavat säästöt. Kustannussäästöjen odotetaan vaikuttavan täysimääräisesti vuoden 2020 alusta lähtien. Ohjelman vaikutuksista tullaan viestimään yksityiskohtaisemmin suunnitelmien tarkentuessa. Ohjelman kustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 0,5 miljoonaa euroa, jonka arvioidaan toteutuvan kokonaisuudessaan vuoden 2019 aikana.

Constin uudessa organisaatiorakenteessa on neljä liiketoiminta-aluetta:

1. Korjausrakentamisen palvelut taloyhtiöille,
2. Korjausrakentamisen palvelut yrityksille ja sijoittajille,
3. Korjausrakentamisen palvelut julkiselle sektorille; ja
4. Talotekninen urakointi ja huolto.

Organisaatiorakenteen uudistamisen johdosta Constin segmenttiraportointi muuttuu. Jatkossa toimintasegmenttejä ovat edellä mainitut neljä liiketoiminta-aluetta, jotka yhdistetään yhdeksi raportoitavaksi segmentiksi. Consti julkistaa uuden segmenttiraportoinnin mukaiset liikevaihdon vertailutiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta ennen vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuosikatsauksen julkistamista.

Helsingissä 6. helmikuuta 2019

Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	Liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	4	**315 762**	**300 203**
Liiketoiminnan muut tuotot	5	731	850
Aineiden ja palveluiden käyttö	6	–233 181	–218 324
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	7	–62 170	–60 181
Poistot	9	–1 662	–2 089
Liiketoiminnan muut kulut	8	–21 606	–20 834
Kulut yhteensä		–318 619	–301 429
Liikevoitto/-tappio		**–2 126**	**–375**
Rahoitustuotot	10	23	22
Rahoituskulut	10	–734	–851
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	10	–711	–829
Tulos ennen veroja		**–2 837**	**–1 204**
Tuloverot	11	507	130
Tilikauden tulos		**–2 330**	**–1 074**
Tilikauden laaja tulos yhteensä*		**–2 330**	**–1 074**

* Konsernilla ei ole muita laajan tuloksen eriä.

KONSERNITASE

Varat 1 000 €	Liite	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13	3 908	4 528
Liikearvo	15	48 604	48 604
Muut aineettomat hyödykkeet	14	254	262
Osakkeet ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	16	17	17
Laskennalliset verosaamiset	11	1 356	808
		54 139	**54 219**
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	650	550
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	53 049	36 389
Rahat ja pankkisaamiset	20	3 203	9 652
		56 902	**46 591**
Varat yhteensä		**111 041**	**100 810**

Oma pääoma ja velat 1 000 €			
Oma pääoma			
Osakepääoma	21	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	21	28 252	28 252
Omat osakkeet	21	–601	–601
Kertyneet voittovarat		–1 984	–1 376
Tilikauden voitto (tappio)		–2 330	–1 074
Oma pääoma yhteensä		**23 418**	**25 281**
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	23	19 186	20 138
		19 186	**20 138**
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	24	61 642	51 856
Korolliset velat	23	3 600	1 584
Varaukset	22	3 195	1 951
		68 437	**55 391**
Velat yhteensä		**87 623**	**75 529**
Oma pääoma ja velat yhteensä		**111 041**	**100 810**

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2017	**80**	**28 252**	**–601**	**–2 450**	**25 201**	**25 281**
Laskentaperiaatteiden muutos (IFRS 2)				**116**	**116**	**116**
Oma pääoma 1.1.2018	**80**	**28 252**	**–601**	**–2 334**	**25 317**	**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**	**23 418**

1 000 €

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake–pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	**80**	**27 405**	**–446**	**2 604**	**29 563**	**29 643**
Tilikauden laaja tulos				–1 074	–1 074	–1 074
Liiketoimet omistajien kanssa						
Omien osakkeiden luovutus		847	103		950	950
Omien osakkeiden hankinta			–258		–258	–258
Osakepalkitseminen				155	155	155
Osingonjako				–4 135	–4 135	–4 135
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		847	–155	–3 980	–3 288	–3 288
Oma pääoma 31.12.2017	**80**	**28 252**	**–601**	**–2 450**	**25 201**	**25 281**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Konsernin rahavirtalaskelma (1 000 €)	Liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liikevoitto/-tappio		–2 126	–375
Oikaisut			
Poistot		1 662	2 089
Muut oikaisut		118	–81
Käyttöpääoman muutos		–5 469	8 742
Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		–5 815	10 375
Rahoitustuotot		23	22
Rahoituskulut		–734	–851
Verot		–184	–679
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		**–6 711**	**8 867**
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	0	–3 855
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		–1 325	–1 439
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnit		524	847
Investointien nettorahavirta (B)		**–801**	**–4 446**
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		0	–258
Osingonjako		0	–4 135
Korollisten velkojen nettomuutos:	23	1 063	321
Pitkäaikaisten lainojen nostot		0	21 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		–1 000	–20 500
Muiden korollisten velkojen muutos		2 063	–179
Rahoituksen nettorahavirta (C)		**1 063**	**–4 072**
Rahavarojen muutos (A+B+C)		–6 449	348
Rahavarat tilikauden alussa		9 652	9 304
Rahavarat tilikauden lopussa		**3 203**	**9 652**

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 vaativien rakennuskohteiden korjausrakentamisen palveluita ja teknisiä palveluita sekä asuintaloille että toimitiloille ja julkisiin rakennuksiin.

Consti Yhtiöt Oyj:n konsernitilinpäätös 31.12.2018 on hyväksytty julkaistavaksi hallituksen kokouksessa 6.2.2019. 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 31.12.2018 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksyttyjä standardeja 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 johdannaissopimuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon. Tilinpäätös on esitetty kululajikohtaista tuloslaskelma- ja tasekaavaa noudattaen.

Konserni siirtyi vuonna 2014 raportoimaan 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 1.1.2018 alkaen seuraavia uusia standardeja ja standardimuutoksia:

Uusi standardi IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista

Consti Yhtiöt Oyj otti IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin käyttöön takautuvasti soveltaen IAS 8 -standardia alkaen 1.1.2018. Tilikauden ensimmäinen vuosineljännes (1.1.–1.3.2018) oli ensimmäinen kausi, jolla konserni noudatti IFRS 15 -standardin säännöksiä.

IFRS 15 korvaa kaikki aikaisemmat myyntituottojen tuloutukseen liittyvät standardit, IAS 11 Pitkäaikaishankkeet ja IAS 18 Tuotot, sekä niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen mallin asiakassopimusten perusteella saatavien myyntituottojen kirjaamiseen. Standardia sovelletaan kaikkiin asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin, joilla on kaupallista arvoa ja osapuolet ovat velvoitettuja suorituksiin. IFRS 15:n perusperiaatteena on, että myyntituotto kirjataan tavalla, joka kuvaa luvattujen tavaroiden tai palveluiden luovuttamista asiakkaalle, ja kirjattava määrä kuvastaa sitä rahamäärää, johon yritys odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan.

Standardin takautuvalla käyttöönotolla ei ollut vaikutuksia yhtiön raportoituihin lukuihin. Konserni ei ole soveltanut IFRS 15:n sallimia käytännön helpotuksia standardin käyttöönotossa.

1. Projektitoimitukset

Projektitoimitukset muodostavat merkittävän osan Constin liikevaihdosta. Projektitoimitukset pitävät sisällään talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden vaativien kohteiden korjausrakentamisen urakoita ja palvelu-urakoita, jotka Consti on määritellyt sekä arvoltaan että ajalliselta kestoltaan merkittäviksi.

Sopimusten yksilöiminen

IFRS 15 sisältää kriteerit sopimuksen yksilöimisen sekä yhdistämisen arvioimiseksi. Jos saman asiakkaan tai asiakkaan lähipiirin 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 kokonaistoimituksissa, joissa Consti vastaa useamman taloteknisen järjestelmän, kuten lämmitys-, vesi-, sähkö-, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmien asennuksesta. Tällöin sopimusten yhdistämisen perusteena on joko se, että sopimuksista neuvotellaan yhtenä kokonaisuutena, joilla on yksi kaupallinen tarkoitus, tai että sopimuksissa luvatut palvelut muodostavat yhden suoritevelvoitteen.

Sopimusmuutokset

Asiakassopimuksiin tehtävät muutokset eivät tyypillisesti täytä IFRS 15 -standardin vaatimuksia muutoksen käsittelemisestä erillisenä sopimuksena. Sopimusmuutokset käsitellään siten osana kokonaisurakkaa. Sopimusmuutosten yhdistelyn perusteena on se, että sopimusmuutokseen liittyvät palvelut eivät ole eroteltavissa alkuperäisestä suoritevelvoitteesta.

IFRS 15 -standardin käyttöönotto ei aiheuta muutosta siinä, miten Consti yksilöi sopimuksen ja miten sopimusmuutoksia käsitellään.

Suoritevelvoitteiden yksilöiminen

Sopimuksen syntymisajankohtana arvioidaan asiakassopimuksessa luvatut palvelut sekä yksilöidään asiakkaalle toimitettavat suoritevelvoitteet. Constin projektitoimituksissa työn ja materiaalien osuudet eivät ole eroteltavissa. Suunnitteluvastuun sisältävissä projekteissa suunnittelun ja toteutuksen osuudet ovat eroteltavissa omiksi suoritevelvoitteiksi. Lisäksi Constin kokonaistoimituksissa toteutuksen osuus voidaan edelleen erotella suoritevelvoitteiksi perustuen esimerkiksi rakennusurakoinnin ja taloteknisten järjestelmien osakokonaisuuksiin.

IFRS 15 -standardin käyttöönotto ei aiheuta muutoksia siinä, miten Consti yksilöi suoritevelvoitteet asiakassopimuksissa.

Transaktiohinnan määrittäminen ja kohdistaminen suoritevelvoitteille

Transaktiohinta on se vastikemäärä, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu asiakkaalle luovutettavia palveluja vastaan. Asiakassopimuksessa luvattuun vastikkeeseen voi sisältyä kiinteitä tai muuttuvia rahamääriä tai näitä molempia. Konsernin projektitoimitukset hinnoitellaan tyypillisesti kokonaishintaisina, tavoitehintaisina tai laskutyöurakoina.

Muuttuvan vastikkeen osalta konserni arvioi sen vastikemäärän, johon se on oikeutettu sitä vastaan, että luvatut palvelut luovutetaan asiakkaalle. Muuttuvan vastikkeen arvioinnissa olennaista on, että myyntituottoja kirjataan vain se määrä kuin on erittäin todennäköistä, ettei kirjattujen kertyneiden myyntituottojen määrään jouduta tekemään peruutusta, kun muuttuvaan vastikkeeseen liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin ratkeaa.

Transaktiohinta kohdistetaan kullekin suoritevelvoitteelle sellaisena rahamääränä, joka kuvaa sitä vastikemäärää, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu sitä vastaan, että luvatut palvelut luovutetaan asiakkaalle.

IFRS 15 -standardin käyttöönotto ei aiheuta muutoksia transaktiohinnan määrittämiseen tai miten hinta kohdistetaan eri suoritevelvoitteille. Kirjattavien myyntituottojen määrä on sisältänyt johdon arvioita ja kirjaaminen on perustunut johdon parhaaseen arvioon siitä vastikemäärästä, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu.

Tuloutus
Konserni kirjaa myyntituoton, kun se täyttää suoritevelvoitteen luovuttamalla luvatun palvelun asiakkaalle. Consti on analysoinut, että sen projektitoimitukset täyttävät edelleen edellytykset myyntituottojen kirjaamiseen ajan kuluessa. Constin liiketoiminta projektitoimituksissa perustuu työhön, jota tehdään 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.

IFRS 15 -standardin käyttöönotolla ei ole vaikutusta tuloutusmenetelmään tai tuloutuksen ajankohtaan.

2. 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 kuin Consti tuottaa suoritetta, sillä asiakas saa ja kuluttaa saamansa hyödyn suoritteesta palvelua toimitettaessa.

Uusi standardi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit
IFRS 9 sisältää rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua ja arvostamista koskevat vaatimukset, suojauslaskentaa koskevan uuden ohjeistuksen sekä uuden odotettuihin luottotappioihin perustuvan mallin rahoitusvarojen arvonalentumisen arvioimiseen. Consti ei ole toistaiseksi soveltanut suojauslaskentaa, eikä ole tehnyt päätöstä IFRS 9 mukaisen suojauslaskennan aloittamisesta. IFRS 9:n soveltamisen vaikutus rajoittuu odotettujen luottotappioiden mallin soveltamiseen arvioitaessa epävarmoihin saataviin liittyvää arvonalentumista. Soveltamisella ei kuitenkaan ole huomattavaa vaikutusta kirjattavan luottotappion määrään, koska historiallisesti tarkasteltuna Constin myyntisaamisten arvonalentumistappiot ovat olleet alhaisella tasolla. IFRS 9 soveltamisella ei ollut vaikutusta Constin avaavan taseen 2018 lukuihin.

Muutokset standardiin IFRS 2 Osakeperusteiset maksut
Standardimuutosten myötä osakepalkkiojärjestelyt, jotka maksetaan ennakonpidätyksen jälkeen nettomääräisesti osakkeina ja joissa yhtiö maksaa verot rahana palkkionsaajien puolesta, kirjataan kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävinä järjestelyinä. Consti-konsernin tilinpäätökseen 2017 sisältyi 0,1 milj. euroa lyhytaikaista velkaa rahana maksettavaan osuuteen liittyen. Standardimuutoksen myötä tämä osuus on oikaistu avaavassa taseessa veloista oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

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 ehtoisten 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 päättymispäivänä 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 sopimusperusteiset 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 erinään.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN
Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista 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 esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat
Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Käytännössä käytetään usein kurssia, joka likimain vastaa tapahtumapäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kursseja käyttäen. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sekä valuuttamääräisten saamisten ja lainojen kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenoon.

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. Muussa tapauksessa myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, 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 hankintamenon 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 hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Tutkimus- ja kehittämismenot
Tutkimusmenot kirjataan tulosvaikutteisesti kuluiksi syntyessään. Kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi edellyttäen, että tuote on teknisesti toteutettavissa, sitä voidaan hyödyntää kaupallisesti ja siitä odotetaan saatavan kaupallista hyötyä. Aktivoitavat kehittämismenot sisältävät hyödykkeen valmiiksi saattamiseen sille aiottuun käyttötarkoitukseen välittömästi johtuvat materiaali-, työ- ja testausmenot. Kehittämismenot jotka eivät ole aktivoitavissa, kirjataan tulosvaikutteisesti kuluiksi syntyessään. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin. Tilikauden 2018 lopussa yhtiöllä ei ollut aktivoituja kehittämismenoja.

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

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

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Tilauskannat	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 hankintamenon 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 tavanmukaisessa liiketoimessa. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan arvonalentumistestissä omaisuuserän kirjanpitoarvoon. Omaisuuserän arvo on alentunut silloin, kun sen kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappio kohdistetaan ensin liikearvoon, minkä jälkeen tappiota kohdistetaan muille testattaville omaisuuserille niiden kirjanpitoarvojen suhteessa.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määritettäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Arvonalentumistestausta on kuvattu liitteessä 15. Liikearvon ja taloudelliselta vaikutusajaltaan rajoittamattomien hyödykkeiden arvonalentumistestaus.

VAIHTO-OMAISUUS
Konsernin vaihto-omaisuus koostuu aineista ja tarvikkeista. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Vaihto-omaisuuden hankintameno määritetään FIFO-menetelmällä (first in, first out), jolloin oletetaan, että ensiksi ostetut tai valmistetut vaihto-omaisuushyödykkeet myydään tai käytetään ensimmäisinä. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut valmiiksi saattamisesta johtuvat menot sekä arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Konserni luokittelee vuokrasopimuksen rahoitusleasingsopimukseksi, jos hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät sille olennaisilta osin. Jos omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät olennaisilta osin siirry konsernille, luokitellaan vuokrasopimus muuksi vuokrasopimukseksi.

Rahoitusleasingsopimuksella hankittu omaisuuserä merkitään taseeseen vuokra-ajan alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai vähimmäisvuokrien nykyarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Rahoitusleasingsopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai vuokra-ajan kuluessa riippuen siitä, kumpi näistä on lyhyempi. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen vuokra-aikana siten, että kullakin kaudella jäljellä olevalle velalle muodostuu saman suuruinen korkoprosentti. Vuokravelvoitteet sisältyvät rahoitusvelkoihin.

Muun vuokrasopimuksen perusteella määräytyvät vuokrat kirjataan kuluiksi tasasuuruisina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin konsernin saaman hyödyn ajalista jakautumista.

Konserni vuokralle antajana

Konserni ei toimi vuokralle antajana.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkevelvoitteet

Eläkejärjestelyt luokitellaan etuuspohjaisiksi ja maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Konsernin henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Kyseinen järjestely luokitellaan maksupohjaiseksi eläkejärjestelyksi. Maksupohjaisessa järjestelyssä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle ja tehdyt suoritukset merkitään tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Konsernilla ei ole oikeudellista tai tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen järjestelyyn, mikäli saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa avainhenkilöilleen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Järjestelmä tarjoaa kohderyhmään kuuluville avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita palkkiona yhtiön osakkeita muuntamalla tulospalkkiojärjestelmässä vuosilta 2016, 2017 ja 2018 ansaittava tulospalkkio tai puolet siitä osakkeiksi. Mahdollinen palkkio maksetaan osallistujille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen vuosina 2019, 2020 ja 2021 osittain yhtiön osakkeina ja osin rahana. Järjestelmän piiriin kuului vuoden 2018 lopussa 52 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernin johtoryhmän jäsenet.

VARAUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Varaus merkitään taseeseen, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varauksena kirjattava määrä vastaa parasta arviota menoista, joita olemassa olevan velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Varausten muutokset kirjataan tuloslaskelmaan samaan erään, mihin varaus on alun perin kirjattu.

Varauksia syntyy esimerkiksi tuotteille myönnetystä takuuajasta piilevien vikojen korjaamista varten ja tappiollisista sopimuksista. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Varauksia ei ole diskontattu, sillä konserni arvioi käyttävänsä ne seuraavien kahden vuoden kuluessa, ja diskonttauksella ei olisi olennaista merkitystä.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta, kun yksi tai useampi epävarma tapahtuma, joka ei ole kokonaan yhteisön määräysvallassa, toteutuu tai jää toteutumatta tulevaisuudessa, tai olemassa oleva velvoite, jonka osalta maksuvelvoitteen toteutuminen ei ole todennäköistä tai velvoitteen suuruus ei ole määritettävissä riittävän luotettavasti. Ehdollisia velkoja ei merkitä taseeseen vaan ne esitetään liitetietona, ellei maksuvelvoitteen toteutuminen ole erittäin epätodennäköistä.

TULOVEROT

Tarkasteltavan raportointikauden verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvan veron ja laskennallisen veron yhteismäärästä. Verot merkitään tuloslaskelmaan, lukuun ottamatta tilanteita, joissa ne liittyvät 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 aikaisempien kausien verotettavaan tuloon perustuvat verovelat (tai -saamiset) kirjataan määrään, joka odotetaan suoritettavan veronsaajalle (tai saatavan siltä hyvityksenä), ja ne määritellään käyttäen niitä verokantoja ja verolakeja, joista on säädetty tai jotka on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Laskennalliset verot

Laskennalliset verot lasketaan väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallista verovelkaa tai saamista ei kuitenkaan kirjata, jos se johtuu omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta, kun kyseessä ei ole liiketoimintojen yhdistäminen eikä liiketapahtuma toteutumisaikanaan vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan tältä osin aina jokaisen raportointikauden päättymispäivänä.

Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä raportointikauden päättymispäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka on siihen mennessä käytännössä hyväksytty.

Konsernissa merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoista, johdannaissopimusten arvostamisesta käypään arvoon sekä liiketoimintojen yhdistämisten yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin perustuvista oikaisuista.

Konserni vähentää laskennalliset verosaamiset ja -velat toisistaan siinä ja vain siinä tapauksessa, että konsernilla on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja laskennalliset verosaamiset ja -velat liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin joko samalta verovelvolliselta tai eri verovelvolliselta, jotka aikovat joko kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään tai realisoida saamisen ja suorittaa velat samanaikaisesti jokaisella sellaisella tulevalla kaudella, jonka aikana odotetaan suoritettavan merkittävä määrä laskennallisia verovelkoja tai hyödynnettävän merkittävä määrä laskennallisia verosaamisia.

TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtona esitetään asiakassopimuksista saadut myyntituotot käypään arvoon arvostettuina välillisillä veroilla ja alennuksilla oikaistuina.

Projektitoimitukset

Projektitoimitukset muodostavat merkittävän osan konsernin liikevaihdosta. Projektitoimitukset pitävät sisällään talotekniikan, linjasaneerauksen, korjausurakoinnin, julkisivusaneerauksen sekä muiden vaativien kohteiden korjausrakentamisen urakoita ja palvelu-urakoita, jotka Consti on määritellyt sekä arvoltaan että ajalliselta kestoltaan merkittäviksi.

Sopimusten yksilöiminen

IFRS 15 sisältää kriteerit sopimuksen yksilöimisen sekä yhdistämisen arvioimiseksi. Jos saman asiakkaan tai asiakkaan lähipiirin 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 kokonaistoimituksissa, joissa Consti vastaa useamman taloteknisen järjestelmän, kuten lämmitys-, vesi-, sähkö-, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmien asennuksesta. Tällöin sopimusten yhdistämisen perusteena on joko se, että sopimuksista neuvotellaan yhtenä kokonaisuutena, joilla on yksi kaupallinen tarkoitus, tai että sopimuksissa luvatut palvelut muodostavat yhden suoritevelvoitteen

Sopimusmuutokset

Asiakassopimuksiin tehtävät muutokset eivät tyypillisesti täytä IFRS 15 -standardin vaatimuksia muutoksen käsittelemisestä erillisenä sopimuksena. Sopimusmuutokset käsitellään siten osana kokonaisurakkaa. Sopimusmuutosten yhdistelyn perusteena on se, että sopimusmuutokseen liittyvät palvelut eivät ole eroteltavissa alkuperäisestä suoritevelvoitteesta.

Suoritevelvoitteiden yksilöiminen

Sopimuksen syntymisajankohtana arvioidaan asiakassopimuksessa luvatut palvelut sekä yksilöidään asiakkaalle toimitettavat suoritevelvoitteet. Constin projektitoimituksissa työn ja materiaalien osuudet eivät ole eroteltavissa. Suunnitteluvastuun sisältävissä projekteissa suunnittelun ja toteutuksen osuudet ovat eroteltavissa omiksi suoritevelvoitteiksi. Lisäksi Constin kokonaistoimituksissa toteutuksen osuus voidaan edelleen erotella suoritevelvoitteiksi perustuen esimerkiksi rakennusurakoinnin ja taloteknisten järjestelmien osakokonaisuuksiin.

Transaktiohinnan määrittäminen ja kohdistaminen suoritevelvoitteille

Transaktiohinta on se vastikemäärä, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu asiakkaalle luovutettavia palveluja vastaan. Asiakassopimuksessa luvattuun vastikkeeseen voi sisältyä kiinteitä tai muuttuvia rahamääriä tai näitä molempia. Konsernin projektitoimitukset hinnoitellaan tyypillisesti kokonaishintaisina, tavoitehintaisina tai laskutyörakoina.

Muuttuvan vastikkeen osalta konserni arvioi sen vastikemäärän, johon se on oikeutettu sitä vastaan, että luvatut palvelut luovutetaan asiakkaalle. Muuttuvan vastikkeen arvioinnissa olennaista on, että myyntituottoja kirjataan vain se määrä kuin on erittäin todennäköistä, ettei kirjattujen kertyneiden myyntituottojen määrään jouduta tekemään peruutusta, kun muuttuvaan vastikkeeseen liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin ratkeaa.

Transaktiohinta kohdistetaan kullekin suoritevelvoitteelle sellaisena rahamääränä, joka kuvaa sitä vastikemäärää, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu sitä vastaan, että luvatut palvelut luovutetaan asiakkaalle. Kirjattavien myyntituottojen määrä sisältää johdon arvioita ja kirjaaminen perustuu johdon parhaaseen arvioon siitä vastikemäärästä, johon konserni odottaa olevansa oikeutettu.

Tuloutus

Konserni kirjaa myyntituoton, kun se täyttää suoritevelvoitteen luovuttamalla luvatun palvelun asiakkaalle. Constin liiketoiminta projektitoimituksissa perustuu työhön, jota tehdään 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.

Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen tai sopimuksen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Hankkeen tuloja tai menoja tai sen lopputulosta koskevien arvioiden muutosten 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 RAHOITUSVELAT

Rahoitusvarat

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

Luokittelu perustuu rahoitusvarojen rahavirtaominaisuuksiin ja hallintaan käytettävin 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 hankintamenoon 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 laadintaperiaatteet 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 hankintamenoon 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 rahoitustuotoissa. Käytössä olevat konsernitilien limiitit sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin ja esitetään netotettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva kuittausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

Rahoitusvelat

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan kahteen luokkaan: jaksotettuun hankintamenoon 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 hankintamenoon 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 hankintamenoon 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 sovella 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. 31.12.2018 (31.12.2017) 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 tekemään 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 15 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 diskonttauskorkoja koskien. Johto perustaa arvionsa raportointikauden päättymispäivänä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon tulevaisuuden näkymistä sekä sen hetkisiin markkinaolosuhteisiin.

Asiakassopimuksista saatujen myyntituottojen tuloutus

Valmistusasteen 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 tuottoja ja kuluja määritettäessä sillä kaudella, jolloin muutos tehdään sekä sen jälkeisillä kausilla. Odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Laskennalliset verosaamiset

Konserni on kirjannut laskennallista verosaamista verotuksessa vähennyskelpoisista 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.

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 on julkistanut uuden Constia koskevaa standardin, IFRS 16, Vuokrasopimukset, jota konserni ei ole vielä soveltanut. Euroopan Unioni on hyväksynyt IFRS 16 -standardin ja sitä on sovellettava 1. tammikuuta 2019 alkaen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

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 aikoo soveltaa. Consti aikoo soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa standardin käyttöönottoon, jolloin käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ei oikaista, vaan soveltamisen kumulatiivinen vaikutus näytetään 1.1.2019 avaavassa taseessa.

Consti on tehnyt alustavan arvioinnin IFRS 16 -standardin vaikutuksista, joka saattaa vielä muuttua lopullisen arvioinnin valmistuttua. Merkittävin todettu vaikutus on, että Consti kirjaa taseeseen uusia varoja ja velkoja, jotka ovat pääosin nykyisten muiden vuokrasopimusten sisältämiä toimitiloja ja autoja. Lisäksi kyseisiin vuokrasopimuksiin liittyvien kulujen luonne muuttuu IFRS 16:n korvatessa vuokrakulun käyttöomaisuuserän poistolla ja vuokrasopimusvelasta aiheutuvalla korkokululla, joka raportoidaan osana rahoituskuluja. Uuden standardin käyttöönotto vaikuttaa myös konsernin rahavirtalaskelman esitystapaan, kun vuokrien maksut kohdistetaan velan lyhennystä vastaavalta osuudelta rahoituksen rahavirtaan ja rahoituskulua vastaavalta osuudelta liiketoiminnan rahavirtaan.

Alustavan arvioinnin perusteella Consti tulee kirjaamaan 1.1.2019 noin 4 miljoonan euron omaisuuserän vuokraoikeuksista ja vastaavasti niihin liittyvän leasingvelan. Käyttöönottohetken sopimuskannalla laskettuna standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta liikevoittoon mutta käyttökatteen odotetaan paranevan noin 2 miljoonaa euroa ja käyttöönoton seurauksena liiketoiminnan rahavirran odotetaan nousevan ja rahoituksen rahavirran laskevan noin 2 miljoonaa euroa. Lopullinen arviointi tulee valmistumaan vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

2. Toimintasegmentit

Segmentti-informaatio

Consti-konsernin emoyhtiö on Consti Yhtiöt Oyj. Consti-konserni koostui tilikauden aikana kolmesta toisiaan tukevasta kotimaisesta toimintasegmentistä: Talotekniikka, Korjausurakointi ja Julkisivut. Consti-konsernin johtamisrakenteen, toiminnan luonteen ja liiketoimintasegmenttien samankaltaisuuden vuoksi toimintasegmentit yhdistellään IFRS 8:n mukaista segmenttiraportointia varten yhdeksi raportoitavaksi segmentiksi, joka sisältää myös konsernipalvelut 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 liiketoimintasegmenttien tulosten perusteella. Erillisten toimintasegmenttien raportoinnilla katsotaan olevan rajallinen arvo ulkoiselle lukijakunnalle, koska toimintasegmenttien taloudelliset ominaispiirteet ja pitkän aikavälin taloudellinen tuloksellisuus ovat samankaltaiset.

Taloudellisten ominaispiirteiden lisäksi liiketoiminta-alueet ovat samankaltaiset seuraavissa suhteissa. Konserni tarjoaa kaikilla liiketoiminta-alueillaan korjausrakentamisen palveluita. Konsernin tuotantoprosessi koostuu asiakkaan tiloissa tehtävistä korjauksista, muutostöistä tai kunnossapito- ja huoltotehtävistä. Asiakkaat ovat samankaltaiset kaikilla liiketoiminta-alueilla ja palveluja myydään ristiin eri toimialojen palveluja yhdistelemällä. Lisäksi palvelujen tuottamisessa käytettävät menetelmät on jaettu palveluprosessin luonteen mukaisesti.

1 000 €	2018	2017
Liikevaihto		
Talotekniikka	108 944	116 106
Korjausurakointi	91 396	80 850
Julkisivut	131 471	113 921
Emo ja eliminoinnit	–16 050	–10 675
Yhteensä	315 762	300 203
Tilauskanta		
Talotekniikka	56 677	72 500
Korjausurakointi	76 380	78 233
Julkisivut	92 025	74 988
Yhteensä	225 082	225 721
Uudet tilaukset		
Talotekniikka	60 935	97 180
Korjausurakointi	60 284	97 827
Julkisivut	122 954	94 901
Emo ja eliminoinnit	–15 648	–11 832
Yhteensä	228 525	278 077

Tiedot tärkeimmistä asiakkaista

Tilikausilla 1.1.–31.12.2018 ja 1.1.–31.12.2017 Consti-konsernin asiakaskunta on koostunut laajasta määrästä asiakkaita. 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. Tilikaudella 1.1.–31.12.2017 yhdenkään asiakkaan liikevaihto ei edustanut merkittävää osaa Consti-konsernin liikevaihdosta.

3. Hankitut liiketoiminnot

Liiketoimintojen hankinnat 2018

Ei liiketoimintojen hankintoja vuonna 2018.

Liiketoimintojen hankinnat 2017

Hankittu liiketoiminta	Maa	Tyyppi	Hankinta-ajankohta	Hankittu osuus	Työntekijöiden lukumäärä	Arvioitu vuositason liikevaihto (Milj. €)
Oulun Talosaneeraus Oy	Suomi	Osake	31/01/17	100 %	30	8,0
Pisara-Steel Oy	Suomi	Osake	09/03/17	100 %	10	2,4
KP Kuoppamäki Oy	Suomi	Osake	03/07/17	100 %	16	6,0
Lumicon Oy	Suomi	Osake	02/10/17	100 %	10	2,0

Yrityshankinnat täydentävät konsernin tuotevalikoimaa. Hankinnoista kirjattu liikearvo kohdistuu yhtiöiden mukana siirtyvään erikoisosaamiseen.

Hankitut varat ja velat

Vuonna 2017 hankittujen liiketoimintojen tunnistettujen varojen ja velkojen käyvät arvot yhdistämisen jälkeen:

1 000 €	Käypä arvo
Varat	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	222
Aineettomat hyödykkeet	317
Rahat ja rahavarat	3 207
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3 039
Vaihto-omaisuus	78
Myytävissä olevat sijoitukset	9
Varat yhteensä	**6 871**
Velat	
Ostovelat ja muut velat	3 275
Korolliset velat	0
Laskennalliset verovelat	63
Velat yhteensä	**3 338**
Tunnistettujen nettovarojen käypä arvo yhteensä	3 532
Hankinnasta syntynyt liikearvo	4 479
Siirretyn vastikkeen määrä	**8 011**

Oulun Talosaneeraus Oy:n, Pisara-Steel Oy:n, KP Kuoppamäki Oy:n ja Lumicon Oy:n kanssa toteutetun yrityskaupan osakkeilla maksettavan kauppahintaosuuden suorittamiseksi luovutettiin yhteensä 64 305 omaa osaketta (CONSTI).

Osakkeiden luovutusarvo laskettiin kauppakirjojen ehtojen mukaisesti Yhtiön osakekurssin kaupankäyntimäärillä painotetulla keskiarvolla, joka oli ajanjaksolla 28.10.2016–27.1.2017 noin 440 tuhatta euroa, ajanjaksolla 8.12.2016–7.3.2017 noin 110 tuhatta euroa, ajanjaksolla 30.3.2017–29.6.2017 noin 200 tuhatta euroa ja ajanjaksolla 15.9.2017–25.9.2017 noin 200 tuhatta euroa.

Vuonna 2017 hankinnoista aiheutuneet transaktiokulut yhteensä 416 tuhatta euroa on kirjattu kuluksi, ja ne sisältyvät hallinnon kuluihin.

4. Myyntituotot asiakassopimuksista 1 000 €

	2018	2017
IFRS 15 mukainen liikevaihdon jakauma		
Projektitoimitukset		
Talotekniikka	98 890	103 514
Korjausurakointi	83 777	71 104
Julkisivut	128 631	111 398
Emo ja eliminoinnit	–16 050	–10 675
Projektitoimitukset yhteensä	**295 248**	**275 340**
Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset		
Talotekniikka	10 054	12 592
Korjausurakointi	7 619	9 747
Julkisivut	2 840	2 524
Emo ja eliminoinnit	0	0
Muut laskutyöprojektit ja palvelusopimukset yhteensä	**20 514**	**24 863**
Liikevaihto yhteensä	**315 762**	**300 203**
Myyntisaamiset sekä asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat		
Myyntisaamiset	36 757	22 688
Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	13 356	10 916
Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	19 020	12 531

Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset liittyvät projektitoimitusten ja laskutöiden ajan kuluessa tuloutettavien suoritevelvoitteiden ehdollisesta oikeudesta vastikkeeseen, joka syntyy kun tuloutettu myynti ylittää asiakaslaskutuksen määrän ja kun se on ehdollinen muista tekijöistä kuin ajan kulumisesta johtuen. Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset arvostetaan nettorealisointiarvoon ja luokitellaan asiakassopimuksiin perustuviksi omaisuuseriksi ja esitetään osana tase-erää Myyntisaamiset ja muut saamiset. Arvonalentuminen arvioidaan tarvittaessa perustuen odotettavissa oleviin luottotappioihin ja tapauskohtaiseen analyysiin.

Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset liittyvät projektitoimituksista ja laskutöistä saatuihin ennakkomaksuihin ennen suoritevelvoitteen täyttymistä tai kun asiakaslaskutus ylittää tuloutetun myynnin määrän. Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset tuloutuvat myyntinä Constin täytettyä suoritevelvoitteensa ja luokitellaan asiakassopimuksiin perustuviksi veloiksi ja esitetään osana tase-erää Ostovelat ja muut velat.

Transaktiohinta kohdistuu jäljellä oleville suoritevelvoitteille 31.12. seuraavasti	2018	2017
Vuoden kuluessa	202 354	186 228
Yli vuoden kuluessa	22 728	39 493
Tilauskanta yhteensä	225 082	225 721

Muutokset saamisissa projektitoimituksista ja laskutyöjaksotuksissa sekä projektitoimituksista saaduissa ennakoissa ja laskutyöjaksotuksissa noudattavat liiketoiminnan kasvua. Myyntisaamisten ja projektitoimituksista saatujen ennakoiden määrää lisää myös osaltaan Hotelli St. George -rakennushanke, johon liittyen Consti Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö Consti Korjausurakointi Oy on 17.8.2018 pannut vireille Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan. Raportointikaudella ei kirjattu merkittävissä määrin myyntiä johtuen transaktiohintojen tai arvioiden muutoksista liittyen suoritevelvoitteisiin, jotka olivat osittain tai kokonaan täytetty aikaisimpina vuosina. Asiakassopimuksiin perustuviin omaisuuseriin ei kohdistunut merkittäviä arvonalentumisia raportointikaudella.

5. Liiketoiminnan muut tuotot 1 000 €

	2018	2017
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	237	246
Vakuutus- ja vahingonkorvaukset	365	446
Muut tuottoerät	129	159
Yhteensä	**731**	**850**

6. Materiaalit ja palvelut 1 000 €

Aine-, tarvike- ja tavaraostot	63 786	62 216
Varastojen lisäys (–) tai vähennys (+)	–99	15
Ulkopuoliset palvelut	169 494	156 093
Yhteensä	**233 181**	**218 324**

7. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut 1 000 €

Palkat	50 446	48 623
Eläkekulut	9 501	9 047
Osakeperusteiset maksut	351	271
Muut henkilösivukulut	1 873	2 241
Yhteensä	**62 170**	**60 181**
Konsernin henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana ryhmittäin eriteltynä:		
Toimihenkilöitä	472	452
Työntekijöitä	620	637
Yhteensä	**1 093**	**1 088**

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitteessä 26. Lähipiiritapahtumat.

8. Liiketoiminnan muut kulut 1 000 €

	2018	2017
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitappiot ja romutukset	3	7
Tuotannon käyttö- ja ylläpitokulut	7 648	6 542
Toimitilakulut	1 976	1 804
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 913	2 114
Matkakulut	3 125	3 036
Ajoneuvokulut	1 684	1 507
Muut kiinteät kulut	5 257	5 825
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**21 606**	**20 834**
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	215	172
Tilintarkastajan muut toimeksiannot ja lausunnot	17	0
Yhteensä	**233**	**172**

9. Poistot 1 000 €

Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	0	358
Muut aineettomat hyödykkeet	143	149
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	174	144
Koneet ja kalusto	1 290	1 378
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	55	60
Poistot yhteensä	**1 662**	**2 089**

10. Rahoitustuotot ja kulut 1 000 €

Rahoitustuotot		
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	23	22
Rahoitustuotot yhteensä	**23**	**22**
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista lainoista	257	294
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	13	13
Muut rahoituskulut	464	544
Rahoituskulut yhteensä	**734**	**851**
Rahoituskulut, netto	**711**	**829**

11. Tuloverot 1 000 €

	2018	2017
Tuloverojen tärkeimmät osatekijät 31.12.2018 ja 31.12.2017 päättyneillä tilikausilla ovat seuraavat:		
Konsernin laaja tuloslaskelma		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva tulovero	36	680
Edellisten tilikausien verot	5	–15
Laskennalliset verot:		
Syntyneet ja purkautuneet väliaikaiset erot	–548	–794
Yhteensä	**–507**	**–130**
Suoraan omaan pääoman kirjatut verot	**–**	**–**
Verokulun ja konsernin kotimaan 20 %:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	**–2 837**	**–1 204**
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20 % (v. 2017 20 %)	–567	–241
Verovapaat tuotot	0	0
Vähennyskelvottomat kulut	55	127
Verot aikaisemmilta tilikausilta	5	–15
Tuloverot tuloslaskelmassa	**–507**	**–130**

Laskennalliset verot

Tilikauden laskennalliset verot koostuvat seuraavista osa-alueista:

Laskennallisten verosaamisten täsmäytys	Konsernitase		Konsernin tuloslaskelma	
	2018	2017	2018	2017
Verotuksessa vähentämättömät poistot	120	89	31	18
Vähennyskelpoiset liikearvopoistot	–92	–80	–12	–12
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden aktivointi	–4	–10	6	112
Verotuksessa vahvistetut tappiot	494	0	494	0
Varaukset	322	124	198	101
Muut erät [1)]	516	685	–169	575
Laskennalliset verosaamiset(/-velat), netto	**1 356**	**808**		
Laskennallinen verokulu(/-tuotto)			**548**	**794**

[1)] Pääosa muista eristä koskee tilikauden 2018 tappioista kirjattua laskennallista verosaatavaa. Lisäksi konsernilla on 31.12.2018 vähennyskelpoisia etuyhteyskorkoja 399 tuhatta euroa (399 tuhatta euroa 31.12.2017).

	Konsernitase	
Taseeseen sisältyvät seuraavat erät:	2018	2017
Laskennalliset verosaamiset	1 460	907
Laskennalliset verovelat	–104	–99
Laskennalliset verosaamiset(/-velat), netto	**1 356**	**808**
Laskennallisten (netto)verosaamisten täsmäytys		
Laskennalliset verosaamiset tilikauden alussa	**808**	**77**
Verotuotot(/-kulut) laajassa tuloslaskelmassa	548	794
Liiketoimintojen yhdistämisessä siirtyneet laskennalliset verot	0	–63
Laskennalliset verosaamiset tilikauden lopussa	**1356**	**808**

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.

31.12.2018 konsernilla oli verotuksessa vahvistettuja tappioita 2 474 tuhatta euroa (0 euroa 31.12.2017). Vahvistetut tappiot on 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 kirjatuilla laimentaviin potentiaalisiin kantaosakkeisiin liittyvillä koroilla verovaikutus huomioon ottaen.

Osakekohtainen tulos	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (1 000 €)	–2 330	–1 074
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 662 216	7 660 253
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (€)	–0,30	–0,14

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (1 000 €)	–2 330	–1 074
Laimennusvaikutuksella oikaistu tilikauden tulos (1 000 €)	–2 330	–1 074
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 662 216	7 660 253
Laimennettujen osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	7 685 236	7 663 470
Osakekohtainen tulos, laimennettu (€)	–0,30	–0,14

13. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 1 000 €

	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
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**
Hankintameno 1.1.2017	655	2 092	11 039	4	13 790
Lisäykset	–	187	1 187	–	1 374
Liiketoimintojen yhdistäminen	16	–	206	–	222
Vähennykset	–106	–517	–600	–	–1 223
Hankintameno 31.12.2017	565	1 763	11 831	4	14 162
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2017	–	1 159	7 505	–	8 664
Tilikauden poisto	–	142	1 440	–	1 583
Vähennykset	–	–186	–426	–	–612
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2017	–	1 115	8 519	–	9 635
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	**565**	**647**	**3 311**	**4**	**4 528**

Rahoitusleasingsopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksella hankittua omaisuutta seuraavasti:

1 000 €	Koneet ja kalusto
Hankintameno	311
Kertyneet poistot	141
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	**170**
Hankintameno	311
Kertyneet poistot	135
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	**175**

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintamenon lisäyksiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla vuokrattuja hyödykkeitä 55 tuhatta euroa vuonna 2018 (55 tuhatta euroa vuonna 2017).

Arvonalentumiset
Vuoden 2018 aikana konsernin tuotantokoneistosta ei ole kirjattu arvonalentumistappioita.

Avustukset
Konserni ei ole saanut vuonna 2018 avustuksia käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan liittyen.

14. Aineettomat hyödykkeet 1 000 €

	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
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**
Hankintameno 1.1.2017	44 126	5 124	49 250
Lisäykset	–	67	67
Liiketoimintojen yhdistäminen	4 479	317	4 795
Hankintameno 31.12.2017	48 604	5 507	54 112
Poistot ja arvonalentumiset 1.1.2017	–	4 738	4 738
Tilikauden poisto	–	507	507
Poistot ja arvonalentumiset 31.12.2017	–	5 245	5 245
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	**48 604**	**262**	**48 867**

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät patentteja, lisenssejä, atk-ohjelmistoja sekä liiketoimintojen yhdistämisissä hankittuja asiakassopimuksia ja niihin liittyviä asiakassuhteita.

15. Liikearvon arvonalentumistestaus 1 000 €

Rahavirtaa tuottaville yksiköille kohdistetun liikearvon kirjanpitoarvo

	2018	2017
Talotekniikka	21 056	21 056
Julkisivut	14 717	14 717
Korjausurakointi	12 831	12 831
Yhteensä	48 604	48 604

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 budjetta ja sitä seuraaville kahdelle vuodelle johdon parasta arviota liiketoiminnan 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 31.12.2018 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 13,00–13,20 % (9,96–10,26 % vuonna 2017). 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 kassavirtaa tuottavien yksiköiden riskeistä, ottaen huomioon rahan aika-arvon sekä varoihin liittyvät yksilöydyt riskit, jotka eivät ole mukana kassavirtaennusteissa. Diskonttauskorkolaskelma perustuu konsernin ja sen operationaalisten yksiköiden olosuhteisiin, ja se on määritetty 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 verrokkiyhtiöiden 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 verrokkiyhtiöiden 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 extrapoloinnissa yli ennusteajanjakson. Kasvuolettama ei ylitä toimialan keskimääräistä pitkäaikaista kasvuoletusta.

Arvonalentumistestauksen herkkyysanalyysit
Herkkyysanalyysi on tehty perustuen oletukseen heikentyvästä kassavirran kasvusta ennusteajanjakson 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.

16. Rahoitusvarat ja -velat 1 000 €

	2018	2017		
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 hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat				
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	36 757	22 688		19
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat yhteensä	**36 757**	**22 688**		
Rahavarat	3 203	9 652		20
Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä	**39 961**	**32 340**		
Rahoitusvarat yhteensä	**39 978**	**32 357**		

1 000 €

Rahoitusvelat	2018 Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	2017 Kirjanpitoarvo ja käypä arvo	Käyvän arvon taso	Liite
Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	18 465	19 455		23
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	627	589		23
Rahoitusleasingvelat	94	94		23
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 000	1 000		
Osamaksuvelat	524	508		23
Rahoitusleasingvelat	76	76		23
Ostovelat	24 991	21 118		24
Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon yhteensä	**47 776**	**42 840**		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Johdannaiset (ei suojauslaskennassa)	0	0	2	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat yhteensä	**0**	**0**		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	**19 186**	**20 138**		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	**28 591**	**22 702**		
Rahoitusvelat yhteensä	**47 776**	**42 840**		

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 olennaista eroa, koska lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja konsernin riskipreemiossa ei ole tapahtunut olennaista muutosta.

Rahoitusleasing-velkojen käyvät arvot perustuvat diskonttatuihin rahavirtoihin. Käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen välillä ei ole olennaista eroa, koska yhtiö ei saisi uusia vuokrasopimuksia olennaisesti erilaisella korolla.

Johdannaissopimukset (koronvaihtosopimus) arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Johdannaissopimusten käyvän arvon perusteena on vastapuolen hintanoteeraus tilinpäätöspäivänä. Johdannaissopimusten 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 hierarkiatasoille 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.

17. 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 johdannaissopimuksia. 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 220 tuhatta euroa (199 tuhatta euroa vuonna 2017).

Luottoriski

Luottoriski kuvaa riskiä siitä, että vastapuoli ei suorita rahoitusinstrumenttiin tai asiakasopimukseen perustuvaa velvoitettaan, mikä johtaa luottotappioon. Constin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa sillä on pitkäaikaisia sopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaisopimusten vastapuoliin. Consti-konsernin rahoitussosasto on vastannut rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Liiketoiminnan eriin 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 johdannaisten 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 35 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa vuonna 2017).

Myyntisaamisten ikäjakauma on esitetty liitteessä 19. 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 kassansuunnitteluun. Consti-konsernin rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävyydestä.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2018 16 % konsernin korollisista veloista tulee erääntymään seuraavan vuoden kuluessa (31.12.2017 7 %), perustuen tilinpäätöksessä esitettyyn kirjanpitoarvoon.

Lyhytaikaisen rahoituksen saatavuus on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 €	31.12.2018	31.12.2017
Nostamatta olevat luotot	3 000	5 000
Rahat ja pankkisaamiset	3 203	9 652
Yhteensä	**6 203**	**14 652**

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. Consti-konserni sopi rahoittajapankkinsa kanssa joulukuussa 2018 sopimusmuutoksista liittyen taloudellisen kovenantin laskennassa käytettävän käyttökatteen laskentaperiaatteisiin tilinpäätöshetkellä. 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 diskonttaamattomiin rahavirtoihin sisältäen sekä korkomaksut että pääoman takaisinmaksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2018 (31.12.2017) voimassa olleeseen korkoon.

1 000 €

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**

31.12.2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023–	Yhteensä
Pankkilainat	1 203	1 193	1 183	1 173	17 083	0	21 833
Rahoitusleasingvelat	83	51	48	0	0	0	182
Muut korolliset velat	564	422	157	49	0	0	1 192
Ostovelat	21 118	0	0	0	0	0	21 118
	22 967	**1 665**	**1 387**	**1 221**	**17 083**	**0**	**44 324**

Pääoman hallinta
Konsernin pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa liiketoiminnan normaalit toimintaedellytykset, ylläpitää optimaalista pääomarakennetta, sekä minimoida pääoman kustannukset. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää ohjaamalla.

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 velkaantumisasteprosentti, jotka ovat myös lainakovenantteja.

18. Vaihto-omaisuus 1 000 €

	2018	2017
Aineet ja tarvikkeet (hankintamenoon arvostettuna)	650	550
Yhteensä	**650**	**550**

Tilikausilla 2018 ja 2017 ei ole tehty vaihto-omaisuuden alaskirjauksia.

19. Myyntisaamiset ja muut saamiset 1 000 €

	2018	2017
Myyntisaamiset	36 757	22 688
Saamiset projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	13 356	10 916
Siirtosaamiset	2 708	2 722
Muut saamiset	227	63
Yhteensä	**53 049**	**36 389**

Myyntisaamiset ovat korottomia ja niiden maksuehdot ovat pääosin 14–31 päivää.
Konserni on kirjannut tilikaudella myyntisaamisista arvonalentumistappioita 35 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa vuonna 2017).
Konsernin toimintatapoihin ei kuulu vakuuksien hankkiminen myynti- ja muista saamisista.

Myyntisaamisten ikäjakauma on seuraava:

Erääntymättömät	22 023	20 259
Erääntyneet		
< 30 päivää	2 500	1 972
30–60 päivää	266	213
61–90 päivää	89	169
> 90 päivää	11 879	74
Yhteensä	**36 757**	**22 688**

Pääosa yli 90 päivää sitten erääntyneistä myyntisaamisista koskee Hotelli St. George -rakennushanketta, johon liittyen Consti Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö Consti Korjausurakointi Oy on 17.8.2018 pannut vireille Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan.

Liitetieto 17. 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.

20. Rahavarat 1 000 €

	2018	2017
Käteinen raha ja pankkitilit	3 203	9 652
Yhteensä	**3 203**	**9 652**

Pankit maksavat vaihtuvaa korkoa pankkien talletustileillä oleville rahoille päivittäisten talletuskorkojen mukaan.
Konsernin käyttämätön luottolimiitti 31.12.2018 oli 3 000 tuhatta euroa (5 000 tuhatta euroa vuonna 2017).

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat muodostuvat seuraavasti:

Käteinen raha ja pankkitilit	3 203	9 652
Rahavarat	**3 203**	**9 652**

21. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 1 000 €

Osakkeiden jakauma ja osakepääoma	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake-pääoma	Omat osakkeet, kpl	Osakkeet yhteensä, kpl
1.1.2017	7 620 931	80	237 336	7 858 267
Omien osakkeiden luovutus	64 305		–64 305	
Omien osakkeiden hankinta	–23 020		23 020	
31.12.2017	7 662 216	80	196 051	7 858 267
1.1.2018	7 662 216	80	196 051	7 858 267
31.12.2018	7 662 216	80	196 051	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
1.1.2017	**7 620 931**	**80**	**27 405**	**–446**	**27 039**
Omien osakkeiden luovutus	64 305		847	103	950
Omien osakkeiden hankinta	–23 020			–258	–258
31.12.2017	**7 662 216**	**80**	**28 252**	**–601**	**27 731**
1.1.2018	**7 662 216**	**80**	**28 252**	**–601**	**27 731**
31.12.2018	**7 662 216**	**80**	**28 252**	**–601**	**27 731**

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

Osingot
Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 1.1.– 31.12.2018.

22. Varaukset 1 000 €

	Takuuvaraus	Tappiolliset sopimukset	Riita-tapauksista johtuvat varaukset	Yhteensä
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	0	0	0	0
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**
1.1.2017	981	163	0	1 144
Varausten lisäykset	1 060	805	0	1 865
Käytetyt varaukset	–894	–164	0	–1 058
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0
31.12.2017	**1 146**	**804**	**0**	**1 951**
Lyhytaikaiset varaukset	1 146	804	0	1 951
Yhteensä	**1 146**	**804**	**0**	**1 951**

Takuuvaraus
Hankkeiden takuuvaraukset määritellään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Vuoden 2018 lopussa takuuvarauksia oli 1 443 tuhatta euroa (1 146 tuhatta euroa vuonna 2017). Takuuvaraukset odotetaan käytettävän pääosin seuraavan vuoden aikana.

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

23. Rahoitusvelat 1 000 €

	2018	2017
Pitkäaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	18 465	19 455
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	627	589
Rahoitusleasingvelat	94	94
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	19 186	20 138
Lyhytaikaiset rahoitusvelat		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 000	1 000
Osamaksuvelat	524	508
Rahoitusleasingvelat	76	76
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	3 600	1 584

Pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten rahoitusvelkojen nettomuutokset yhteensä 1 063 tuhatta euroa ovat rahavirtaperusteisia.

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 24. mukaiset ostovelat ja muut velat.

Rahoitusleasingvelat		
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	83	86
1–5 vuoden kuluessa	70	84
Vähimmäisvuokrat yhteensä	153	170
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti		
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	76	76
1–5 vuoden kuluessa	94	94
Vähimmäisvuokrat yhteensä	170	170
Kertymättömät rahoituskulut / tuotot	–17	0
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	13	13

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat pakettiautojen, työvälineiden ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

24. Ostovelat ja muut velat 1 000 €

	2018	2017
Ostovelat	24 991	21 118
Saadut ennakot projektitoimituksista ja laskutyöjaksotukset	19 020	12 531
Muut velat	8 912	8 349
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	0	0
Siirtovelat	8 719	9 859
Yhteensä	**61 642**	**51 856**

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 17. Rahoitusriskien hallinta.

25. Vastuut ja vastuusitoumukset 1 000 €

Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralle ottajana

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2018	2017
Yhden vuoden kuluessa	1 633	1 621
1–5 vuoden kuluttua	2 300	3 087
Yli 5 vuoden kuluttua	2	0
Yhteensä	3 935	4 708

Tuloslaskelmaan sisältyy ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja tilikaudella 2018 1 856 tuhatta euroa (1 465 tuhatta euroa 2017). Konserni on vuokrannut pääosan käyttämistään toimitiloista. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 5 vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan.

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 Korjausurakointi Oy on 17.8.2018 pannut vireille Keskuskauppakamarin välimies-lautakunnan sääntöjen mukaisen välimiesmenettelyn Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:a vastaan Hotelli St. George -rakennushankkeeseen liittyen. Consti Korjausurakointi 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 Korjausurakointi Oy vaatii Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:lta edellä mainittuihin sopimuksiin perustuvia maksusuorituksia. Constin suoritusvaatimusten pääomamäärä tulee tämänhetkisen arvion mukaan olemaan noin 15 miljoonaa euroa. Consti Korjausurakointi Oy on vastaanottanut Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vastauksen Consti Korjausurakointi Oy:n 17.8.2018 päivättyyn välimiesmenettelyn aloittamishakemukseen. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 on vastauksessaan Keskuskauppakamarin välimieslautakunnalle kiistänyt Consti Korjausurakointi Oy:n aloittamishakemuksessaan esittämät vaatimukset ja ilmoittanut nostavansa käynnistyvässä välimiesmenettelyssä vastakanteen Consti Korjausurakointi Oy:tä kohtaan. Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 ilmoittaa alustavasti esittävänsä Consti Korjausurakointi Oy:tä kohtaan pääomamäärältään enintään noin 20 miljoonan euron vaatimukset. Summa ei sisällä arvonlisäveroa. Lisäksi Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 vaatii Consti Korjausurakointi Oy:ltä korkoja sekä korvausta oikeudenkäyntikuluista. Consti Korjausurakointi Oy pitää Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13:n vaatimuksia perusteettomina.

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 osavuosikatsauksissa ja tarvittaessa erillisillä tiedotteilla.

Muut vastuut	2018	2017
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	47 633	43 949
Yhteensä	47 633	43 949

26. Lähipiiritapahtumat

Tytäryritysten tiedot

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty seuraavat tytäryhtiöt:

			Omistusosuus %	
Yhtiön nimi	Pääasiallinen toiminta	Kotimaa	2018	2017
Consti Talotekniikka Oy	Talotekniikka	Suomi	100 %	100 %
Consti Korjausurakointi Oy	Rakentaminen	Suomi	100 %	100 %
Consti Julkisivut Oy	Rakentaminen	Suomi	100 %	100 %
Lumicon Oy [1)]	Rakentaminen	Suomi	–	100 %
EAM Consti Holding Oy		Suomi	0 %	0 %

[1)] Lumicon Oy hankittu osakekaupalla 2.10.2017 ja sulautunut Consti Korjausurakointi Oy:öön 31.5.2018.

Hallitus teki kokouksessaan 4. huhtikuuta 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 osakkeita 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

31.12.2018 (31.12.2017) 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 johtoryhmä. Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet on esitetty alla olevassa taulukossa.

1 000 €		Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Konsernin johtoon kuuluvat henkilöt	2018	49	0	7	0
	2017	194	0	1	0

Lähipiiritapahtumiin liittyvät ehdot

Lähipiirin puolesta ei ole annettu takauksia tai vastuusitoumuksia.

Lainat lähipiirille

Lainoja lähipiirille ei ole.

1 000 €	2018	2017
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 583	1 561
Osakeperusteiset maksut	147	115
Irtisanomisen yhteydessä suoritetut etuudet	0	297
Yhteensä	**1 730**	**1 974**

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

Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Esa Korkeela, vt. toimitusjohtaja 26.9.2017 alkaen ja toimitusjohtaja 21.12.2017 alkaen	271	66
Marko Holopainen, toimitusjohtaja 26.9.2017 saakka	0	268
Yhteensä	**271**	**334**

* Konsernin edeltävän toimitusjohtajan Marko Holopaisen irtisanomiskorvauksen maksamista on jatkettu sopimuksen mukaisesti maaliskuuhun 2018 asti. Irtisanomiskorvausta on maksettu sopimuksen mukaisesti 247 tuhatta euroa vuoden 2018 aikana.

Hallituksen jäsenet ja varajäsenet		
Tapio Hakakari, puheenjohtaja	36	35
Antti Korkeela	24	22
Erkki Norvio	24	22
Petri Rignell	24	22
Pekka Salokangas	24	22
Niina Rajakoski	24	22
Janne Näränen (jäsen 4.4.2017 saakka)	–	4
Yhteensä	**156**	**147**

Eläke ja eläkeikä

Toimitusjohtajalla on oikeus lakisääteiseen eläkkeeseen ja eläkeikä määräytyy lakisääteisen työeläkejärjestelmän puitteissa. Toimitusjohtajan lakisääteinen eläkekulu vuonna 2018 oli 51 tuhatta euroa (62 tuhatta euroa vuonna 2017).

Hallituksen jäsenet eivät ole TyEL-vakuutettuja kokouspalkkioistaan.

27. 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. Ansaintajaksoilta 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. 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.

Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sisältyy 351 tuhatta euroa kulua konsernitilinpäätökseen 1.1.–31.12.2018 (271 tuhatta euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2017). Tilikauden 2017 lopussa kannustinjärjestelmästä oli jaksotettu siirtovelkoihin 116 tuhatta euroa. IFRS 2 standardimuutoksen myötä siirtovelkoihin jaksotettu määrä 116 tuhatta euroa on oikaistu avaavassa taseessa 1.1.2018 siirtoveloista oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

28. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Consti alensi arviotaan vuoden 2018 näkymistä pörssitiedotteella 14.1.2019, jonka mukaan yhtiö arvioi, että sen koko vuoden 2018 liiketulos heikkenee vuoteen 2017 verrattuna. Constin aiempi ohjeistus oli: ”Yhtiö arvioi, että sen koko vuoden 2018 liiketulos kasvaa vuoteen 2017 verrattuna”.

Consti ilmoitti 7.2.2019, että Consti Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 6.2.2019 käynnistää ohjelman parantaakseen yhtiön kannattavuutta ja kilpailukykyä. Ohjelman keskeisenä runkona on luoda asiakaslähtöinen organisaatiorakenne, joka siirtää liiketoiminnan johtamisen lähemmäksi työmaatoteutusta ja edesauttaa liiketoimintaa tukevien sisäisten palveluiden tehokasta järjestämistä. Palvelutarjonnan selkiyttämisen lisäksi ohjelma mahdollistaa riskienhallinnan ja organisaation reagointikyvyn parantamisen. Rakenteellisten muutosten lisäksi suunniteltuihin toimenpiteisiin sisältyy yhteisten prosessien ja toimintamallien kehittämistä. Uusi organisaatiorakenne astuu voimaan 18.2.2019.

Ohjelmalla tavoitellaan noin 2 miljoonan euron vuotuisia kustannussäästöjä. Summaan sisältyvät vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä käynnistetyillä, heikosti kannattavien yksiköiden suorituskyvyn palauttamiseksi tehdyillä toimenpiteillä tavoiteltavat säästöt. Kustannussäästöjen odotetaan vaikuttavan täysimääräisesti vuoden 2020 alusta lähtien. Ohjelman vaikutuksista tullaan viestimään yksityiskohtaisemmin suunnitelmien tarkentuessa. Ohjelman kustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 0,5 miljoonaa euroa, jonka arvioidaan toteutuvan kokonaisuudessaan vuoden 2019 aikana.

Constin uudessa organisaatiorakenteessa on neljä liiketoiminta-aluetta:
1. Korjausrakentamisen palvelut taloyhtiöille,
2. Korjausrakentamisen palvelut yrityksille ja sijoittajille,
3. Korjausrakentamisen palvelut julkiselle sektorille; ja
4. Talotekninen urakointi ja huolto

Organisaatiorakenteen uudistamisen johdosta Constin segmenttiraportointi muuttuu. Jatkossa toimintasegmenttejä ovat edellä mainitut neljä liiketoiminta-aluetta, jotka yhdistetään yhdeksi raportoitavaksi segmentiksi. Consti julkistaa uuden segmenttiraportoinnin mukaiset liikevaihdon vertailutiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta ennen vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuosikatsauksen julkistamista

EMOYHTIÖ

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

1 000 €	Liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	1	**1 965**	**1 788**
Liiketoiminnan muut tuotot	2	376	429
Henkilöstökulut	3	–1 285	–1 372
Poistot	5	–204	–193
Liiketoiminnan muut kulut	4	–1 760	–2 190
		–3 249	–3 755
Liikevoitto / -tappio		**–908**	**–1 538**
Rahoitustuotot ja -kulut	6	–786	1 394
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		**–1 694**	**–144**
Tilinpäätössiirrot	7	500	550
Voitto (tappio) ennen veroja		**–1 194**	**406**
Tuloverot	8	0	21
Tilikauden voitto (tappio)		**–1 194**	**427**

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Vastaavaa 1 000 €	Liite	31.12.2018	31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		37	44
Muut pitkävaikutteiset menot		135	152
		172	**196**
Aineelliset hyödykkeet	9		
Rakennukset ja rakennelmat		17	25
Koneet ja kalusto		134	190
		151	**216**
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		94 138	91 038
Muut osakkeet ja osuudet		254	254
		94 392	**91 292**
Pysyvät vastaavat yhteensä		**94 715**	**91 704**
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	11		
Myyntisaamiset		0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		2 852	2 094
Siirtosaamiset		58	841
		2 910	2 935
Rahat ja pankkisaamiset		0	0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		**2 910**	**2 935**
VASTAAVAA		**97 625**	**94 639**

Vastattavaa 1 000 €	Liite	31.12.2018	31.12.2017
OMA PÄÄOMA	12		
Osakepääoma		80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		28 053	28 053
Omat osakkeet		–343	–343
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		23 221	22 794
Tilikauden voitto (tappio)		–1 194	427
Oma pääoma yhteensä		**49 818**	**51 011**
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		18 500	19 500
Pitkäaikaiset osamaksuvelat		18	9
		18 518	**19 509**
Lyhytaikainen vieras pääoma	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		13 104	10 061
Ostovelat		202	320
Lyhytaikaiset osamaksuvelat		12	18
Velat saman konsernin yrityksille		15 315	12 756
Muut velat		446	223
Siirtovelat		209	741
		29 289	**24 119**
Vieras pääoma yhteensä		**47 807**	**43 628**
VASTATTAVAA		**97 625**	**94 639**

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

Emoyhtiön rahoituslaskelma (1 000 €)	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liikevoitto/-tappio	–908	–1 538
Oikaisut:		
Poistot	204	193
Muut oikaisut	–21	0
Käyttöpääoman muutos	–442	–463
Operatiivinen rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	–1 166	–1 808
Rahoitustuotot ja -kulut (+/–)	–786	1 394
Tilikauden verot	0	–552
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	**–1 952**	**–966**
Investointien rahavirrat		
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	–7 477
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	–160	–137
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnit	66	0
Investointien nettorahavirta (B)	**–94**	**–7 613**
Rahoituksen rahavirrat		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	21 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	–1 000	–20 500
Muiden korollisten velkojen muutos	3 046	9 043
Saadut konserniavustukset	0	2 500
Osingonmaksu	0	–4 135
Rahoituksen nettorahavirta (C)	**2 046**	**7 908**
Rahavarojen muutos (A+B+C)	**0**	**–671**
Rahavarat tilikauden alussa	0	671
Rahavarat tilikauden lopussa	**0**	**0**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Consti Yhtiöt Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädäntöön perustuvia laskentaperiaatteita noudattaen. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2018.

Ulkomaan määräisten erien muuntaminen
Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetariset erät on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kursseja 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 eläkevakuutuyhtiössä. 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.

1. Liikevaihto 1 000 €

	2018	2017
Tuotot palveluista	1 965	1 788
Yhteensä	**1 965**	**1 788**

2. Liiketoiminnan muut tuotot 1 000 €

Käyttöomaisuuden myyntivoitot	22	0
Muut tuotot	354	429
Yhteensä	**376**	**429**

3. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot 1 000 €

Palkat ja palkkiot	1 092	1 165
Eläkekulut	195	221
Muut henkilösivukulut	–3	–15
Yhteensä	**1 285**	**1 372**
Henkilöstön määrä tilikauden aikana keskimäärin	10	8
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	271	334
Hallituksen jäsenet	156	147
Yhteensä	**427**	**481**

4. Liiketoiminnan muut kulut 1 000 €

Tilintarkastajan palkkiot		
Ernst & Young Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	109	104
Muut palvelut	10	0
Yhteensä	**119**	**104**

5. Poistot ja arvonalennukset 1 000 €

	2018	2017
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat oikeudet	24	28
Muut pitkävaikutteiset menot	82	59
Rakennukset ja rakennelmat	8	8
Koneet ja kalusto	91	98
Yhteensä	**204**	**193**

6. Rahoitustuotot ja -kulut 1 000 €

Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	0	2 300
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	17	0
Yhteensä	**17**	**0**
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	433	474
Korkokulut muille	370	432
Yhteensä	**803**	**906**
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	**–786**	**1 394**

7. Tilinpäätössiirrot 1 000 €

Saadut konserniavustukset	500	550

8. Tuloverot 1 000 €

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	0	21

9. Pysyvien vastaavien muutokset 1 000 €

	2018	2017
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	44	72
Lisäykset tilikaudella	16	0
Tilikauden poisto	24	28
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	37	44
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	152	118
Lisäykset tilikaudella	65	92
Tilikauden poistot	82	59
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	135	152
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	25	34
Lisäykset tilikaudella	0	0
Tilikauden poistot	8	8
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	17	25
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	190	244
Lisäykset tilikaudella	79	44
Vähennykset tilikaudella	45	0
Tilikauden poistot	91	98
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	134	190

10. Sijoitukset 1 000 €

	2018	2017
Osuudet konserniyhtiöissä		
Hankintameno 1.1.	91 038	82 611
Lisäykset	3 100	8 427
Hankintameno 31.12.	94 138	91 038
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	254	254
Hankintameno 31.12.	254	254
Sijoitukset yhteensä	**94 392**	**91 292**

11. Saamiset 1 000 €

	2018	2017
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 852	2 094
Konserniavustussaamiset	0	0
Yhteensä	**2 852**	**2 094**
Siirtosaamisten olennaiset erät, ulkoiset		
Verosaamiset	0	740
Muut erät	58	101
Yhteensä	**58**	**841**

12. Oma pääoma 1 000 €

	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	80	80
Lisäykset	–	–
Osakepääoma 31.12.	**80**	**80**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	28 053	27 206
Lisäykset	–	847
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	**28 053**	**28 053**
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	22 878	26 483
Omien osakkeiden luovutus	–	103
Osingonjako	–	–4 135
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	**22 878**	**22 451**
Tilikauden tulos	**–1 194**	**427**
Yhteensä	**21 685**	**22 878**
Oma pääoma	**49 818**	**51 011**
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	28 053	28 053
Voitto edellisiltä tilikausilta	22 878	22 451
Tilikauden voitto	–1 194	427
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	**49 738**	**50 931**

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 €

	2018	2017
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	18 518	19 509
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**18 518**	**19 509**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yhtiöille		
Ostovelat	16	34
Muut velat	15 299	12 722
Velat muille		
Ostovelat	202	320
Lainat rahoituslaitoksilta	13 117	10 080
Siirtovelat	209	741
Muut velat	446	223
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**29 289**	**24 119**
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Ulkoiset		
Henkilöstöjaksotukset	196	237
Muut jaksotukset	12	504
	209	**741**

14. Vastuusitoumukset 1 000 €

	2018	2017
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0	0
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettava	211	199
Myöhempinä vuosina maksettavat	78	181
Yhteensä	**290**	**380**
Muut vastuut		
Tililuotto, käytössä oleva määrä	2 000	0
Tililuotto, nostamatta oleva määrä	3 000	5 000
Yhteensä	**5 000**	**5 000**
Takaukset		
Vuokratakaukset	15	60
Saman konsernin yritysten puolesta	47 619	43 889

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. Alkuvuonna 2018 osakepohjaista kannustinjärjestelmää päätettiin jatkaa koskemaan ansaintajaksoa 2018. 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 2018 varsinainen yhtiökokous 4.4.2018 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 2019 palkkioiksi
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti, että hallituksen jäsenille, jotka valitaan vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen kestävälle toimikaudelle, maksetaan vuosipalkkiot seuraavasti:

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

Hallituksen palkitseminen vuonna 2018

Euroa	Hallituspalkkio 2018	Hallituspalkkio 2017
Tapio Hakakari*	36 000	34 500
Antti Korkeela	24 000	21 750
Erkki Norvio*	24 000	21 750
Niina Rajakoski	24 000	21 750
Petri Rignell*	24 000	21 750
Pekka Salokangas*	24 000	21 750
Janne Näränen[1)]	–	3 750

1) Janne Näränen ollut hallituksen jäsen 4.4.2017 saakka

* Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen, yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti valiokuntatyöstä ei makseta erillistä palkkiota. Erkki Norvio nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 4.4.2017 alkaen. Tapio Hakakari nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 4.4.2017 saakka ja 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 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. Ansaintajaksoilta 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. 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.

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

Toimitusjohtaja saa kuukausittain maksettavaa kiinteää kuukausipalkkaa sekä vuosittain tulokseen ja toimitusjohtajan henkilökohtaiseen suoriutumiseen perustuvaa muuttuvaa tulospalkkiota yhtiön määrittelemän tuloskortin mukaisesti. Tulospalkkion osuus voi olla korkeintaan 60 prosenttia vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan palkitsemista voidaan tarkistaa vuosittain. Yhtiön toimitusjohtaja Esa Korkeelalle maksettiin vuonna 2018 palkkaa 271 tuhatta 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 irtisanoessa toimitusjohtajasopimuksen oikeutettu häntä koskevan kilpailukiellon voimassaolon ajalta korvaukseen, joka vastaa enimmillään kuuden kuukauden bruttopalkkaa ja jonka määrää laskettaessa ei muuttuvia palkanosia, provisioita eikä bonuksia katsota palkaksi. Toimitusjohtajasopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen johdosta yhtiön olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella toimitusjohtajalla on oikeus kyseessä olevan tilikauden tulospalkkioon suhteutettuna aikaan jona toimitusjohtaja on tilikaudella ollut yhtiön palveluksessa.

Tomitusjohtajan ja muun johtoryhmän lisäeläkevakuutus
Toimitusjohtaja ja osa johtoryhmästä kuuluvat ylimmän johdon lisäeläkevakuutuksen piiriin. Lisäeläkevakuutus on maksuperusteinen, joten yhtiölle ei voi aiheutua eläkkeestä lisävastuita jo maksetun vakuutusmaksun lisäksi. Jos vakuutettujen toimisuhde yhtiöön päättyy ennen sopimuksen mukaista eläkeikää, vakuutetuilla on oikeus eläkesäästöjä vastaaviin turviin.

Johtoryhmä
Johtoryhmän palkitsemisperusteista päättää hallitus. Johtoryhmän jäsenet saavat kuukausittain maksettavaa kiinteää kuukausipalkkaa sekä vuosittain tulokseen perustuvaa muuttuvaa tulospalkkiota yhtiön määrittelemän tulosohjelman ja kunkin henkilökohtaisen tuloskortin mukaisesti. Johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkitsemista voidaan tarkistaa vuosittain. Valiokunta valmistelee tarpeen mukaan myös muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasiat ennen hallituksen käsittelyä.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiö Consti Yhtiöt Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2018 ovat (euroa):	
Edellisten tilikausien voittovarat	22 878 385,08
Tilikauden tulos	–1 193 735,78
Kertyneet voittovarat yhteensä	21 684 649,30
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	28 053 072,43
Jakokelpoiset varat yhteensä	49 737 721,73

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 1.1.– 31.12.2018.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 6. helmikuuta 2019

Hakakari Tapio
Hallituksen puheenjohtaja

Norvio Erkki
Hallituksen jäsen

Rignell Petri
Hallituksen jäsen

Salokangas Pekka
Hallituksen jäsen

Korkeela Antti
Hallituksen jäsen

Rajakoski Niina
Hallituksen jäsen

Korkeela Esa
Toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 6. helmikuuta 2019

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.–31.12.2018. 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

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 suorittamamme 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 konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 8.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet 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 laatiessamme 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 suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme 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 kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä 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.

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 2018 noin 93 % 316 miljoonan euron liikevaihdosta kirjattiin valmiusasteen mukaista menetelmää noudattaen. Olemme tunnistaneet 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 virheellisyyden riski.

Liikearvon arvostus
Viittaus tilinpäätöksen liitetietoon 1. laadintaperiaatteet sekä liitetietoon 15. 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 31.12.2018 liikearvon määrä oli 49 miljoonaa euroa joka on 44 % kokonaisvaroista ja 208 % omasta pääomasta. Liikearvon arvostus perustuu johdon arvioihin yhtiön rahavirtaa tuottavien yksiköiden käyttöarvosta. Käyttöarvon määritykseen 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 virheellisyyden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Projektitoimituksista aiheutuvan riskin huomioimiseksi suorittamiimme tarkastustoimenpiteisiin kuuluivat mm. seuraavat toimenpiteet:

- Arvioimme yhtiön projektitoimituksiin soveltamia laskentaperiaatteita.
- Perehdyimme hankeaineistoon, kuten sopimuksiin, lainopillisiin kannanottoihin ja muuhun kirjalliseen aineistoon.
- Suoritimme projekteille vuosineljänneksittäin analyyttisiä 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 tuottoja sekä projektin valmistumiseen vaadittavaa aikaa.
- Liitetiedossa 1. laadintaperiaatteet on esitetty tietoja liikevaihdon tulouttamisen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Liikearvon arvostukseen liittyvissä tarkastustoimenpiteissä hyödynsimme arvonmääritysasiantuntijoita, 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 15. liikearvon arvonalentumistestaus on esitetty tietoja testauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa 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 käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme 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 käyttöömme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 6.2.2019

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

TUNNUSLUVUT JA TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

TUNNUSLUVUT

Tuloslaskelma, 1.1.–31.12. (1 000 €)	2018 IFRS	2017 IFRS	2016 IFRS
Liikevaihto	315 762	300 203	261 558
Oikaistu käyttökate	–464	1 714	13 142
Oikaistu käyttökateprosentti (%)	–0,1 %	0,6 %	5,0 %
Käyttökate	–464	1 714	13 120
Käyttökateprosentti (%)	–0,1 %	0,6 %	5,0 %
Oikaistu liikevoitto/-tappio	–2 126	–375	11 004
Oikaistu liikevoitto/-tappioprosentti (%)	–0,7 %	–0,1 %	4,2 %
Liikevoitto/-tappio	–2 126	–375	10 982
Liikevoitto/-tappioprosentti (%)	–0,7 %	–0,1 %	4,2 %
Tulos ennen veroja	–2 837	–1 204	10 067
% liikevaihdosta	–0,9 %	–0,4 %	3,8 %
Katsauskauden tulos	–2 330	–1 074	7 978
% liikevaihdosta	–0,7 %	–0,4 %	3,1 %

Tase (1 000 €)			
Taseen loppusumma	111 041	100 810	98 078
Korollinen nettovelka	19 582	12 070	12 097
Omavaraisuusaste (%)	25,4 %	28,6 %	34,5 %
Velkaantumisaste (%)	83,6 %	47,7 %	40,8 %

Tunnuslukuja ja muita tietoja			
Vapaa kassavirta (1 000 €)	–7 140	8 936	10 865
Kassavirtasuhde (%)	n/a	521,4 %	82,8 %
Tilauskanta (1 000 €)	225 082	225 721	190 806
Uudet tilaukset (1 000 €)	228 525	278 077	223 055
Henkilöstö keskimäärin	1 093	1 088	933
Henkilöstö kauden lopussa	1 046	1079	935
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (€)	–0,30	–0,14	1,05
Osakekohtainen tulos, laimennettu (€)	–0,30	–0,14	1,05
Oma pääoma / osake (€)	3,06	3,30	3,89
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	7 858 267	7 858 267	7 858 267
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	7 662 216	7 662 216	7 620 931
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä keskimäärin	7 662 216	7 660 253	7 615 373

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Käyttökate	=	Liikevoitto/-tappio + poistot ja arvonalentumiset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahavarat
Omavaraisuusaste (%)	=	Oma pääoma / Taseen loppusumma – saadut ennakot x 100
Velkaantumisaste (%)	=	Korolliset velat – rahavarat / Oma pääoma x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI (%)	=	Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (viim. 12 kk) / Oma pääoma + korolliset velat (keskiarvo) x 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 (%)	=	Vapaa kassavirta / Käyttökate x 100
Osakekohtainen tulos	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos / Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana
Oikaistu käyttökate	=	Käyttökate ennen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä
Oikaistu liikevoitto	=	Liikevoitto/-tappio ennen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä
Tilauskanta	=	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 SIJOITTAJILLE 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 31.12.2018.

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 31.12.2018: 7 858 267
- Listautumispäivämäärä: 11.12.2015

Osakkeenomistajat
Joulukuun 2018 lopussa Consti Yhtiöt Oyj:llä oli osakerekisterin mukaan 3 236 osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajien jakauma selviää seuraavalla sivulla esitetyistä taulukoista ja kuvaajista. Joulukuun 2018 lopussa noin 14,7 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 tiistaina 2.4.2019 klo 13.00 alkaen Marina Congress Centerin Fennia I -salissa, osoitteessa Katajanokanlaituri 6, Helsinki.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on oltava rekisteröitynä 21.3.2019 Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja ilmoitettava yhtiölle osallistumisestaan viimeistään 25.3.2019 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 osinkoa ei jaeta tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019
Consti julkistaa kolme osavuosikatsausta vuonna 2019:

- Osavuosikatsaus 1–3/2019 julkistetaan 26.4.2019
- Puolivuosikatsaus 1–6/2019 julkistetaan 26.7.2019
- Osavuosikatsaus 1–9/2019 julkistetaan 25.10.2019

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

IR-kalenteri

Sijoittajasuhdepolitiikka
Constin sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on tukea Constin osakkeen oikeaa arvonmuodostusta 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 osavuosikatsauksen, puolivuosikatsauksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista. Yhtiön edustajat eivät tänä aikana tapaa sijoittajia tai analyytikoita eivätkä kommentoi yhtiön taloudellista tilaa. Muina aikoina vastaamme mielellämme analyytikoiden ja sijoittajien kysymyksiin puhelimitse tai sähköpostitse tai yhtiön järjestämissä sijoittajatapaamisissa.

Yhteystiedot

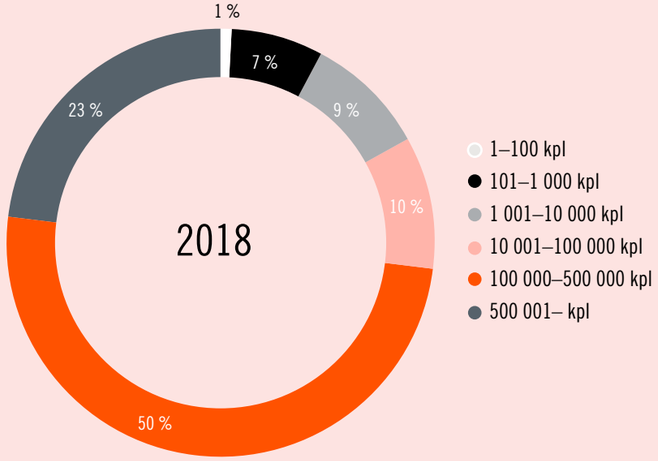
Esa Korkeela
Toimitusjohtaja
puh. +358 40 730 8568
esa.korkeela(at)consti.fi

Joni Sorsanen
Talousjohtaja
Puh. +358 50 443 3045
joni.sorsanen(at)consti.fi

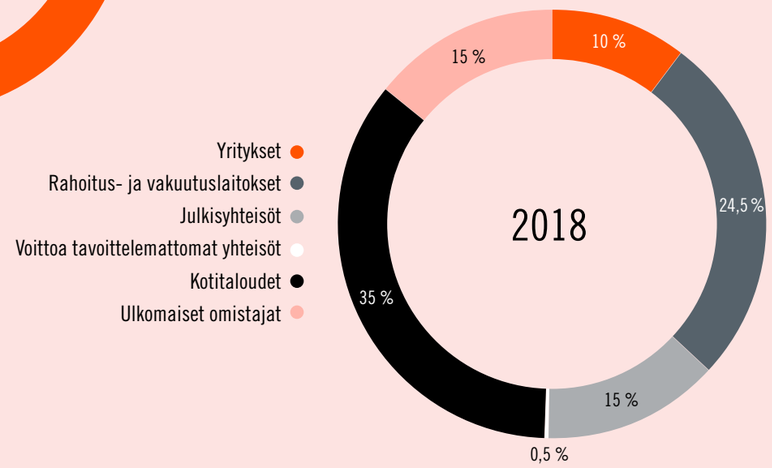
Taloudellisia julkaisuja voi tilata osoitteesta:
Consti Yhtiöt Oyj
Hopeatie 2, 00440 Helsinki
puh. 010 288 6000
sijoittajapalvelut@consti.fi

Tietoa sijoittajille on saatavana osoitteessa www.consti.fi → Sijoittajat

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain

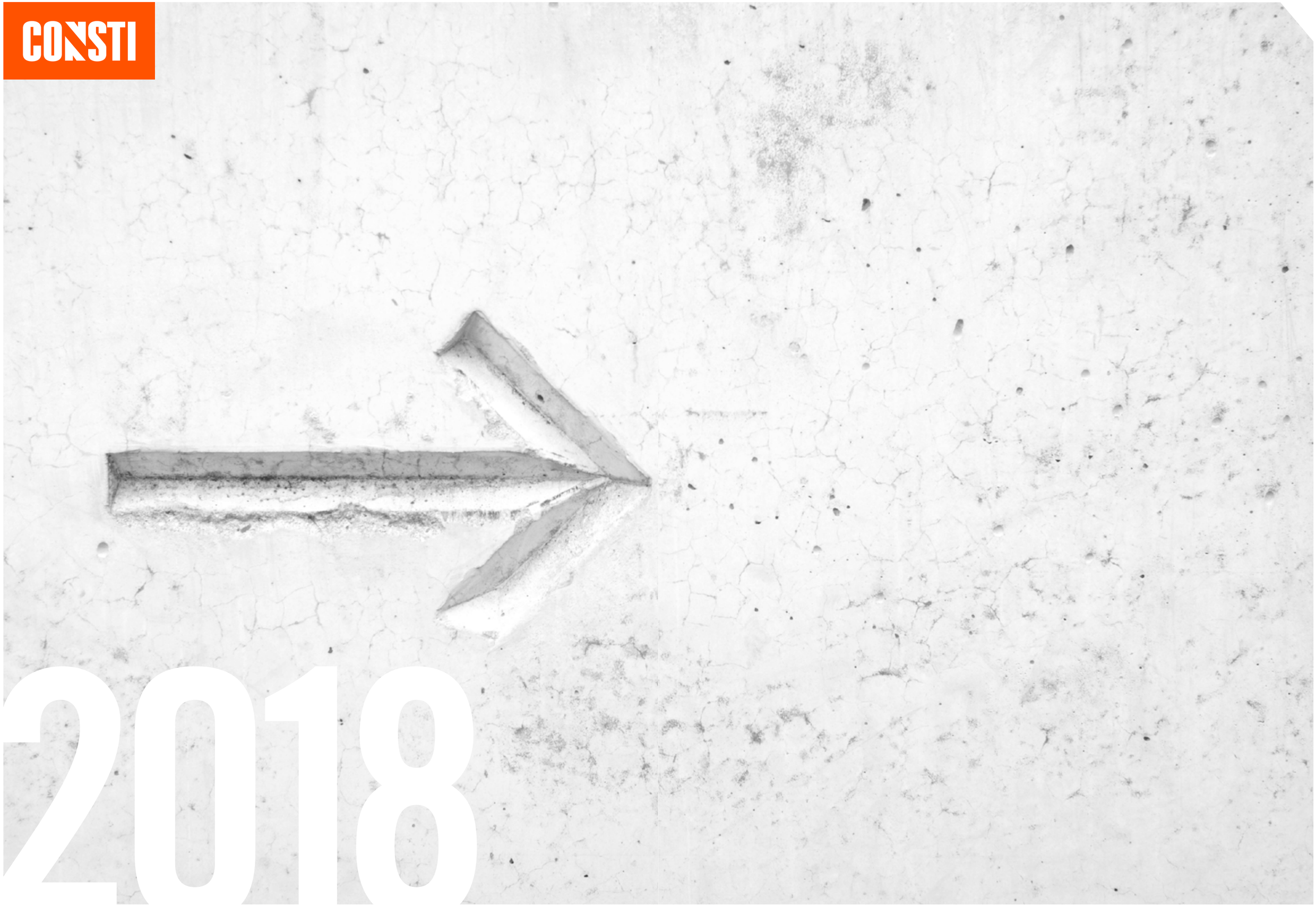


Osakkeenomistuksen jakautuminen sektoreittain



Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2018	Osakkeiden lukumäärä	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	780 451	9,93
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	490 000	6,24
Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Yhteisöosake	425 818	5,42
Korkeela Esa Sakari	411 600	5,24
Kivi Risto Juhani	375 300	4,78
Op-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	307 977	3,92
Kalevo Markku	297 900	3,79
Korkeela Antti Petteri	276 894	3,52
Sijoitusrahasto Aktia Capital	185 850	2,37
Sijoitusrahasto eQ Pohjoismaat Pienyhtiö	181 624	2,31
Erikoissijoitusrahasto Danske Invest Suomen Parhaat	181 229	2,31
Consti Yhtiöt Oyj	173 031	2,20
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	172 000	2,19
Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Osake	132 890	1,69
Kirkon eläkerahasto	118 937	1,51
Sijoitusrahasto Säästöpankki Pienyhtiöt	112 038	1,43
Norvier Oy	106 463	1,35
Sijoitusrahasto Nordea Pro Suomi	79 432	1,01
Fortum Oyj:n eläkesäätiö	75 775	0,96
Op-Suomi Mikroyhtiöt -erikoissijoitusrahasto	75 316	0,96
20 suurinta yhteensä	**4 960 525**	**63,12**
Hallintarekisteröidyt	1 141 144	14,52
Muut	1 756 598	22,35
Yhteensä	**7 858 267**	**100,00**

CONSTI



2018

CONSTI

SUOMALAISTA PALVELUA ®

www.consti.fi