



**phm**\*

All-stars in local property service.

## Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2022

Tämä on vapaaehtoisesti julkaistu pdf-raportti, joka ei ole ESEF-asetuksen (European Single Electronic Format) mukainen XHTML-asiakirja.



# Taloudellinen katsaus 2022

Hallituksen toimintakertomus .....	3
Avainluvut.....	13
Konsernin tilinpäätös (IFRS).....	17
Konsernitase.....	17
Konsernin tulos- ja laaja tuloslaskelma .....	18
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma .....	19
Konsernin rahavirtalaskelma.....	20
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	21
1. Laa timis- ja yhdistelyperiaatteet .....	21
1.1. Konsernin perustiedot.....	21
1.2. Laa timisperusta .....	25
1.3. Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset .....	26
1.4. Uudet tai muutetut IFRS-standardit .....	27
2. PHM:n taloudellinen kehitys .....	28
2.1. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	28
2.2. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	30
2.3. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut sekä henkilöstömäärä .....	31
2.4. Rahoitustuotot ja -kulut .....	32
2.5. Tuloverot.....	33
3. Investoinnit ja käytettävissä oleva pääoma .....	35
3.1. Liiketoimintojen yhdistäminen .....	35
3.2. Liikearvo ja arvonalentumistestaus .....	40
3.3. Aineettomat hyödykkeet .....	41
3.4. Aineelliset hyödykkeet .....	42
3.5. Vuokrasopimukset .....	43
3.6. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	45
3.7. Ostovelat ja muut velat .....	47
4. Pääomarakenne ja sen hallinta .....	48
4.1. Rahoitusriskien hallinta.....	48
4.2. Käyvän arvon määrittäminen .....	50
4.3. Rahoitusvarat ja -velat.....	51
4.4. Rahavarat .....	53
4.5. Korolliset velat .....	54
4.6. Pääoman hallinta .....	55
4.7. Oma pääoma .....	56
4.8. Muut osakkeet ja sijoitukset .....	56
5. Muut liitetiedot .....	57
5.1. Lähipiiritapahtumat .....	57
5.2. Ehdolliset velat sekä sitoumukset .....	58
5.3. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	59
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS).....	60
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....	66
Tilintarkastuskertomus.....	67



# Hallituksen toimintakertomus

## PHM Group pähkinäkuoressa

PHM Group on kiinteistöpalvelukonserni, jonka tehtävänä on pitää huolta ihmisistä pitämällä huolta heidän asuinympäristöstään. Ainutlaatuinen toimintamallimme perustuu siihen, että kiinteistöpalvelualan ammattilaisemme toimivat kentällä lähellä asiakkaitamme paikallisen organisaation ja kumppaniverkoston tukemina Pohjoismaissa ja Saksassa. PHM Group koostuu vahvoista paikallisista yrityksistä, jotka pitävät ennakoivasti huolta asiakkaidensa kiinteistöistä ja ulkoalueista. Yhteiset arvomme – yrittäjähenkisyys, reiluus ja vastuullisuus – elävät vahvana toiminnassamme ja työskentelytavoissamme. Tarjoamme joustavia, asiakkaidemme tarpeisiin mukautettuja palveluja. Palvelumme laadun takaa ammattitaitoinen henkilöstömme, jolla on tukenaan paikallinen johto ja vuosikymmenten kokemus kiinteistöpalvelualalta.

Toimimme Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa ja kasvamme voimakkaasti. Konsernin palveluksessa oli vuoden 2022 lopussa lähes 6 800 ammattilaista. Vuonna 2022 vertailukelpoinen liikevaihtomme ylitti 550 miljoonaa euroa.

PHM Groupin merkittävin omistaja on Norvestorin hallinnoimat rahastot. Muihin merkittäviin omistajiin lukeutuvat Intera Partnersin rahasto sekä konsernin ylin johto ja avaintyöntekijät

## Toimintaympäristö

PHM Group tarjoaa asiakkailleen kiinteistöpalveluita paikallisesti. Ukrainan kriisillä on ollut rajalliset suorat vaikutukset konsernin toimintaan, ja taloudelliset vaikutukset ovat jääneet verrattain vähäisiksi. Kriisin pääasialliset vaikutukset ilmenevät edelleen kasvaneiden polttoaine- ja energiahintojen muodossa sekä yleisenä kustannusinflaationa, joita konserni on pystynyt siirtämään myös omiin myyntihintoihinsa.

Paikoitellen runsas lumen tulo alkuvuodesta ja joulukuussa sitoi konsernin resursseja, mikä yhdessä covid-19-pandemiasta johtuvien poikkeuksellisen korkeiden sairauspoissaololukujen kanssa vaikutti konsernin kykyyn panostaa korkeampikatteisiin lisämyyntimahdollisuuksiin, ja kasvatti konsernin operatiivisia kustannuksia. Tämä myös pienensi toteutettujen hinnankorotusten vaikutusta.

Ukrainan sota ei ole toistaiseksi vaikuttanut olennaisesti konsernin palveluiden kysyntään. Sopimusliikevaihto on pysynyt vakaana, ja lisätöiden kysyntä on jatkunut paljolti edellisvuosien tasolla, vaikka joidenkin teknisten ja muiden ei-välttämättömien palveluiden kysyntä heikkeni hieman vuoden aikana. Konserni on ryhtynyt aktiivisiin toimiin noudattaakseen Venäjän vastaisia pakotteita ja varmistaakseen, että kaikkia konsernin työntekijöitä kohdellaan tasa-arvoisesti kansalaisuudesta ja taustasta riippumatta. Vaikka Ukrainan sodalla ei ole ollut suoraa vaikutusta PHM:n toimintaan, sodan epäsuorat vaikutukset, kuten inflaation kiihtyminen ja yleinen taloudellinen epävarmuus, koskettavat myös PHM:n liiketoimintaa siinä missä kaikkia muitakin yhtiöitä. Konsernin hyvä hinnoitteluvoima mahdollistaa kustannusten kasvun siirtämisen hintoihin suhteellisen tehokkaasti, mutta korkea inflaatio voi vaikuttaa väliaikaisesti jonkin verran konsernin katteisiin. Lisäksi yleinen elinkustannusten ja rahoituskustannusten kasvu voi viivästyttää joidenkin harkinnanvaraisten kunnostustoimenpiteiden tekemistä ja siten vaikuttaa konsernin liiketoimintaan lyhyellä aikavälillä.

PHM Groupin näkemyksen mukaan kiinnostus energiatehokkuuden lisäämistä kohtaan kasvaa, ja kiinteistöissä panostetaan yhä enemmän energiatehokkaiden ratkaisujen tarjoamiseen asukkaille, mikä luo pitkällä aikavälillä uusia mahdollisuuksia konsernille. Covid-19-pandemian takia siirtyneiden lisätöiden ja teknisten palvelujen odotetaan myös vahvistavan näiden palveluiden kysyntää lyhyellä ja



keskipitkällä aikavälillä riippuen talouden yleisestä kehityksestä. Pitkäaikaiset markkinatrendit, kuten kaupungistuminen, rakennuskannan vanheneminen sekä kiinnostus kotien ja asuinrakennusten ajantasaistamiseen tukevat edelleen markkinan kasvua pitkällä aikavälillä.

## Strategia

PHM Groupin visiona on kasvaa markkinajohtajaksi kylä kerrallaan. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi konsernin kasvustrategian perustana on kasvu niin orgaanisesti kuin yritysostojen kautta sekä alan paras, paikallisten yksiköiden tarjoama palvelu. Strategian kulmakiviä ovat orgaaninen kasvu, yritysostot, työntekijäkokemus, toiminnan tehokkuus sekä vastuullisuus ja hyvä hallinto. Konsernistrategian jalkautuksen perustana ovat näihin kulmakiviin pohjautuvat kehityshankkeet.

Tavoittelemme orgaanista kasvua kasvattamalla sopimusasiakkaiden määrää ja tehostamalla lisämyyntiä, jonka perustana on asiakkaille tarjoamamme entistä laajempi valikoima lisäpalveluita. Kun yhdistämme konsernin myyntiresurssit ja paikallisten yksiköiden osaamisen, voimme tarjota parhaan mahdollisen palvelukokemuksen niin taloyhtiöille, asukkaille kuin liikekiinteistöillekin. Kasvua tukevat muun muassa konserniin kuuluvien yritysten tarjoamien palveluiden ristiinmyyntimahdollisuudet.

PHM Group on hajanaisten kiinteistöpalvelumarkkinan johtava konsolidoija. Markkinoiden alhaisen konsolidointiasteen ansiosta PHM voi olla yritysostoja tehdessään valikoiva ja alhainen konsolidointiaste tukee myös yritysostojen tervettä hinnoittelua. Yritysjärjestelyjen painopiste on toiminnan kasvattamisessa Norjassa, Tanskassa ja Saksassa sekä palvelutarjonnan ja läsnäolon laajentamisessa tietyissä osissa Suomea ja Ruotsia. Konsernilla on laaja kokemus yritysjärjestelyistä, ja se käyttää omien resurssiensa tukena ulkopuolisia konsultteja yrityskauppaa valmistelemissä tehtävissä. Konsernin paikallinen toimintamalli mahdollistaa hankittujen yksiköiden nopean ja vähäriskisen integraation sekä synergioiden nopean hyödyntämisen.

Toimialamme on hyvin henkilöstövaltainen, jolloin henkilöstöllä on keskeinen asema strategiamme toteuttamisessa. Haluamme olla alan paras työnantaja ja siten vahvistaa asemaamme ja mahdollistaa kasvumme. Tarjoamme turvallisen ja tasa-arvoisen työympäristön ja tuemme henkilöstömme yhdenvertaisuutta ja monimuotoisuutta. Pystymme konsernina tarjoamaan henkilöstöllemme monipuolisia kehitysmahdollisuuksia mutta samanaikaisesti myös paikallisen, tiiviin työyhteisön ja toimintakulttuurin.

Kehitämme PHM Groupissa jatkuvasti toimintaamme parantaaksemme toimintamme tehokkuutta. Sen avulla konsernin on mahdollista varmistaa kannattava kasvu, palvelujen luotettava toimitus asiakkaille sekä vahva kassavirta sijoittajille. Parannamme toiminnan tehokkuutta jakamalla konsernin yksiköiden parhaita käytäntöjä, optimoimalla henkilöstö- ja kalustoresurssiamme sekä kehittämällä yksiköiden tehokkuutta muun muassa konsernin yhteisten käytäntöjen ja toimintamallien mukaisesti. Paikallisten yksiköiden toiminnan tukena ovat lisäksi konsernin keskitetyt asiantuntija- ja tukitoiminnot sekä paikallista liiketoimintaa tukevat edistykselliset digitaaliset ratkaisut.

Vastuullisuus on liiketoimintamme keskiössä. PHM Group tarjoaa laajan valikoiman kiinteistöpalveluja, jotka mahdollistavat turvallisen ja sujuvan arjen niin asiakkaillemme kuin työntekijöillemmekin. Hyvää hallintotapaa koskevat tiukat sääntömme ja eettiset periaattemme suojaavat sekä asiakkaitamme että henkilöstöämme. Edellytämme tätä myös toimittajilta ja alihankkijoilta. Suurena konsernina pystymme tekemään ympäristöä säästäviä valintoja ja valitsemaan vaihtoehtoja, joilla voimme pienentää toimintamme ympäristövaikutuksia.

## Yrityskaupat

Vuoden 2022 aikana PHM Group onnistui erinomaisesti totuttamaan yritysostostrategiaansa viemällä läpi yhteensä 34 yrityskauppaa eri toimintamaissaan. Laajensimme toimintaamme Saksan markkinoille hankkimalla Schultz Gruppen, joka tarjoaa siivous-

**Toteutuneet yrityskaupat 1-12/2022**

<b>Kohdeyhtiö</b>	<b>Maa</b>	<b>Alue</b>	<b>Toteutus</b>	<b>Valuutta</b>	<b>Liikevaihto *)</b>	<b>EBITDA *)</b>
<b>Hankinnat</b>						
Hagen Hageservice AS	Norja	Oslo	Tammikuu	NOKm	12,8	2,4
Princip Redovisning AB	Ruotsi	Tukholma	Tammikuu	SEKm	5,5	1,4
Sundby Rengørings Service ApS	Tanska	Kööpenhamina	Helmikuu	DKKm	11,3	2,1
Daseko ApS	Tanska	Kööpenhamina	Maaliskuu	DKKm	11,4	1,0
Vaktmester-Gruppen AS	Norja	Oslo	Maaliskuu	NOKm	12,1	-0,2
Vammalan Talonmies ja Siivouspalvelu Oy	Suomi	Vammala	Maaliskuu	EURm	0,9	0,1
Turun Sähköhuolto Oy	Suomi	Turku	Maaliskuu	EURm	0,8	0,0
Parkkompaniet i Boden AB	Ruotsi	Boden	Huhtikuu	SEKm	44,0	11,3
RenBolig Service og Omsorg AS	Norja	Fredrikstad	Huhtikuu	NOKm	12,2	1,4
Sähköasennus Salminen Oy	Suomi	Tampere	Huhtikuu	EURm	2,0	0,4
P. Kiinteistöpalvelut Oy	Suomi	Uusimaa	Huhtikuu	EURm	1,1	0,2
Unce Oy	Suomi	Helsinki	Huhtikuu	EURm	2,5	0,5
Lojonia Palvelut Oy	Suomi	Lohja	Huhtikuu	EURm	0,8	0,1
Karkkilan Huolto Oy	Suomi	Karkkila	Huhtikuu	EURm	1,1	0,0
Porvoo Talotiimi Oy	Suomi	Porvoo	Toukokuu	EURm	2,0	0,6
Siniservice Oy ja Puhtaasti Mäkinen Oy	Suomi	Seinäjoki	Toukokuu	EURm	0,7	0,1
Altiren A/S ja Alt I Polering ApS	Tanska	Kööpenhamina	Kesäkuu	DKKm	44,4	8,2
HuoneistoHait Oy	Suomi	Helsinki	Kesäkuu	EURm	0,3	0,0
H.N. Service**	Tanska	Kööpenhamina	Kesäkuu	DKKm	5,8	2,3
International NordicLife Förvaltning AB	Ruotsi	Göteborg	Heinäkuu	SEKm	34,3	-3,1
OK Rengoring AS ja KRS Service ApS	Tanska	Kööpenhamina	Heinäkuu	DKKm	46,5	6,0
Grindsted Vinduesservice ApS	Tanska	Kööpenhamina	Heinäkuu	DKKm	10,9	1,7
Kilderent AS	Norja	Trondheim	Heinäkuu	NOKm	5,4	0,6
WA ApS	Tanska	Kööpenhamina	Elokuu	DKKm	18,5	0,9
Ren Service AS	Norja	Oslo	Syyskuu	NOKm	83,9	7,6
Karsikon Talohuolto Oy	Suomi	Joensuu	Syyskuu	EURm	2,8	0,1
Pukimäen Kiinteistöhuolto ja PK Kuivaus Oy	Suomi	Helsinki	Syyskuu	EURm	3,8	0,3
Totopro Oy	Suomi	Lahti	Lokakuu	EURm	1,4	0,3
3 Kløver AS	Norja	Trondheim	Lokakuu	NOKm	30,9	0,5
Schultz Gruppe ja Corporate Care GmbH***	Saksa	Hampuri	Lokakuu	EURm	32,8	3,5
EC Renhold AS	Norja	Oslo	Lokakuu	NOKm	11,5	3,5
Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdservice AS	Norja	Oslo	Lokakuu	NOKm	11,0	0,2
Rokke Hageservice AS	Norja	Halden	Marraskuu	NOKm	9,2	0,7
PBT Gruppen AS	Norja	Oslo	Marraskuu	NOKm	83,1	2,0
<b>Myynnit</b>						
Berga Lås & Larm AB	Ruotsi	Tukholma	Kesäkuu	SEKm	6,9	0,5

\*) Esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat viimeisimpään saatavilla olevaan tilintarkastettuun tilinpäätökseen

\*\*\*) Liiketoimintakauppa

\*\*\*\*) Konserniyhtiöiden epävirallinen konsolidointi



ja kunnossapitopalveluja, teknistä huoltoa ja kiinteistönhallintapalveluja erilaisille kaupallisille kiinteistöille sekä asuin- ja teollisuuskiinteistöille Pohjois-Saksassa Hampurin alueella. Yrityskauppa on konsernille strategisesti merkittävä, sillä se avaa uuden markkinan merkittävine kasvumahdollisuuksineen sekä tukee konsernin kasvustrategian toteuttamista ja maantieteellisen riskin hajauttamista.

Suomessa PHM Group vahvisti markkina-asemaansa ja palvelutarjoamaansa usealla paikkakunnalla sekä hankki muutaman paikallisen toimijan pääkaupunkiseudulla. PHM laajentui lisäksi Pirkanmaan alueella hankkimalla Vammalan Talonmies ja Siivouspalvelu Oy:n.

Ruotsissa PHM vahvisti asemaansa erityisesti Göteborgin alueella sekä Pohjois-Ruotsissa. Suurin hankittu yritys oli Parkkompaniet i Boden Ab, joka on nopeakasvuinen, ulkoaluehuoltoon keskittyvä yhtiö, jolla on toimintaa useissa Pohjois-Ruotsin kaupungeissa. Lisäksi PHM luopui pienestä ruotsalaisesta yhtiöstä, jonka liiketoiminta ei vastannut PHM:n ydinliiketoimintaa.

Norjassa PHM kasvatti merkittävästi liiketoimintaansa vuoden 2022 aikana. Suurimmat hankinnat olivat oslolainen kiinteistöpalveluyhtiö Ren Service AS, joka tarjoaa erilaisia siivous- ja talonmiespalveluja, sekä PBT Gruppen, täyden palvelun kiinteistöhuoltoyhtiö, joka toimii Vestfold & Telemarkin sekä Suur-Oslon alueilla. Konserni teki Norjassa muitakin yritysostoja Oslossa ja Trondheimissa sekä laajensi toimintaansa Fredrikstadiin hankkimalla RenBolig Service og Omsorg AS:n ja Haldenin alueelle ostamalla Rokke Hageservice AS:n.

Tanskassa PHM kasvatti merkittävästi liiketoimintaansa hankkimalla Altiren A/S:n ja Alt i Polering ApS:n sekä OK Rengøring AS:n ja KRS Service ApS:n, jotka tarjoavat siivouspalveluita Kööpenhaminan alueella. Lisäksi PHM kasvatti olemassa olevaa kiinteistöhuoltoliiketoimintaa Kööpenhaminassa ja vahvisti myös isännöintipalveluitaan hankkimalla Kööpenhaminassa toimivan WA ApS:n. Lisäksi yhtiö laajensi toimintaansa Jyllantiin hankkimalla Grindsted Vinduesservice ApS:n.

Konsernin tekemien yrityskauppojen yhteenlaskettu positiivinen vaikutus rullaavaan 12 kuukauden vertailukelpoiseen liikevaihtoon oli 114,0 miljoonaa euroa ja rullaavaan 12 kuukauden vertailukelpoiseen oikaistuun käyttökatteeseen oli 17,3 miljoonaa euroa.

## Taloudellinen katsaus

Konsernin raportoitu liikevaihto oli 483,3 miljoonaa euroa (364,2) vuonna 2022. Liiketoiminta on kasvanut merkittävästi vertailuajanjaksoon nähden konsernin toteutettua useita merkittäviä yritysostoja vuosien 2021 ja 2022 aikana, mikä myös selittää vuosittaista kasvua suurelta osin.

Konsernin oikaistu käyttökate oli 78,1 miljoonaa euroa (62,8) vuonna 2022. Oikaistun käyttökatteen kasvu selittyy suurelta osin yllä kuvatuilla muutoksilla toiminnan laajuudessa.

Konsernin tilikauden tulos oli 14,2 miljoonaa euroa (-4,1). Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä konserni määritteli uudelleen suomalaisten tytäryhtiöidensä koneiden ja kaluston poistoperiaatteet vastaamaan paremmin hyödykkeiden taloudellista pitoaikaa. Lisäksi vertailuvuonna 2021 konserni kirjasi alas kalustoa hankituista yhtiöistä poistoaikojen yhtenäistämiseksi, mikä nosti poistojen määrää vertailuvuonna 2021. Tulokseen vaikuttivat operatiivisten kustannusten lisäksi yrityskaupoista syntyneiden aineettomien oikeuksien ja muiden pitkäaikaisvaikutusten menojen poistot yhteensä -13,6 miljoonaa euroa (-12,1) sekä rahoituskustannukset, jotka olivat -22,2 miljoonaa euroa (-22,1). Nettorahoituskuluihin sisältyi korkojen lisäksi muun muassa rahoitukseen liittyviä neuvontakustannuksia sekä realisoituneita muuntoeroja. PHM Group uudelleen määritteli katsauskauden aikana konsernin sisäisten rahoitusjärjestelyiden käsittelyn IAS 21 -standardin mukaisesti. Siten ulkomaisille tytäryhtiöille myönnettyt lainat kirjataan nettosijoituksina ja realisoitumattomat muuntoerot raportoidaan sellaisenaan osana laajaa tuloslaskelmaa eikä enää rahoituskulujen osana konsernin tuloslaskelmassa. Realisoitumattomien



muuntoerojen määrä vuonna 2022 oli 5,7 miljoonaa euroa. Realisoitumattomia muuntoeroja vuodelta 2021 ei ole oikaistu, koska niiden määrä on vähäinen.

Konsernin vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 5 % ja oli 550,1 miljoonaa euroa (523,9). Vertailukelpoinen liikevaihto lasketaan oikaisemalla raportoitua liikevaihtoa hankittujen liiketoimintojen liikevaihdon määrällä ajalta, jolloin kyseiset hankinnat eivät olleet vielä osa konsernia. Kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 6 %. Vertailukelpoisen liikevaihdon kasvua kiihdyttivät sekä kasvanut sopimusliikevaihto, että suurempi lisämyynti. Sopimusliikevaihdon kasvuun vaikutti positiivisesti hinnankorotukset, sekä sopimusasiakaskannan positiivinen kehitys kaikissa maissa. Lisämyynnin kehitykseen vaikuttivat runsasluminen talvi Suomessa, hinnankorotukset sekä kasvaneet lisämyyntivolyymit Ruotsissa, Tanskassa ja Saksassa. Vertailukelpoisesta liikevaihdosta Suomen osuus oli noin 53 %, Ruotsin 24 %, Norjan 10 %, Tanskan 6 % ja Saksan 6 %. Vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi kaikissa maissa Ruotsia lukuun ottamatta, sillä -6,4 miljoonan euron vaikutus valuuttakurssivaihteluista johtui lähes yksinomaan Ruotsin kruunun heikentymisestä. Kiinteillä valuuttakursseilla laskettu liikevaihto kasvoi myös Ruotsissa.

Konsernin vertailukelpoinen oikaistu käyttökate oli 86,5 miljoonaa euroa (85,4). Kiinteillä valuuttakursseilla oikaistu käyttökate kasvoi 2 % (1,9 miljoonaa euroa) ja oli 87,3 miljoonaa euroa. Kasvuun vaikuttivat positiivisesti kasvanut liikevaihto ja hinnankorotukset, vaikka toteutunut kate oli pääasiassa myyntimixistä johtuen hieman heikompi. Alempi kate oli seurausta pääosin resurssien sitoutumisesta alempikatteisiin lumenpoisto- ja puhdistustöihin vuoden alkupuoliskolla ja vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä muiden lisätöiden sijaan. Lisäksi vertailukelpoista oikaistua käyttökate heikensivät korkeat sairauspoissaololuvut ja niistä johtuva ylitöiden ja alihankinnan määrän kasvu kiinteissä sopimustöissä. Konsernin tulokseen vaikuttivat myös kasvaneet polttoaine- ja energiakustannukset. Näiden

seurauksena oikaistu käyttökateprosentti heikentyi 0,6 prosenttiyksikköä vertailuajanjaksoon nähden.

Konsernin operatiivinen kassavirta ennen yritysostoja ja rahoituseriä oli vahva ollen 52,7 miljoonaa euroa (42,0). Operatiivista kassavirtaa tuki vahva käyttökate, mutta sen vaikutusta tasoittivat investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin. Tilikauden aikana käyttöpääoman kehityksellä oli jonkin verran negatiivista vaikutusta operatiiviseen kassavirtaan myyntisaatavien kasvaessa ostovelkoja nopeammin. Operatiivisesta kassavirrasta on oikaistu sisäisten konsernivelkojen muutos konsernin emoyhtiöltä, PHM Group TopCo Oy:ltä. Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 17,7 miljoonaa euroa (13,1). Summa koostuu pääasiassa kone- ja kalustohankinnoista. Investointien korkeaan tasoon vaikuttivat toimitusten viivästyminen vuodelta 2021 sekä voitettujen uusien sopimusten vuoksi tehdyt kasvuinvestoinnit. Katsauskauden lopussa korollinen nettovelka oli 421,0 miljoonaa euroa ja velkaantumisaste 4,81x. Konsernin likviditeetti on vahva, sillä tarkastelujakson lopussa käteisvarat ja muut rahavarat olivat yhteensä 31,6 miljoonaa euroa ja 62 miljoonaa euroa Super Senior RCF -luottolimiitistä oli nostamatta.

Varmistaakseen kykynsä edelleen toteuttaa ekspansiivista strategiaansa, konserni vahvisti tuntuvasti taloudellista asemaansa lisäämällä konsernin käytettävissä olevan rahoituksen määrää olennaisesti vuonna 2022. Helmikuussa 2022 PHM laski liikkeelle 40 miljoonan euron arvosta uusia joukkovelkakirjoja olemassa olevan 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ehtojen puitteissa. Joukkovelkakirjat, sisältäen alun perin vuonna 2021 liikkeelle lasketut 300 miljoonan euron arvoiset joukkovelkakirjat, listattiin NASDAQ Helsinkiin lainan ehtojen mukaisesti kesäkuussa 2022. Konserni korotti myös Senior Secured RCF -luottolimiittiansa 12,5 miljoonalla eurolla 62,5 miljoonaan euroon lokakuussa 2022. Korotus on sovittu 12 kuukaudelle, ja se noudattaa nykyisten rahoitussopimusten ehtoja.



Lisäksi liikkeeseen laskettiin 70 miljoonan arvosta uusia euromääräisiä vakuudellisia senioriehtoisia vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjoja osana uutta 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan viitekehystä joulukuussa 2022. Uudet velkakirjat ovat kaupankäynnin kohteena Frankfurt Open Market -kaupankäyntipaikalla ja PHM tulee jättämään hakemuksen velkakirjojen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ Helsinki Oy:n pörssilistalle vuoden 2023 toisen vuosineljänneksen aikana.

## Henkilöstö

Vuoden 2022 aikana PHM Groupin yhtiöt työllistivät yhteensä keskimäärin 6 794 työntekijää (LFL) viidessä eri toimintamaassaan. Suhteutettuna aikaan, jonka yhtiöt ovat olleet osana konsernia, henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 5 615. Vertailukelpoiset henkilöstökustannukset oikaistuina kertaluonteisilla erillä vuonna 2022 olivat 258,2 miljoonaa euroa (247,4). Raportoidut henkilöstökustannukset olivat 225,5 miljoonaa euroa (168,0).

## Hallintotapa ja yritysvastuu

PHM Groupin hallitus vuonna 2022:

- Karl Svozilik (puheenjohtaja)
- Marika af Enehjelm
- Tuomas Sarkola
- Ståle Angel
- Svein Olav Stølen

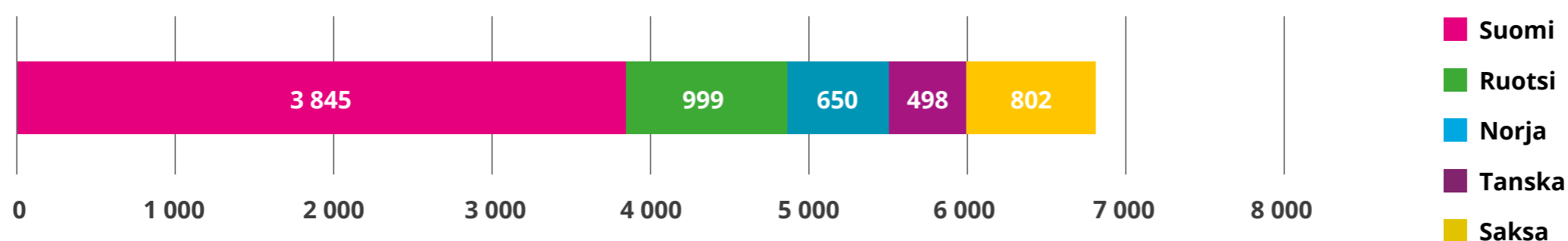
PHM Groupin johtoryhmä vuonna 2022:

- Ville Rantala, konsernin toimitusjohtaja
- Petri Pellonmaa, konsernin talousjohtaja
- Toni Mannila, Suomen maajohtaja

- Andreas Westin, Ruotsin maajohtaja (6/2022 alkaen)
- Jon Eldon, Norjan maajohtaja (6/2022 alkaen)
- Eeva Tielinen, henkilöstöjohtaja
- Juha Allonen, tietohallintojohtaja
- Joni Paananen, konsernilakimies
- Hanna Haapakoski, vastuullisuus- ja viestintäjohtaja (5/2022 alkaen)

Vuoden 2022 aikana PHM Group jatkoi vastuullisuusstrategiansa toteuttamista suunnitellusti. Yhtiö järjesti eettisiin ohjeisiin ja toimintaperiaatteisiin liittyviä koulutuksia ylemmälle johdolle, keskijohdolle sekä muulle avainhenkilöstölle Suomessa. Seuraavaksi PHM Group aikoo toteuttaa eettisiin ohjeisiin ja toimintaperiaatteisiin liittyviä koulutuksia sekä HSE-asioihin (terveys, turvallisuus ja ympäristö) liittyviä yhtenäistämistoimia Ruotsissa ja Norjassa vuonna 2023. PHM Group jatkoi sisäisiä työturvallisuusauditointeja Suomessa. Vuoden 2022 lopussa PHM Group päivitti turvallisuusstrategiaansa ja -tavoitteitaan sekä kehitti työturvallisuusraportointiaan. PHM:n pohjoismainen ilmastotyöryhmä (PHM Climate Working Group) aloitti työnsä vuoden 2022 lopulla. Työryhmä pyrkii edistämään konsernin tavoitetta tulla hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä ja kehittämään uusia kestäviä liiketoimintamalleja. Viimeisellä vuosineljänneksellä PHM Group jatkoi myös vastuullisuusraportointinsa kehittämistä valmistautuessaan tilivuoden 2022 raportointiin.

## Henkilöstön määrä







Tarkempi kuvaus PHM Groupin hallintotavasta löytyy vuosikertomuksen osiosta Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

Emoyhtiö PHM Group Holding Oyj:llä on yksi liikkeeseen laskettu osake ja yksi osakelaji. Ainoan liikkeeseen lasketun osakkeen omistaa PHM Group TopCo Oy. PHM Group TopCo Oy:n enemmistöomistajat ovat Norvestor Equity AS:n hallinnoimat rahastot. Muihin merkittäviin omistajiin kuuluvat Intera Partnersin hallinnoimat rahastot sekä konsernin ylin johto ja avainhenkilöt.

## Hallituksen voitonjakoa koskeva esitys

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama kertynyt 430 736,63 euron suuruinen tappio katetaan myöhemmin kertyvillä voittovaroilla, eikä erillisiin toimenpiteisiin oman pääoman korjaamiseksi ryhdytä ja että osinkoa ei jaeta.

## Pääomalainat

PHM Group Holding Oyj:llä ei ole tilinpäätöspäivänä pääomalainoja. Vertailuvuoden 2021 aikana PHM Group Holding Oyj maksoi takaisin emoltaan PHM Group TopCo Oy:ltä saamansa pääomalainan, johon sisältyi suoritettu 1 476 tuhannen euron korkomaksu. Lainan korko oli 8 %.

## Lainat, velat ja vastuusitoumukset lähipiirille

Lähipiiriliiketoimet on esitetty liitetiedossa 6.1.

## Selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista

### Liiketoimintamallin kuvaus

PHM Group tuottaa paikallisia kiinteistöpalveluja Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Yhtiön ainutlaatuinen toimintamalli perustuu siihen, että ammattilaisemme toimivat kentällä lähellä asiakkaitamme vahvan organisaation ja kumppaniverkoston tukemina. PHM Group koostuu paikallisista yrityksistä, jotka pitävät ennakoivasti huolta asiakkaidensa kiinteistöistä ja piha-alueista.

PHM:n muiden kuin taloudellisten tietojen raportointi pitää sisällään osa-alueet sosiaalinen vastuu ja työntekijöihin liittyvät asiat, ihmisoikeuksien kunnioittaminen, korruption ja lahjonnan torjunta, ympäristöasiat ja johdon monimuotoisuus. PHM:n oma vastuullisuusstrategia rakentuu kolmen kulmakiven varaan: hyvä hallinto, turvallinen ja monimuotoinen työpaikka sekä ilmasto ja ympäristö. Hyvä hallinto pitää sisällään korruption ja lahjonnan torjunnan sekä johdon monimuotoisuuden. Turvallinen ja monimuotoinen työpaikka pitää sisällään sosiaalisen vastuun ja työntekijöihin liittyvät asiat sekä ihmisoikeuksien kunnioittamisen. Ilmasto ja ympäristö -osa-alue pitää sisällään ympäristöasiat.

### Sosiaalinen vastuu ja työntekijöihin liittyvät asiat

PHM noudattaa toiminnassaan työlainsäädäntöä, työehtosopimuksia, työsuojelumääräyksiä sekä muita velvoitteita. Kaikilla työntekijöillä on kirjallinen työsopimus ja työntekijöillä on järjestymisvapaus. Yhtiö noudattaa yhtenäisiä henkilöstökäytäntöjä, toimintaperiaatteita ja ohjeita. Ammattitaitoisella palkanlaskennalla varmistamme yhtenäiset palkanmaksukäytännöt. Toimintaamme ohjaavat PHM:n eettiset ohjeet (Code of Conduct) sekä toimintapolitiikat, joissa määritellään tapamme noudattaa eettistä liiketoimintatapaa työntekijöihin liittyvissä asioissa.

Vuoden 2022 aikana PHM Groupin yhtiöt työllistivät yhteensä keskimäärin 6 794 työntekijää (LFL) viidessä eri toimintamaassa. Suhteutettuna aikaan, jona yhtiöt ovat olleet osana konsernia henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 5 615.

Mittaamme henkilöstön tyytyväisyyttä vuosittain. Vuoden 2022 lopulla Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa tehdyn henkilöstötutkimuksen mukaan yhtiön vahvuuksia ovat esimerkiksi oman osaamisen ja työn vaativuuden tasapaino, innostuneisuus työntekoon ja esihenkilötyö. Kehityskohteiksi tunnistettiin esimerkiksi uusien toimintatapojen kehittäminen yhdessä, palautteen saaminen esihenkilöltä sekä työstä palautuminen. Esihenkilöt käyvät kyselyn tulokset läpi yhdessä tiimiensä kanssa. Tulosten perusteella yksiköt ja tiimit laativat omat kehityssuunnitelmansa ja -toimenpiteensä, joita seurataan kuluvan vuoden aikana. Hyödynnämme



tuloksia lisäksi konsernitason kehitystoimenpiteiden ja esihenkilövalmennusten teemojen suunnittelussa sekä työkykyjohtamisen toimenpiteissä.

Vuonna 2022 PHM panosti voimakkaasti työturvallisuuden kehittämiseen. Tavoitteemme on vähentää työtaturmien määrä vuosittain 50 prosentilla edeltävään vuoteen verrattuna. Vuoden 2022 aikana päivitimme terveyst-, turvallisuus- ja ympäristövaatimukset yksiköillemme ja täsmensimme vastuukuvauksia. Lisäksi suoritimme sisäisen turvallisuusauditoinnin 55 Suomen yksikössämme, eli lähes kaikissa yksiköissä. Käyntien perusteella kirjassimme yhteensä 625 turvallisuuspuutetta, kehityskohdetta tai muuta huomiota. Näiden havaintojen vaatimia korjaavia toimenpiteitä teimme vuoden 2022 aikana, ja toimenpiteet jatkuvat vuonna 2023. Vuoden 2022 aikana valmistelimme lisäksi uuden turvallisuuden raportointityökalun käyttöönottoa. Työkalu mahdollistaa turvallisuushavaintojen, läheltä piti -tilanteiden, uhka- ja väkivaltatilanteiden sekä työtaturmien ilmoittamisen ja keskitetyn käsittelyn. PHM:n tapaturmataajuus (LTIF) Suomessa oli 26,0 vuonna 2022. Muista toimintamaista ei ole saatavilla vertailukelpoista lukua, koska turvallisuusjohtamisen yhtenäistäminen eri toimintamaissa on kesken.

Tunnistamme, että ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on yksi keskeinen toimintaamme liittyvä riski. Toteutimme vuonna 2022 Suomen yksikössämme kyselyn työvoimapulan kokemuksista. Vastaajista noin 44 prosenttia koki paljon haasteita työvoiman saatavuudessa ja 38 prosenttia jonkin verran haasteita. Haaste on koko toimialan yhteinen. Yhtiö pyrkii kyselyn perusteella tukemaan henkilöstöään osaamisen kehittämisessä ja estämään työn liiallista kuormittavuutta. Lisäksi tavoitteena on tukea yksiköitä entistäkin paremmin sekä rekrytoinnissa että perehdytyksessä.

Kasvun mahdollistamiseksi PHM:llä on jatkuva tarve rekrytoida osaavaa työvoimaa ja siksi haluamme olla kannustava ja monimuotoinen työpaikka osaajille taustoista riippumatta. Vuonna 2022 laadimme yhtiölle politiikan syrjinnän vastaisuuteen ja monimuotoisuuden

edistämiseen sekä lanseerasimme aiheeseen liittyvän koulutuksen yhtiön avainhenkilöille Suomessa.

### Ihmisoikeuksien kunnioittaminen

Kunnioitamme ihmisoikeuksia ja työntekijöiden perusoikeuksia, mikä on määritelty PHM:n eettisissä ohjeissa (Code of Conduct) ja niihin liittyvissä koulutuksissa. Tavoitteemme on, että jokainen PHM:n työntekijä on tehnyt eettisten ohjeiden koulutuksen.

Kohtelemme toisiamme ja työnhakijoitamme kunnioittavasti, yhdenvertaisesti ja tasa-arvoisesti. Emme hyväksy minkäänlaista kiusaamista, häirintää tai sopimatonta käytöstä. Emme syrji ketään iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

PHM Group toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Lisäksi yhtiön toimitusketjut ulottuvat laajalle, myös ihmisoikeuksien näkökulmasta tunnistettuihin riskimaihin. PHM on arvioinut, että ihmisoikeuskysymykset toimitusketjussa ovat liiketoiminnan kannalta keskeisimpiä. Tästä syystä yhtiö pyrkii edistämään toimitusketjun vastuullisuutta ja ihmisoikeuksien toteutumista. Esimerkiksi vuokratyövoiman käyttö alihankkijoiden kautta voi sisältää riskin muun muassa työoloihin, työturvallisuuteen ja asianmukaisiin henkilöstökäytäntöihin liittyen.

Yhtiö käynnisti vuoden 2022 lopulla toimitusketjun vastuullisuuteen liittyvän kehitystyön. Otamme vuoden 2023 aikana käyttöön toimittajaportaalin, minkä kautta voimme tehokkaammin hallita muun muassa vastuullisuusvaatimusten ja muiden sopimusvelvoitteiden täytäntöönpanoa.

Toimitusketjuun ja ihmisoikeusrikkomuksiin liittyvät mahdolliset riskit käsitellään osana konsernin riskienhallintaprosessia. Vuonna 2022 PHM Groupin tietoon ei tullut ihmisoikeusrikkomuksia omassa toiminnassa tai toimitusketjuissa.



## Korruption ja lahjonnan torjunta

Emme hyväksy lahjontaa missään muodossa liiketoiminnassamme. PHM Groupin kaikkien työntekijöiden edellytetään toimivan rehellisesti ja läpinäkyvästi. Vuodenvaihteessa 2021–2022 päivitimme konsernin eettiset ohjeet (Code of Conduct) sekä keskeisiä politiikoita, kuten ohjeistus korruption ja lahjonnan ehkäisyyn.

PHM arvioi, että riski korruption ja lahjonnan esiintymiseen yhtiön toimintamaissa on olemassa, mutta näkemyksemme mukaan riski ei ole merkittävä. Silti yhtiö panostaa korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyvään ohjeistukseen ja koko henkilöstön, erityisesti avainhenkilöiden, jatkuvaan koulutukseen. Lähes kaikki PHM:n avainhenkilöt, eli noin 80 ylimmän johdon, keskijohdon ja tukitoimintojen vetäjien edustajaa, suorittivat korruption ja lahjonnan vastaisen koulutuksen Suomessa vuonna 2022. Koulutusta laajennetaan vuonna 2023 Ruotsiin ja Norjaan. Tavoitteemme on, että jokainen PHM:n työntekijä on tehnyt eettisten ohjeiden koulutuksen ja jokainen PHM:n avainhenkilö (ylin johto, keskijohto, tukitoimintojen vetäjät) ovat suorittaneet korruption ja lahjontaan liittyvän koulutuksen.

Vuonna 2022 PHM Groupin tietoon ei tullut korruptio- tai lahjontatapauksia omassa toiminnassa tai toimitusketjuissa.

## Ympäristöasiat

Olemme tunnistaneeet liiketoimintamme ympäristövaikutukset ja ohjaamme toimintaamme ympäristöä vähemmän kuormittavaan suuntaan. PHM:n päivittäinen liiketoiminta pitää sisällään muun muassa paljon ajokilometrejä erilaisilla ajoneuvoilla, työkoneiden ja laitteiden käyttöä, jätteiden käsittelyä, erilaisten kemikaalien käyttöä sekä viher- ja maanrakennusta. Ympäristöturvallisuuden huomioiminen on osa yksiköillemme asettamia turvallisuusvaatimuksia. Vaatimusten toteutumista seurataan muun muassa sisäisin auditoinnein. Näin pyrimme varmistamaan ympäristölainsäädännön ja viranomaisohjeiden mukaisen toiminnan.

Olemme arvioineet, että polttoaineenkulutuksesta syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen on PHM:n suurin ympäristöhaaste. Siksi sitouduimme vuonna 2022 saavuttamaan ilmastoneutraaliuden vuoteen 2035 mennessä. Perustimme tätä varten konsernille pohjoismaisen ilmastotyöryhmän, ja ensimmäiset konkreettiset askeleet otetaan vuoden 2023 aikana, kun päivitämme esimerkiksi kalustoon liittyviä politiikoitamme.

PHM on tunnistanut ilmastonmuutokseen liittyviä fyysisiä ja siirtymäriskejä. Fyysiset riskit liittyvät pääasiallisesti arvioihin vähenevästä lumentulosta ja lisääntyvästä sademäärästä sekä sään ääri-ilmiöiden lisääntymisestä, mistä syystä pyrimme tarkastelemaan palvelutarjoomamme kehitystä pitkällä aikavälillä. Siirtymärisikit liittyvät pääasiallisesti polttoaineen ja energian hintojen kehitykseen keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, minkä vuoksi tutkimme jatkuvasti vaihtoehtoja etenkin fossiilisten polttoaineiden käytölle.

PHM Groupin kokonaispäästöt (Scope 1 ja 2) vuonna 2022 olivat 26 100 tCO<sub>2</sub>e (19 000 tCO<sub>2</sub>e vuonna 2021). Päästöintensiteetti, eli kokonaispäästöt suhteessa raportoituun liikevaihtoon, oli 54 (52).

## Johdon monimuotoisuus

PHM Groupin johtoryhmän yhdeksästä jäsenestä kaksi on naisia. Johtoryhmän jäsenistä seitsemän on 30–50-vuotiaita ja kaksi yli 50-vuotiaita. Johtoryhmässä on edustettuna erilaisia ammatillisia ja koulutustaustoja sekä kolme eri kansallisuutta.

Hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet otetaan huomioon yhtiön hallituksen jäsenten valinnassa. Yhtiön hallituksessa on edustettuina kolme eri kansallisuutta. Hallituksen jäsenistä kolme on 30–50-vuotiaita ja kaksi yli 50-vuotiaita. Hallituksessa on edustettuna erilaisia ammatillisia ja koulutustaustoja. Hallituksessa on yksi naisjäsen ja neljä miesjäsentä.

## Lisätieto

Lisätieto PHM:n vastuullisuudesta, EU-taksonomian



mukaisista raportointirajauksista sekä GRI-sisältöindeksi löytyvät vastuullisuusraportin osioista Raportointiperiaattemme, EU-taksonomia ja GRI-indeksi. Vastuullisuusraportti julkaistaan vuosittain osana vuosikertomusta.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konserni on jatkanut kasvustrategiaansa yritysostojen kautta myös tilinpäätöspäivän jälkeen, ja sillä on edelleen vahva näkymä yrityshankintoihin lähitulevaisuudessa. Yksikään liiketoimista ei ole sellainen, että sillä olisi olennainen vaikutus konsernin liiketoimintaan tai taloudelliseen asemaan.

Hallitus on myös arvioinut, että Ukrainan sodalla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin toimintaan tai taloudelliseen asemaan konsernin toimintaympäristössä. Konsernin hallitus ja johto seuraavat tiiviisti tilanteen kehittymistä ja ovat valmiita reagoimaan muuttuviin olosuhteisiin tarpeen mukaan.



# Avainluvut

EUR miljoonaa, ellei toisin mainita

	2022	2021
<b>Raportoitu</b>		
Liikevaihto	483,3	364,2
Käyttökate, EBITDA	71,9	57,0
Oikaistu EBITDA	78,1	62,8
Oikaistu EBITDA -%	16,2 %	17,2 %
Oikaistu EBITA	56,8	36,6
Oikaistu EBITA -%	11,8 %	10,0 %
Tilikauden tulos	14,2	-4,1
<b>Like-for-like (LFL)</b>		
LFL Liikevaihto	550,1	523,9
LFL Käyttökate, EBITDA	80,8	79,6
LFL oikaistu EBITDA	86,5	85,4
LFL oikaistu EBITDA -%	15,7 %	16,3 %
LFL oikaistu EBITA	62,4	52,3
LFL oikaistu EBITA -%	11,4 %	10,0 %
<b>Tase</b>		
Omavaraisuusaste, %	20,6 %	23,2 %
Korolliset nettovelat (NIBD)	421,2	346,3
Velkaisuus, x	4,81	4,84
Operatiivinen kassavirta ennen yrityskauppoja	52,7	42,0
Rahavarojen kierto, %	73,4 %	73,7 %
<b>Muut</b>		
Työntekijöiden keskimääräinen lukumäärä, LFL	6 794	-
Työntekijöiden keskimääräinen lukumäärä, raportoitu	5 615	4 138



## Vaihtoehtoiset tunnusluvut (APM)

Yhtiö soveltaa ESMA:n (European Securities and Markets Authority) antamia ohjeita vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisessä.

Yhtiö käyttää ja julkaisee seuraavia vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvatakseen paremmin liiketoiminnan operatiivista kehitystä: liikevoitto aineettomien

hyödykkeiden poistoja (EBITA), käyttökate, oikaistu EBITA, oikaistu käyttökate, like-for-like-luvut.

Edellämainittujen vaihtoehtoiset tunnusluvut sisältävät seuraavat erät:

Oikaistu EBITA ja EBITDA	2022	2021
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>37,0</b>	<b>18,7</b>
Aineettomien hyödykkeiden poistot	13,6	12,1
<b>EBITA</b>	<b>50,6</b>	<b>30,8</b>
Yritysjärjestelyihin liittyvät konsultointikustannukset	2,8	3,5
Liiketoimintaan liittyvät kertaluonteiset erät	2,5	1,7
Muut kertaluonteiset erät	0,9	0,6
<b>Oikaistu EBITA</b>	<b>56,8</b>	<b>36,6</b>
Yrityshankintojen LFL-vaikutus	5,6	15,8
<b>LFL oikaistu EBITA</b>	<b>62,4</b>	<b>52,3</b>
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>37,0</b>	<b>18,7</b>
Poistot	21,3	26,2
Aineettomien hyödykkeiden poistot	13,6	12,1
<b>EBITDA</b>	<b>71,9</b>	<b>57,0</b>
Yritysjärjestelyihin liittyvät konsultointikustannukset	2,8	3,5
Liiketoimintaan liittyvät kertaluonteiset erät	2,5	1,7
Muut kertaluonteiset erät	0,9	0,6
<b>Oikaistu EBITDA</b>	<b>78,1</b>	<b>62,8</b>
Yrityshankintojen LFL-vaikutus	8,4	22,6
<b>LFL oikaistu käyttökate, EBITDA</b>	<b>86,5</b>	<b>85,4</b>



## Tunnuslukujen laskentakaavat

Käyttökate, (EBITDA)	=	Liikevoitto + poistot ja aineettomien hyödykkeiden poistot	
Käyttökate-%, (EBITDA -%)	=	$\frac{\text{Liikevoitto + poistot ja aineettomien hyödykkeiden poistot}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
Liikevoitto ennen aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA)	=	Liikevoitto + aineettomien hyödykkeiden poistot	
Liikevoitto-% ennen aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA)	=	$\frac{\text{Liikevoitto + aineettomien hyödykkeiden poistot}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
Oikaistu käyttökate, EBITDA	=	Käyttökate + kertaluonteiset erät	
Oikaistu käyttökate-%	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
Oikaistu EBITA	=	EBITA + kertaluonteiset erät	
Oikaistu EBITA -%	=	$\frac{\text{Oikaistu EBITA}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
LFL tulot (Liikevaihto)	=	Liikevaihto + like-for-like oikaisu	
LFL Käyttökate	=	Käyttökate + like-for-like oikaisu	
LFL oikaistu käyttökate	=	Oikaistu käyttökate + like-for-like oikaisu	
LFL oikaistu käyttökate -%	=	$\frac{\text{LFL oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
LFL oikaistu EBITA	=	Liikevoitto + like-for-like oikaisu	
LFL oikaistu EBITA -%	=	$\frac{\text{LFL oikaistu EBITA}}{\text{Liikevaihto}}$	x 100
LFL synergioilla oikaistu käyttökate, EBITDA	=	LFL oikaistu EBITDA + realisoitumattomat synergiaedut	



Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x 100
Korolliset nettovelat		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset	
Velkaantumisaste, x	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat (NIBD)}}{\text{LFL synergia oikaistu käyttökate, EBITDA}}$	x 100
Liiketoiminnan rahavirta ennen yritysostoja	=	Käyttökate, EBITDA + käyttöpääoman muutos (lukuun ottamatta konsernin sisäisiä velkoja perimmäiselle emoyhtiölle) + Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnistä saadut tuotot + Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankinta	
Rahavarojen kierto, %	=	$\frac{\text{Käyttökate, EBITDA}}{\text{Liiketoiminnan rahavirta ennen yritysostoja}}$	x 100
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	=	Keskimääräinen henkilöstön lukumäärä edellisen tilikauden lopussa sekä jokaisen raportointikauden kalenterikuukauden lopussa sisältäen tilikauden aikana hankittujen yhtiöiden keskimääräisen henkilöstön lukumäärän ajalta, ennen kuin yhtiöt ovat olleet osa konsernia.	
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä, Raportoitu	=	Keskimääräinen henkilöstön lukumäärä edellisen tilikauden lopussa sekä jokaisen raportointikauden kalenterikuukauden lopussa.	



# Konsernin tilinpäätös (IFRS)

## Konsernitase

Tuhatta euroa	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Liikearvo	3.2	416 764	350 561
Aineettomat hyödykkeet	3.3	124 978	122 758
Aineelliset hyödykkeet	3.4	59 034	45 295
Käyttöoikeusomaisuuserät	3.5	26 536	22 285
Muut osakkeet ja sijoitukset	4.8	3 223	2 965
Muut saamiset	3.6	332	273
Laskennalliset verosaamiset	2.5	3 150	2 202
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>634 018</b>	<b>546 338</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset	3.6	56 204	37 086
Vaihto-omaisuus		3 007	1 112
Lainasaamiset	4.3	291	15 086
Muut lyhytaikaiset varat	3.6	15 049	10 174
Rahat ja pankkisaamiset	4.2; 4.4	31 632	18 331
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>106 183</b>	<b>81 789</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>740 201</b>	<b>628 127</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4.7	80	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4.7	160 238	158 318
Kertyneet voittovarot		-393	-13 219
Muuntoerot		-7 709	343
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		<b>152 216</b>	<b>145 442</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>152 216</b>	<b>145 442</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Korolliset velat	4.1-4.3; 4.5	418 297	303 971
Muut pitkäaikaiset velat	3.7	7 923	18 453
Vuokrasopimusvelat	3.5; 4.5	15 020	13 494
Laskennalliset verovelat	2.5	30 961	27 982
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>472 201</b>	<b>363 901</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	3.7	98 401	73 557
Korolliset velat	4.1-4.3; 4.5	4 314	33 584
Vuokrasopimusvelat	3.5; 4.5	12 202	9 362
Tuloverovelat	2.5	866	2 281
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>115 783</b>	<b>118 784</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>587 985</b>	<b>482 685</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>740 201</b>	<b>628 127</b>

# Konsernin tuloslaskelma

Tuhatta euroa	Liite	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>Liikevaihto</b>	2.1.	<b>483 282</b>	<b>364 215</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2.	3 547	3 488
Materiaalit ja palvelut	2.2.	-124 076	-96 480
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2.3., 5.1.	-225 493	-167 978
Poistot ja arvonalentumiset	3.2.; 3.3.; 3.4.	-34 859	-38 327
Liiketoiminnan muut kulut	2.2.	-65 407	-46 260
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>		<b>36 994</b>	<b>18 658</b>
Rahoitustuotot	2.4.	486	794
Rahoituskulut	2.4.	-22 743	-22 865
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>14 738</b>	<b>-3 413</b>
Verot	2.5.	-539	-680
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>14 198</b>	<b>-4 093</b>

# Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>14 198</b>	<b>-4 093</b>
Erät verojen jälkeen, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Muuntoerot	-8 052	-636
Erät verojen jälkeen, joita ei siirretä myöhemmin tulosvaikutteisiksi		
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-8 052</b>	<b>-636</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>6 147</b>	<b>-4 729</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyrityksen omistajille	14 198	-4 093

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

2022		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Tuhatta euroa	Liite-tieto	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Pääoma-lainat	Muunto-erot	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>		<b>0</b>	<b>158 318</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>-13 219</b>	<b>145 442</b>
Tilikauden tulos		0	0	0	0	14 198	14 198
Muut laajan tuloslaskelman erät	4.7.	0	0	0	-8 052	0	-8 052
<b>Tilikauden laaja tulos</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 052</b>	<b>14 198</b>	<b>6 147</b>
Lisäys sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	4.7.	0	2 000	0	0	0	2 000
Voitonjako emoyhtiölle	4.7.	0	0	0	0	-1 315	-1 315
Uudelleenluokittelu erien välillä	4.7.	80	-80	0	0	0	0
Muut erät		0	0	0	0	-58	-58
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>		<b>80</b>	<b>160 238</b>	<b>0</b>	<b>-7 709</b>	<b>-393</b>	<b>152 216</b>

2021		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Tuhatta euroa	Liite-tieto	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Pääoma-lainat	Muunto-erot	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	<b>4.7.</b>	<b>0</b>	<b>193 910</b>	<b>17 934</b>	<b>978</b>	<b>-6 948</b>	<b>205 874</b>
Tilikauden tulos		0	0	0	0	-4 093	-4 093
Muut laajan tuloslaskelman erät		0	0	0	-636	0	-636
<b>Tilikauden laaja tulos</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-636</b>	<b>-4 093</b>	<b>-4 729</b>
Tytäryhtiöhankinnat	4.7.	0	-35 592	0	0	0	-35 592
Pääomalainojen muutokset	4.7.	0	0	-17 934	0	-1 476	-19 409
Voitonjako emoyhtiölle		0	0	0	0	-669	-669
Muut erät		0	0	0	0	-33	-33
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>		<b>0</b>	<b>158 318</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>-13 219</b>	<b>145 442</b>



# Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		
Tilikauden tulos	14 198	-4 093
Tulos ennen veroja, rahavirtaoikaisut:		
Tuloverot	541	680
Poistot ja arvonalentumiset	34 847	38 327
Rahoitustuotot ja -kulut	20 945	22 071
Muut oikaisut	-1 720	-695
Käyttöpääoman muutos	-12 064	14 923
Muut oikaisut ilman rahavirtavaikutusta	2 564	-
Maksetut tuloverot	-3 831	-2 569
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>55 480</b>	<b>68 644</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankinta	-17 711	-13 052
Tytäryhtiöiden hankinta, poislukien hankinta-ajankohtien rahavarat (Liitetieto 3.1.)	-87 507	-85 999
Tuotot tytäryhtiömyynneistä	465	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-104 754</b>	<b>-99 050</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	16 331	-
Oman pääoman palautus	-	-68 524
Osinkojen maksu ja muu voitonjako	-	-
Lainojen nettomuutos	82 536	132 630
Maksetut nettokorot ja rahoituskulut	-20 933	-22 489
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-14 834	-10 409
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>63 100</b>	<b>31 208</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>13 827</b>	<b>801</b>
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	-525	-
Rahavarat 1.1. (4.4.)	18 331	17 530
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>31 632</b>	<b>18 331</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Laatimis- ja yhdistelyperiaatteet

### 1.1. Konsernin perustiedot

#### Yhtiötiedot

PHM Group Holding Oyj ("Emoyhtiö" tai "Yhtiö") on Suomessa perustettu osakeyhtiö, jonka osaketta ei ole listattu julkisesti. Yhtiön kotipaikka on Suomessa, ja sen rekisteröity pääkonttori sijaitsee Helsingissä. PHM Group Holding Oyj laski liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen takaisinostoehdollisen seniorehtoisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan 18.6.2021 ja 40 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen takaisinostoehdollisen seniorehtoisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan lisäerän 1.2.2022. Joukkovelkakirjalainat ovat listattuna NASDAQ Helsinki Oy:n pörssilistalla. Tämän lisäksi PHM Group Holding Oyj laski liikkeeseen 70 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen takaisinostoehdollisen seniorehtoisen vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan 15.12.2023. Uudet velkakirjat ovat kaupankäynnin kohteena Frankfurt Open Market -kaupankäyntipaikalla ja PHM tulee jättämään hakemuksen velkakirjojen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ Helsinki Oy:n pörssilistalle vuoden 2023 toisen vuosineljänneksen aikana.

PHM tarjoaa pääasiassa kiinteistöhuoltopalveluja. Alla on esitetty tietoja PHM:n konsernirakenteesta. Tiedot PHM:n lähipiiristä ja lähipiirisuhteista on esitetty liitetiedossa 5.1.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt 26.4.2023 PHM Group Holding Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden (yhdessä konserni) konsernitiilinpäätöksen 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta. PHM:n konsernitiilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla yhtiön internetsivuilta osoitteessa [www.phmgroup.com/fi/sijoittajille/](http://www.phmgroup.com/fi/sijoittajille/) tai yhtiön päätoimipisteessä osoitteessa Takomotie 1-3, 00380 Helsinki. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat voivat vahvistaa tai hylätä tilinpäätöksen sen julkistamisen jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

#### Emoyhtiö

PHM Group Holding Oyj perustettiin 6.3.2020 kun Norvestor Equity AS:n hallinnoimat rahastot ostivat enemmistön PHM Groupista. PHM Group Holding Oyj on konsolidoitu PHM Group TopCo Oy:öön. Konsernin emoyhtiö on PHM Group TopCo Oy.

#### Tytäryhtiöt

PHM:n konsernitiilinpäätökseen on yhdistelty seuraavat tytäryhtiöt, jotka kaikki tarjoavat asiakkailleen kiinteistöhuoltopalveluja. Lisätietoja yhdistelyperiaatteista on esitetty liitetiedossa 1.2. Laatimisperiaatteista.

#### Yhdistelty konsernitiilinpäätös sisältää:

Nimi	Maa	% omistusosuus	
		2022	2021
Cateva Oy	Suomi	100	100
EPV Kiinteistöpalvelu Oy	Suomi	100	100
Eurajoen Kiinteistöpalvelu Oy	Suomi	100	100
Helmi Saneerauspalvelut Oy	Suomi	100	100
Janitor Oy	Suomi	100	100
Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhoito Juhala Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto 3 J Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto Honkapää Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto J Rusanen Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto Jurvelin Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto Kantola Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto Lyijynen Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöhuolto Rantanen Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöpalvelu Lintula Oy	Suomi	100	100
Kiinteistöpalvelu Tim Turunen Oy	Suomi	100	100
Kirkas-Siivous Oy	Suomi	100	100
Kotikatu Group Oy	Suomi	100	100
Kotikatu Hallintopalvelut Oy**	Suomi	100	100
PHM Group Services Oy	Suomi	100	100
Kotikatu Holding Oy	Suomi	100	100
Kotikatu Jokilaakso Oy	Suomi	100	100
Kotikatu Oy	Suomi	100	100

Kotkan Kiinteistöpalvelu Oy	Suomi	100	100
Kouvola talohuolto Oy	Suomi	100	100
Lappeen Huoltomestarit Oy	Suomi	100	100
Luotsi Kiinteistöpalvelut Oy	Suomi	100	100
Meranti Siivouspalvelut Oy	Suomi	100	100
Moxley Oy	Suomi	100	100
Nokian Kiinteistöhuolto Oy	Suomi	100	100
PHM Finland Oy	Suomi	100	100
PHM Group Holding Oyj	Suomi	100	100
PHM Group Oy	Suomi	100	100
PHM Holding Oy	Suomi	100	100
Pirkanmaan Duo Siivouspalvelut Oy	Suomi	100	100
Pirkanmaan Talotoimi Oy	Suomi	100	100
Puhdas Tuuli Oy	Suomi	100	100
Purkat Oy	Suomi	100	100
QSC Group Oy	Suomi	100	100
Raahen Kiinteistöhoito Oy	Suomi	100	100
Raahen Talohoito Oy***	Suomi	100	100
Savon Talohoito STH Oy	Suomi	100	100
Talohuolto Multanen Oy	Suomi	100	100
Talosyke Oy	Suomi	100	100
Tankkipojat Oy	Suomi	100	100
TL-Maint Oy	Suomi	100	100
Turun Kiinteistöässä Oy	Suomi	100	100
Uudenmaan Huoltokeskus Oy***	Suomi	100	100
Valkeakosken Kiinteistöpalvelu Oy	Suomi	100	100
Vihdin Rakennustekniikka VRT Oy	Suomi	100	100
Viherkehä Oy	Suomi	100	100
Ympäristöpalvelut Knuutila Oy	Suomi	100	100
Vammalan Talonmies- ja Siivouspalvelu Oy	Suomi	100	-
Turun Sähköhuolto Oy	Suomi	100	-
Karkkilan Huolto Oy ***	Suomi	100	-
Lojonia Palvelut Oy***	Suomi	100	-
Unce Oy	Suomi	100	-
P. Kiinteistöpalvelut Oy	Suomi	100	-
Sähköasennus Salminen Oy	Suomi	100	-
Siniservice Oy	Suomi	100	-
Puhtaasti Mäkinen Oy	Suomi	100	-
Porvoon Talotiimi Oy	Suomi	100	-
HuoneistoHait Oy	Suomi	100	-
PK-Kuivaus Oy	Suomi	100	-
Pukinmäen Kiinteistöhuolto PKH Oy	Suomi	100	-
Karsikon Talohuolto Oy	Suomi	100	-
Totopro Oy	Suomi	100	-
Berga Lås &Larm AB****	Ruotsi	-	100
Bromma Fönsterputs AB	Ruotsi	100	100
Cemi AB	Ruotsi	100	100
Cemi Specialfastigheter AB	Ruotsi	100	100
Crendo Fastighetsförvaltning AB	Ruotsi	100	100
Crendo i Växjö AB**	Ruotsi	100	100
PHM Redovisning AB	Ruotsi	100	100
Driftia EL AB	Ruotsi	100	100
Driftia Förvaltning Aktiebolag	Ruotsi	100	100
F.T Drift AB	Ruotsi	100	100



Fastighet Mark Teknik Förvaltning Norr AB	Ruotsi	100	100
FF Fastighetsservice AB	Ruotsi	100	100
Flow fastighetsvärden AB	Ruotsi	100	100
Fönsterputsåren i Stockholm AB	Ruotsi	100	100
Förvaltnings AB Graden	Ruotsi	100	100
Gröna Gården AB	Ruotsi	100	100
Gutens Fastighetsservice AB	Ruotsi	100	100
Hemma Bäst BidCo AB (uct Flow Fastighetsvärden IT AB)	Ruotsi	100	100
Höga Kusten Skog & Fastighet AB	Ruotsi	100	100
Lövets AB	Ruotsi	100	100
Mark & Fastighetsservice i Kalmar AB	Ruotsi	100	100
Miljö & Trädgårdsservice i Stockholm AB	Ruotsi	100	100
Norstaden Stockholm AB	Ruotsi	100	100
Optimal Elservice Sverige AB****	Ruotsi	-	100
Optimal FM Syd AB****	Ruotsi	-	100
Optimal Service Sverige AB	Ruotsi	100	100
Optimal Service Väst AB	Ruotsi	100	100
Ostkustens Trädgårdsservice AB***	Ruotsi	100	100
Part Halmstad Fastighetsförvaltning AB	Ruotsi	100	100
PHM Sweden AB	Ruotsi	100	100
Renew Service AB	Ruotsi	100	100
Svealands Fastighetsteknik AB	Ruotsi	100	100
Tingvalla Mark AB	Ruotsi	100	100
Tomina AB	Ruotsi	100	100
Västerås Service & Anläggning AB	Ruotsi	100	100
Västmanlands Byggtjänst AB	Ruotsi	100	100
Västmanlands Fastighetsskötsel AB	Ruotsi	100	100
Princip Redovisning AB	Ruotsi	100	-
Parkkompaniet i Boden AB	Ruotsi	100	-
International NordicLife Förvaltning AB	Ruotsi	100	-
International Nordiclif Teknik AB	Ruotsi	100	-
International Nordiclif Byggservice AB	Ruotsi	100	-
993Hjelp AS	Norja	100	100
Din Vaktmester AS	Norja	100	100
Montasjelaget AS	Norja	100	100
Myja AS***	Norja	100	100
Olies Renhold AS	Norja	100	100
PHM Norge AS	Norja	100	100
Rene Bygårder AS	Norja	100	100
Rene Trapper AS	Norja	100	100
Trappervsak Service AS	Norja	100	100
Trondheim Renholdsservice AS	Norja	100	100
Uterom Entreprenør AS	Norja	100	100
Økonomiske Løsninger AS	Norja	100	100
Hagen Hageservice AS***	Norja	100	-
Vaktmester-Gruppen AS	Norja	100	-
RenBolig Service og Omsorg AS	Norja	100	-
Kilderent AS	Norja	100	-
Ren Service AS	Norja	100	-
3 Kløver AS	Norja	100	-
EC Renhold AS	Norja	100	-
Svensden Vaktmester & Vedlikeholdservice AS	Norja	100	-
PBT Gruppen AS	Norja	100	-



PBT Eiendomsdrift AS	Norja	100	-
PBT Eiendomsdrift Øst AS	Norja	100	-
Skandinavisk Utemiljø AS	Norja	100	-
Rokke Hageservice AS	Norja	100	-
Ejendomsvirke A/S	Tanska	100	100
PHM Danmark ApS	Tanska	100	100
Tip Top Ejendomsservice ApS	Tanska	100	100
Sundby Rengorings Service ApS	Tanska	100	-
Daseko ApS	Tanska	100	-
Altiren A/S	Tanska	100	-
Alt I Polering A/S	Tanska	100	-
OK Rengoring A/S	Tanska	100	-
KRS Service ApS	Tanska	100	-
HN Service	Tanska	100	-
Grindsted Vinduesservice ApS	Tanska	100	-
WA ApS	Tanska	100	-
Corporate Care Organisation & Unternehmensbetreuung GmbH	Saksa	100	-
Schultz Gruppe GmbH	Saksa	100	-
BBP Gesellschaft für Haus- und Versorgungstechnik GmbH	Saksa	100	-
Schultz BGM GmbH	Saksa	100	-
Schultz IGM GmbH	Saksa	100	-
Schultz TGM GmbH	Saksa	100	-
Schultz TKD GmbH	Saksa	100	-
Schultz GFS GmbH	Saksa	100	-
Elektro Czorski GmbH	Saksa	100	-
Schultz EGM GmbH	Saksa	100	-
Sophienterrassen Quartiersmanagement GmbH & Co. KG	Saksa	100	-
Münz-24 Haus- & Energietechnik GmbH	Saksa	100	-
PHM Deutschland GmbH	Saksa	100	-

\*\* Yhtiön nimi on muuttunut. Uudet nimet esitetään aiemman nimen alapuolella.

\*\*\* Yhtiö on yhdistynyt toisen yhtiön kanssa tilikauden 2022 aikana.

\*\*\*\* Yhtiö on myyty tilikauden 2022 aikana.



## 1.2. Laatumisperusta

### Kirjanpidon perusta

PHM:n konsernitiilinpäätös on laadittu noudattaen 31.12.2022 voimassa olevia Euroopan Unionin hyväksymiä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (International Financial Reporting Standards, IFRS) ja niiden tulkintaohjeita (IFRIC). Tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös Suomen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaisia. Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuutta koskevaan olettamukseen perustuen. Tämän olettamuksen ehtona on, että konsernilla on riittävät resurssit jatkaa toimintaansa ja että johto aikoo jatkaa toimintaa vähintään vuoden ajan raportointikauden päättymisestä. Tilikauden 2022 alusta lähtien sovelletun muutetun IFRS-normiston vaikutukset konsernitiilinpäätökseen eivät olleet merkittäviä.

Konsernitiilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin, ellei jäljempänä olevissa tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa toisin mainita. Konsernitiilinpäätös esitetään euroina ja kaikki arvot on pyöristetty lähimpään tuhanteen, ellei toisin ilmoiteta. Pyöristyserojen vuoksi yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta. Vertailuvuoden tiedot esitetään suluissa kuluneen tilikauden tietojen jälkeen. Konserni on tilikaudella 2022 kasvanut voimakkaasti yritysostojen kautta, minkä vuoksi konsernituloksen ja taseen luvut eivät kaikilta osin ole täysin vertailukelpoisia.

Konsernitiilinpäätös 31.12.2022 sisältää vertailutiedot 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta.

### Merkittävät tapahtumat tilikaudella

#### Yrityskaupat

Yrityskaupat ovat keskeinen osa PHM:n strategiaa. Kiinteistöpalvelumarkkinan kilpailijakenttä on pirstaloitunut, ja siksi PHM:n tekemien yrityskauppojen lukumäärä on tyypillisesti korkea. Vuoden 2022 aikana PHM teki yritysostoja kaikissa toimintamaissaan; 13 Suomessa, kolme Ruotsissa, 10 Norjassa ja seitsemän Tanskassa. PHM laajentui Saksaan hankkimalla Schultz Gruppen. Schultz Gruppe on omistajajohtoinen kiinteistöpalveluyritys, joka tarjoaa siivous- ja kunnossapitopalveluja, teknistä huoltoa ja kiinteistönhallintapalveluja erilaisille kaupallisille kiinteistöille sekä teollis- ja asuinkiinteistöille Pohjois-Saksassa. Schultz Gruppen liikevaihto vuonna 2021 oli 32,8 miljoonaa euroa. Lisäksi PHM luopui pienestä ruotsalaisesta yhtiöstä, jonka liiketoimintaa ei vastannut PHM:n ydinliiketoimintaa.

#### Rahoitus

Vuoden 2022 aikana konserni ryhtyi toimenpiteisiin varmistaa rahoituksen tuleville yritysostoille ja kasvustrategiansa jatkamiselle. PHM laski liikkeeseen 40 miljoonan euron arvosta uusia joukkovelkakirjoja olemassa olevan 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ehtojen puitteissa. Joukkovelkakirjat, sisältäen alun perin vuonna 2021 liikkeeseen lasketut 300 miljoonan euron arvoiset joukkovelkakirjat, listattiin Nasdaq Helsinkiin suunnitellusti.

Konserni korotti myös Senior Secured RCF -luottolimiittiansa 12,5 miljoonalla eurolla 62,5 miljoonaa euroon. Korotus on sovittu 12 kuukaudelle, ja se

noudattaa nykyisten rahoitussopimusten ehtoja. Lisäksi liikkeeseen laskettiin 70 miljoonan arvosta uusia euromääräisiä vakuudellisia senioriehtoisia vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjoja osana uutta 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan viitekehystä. Uudet velkakirjat ovat kaupankäynnin kohteena Frankfurt Open Market -kaupankäyntipaikalle ja PHM tulee jättämään hakemuksen Uusien velkakirjojen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalle toisen vuosineljänneksen aikana.

#### Ukrainan sota

PHM tarjoaa asiakkailleen kiinteistöpalveluita paikallisesti, mistä johtuen Ukrainan kriisillä on ollut rajalliset suorat vaikutukset konsernin toimintaan, ja taloudelliset vaikutukset ovat jääneet verrattain vähäisiksi. Kriisin pääasialliset vaikutukset ilmenevät kasvaneiden polttoaine- ja energiahintojen muodossa sekä yleisenä kustannusinflaationa, joita konserni on pystynyt siirtämään myös omiin myyntihintoihinsa. Ukrainan sota ei ole toistaiseksi vaikuttanut olennaisesti konsernin palveluiden kysyntään. Sopimusmyynti on pysynyt ennallaan, ja lisätöiden kysyntä on jatkunut paljolti edellisvuosien tasolla. Konserni on ryhtynyt aktiivisiin toimiin noudattaakseen Venäjän vastaisia pakotteita ja varmistaa, että kaikkia konsernin työntekijöitä kohdellaan tasa-arvoisesti kansalaisuudesta ja taustasta riippumatta. Vaikka Ukrainan sodalla ei ole ollut suoraa vaikutusta PHM:n toimintaan, sodan epäsuorat vaikutukset, kuten inflaation kiihtyminen ja yleinen taloudellinen epävarmuus, koskettavat myös PHM:n liiketoimintaa siinä missä kaikkia muitakin yhtiöitä. Konsernin hyvä hinnoitteluvoima mahdollistaa kustannusten kasvun siirtämisen hintoihin suhteellisen tehokkaasti, mutta korkea inflaatio voi vaikuttaa väliaikaisesti jonkin verran konsernin katteisiin. Lisäksi yleinen elinkustannusten ja rahoituskustannusten kasvu voi viivästyttää joidenkin harkinnanvaraisten kunnostustoimenpiteiden tekemistä ja siten vaikuttaa konsernin liiketoimintaan lyhyellä aikavälillä.

#### Koronaviruspandemian vaikutukset

Yhtiön hallitus on arvioinut koronaviruspandemian vaikutuksia konsernin markkinoihin, työntekijöihin sekä liiketoimintaan. Toistaiseksi pandemialla ei ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palveluiden kysyntään tai yhtiön kykyyn toteuttaa niitä, mutta pandemia on näkynyt lisääntyneinä sairauspoissaoloina. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tiiviisti koronaviruspandemian tilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitiilinpäätös sisältää emoyhtiön lisäksi kaikki ne yhtiöt, joissa PHM:llä on määräysvalta (tytäryhtiöt). PHM:llä on määräysvalta, kun se altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja pystyy vaikuttamaan saamansa tuoton määrään käyttämällä sijoituskohtetta koskevaa valtaansa. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitiilinpäätökseen niiden hankinta-ajankohdasta lähtien ja yhdistely lopetetaan, kun PHM menettää määräysvallan yhtiössä.

Tarvittaessa tytäryhtiöiden tilinpäätökset oikaistaan vastaamaan konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat,

saamiset ja velat sekä tuotot ja kulut liiketoimista konserniyhtiöiden välillä eliminoidaan täysimääräisesti osana yhdistelyprosessia.

Määräysvallattomien omistajien osuus tytäryhtiöistä esitetään konsernitaseessa osana omaa pääomaa, erillään osakkeenomistajille kuuluvasta pääomasta. Määräysvallattomien omistajien osuus tilikauden tuloksesta sekä laajasta tuloksesta esitetään tuloslaskelmassa erikseen. Määräysvallattomia omistajia ei ole ollut tilikaudella tai vertailukautena.

## Segmenttiraportointi

PHM:llä on ainoastaan yksi raportoitava segmentti. Raportoitava segmentti koostuu PHM Group Holding -konsernista, ja raportoitavan segmentin luvut ovat yhdenmukaisia PHM Group Holding -konsernin lukujen kanssa. Tarkemmat lisätiedot on esitetty liitetiedossa 2.1. Myyntituotot asiakassopimuksista.

## Valuuttamääräisten erien muuntaminen

### Toimintavaluutta

PHM:n konsernitilinpäätös esitetään euroina, emoyhtiön toiminta- ja esittämisvaluutassa. PHM määrittää kunkin tytäryhtiön toimintavaluutan, ja kunkin yhtiön tilinpäätökseen sisältyvät ulkomaan valuutan määräiset erät arvostetaan käyttäen kyseistä toimintavaluutta.

### Alkuperäinen ja myöhempi kirjaaminen

Ulkomaan valuutan määräiset transaktiot kirjataan alun perin toimintavaluutassa transaktiopäivän vaihtokurssin perusteella. Monetääriset erät muunnetaan toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden lopun valuuttakurssien perusteella.

Monetääristen erien kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan, paitsi niiden monetaaristen erien osalta, jotka on kohdistettu osaksi ulkomaalaisen yksikön nettosijoituksen suojausta. Näiden erien kurssimuutokset kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan siihen saakka, kunnes

kyseisestä yksiköstä luovutaan kokonaan tai osittain, jolloin ne siirretään tulosvaikutteisiksi eriksi.

Muut kuin monetaariset erät, jotka arvostetaan ulkomaan valuutan mukaisiin alkuperäisiin hankintamenoihin, muunnetaan alkuperäisen transaktiopäivän valuuttakursseilla. Käypään arvoon ulkomaan valuutassa arvostetut muut kuin monetaariset erät muunnetaan käyvän arvon määrittämispäivän valuuttakursseilla.

### Konserniyhdistely

Yhdistelyssä ulkomaisten yhtiöiden varat ja velat muunnetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssilla sekä tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman tuotto- ja kuluerät muunnetaan käyttäen tapahtumapäivien valuuttakursseja. Yhdistelyssä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Luovuttaessa ulkomaisesta yhtiöstä osittain tai kokonaan, omaan pääomaan kertyneet muunterot kirjataan luokittelun muutoksesta johtuvana oikaisuna tuloslaskelmaan.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta johtuvaa liikearvoa ja hankinnasta johtuvia varojen ja velkojen kirjanpitoarvon oikaisuja käsitellään kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina, ja ne muunnetaan tilinpäätöspäivän kurssiin.

### Lyhyt- ja pitkäaikaisten erien määritelmät

PHM esittää varat ja velat taseessa jaettuna lyhyt- ja pitkäaikaisiin eriin. Omaisuuserä tai velka on lyhytaikainen, kun sen odotetaan toteutuvan tai olevan tarkoitettu myytäväksi tai kulutettavaksi tavanomaisessa liiketoimintasyklissä, sitä pidetään kaupankäyntitarkoituksessa tai sen odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa. Rahavarat esitetään lyhytaikaisina varoina, ellei niitä ole rajoitettu vaihtamasta tai käyttämästä velan maksamiseen yli 12 kuukauden ajan.

Velka luokitellaan lyhytaikaiseksi, kun se odotetaan maksettavan 12 kuukauden kuluessa tai jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta lykätä velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

## 1.3. Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

PHM:n konsernitilinpäätöksen laatimisessa edellytetään johdon käyttävän harkintaa, arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoituihin tuottojen, kulujen, varojen ja velkojen määriin sekä niihin liittyviin tilinpäätöksessä esitettäviin liitetietoihin. Epävarmuus näistä oletuksista ja arvioista voi johtaa tulokseen, joka edellyttää sellaisten varojen tai velkojen kirjanpitoarvon olennaista oikaisemista, joiden vaikutukset kohdistuvat tuleviin tilikausiin. Toteumat voivat poiketa näistä arvioista.

Merkittävimmät johdon harkintaa ja arvioita sisältävät erät sekä näihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät esitetään seuraavissa liitetiedoissa:

- Liiketoimintojen yhdistäminen (Liitetieto 3.1)
- Liikearvon arvonalentumistestaus (Liitetieto 3.2)
- Odotettavissa olevat luottotappiot (Liitetieto 4.1)
- Vuokrasopimukset (Liitetieto 3.5)



## 1.4. Uudet tai muutetut IFRS-standardit

PHM soveltaa uusia ja muutettuja standardeja ja tulkintoja niiden tullessa voimaan. 1.1.2023 tai myöhemmin käyttöönotettavilla standardeilla ja standardien muutoksilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta PHM:n konsernitilinpäätökseen niiden käyttöönoton yhteydessä.

Seuraavat uudet standardit ja standardien muutokset tulevat voimaan 1.1.2023 alkavalla tilikaudella tai myöhemmin. Ainoastaan PHM:n kannalta olennaisimmat muutokset on sisällytetty alla olevaan yhteenvetoon.

**Aiottua käyttöä edeltävät tulot – Muutokset IAS 16:een – Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutosten mukaan keskeneräisen aineellisen hyödykkeen käytöstä syntyneiden tuotteiden myyntituotot ja niihin liittyvät valmistusmenot tulee kirjata tulosvaikutteisesti.

**Käsitteellistä viitekehystä koskeva viittaus – Muutokset IFRS 3:een Liiketoimintojen yhdistäminen** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutoksilla päivitetään IFRS 3:ssa oleva viittaus käsitteelliseen viitekehukseen sekä tehdään standardiin muita viittauksen päivityksestä aiheutuneita muutoksia.

**Disclosure of Accounting Policies – Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutokset selventävät olennaisuuden periaatteen soveltamista laatimisperiaatteista annettaviin liitetietoihin.

**Definition of Accounting Estimates – Muutokset IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet\*** (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutokset selventävät, kuinka yhtiöiden tulisi erottaa laatimisperiaatteiden muutokset kirjanpidollisten arvioiden muutoksista, ja keskittyvät kirjanpidollisen arvion määrittelyyn ja sen selventämiseen.

**Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Muutokset IAS 12:aan Tuloverot** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset kaventavat alkuperäistä kirjaamista koskevaa poikkeussääntöä ja selventävät, ettei poikkeussääntö sovellu yksittäisiin tapahtumiin, kuten vuokrasopimukset ja purkuelvoitteet, joista syntyy yhtä suuret ja vastakkaiset väliaikaiset erot.

**Lease Liability in a Sale and Leaseback – Muutokset IFRS 16:een Vuokrasopimukset\*** (Sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutokset lisäävät uuden, muuttuvia maksuja koskevan kirjanpitomallin ja edellyttävät myyjä-vuokralleottajan arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti oikaisemaan myynti- ja takaisinvuokraustapahtumat vuodesta 2019 alkaen.

**Classification of Liabilities as Current or Non-current – Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen\*: Classification of Liabilities as Current or Non-current, Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date ja Non-current Liabilities with Covenants** (sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa soveltamiskäytäntöä sekä selventää vaatimuksia velkojen luokittelumiseksi lyhyt- tai pitkäaikaisiksi. Muutokset täsmentävät, että sellaiset kovenantit, joiden on täytyttävä raportointipäivän jälkeen, eivät vaikuta velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi raportointipäivänä. Muutokset edellyttävät, että tällaisista kovenanteista kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoissa.

**Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin\*** (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi).

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaisen liiketoiminnan määrittelyn.

## 2. PHM:n taloudellinen kehitys

### 2.1. Myyntituotot asiakassopimuksista

#### Laatimisperiaatteet

##### Tuloutusperiaatteet

Asiakkaiden kanssa tehtyjen sopimusten tuotot kirjataan, kun palvelut siirtyvät asiakkaan määräysvaltaan sen vastikkeen määrää vastaavasti, johon PHM odottaa olevansa oikeutettu vastineena tavaroista tai palveluista. Tuotoksi kirjaaminen tapahtuu ajan kuluessa. PHM toimii myytyjen tuotteiden ja palvelujen päämiehenä, sillä konsernilla on tyypillisesti määräysvalta asiakkaille siirrettävissä tuotteissa tai palveluissa.

##### Suoriteveloitteet

PHM:n asiakassopimusten suoriteveloitteet koostuvat pääosin kiinteähintaisista kiinteistöhuoltopalveluista sekä teknisistä lisäpalveluista. PHM kirjaa tuotot mainituista palveluista ajan kuluessa, kun nämä palvelut on suoritettu. Kiinteistöhuoltopalvelut laskutetaan kuukausikohtaisesti suoritettujen palveluiden perusteella. Lisäpalvelut laskutetaan pääosin kuukausittain erikseen tuntiveloitusten perusteella ja tuotot kirjataan vastaavasti ajan kuluessa, kun nämä palvelut on suoritettu.

Kiinteistöhuoltopalveluiden lisäksi PHM tarjoaa lyhytaikaisia projekteja kuten sauna- ja leikkipuistoremontteja. Nämä lyhytaikaiset projektit kestävät yleisesti 1–6 kuukautta kaikissa toimintamaissa. PHM jaksottaa lyhytaikaisten projektien tulot jokaiselta kuukaudelta, jolloin työ on tehty, ja kirjaa siten tulot ajan kuluessa. Näistä hankkeista saavat tulot eivät ole olleet merkittäviä tilikauden aikana.

##### Muuttuva vastike

Palveluiden hinnoitteluun voi sisältyä muuttuva vastike, kuten alennus, viivästysseuraamus ja asiakkaan esittämä vaatimus. Jos sopimukseen sisältyy muuttuva vastike, konserni arvioi vastikkeen määrän, johon sillä on oikeus vastineeksi tavaroiden ja palvelujen luovuttamisesta asiakkaalle. Muuttuva vastike arvioidaan sopimuksen alussa, ja sille asetetaan rajoite, kunnes on erittäin todennäköistä, että kirjattujen kumulatiivisten tuottojen määrässä ei tapahdu merkittävää tuottojen peruutusta, kun muuttuvan vastikkeen aiheuttama epävarmuus on myöhemmin ratkaistu.

PHM:n sopimukset asiakkaiden kanssa eivät sisällä merkittäviä muuttuvia vastikkeita.

##### Myyntisaamiset

Saaminen edustaa konsernin oikeutta vastikkeen määrään, joka on ehdoton, eli vain ajan kuluminen on tarpeen ennen vastikkeen erääntymistä maksettavaksi. Lisätietoja on esitetty liitetiedossa 3.6 Myyntisaamiset ja muut saamiset.

##### Muut periaatteet

PHM:n sopimukset asiakkaiden kanssa eivät sisällä merkittäviä rahoituskomponentteja.

PHM:n sopimukset asiakkaiden kanssa eivät sisällä muita kuin rahavastikkeita.

PHM ei myönnä asiakkailleen takuita, joita pidettäisiin erillisinä suoriteveloitteina. PHM:n takuulausekkeissa taataan vain se, että suoritettu palvelu on sovitun mukainen. Tyypillisesti sopimukset sisältävät vakiotakuut toimialan yleisen käytännön mukaisesti, eikä asiakkaille anneta palvelutyyppejä takuita.

##### Segmenttietieto

PHM raportoi liiketoimintansa yhtenä segmenttinä, joka on linjassa sen ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle osoitetun sisäisen raportin kanssa. Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä on hallitus.

Konsernin liiketoiminta koostuu kiinteistöhuoltopalveluista sekä muista teknisistä lisäpalveluista. Tämän lisäksi PHM tarjoaa lyhytaikaisia kunnostushankkeita. Kiinteistöhuoltopalveluilla on samanlaiset taloudelliset ominaisuudet palvelun luonteen, asiakastyypin ja palvelunjaossa käytettävien menetelmien suhteen.

Koska PHM:n operatiivinen päätöksentekijä hallinnoi konsernia yhtenä segmenttinä ja johdon raportointi koostuu vain konsernitason raportoinnista, PHM:llä on vain yksi operatiivinen segmentti.

## Liikevaihdon jakauma

Seuraavassa taulukossa esitetään erittely konsernin asiakassopimuksista saatavista tuloista:

Tuhatta euroa	31.12.2022	31.12.2021	
<b>Liikevaihto palvelutyypeittäin</b>			
Sopimusmyynti	251 324	169 730	
Lisäpalveluiden myynti	231 082	192 989	
Muu myynti	876	1 496	
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä</b>	<b>483 282</b>	<b>364 215</b>	
<b>Liikevaihdon maantieteellinen jakauma</b>	<b>Sopimusmyynti</b>	<b>Lisäpalveluiden myynti</b>	<b>Yhteensä 31.12.2022</b>
Suomi	142 726	138 257	280 984
Ruotsi	59 072	73 733	132 806
Norja	24 221	11 444	35 666
Tanska	19 988	4 956	24 944
Saksa	5 317	3 567	8 884
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä</b>	<b>251 324</b>	<b>231 958</b>	<b>483 282</b>
Muu myynti sisältyy yllä olevassa taulukossa sarakkeeseen "lisäpalveluiden myynti".			
<b>Tuloutusajankohta</b>			
Palvelut luovutettu ajan kuluessa	251 324	231 958	483 282
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä</b>	<b>251 324</b>	<b>231 958</b>	<b>483 282</b>
<b>Liikevaihdon maantieteellinen jakauma</b>	<b>Sopimusmyynti</b>	<b>Lisäpalveluiden myynti</b>	<b>Yhteensä 31.12.2021</b>
Suomi	121 940	111 727	233 667
Ruotsi	34 852	69 023	103 875
Norja	6 668	12 409	19 077
Tanska	6 269	1 326	7 595
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä</b>	<b>169 730</b>	<b>194 485</b>	<b>364 215</b>
<b>Tuloutusajankohta</b>			
Palvelut luovutettu ajan kuluessa	169 730	194 485	364 215
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä</b>	<b>169 730</b>	<b>194 485</b>	<b>364 215</b>

## 2.2. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

### Laatimisperiaatteet

#### Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyvät tuotot, jotka eivät synny suoraan PHM:n operatiivisesta liiketoiminnasta.

Julkiset avustukset kirjataan, kun on riittävä varmuus siitä, että avustus vastaanotetaan ja että kaikki siihen liittyvät ehdot täytetään. Kun avustus liittyy kuluerään, jaksotetaan se tuotoksi samalle ajanjaksolle kuin siihen liittyvät kulut. Kun avustus liittyy omaisuuserään, se kirjataan tuotoksi

hyödykkeen odotetun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Valtion avustukset on kirjattu muihin tuottoihin. Tilikauden 2022 sekä vertailukauden aikana ei ole ollut merkittäviä avustuksia.

”Muut tuotot” -erä liiketoiminnan muissa tuotoissa sisältävät pääasiassa vuosialennuksia ja vuokratuottoja. Vertailukautena saldossa on myös COVID-19:ään liittyviä kustannuskorvauksia.

Tuhatta euroa	2022	2021
Vakuutuskorvaukset	554	383
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 342	937
Muut tuotot	1 651	2 168
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>3 547</b>	<b>3 488</b>

#### Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät kulut, jotka eivät synny suoraan PHM:n operatiivisesta liiketoiminnasta.

Liiketoiminnan muut kulut koostuvat pääasiassa kone- ja laitekuluista, markkinointi- ja hallintokuluista, IT-kuluista ja vapaaehtoisista henkilöstökuluista.

Tuhatta euroa	2022	2021
Kone- ja laitekulut	-30 677	-20 173
Markkinointi- ja hallintokulut	-13 740	-11 879
IT-kulut	-7 855	-6 083
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	-4 836	-3 509
Toimitilojen kulut	-3 295	-2 153
Lyhytaikaiset ja vähäarvoiset vuokrasopimukset	-695	-524
Matkakulut	-2 010	-1 356
Muut kulut	-2 992	-1 106
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-65 407</b>	<b>-46 260</b>

#### Tilintarkastuspalkkiot

Tuhatta euroa	2022	2021
Tilintarkastuspalvelut	-635	-544
Konsultointipalvelut	-23	-223
<b>Tilintarkastuspalkkiot yhteensä</b>	<b>-658</b>	<b>-768</b>

#### Materiaalit ja palvelut

Materiaalit ja palvelut sisältävät tyyppillisten välineiden ja materiaalien hankinnat vaihto-omaisuuteen ja asiakkaille tarjottuihin palveluihin liittyen.

Vaihto-omaisuudesta kirjatut arvonalentumiset kirjataan materiaaleihin ja palveluihin.



## 2.3. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut sekä henkilöstömäärä

### Laadintaperiaatteet

#### Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sisältävät palkat, palkkiot sekä luontais-  
edut, vuosilomat ja bonukset. Ne kirjataan sille kaudelle, jolla työntekijät  
suorittavat kyseisen työn.

PHM:llä on eläkejärjestelyitä paikallisen lainsäädännön mukaisesti.  
Nykyiset eläkejärjestelyt ovat maksuperusteisia eläkejärjestelyjä, ja niistä  
suoritettavat maksut kirjataan kuluksi sen kauden tuloslaskelmaan, johon  
ne kohdistuvat.

PHM:llä on vuosibonusohjelma, ja PHM jaksottaa bonuksen  
kuukausittain.

#### Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

PHM:n työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat maksupohjaisia.  
Konsernilla ei ole lakisäateistä velvollisuutta maksaa maksupohjaisiin  
järjestelyihin liittyviä lisäsummia. Maksupohjaisista järjestelyistä suoritett  
maksut kirjataan tuloslaskelmaan tilikaudella, jota ne koskevat.

### Työsuhde-etuuksista aiheutuvien kulujen erittely

Tuhatta euroa	2022	2021
Palkat ja palkkiot	-182 832	-135 813
Henkilösivukulut	-19 352	-13 869
Eläkekulut	-23 309	-18 296
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-225 493</b>	<b>-167 978</b>

#### Henkilöstön lukumäärä keskimäärin

	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	5 615	4 138

### Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Hallitukselle sekä johtoryhmälle maksettavat palkkiot esitetään tarkemmin liitetiedossa 5.1. Lähipiiritapahtumat.

## 2.4. Rahoitustuotot ja -kulut

### Laadintaperiaatteet

Rahoitustuotot ja -kulut kirjataan kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet. Korkotuotot ja -kulut kirjataan soveltaen efektiivisen koron menetelmää. Lisätietoa konsernin rahoitusinstrumenteista on esitetty liitetiedoissa 4.1, 4.2. ja 4.4. Vuokrasopimukseen liittyvät laadintaperiaatteet esitetään liitetiedossa 3.5.

PHM:n rahoitustuotot koostuvat pääasiassa korkotuloista ja valuuttakurssivoitoista. Rahoituskulut liittyvät pääasiassa lainojen korkomenoihin.

#### Rahoitustuotot

Tuhatta euroa	2022	2021
Korkotuotot	111	-
Valuuttakurssivoitot	355	686
Saadut osingot	3	2
Muut rahoitustuotot	17	107
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>486</b>	<b>794</b>

#### Rahoituskulut

Tuhatta euroa	2022	2021
Korkokulut korollisista veloista	-19 007	-13 704
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-1 071	-971
Valuuttakurssitappiot	-809	-723
Muut rahoituskulut	-1 856	-7 467
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-22 743</b>	<b>-22 865</b>



## 2.5. Tuloverot

### Laadintaperiaatteet

Tuloverot koostuvat tilikauden verotettavaan tuloon perustuvista veroista sekä laskennallisista veroista. Tuloslaskelman eristä kirjatut verot sisällytetään tuloslaskelman tuloveroihin. Muiden laajan tuloksen erien verovaikutus kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

### Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan säännösten ja voimassa olevan verokannan mukaisesti. Tätä veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Jos tuloverosäännösten tulkintaan liittyy epävarmuutta, yhtiö arvioi, pystyykö se täysin hyödyntämään tuloverolaskelman mukaisen verotuksellisen aseman ja tarvittaessa oikaisee verokirjauksia.

### Laskennalliset verot

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan omaisuus- ja velkaerien tilinpäätöspäivän kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä käyttämättömistä verotukseen liittyvistä hyvityksistä. Laskennalliset verosaamiset

ja -velat määritetään tilinpäätöspäivään mennessä hyväksytyjen verokantojen ja -lakien mukaan, joita arvioidaan käytettävän sinä vuonna kun laskennalliset verosaamiset ja -velat hyödynnetään. Konsernin merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät yrityshankinnoista.

Laskennallisten verosaamisten kirjanpitoarvoa tarkastellaan uudelleen jokaisena raportointipäivänä, ja sitä vähennetään siltä osin kun ei ole enää todennäköistä, että verotettavaa tuloa on käytettävissä riittävästi verosaamisten hyödyntämiseen kokonaan tai osittain. Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset arvioidaan uudelleen jokaisena raportointipäivänä ja ne kirjataan siltä osin kun on todennäköistä, että tulevat verotettavat tulot mahdollistavat laskennallisen verosaamisen kirjaamisen. Laskennalliset verovelat kirjataan taseelle täysimääräisinä.

PHM vähentää laskennalliset verosaamiset ja -velat toisistaan vain silloin kun yhtiöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus netottaa kauden verotettavaan tuloon perustuvat laskennalliset verosaamiset ja -velat keskenään.

### Tuloverot

Merkittävimmät tuloveroerat 31.12.2022 ja 31.12.2021 päättyneillä tilikausilla ovat:

Tuhatta euroa	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat tuloverot	-2 028	-3 251
Aikaisempien tilikausien verot	163	-110
Laskennallisten verojen muutokset	1 326	2 681
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-539</b>	<b>-680</b>

### Verokannan täsmäytys

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>14 738</b>	<b>-3 413</b>
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla 20 % (2020 20 %)	-2 948	-695
Aikaisempien tilikausien verot	163	-110
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavat verokannat	-457	-156
Vähennyskelvottomat menot	-872	1 500
Verovapaat tuotot	1 474	-1 242
Vahvistetut tappiot ja muut veroerat	2 099	22
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>-539</b>	<b>-680</b>

### Tuloverosaamiset ja -velat

Tuhatta euroa	2022	2021
Tuloverosaamiset	0	67
Tuloverovelat	866	2 281

### Efektiiivinen veroaste

	2022	2020
Efektiiivinen veroaste	4 %	-20 %

Tilikauden 2022 efektiiivinen veroaste selittyy sillä, että konsernissa on verovapaita osinkotuottoja, verotuksessa käyttämättömiä korkoja ja vahvistettuja tappioita.

## Laskennalliset verot

### Laskennalliset verosaamiset 2022

Tuhatta euroa	1.1.2022	Kirjattu tuloslaskelmaan	Hankitut liiketoiminnot	Kurssierot	31.12.2022
Vuokrasopimukset	153	20	0	0	173
Rahoitusinstrumenttien transaktiokulut	447	0	0	0	447
Yrityshankinnat	1 350	723	0	-14	2 060
Muut	251	118	28	72	469
<b>Yhteensä</b>	<b>2 202</b>	<b>862</b>	<b>28</b>	<b>59</b>	<b>3 150</b>

### Laskennalliset verosaamiset 2021

Tuhatta euroa	1.1.2021	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2021
Vuokrasopimukset	-	153	153
Rahoitusinstrumenttien transaktiokulut	-	447	447
Yrityshankinnat	892	458	1 350
Muut	329	-78	251
<b>Yhteensä</b>	<b>1 222</b>	<b>980</b>	<b>2 202</b>

### Laskennalliset verovelat 2022

Tuhatta euroa	1.1.2022	Kirjattu tuloslaskelmaan	Hankitut liiketoiminnot	Kurssierot	31.12.2022
Pääomalainan uudelleenluokittelu	295	-	-	-	295
Yrityshankinnat	24 304	-2 604	3 712	-152	25 260
Vuokrasopimukset	44	-	-	-	44
Rahoitusinstrumenttien transaktiokulut	1 506	28	-	-	1 535
Poistoerot	1 792	2 037	-	-20	3 808
Muut	41	74	-93	-4	19
<b>Yhteensä</b>	<b>27 982</b>	<b>-464</b>	<b>3 619</b>	<b>-176</b>	<b>30 961</b>

### Laskennalliset verovelat 2021

Tuhatta euroa	1.1.2021	Kirjattu tuloslaskelmaan	Hankitut liiketoiminnot	31.12.2021
Pääomalainan uudelleenluokittelu	155	140	-	295
Yrityshankinnat	22 438	-2 303	4 169	24 304
Vuokrasopimukset	44	-	-	44
Rahoitusinstrumenttien transaktiokulut	1 266	240	-	1 506
Hankintoihin liittyvien käypien arvojen kohdistukset	918	915	-	1 833
<b>Yhteensä</b>	<b>24 821</b>	<b>-1 008</b>	<b>4 169</b>	<b>27 982</b>



## 3. Investoinnit ja käytettävissä oleva pääoma

### 3.1. Liiketoimintojen yhdistäminen

#### Laadintaperiaatteet

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä alkaen, jona PHM saa määräysvallan yhtiössä. Liiketoimintojen yhdistäminen käsitellään hankintamenomenetelmällä. Hankintameno muodostuu luovutetun vastikkeen arvosta hankinta-ajankohdan käypään arvoon arvostettuna, ja siinä on huomioituna mahdollinen määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa. Konserni päättää kunkin liiketoimintojen yhdistämisen osalta, arvostetaanko määräysvallattomien omistajien osuudet hankinnan kohteessa käypään arvoon vai suhteelliseen osuuteen hankinnan kohteen yksilöitävissä olevista nettovaroista. Konserni arvostaa hankitut yksilöitävissä olevat varat ja vastattaviksi otetut velat niiden hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Merkittävimpien kauppojen yhteydessä on osa kauppahinnasta kohdistettu asiakassuhteille ja tavaramerkille.

Hankintaan liittyvät kulut, kuten asiantuntijapalkkiot, kirjataan tuloslaskelman liiketoiminnan muihin kuluihin.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen liikearvo arvostetaan hankintamenuon vähennettynä mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittu liikearvo on arvonalentumistestausta varten kohdistettava hankinta-ajankohdasta lähtien sille konsernin rahavirtaa tuottavalle yksikölle, jonka odotetaan hyötyvän liiketoimintojen yhdistämisestä, riippumatta siitä, kohdistetaanko tälle yksikölle muita hankinnan kohteen varoja tai velkoja. Lisätietoja liikearvosta ja arvonalentumistestauksesta on kuvattu liitetiedossa 3.2. Liikearvo ja arvonalentumistestaus.

Liiketoimintojen yhdistämisessä kirjattu ehdollinen vastike arvostetaan tulosvaikutteisesti käypään arvoon.

#### Yrityshankinnat 2022

Vuonna 2021 konserni teki yrityshankintoja kaikissa toimintamaissaan, joista 13 Suomessa, kolme Ruotsissa, 10 Norjassa, seitsemän Tanskassa, ja laajentui Saksan markkinoille hankkimalla Schultz Gruppen. Alla olevassa taulukossa on esitetty vuoden 2022 yrityshankinnat. Merkittävimmät yrityshankinnat jokaisessa maassa on esitetty tarkemmin alla. PHM luopui lisäksi yhdestä pienestä ruotsalaisesta yhtiöstä.

#### Laajentuminen Saksaan

Suurin vuoden aikana tehty yrityshankinta oli saksalainen Schultz Gruppe, jonka avulla PHM laajentui Saksan markkinoille. Schultz Gruppe tarjoaa siivous- ja kunnossapitopalveluja, teknistä huoltoa ja kiinteistönhallintapalveluja erilaisille kaupallisille kiinteistöille sekä teollis- ja asuinkiinteistöille Pohjois-Saksassa. Yrityskauppa on konsernille strategisesti tärkeä, sillä se avaa uuden markkinan merkittävine kasvumahdollisuuksineen, tukee konsernin kasvustrategian toteuttamista sekä maantieteellisen riskin hajauttamista.

#### Yrityshankinnat Suomessa

Suomessa, PHM vahvisti markkina-asemaansa ja palveluntarjoamaansa usealla paikkakunnalla mukaan lukien pääkaupunkiseudulla, hankkimalla paikallisia kilpailijoita ja erikoispalveluntuottajia. PHM laajentui lisäksi Vammalan ja Sastamalan alueelle hankkimalla Vammalan Talonmies ja Siivouspalvelu Oy:n.

#### Yrityshankinnat Ruotsissa

Ruotsissa PHM vahvisti asemaansa erityisesti Göteborgin alueella sekä Pohjois-Ruotsissa. Suurin hankittu yritys oli Parkkompaniet i Boden AB:n, joka on nopeakasvuinen, ulkoaluehuoltoon keskittyvä yritys, jolla on toimintaa useissa Pohjois-Ruotsin kaupungeissa. Lisäksi PHM luopui pienestä ruotsalaisesta yhtiöstä, jonka liiketoiminta ei vastannut PHM:n ydinliiketoimintaa.

#### Yrityshankinnat Norjassa

Norjassa PHM kasvatti merkittävästi liiketoimintaansa vuoden 2022 aikana. Suurimmat hankinnat olivat osloilainen kiinteistöpalveluyhtiö Ren Service AS, joka tarjoaa erilaisia siivous- ja talonmiespalveluja, sekä PBT Gruppen AS, täyden palvelun kiinteistöhuoltoyritys, joka toimii Vestfold & Telemarkin sekä Suur-Oslon alueilla. Konserni teki Norjassa muitakin yritysostoja Oslossa ja Trondheimissa sekä laajensi toimintaansa Fredrikstadiin hankkimalla RenBolig Service og Omsorg AS:n ja Haldenin alueelle ostamalla Rokke Hageservice AS:n.

#### Yrityshankinnat Tanskassa

Tanskassa PHM kasvatti merkittävästi liiketoimintaansa hankkimalla Altiren A/S:n ja Alt i Polering ApS:n sekä OK Rengøring A/S:n ja KRS Service ApS:n, jotka tarjoavat siivouspalveluita Kööpenhaminan alueella. Lisäksi PHM kasvatti olemassa olevaa kiinteistöhuoltoliiketoimintaa Kööpenhaminassa ja vahvisti myös isännöintipalveluitaan hankkimalla Kööpenhaminassa toimivan WA ApS:n sekä laajensi toimintaansa Jyllantiin hankkimalla Grindsted Vinduesservice ApS:n.

Hankittu Yhtiö	Maa	Hankinta-ajankohta	Valuutta	Liikevaihto *)	EBITDA *)
Hagen Hageservice AS	Norja	Tammikuu	NOKm	12 770	2 436
Princip Redovisning AB	Ruotsi	Tammikuu	SEKm	5 509	1 439
Sundby Rengørings Service ApS	Tanska	Helmikuu	DKKm	11 260	2 058
Daseko ApS	Tanska	Maaliskuu	DKKm	11 365	1 010
Vaktmester-Gruppen AS	Norja	Maaliskuu	NOKm	12 101	-208
Vammalan Talonmies ja Siivouspalvelu Oy	Suomi	Maaliskuu	EURm	861	123
Turun Sähköhuolto Oy	Suomi	Maaliskuu	EURm	811	48
Parkkompaniet i Boden AB	Ruotsi	Huhtikuu	SEKm	43 974	11 326
RenBolig Service og Omsorg AS	Norja	Huhtikuu	NOKm	12 186	1 435
Sähköasennus Salminen Oy	Suomi	Huhtikuu	EURm	1 971	417
P. Kiinteistöpalvelut Oy	Suomi	Huhtikuu	EURm	1 110	158
Unce Oy	Suomi	Huhtikuu	EURm	2 538	466
Lojonia Palvelut Oy	Suomi	Huhtikuu	EURm	753	91
Karkkilan Huolto Oy	Suomi	Huhtikuu	EURm	1 115	43
Porvoon Talotiimi Oy	Suomi	Toukokuu	EURm	1 965	552
Siniservice Oy ja Puhtaasti Mäkinen Oy	Suomi	Toukokuu	EURm	661	93
Altiren A/S and Alt I Polering ApS	Tanska	Kesäkuu	DKKm	44 360	8 175
HuoneistoHait Oy	Suomi	Kesäkuu	EURm	271	18
H.N. Service**	Tanska	Kesäkuu	DKKm	5 791	2 280
International NordicLife Förvaltning AB	Ruotsi	Heinäkuu	SEKm	34 292	-3 137
OK Rengoring AS ja KRS Service ApS	Tanska	Heinäkuu	DKKm	46 483	6 040
Grindsted Vinduesservice ApS	Tanska	Heinäkuu	DKKm	10 885	1 749
Kilderent AS	Norja	Heinäkuu	NOKm	5 377	646
WA ApS	Tanska	Elokuu	DKKm	18 466	897
Ren Service AS	Norja	Syyskuu	NOKm	83 859	7 610
Karsikon Talohuolto Oy	Suomi	Syyskuu	EURm	2 798	124
Pukimäen Kiinteistöhuolto ja PK Kuivaus Oy	Suomi	Syyskuu	EURm	3 847	266
Totopro Oy	Suomi	Lokakuu	EURm	1 370	340
3 Kløver AS	Norja	Lokakuu	NOKm	30 939	480
Schultz Gruppe and Corporate Care GmbH***	Saksa	Lokakuu	EURm	32 753	3 494
EC Renhold AS	Norja	Lokakuu	NOKm	11 458	3 470
Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdservice AS	Norja	Lokakuu	NOKm	11 047	238
Rokke Hageservice AS	Norja	Marraskuu	NOKm	9 229	663
PBT Gruppen AS	Norja	Marraskuu	NOKm	83 147	1 998

**Myyty yhtiö**

Berga Lås & Larm AB	Ruotsi	Kesäkuu	SEKm	6 868	504
---------------------	--------	---------	------	-------	-----

\*) Esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat viimeisimpään saatavilla olevaan tilintarkastettuun tilinpäätökseen

\*\*) Liiketoimintakauppa

\*\*\*) Konserniyhtiöiden epävirallinen konsolidointi

Tuhatta euroa

Yrityshankinnat 2022

Hankintahinta	
Kauppahinta rahana	98 193
Ehdolliset vastikkeet (liitetieto 4.5.)	1 582
<b>Yhteensä</b>	<b>99 775</b>
<b>Hankittujen varojen ja vastattaviksi otettujen velkojen käyvät arvot hankintahetkellä</b>	
<b>Varat</b>	
<b>Aineettomat omaisuuserät (liitetieto 3.3.)</b>	
Asiakassuhteet	14 468
Tuotemerkit	214
Muut aineettomat omaisuuserät	108
<b>Aineettomat omaisuuserät yhteensä</b>	<b>14 789</b>

<b>Aineelliset omaisuuserät (liitetieto 3.4.)</b>	6 412
Maa- ja vesialueet	-
Rakennukset	1 274
Koneet ja laitteistot	5 129
Keskeneräiset rakennukset	-
Muut laitteistot	9
Muut varat	35 740
Rahavarat	10 686
<b>Varat yhteensä</b>	<b>67 628</b>
<b>Velat</b>	
Korottomat velat	22 099
Korolliset velat	15 983
Laskennallinen verovelka (Liitetieto 2.5)	3 803
<b>Velat yhteensä</b>	<b>41 886</b>
<b>Käypään arvoon arvostettu nettovarallisuus yhteensä</b>	<b>25 743</b>
Liikearvo (Liitetieto 3.2)	73 873
<b>Kauppahinta</b>	<b>99 615</b>
<b>Hankintojen kassavirtavaikutus</b>	
<b>Rahana maksettava kauppahinta</b>	
Rahavarat	-98 193
Transaktiokulut	-2 557
<b>Hankinnan nettokassavirta</b>	<b>-100 750</b>

## Yrityshankinnat 2021

Vuonna 2021 konserni teki 33 yrityshankintaa, joista 16 oli Suomessa, yhdeksän Ruotsissa, kuusi Norjassa ja kaksi Tanskassa. Alla olevassa taulukossa on esitetty vuoden 2021 yrityshankinnat. Merkittävimmät yrityshankinnat jokaisessa maassa on esitetty tarkemmin alla.

### Yrityshankinnat Ruotsissa

Ruotsissa konserni onnistui hankkimaan yhden merkittävimmistä kilpailijoistaan, Flow Fastighetsvärden AB:n yrityskaupalla, joka allekirjoitettiin kesäkuussa 2021 ja joka astui voimaan heinäkuussa 2021 saatuaan kilpailuviranomaisen hyväksynnän. Flow Group, joka oli aiemmin MVI Advisorin sekä sen avainjohtajan omistama, koostuu neljästä operatiivisesta yhtiöstä, joilla on laaja maantieteellinen kattavuus ja joka täydentää huomattavasti PHM:n nykyistä maantieteellistä läsnäoloa Ruotsissa. Lisäksi yrityskauppa antaa PHM:lle pääsyn digitaaliseen kiinteistöhallintajärjestelmään, jota voidaan käyttää laajasti myös PHM:n muissa toiminnoissa. PHM myös laajensi maantieteellistä jälkeään ja vahvisti asemaansa monilla muilla maantieteellisillä alueilla vuoden 2021 aikana erityisesti Ruotsin ja Tukholman etelä- ja pohjoisosissa.

### Yrityshankinnat Suomessa

Suomessa konserni vahvisti markkina-asemaansa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kasvukeskuksissa ja niiden ympäristöissä useilla yritysostoilla, joka kasvatti toiminnan maantieteellistä laajuutta. Suomen suurin yrityskauppa oli Quality Service Groupin (QSC Group Oy) hankinta, johon kuului neljä operoivaa yksikköä Oulussa, Rovaniemellä ja Joensuussa. Muita suurempia yrityshankintoja olivat Kiinteistöhuolto Lyijynen Oy Lappeenrannassa ja Meranti Siivouspalvelut Oy Oulussa.

### Yrityshankinnat Norjassa ja Tanskassa

Norjassa konserni onnistui hankkimaan yhtiöitä Stavangerista ja vahvistamaan asemaansa sekä Oslossa että Trondheimissa, joissa se on operoinut jo syksystä 2020 lähtien. Huhtikuussa konserni teki ensimmäisen yrityskauppansa Tanskassa hankkimalla Kööpenhaminassa sijaitsevan Ejendomsvirke A/S:n, joka tarjoaa kiinteistöjen hallinta- ja ylläpitopalveluja valtakunnallisesti Tanskassa. Joulukuussa 2021 konserni hankki myös nopeasti kasvavan asuntomarkkinoihin keskittyvän kiinteistöhuolto-yhtiö TipTop Ejendomsservice ApS:n.

Hankittu Yhtiö	Maa	Hankinta-ajankohta	Valuutta	Liikevaihto *)	EBITDA *)
Tomina AB	Ruotsi	Tammikuu	SEKt	39 000	3 900
Montasjelaget AS	Norja	Helmikuu	NOKt	18 900	1 900
Olies Renhold AS	Norja	Helmikuu	NOKt	4 900	700
Meranti Siivouspalvelut Oy	Suomi	Maaliskuu	EURt	3 600	500
Janitor Oy	Suomi	Maaliskuu	EURt	800	100
Kiinteistöhuolto 3J Oy	Suomi	Huhtikuu	EURt	1 200	100
QSC Group Oy	Suomi	Huhtikuu	EURt	16 800	2 200
Viherkehä Oy	Suomi	Huhtikuu	EURt	1 500	200
Ejendomsvirke A/S	Tanska	Huhtikuu	DKKt	67 500	6 700
Höga Kusten Skog & Fastighet AB	Ruotsi	Huhtikuu	SEKt	63 700	6 800
Vihdin Rakennustekniikka VRT Oy	Suomi	Toukokuu	EURt	1 700	200
Optimal Service Sverige AB **)	Ruotsi	Toukokuu	SEKt	31 200	2 900
Gröna Gården AB	Ruotsi	Toukokuu	SEKt	27 700	5 100
Ostkustens Trädgårdsservice AB	Ruotsi	Toukokuu	SEKt	18 700	1 300
Trondheim Renholdsservice AS	Norja	Kesäkuu	NOKt	12 700	1 000
Uterom Entreprenør AS **)	Norja	Kesäkuu	NOKt	28 100	9 100
Kiinteistöhuolto Lyijynen Oy	Suomi	Kesäkuu	EURt	4 300	1 900
Kiinteistöpalvelu Tim Turunen Oy	Suomi	Kesäkuu	EURt	1 600	200
Flow Fastighetsvärden AB	Ruotsi	Heinäkuu	SEKt	231 900	9 400
Mark & Fastighetsservice i Kalmar AB	Ruotsi	Heinäkuu	SEKt	27 500	1 400
Uudenmaan Huoltokeskus Oy	Suomi	Syyskuu	EURt	1 600	200
Økonomiske Løsninger AS	Norja	Syyskuu	NOKt	19 300	4 000
Bromma Fönsterputs Ab and Fönsterputskåren i Stockholm AB	Ruotsi	Lokakuu	SEKt	8 800	500
Raahen Kiinteistönhoito Oy and Raahen Talonhoito Oy	Suomi	Marraskuu	EURt	1 200	100
993 Hjelp AS	Norja	Marraskuu	NOKt	11 200	1 300
Fastighet Mark Teknik Förvaltning Norr AB	Ruotsi	Marraskuu	SEKt	18 000	- 800
Puhdas Tuuli Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	300	-
Pirkanmaan Talotoimi Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	1 300	400
Duo Siivouspalvelut Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	2 600	500
Kouvolan Talohuolto Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	700	100
Kiinteistöhoito Juhala Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	800	100
Kiinteistöhuolto Honkapää Oy	Suomi	Joulukuu	EURt	700	200
TipTop Ejendomsservice ApS	Tanska	Joulukuu	DKKt	14 900	1 400
Trappevask Service AS	Norja	Joulukuu	NOKt	9 200	3 700

\*) Luvut on esitetty paikallisessa valuutassa perustuen viimeisimpiin saatavilla oleviin paikallisesti hyväksytyihin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin.

\*\*) Epävirallinen konserniyhtiöiden yhdistely.



Alla olevassa taulukossa esitetään hankintojen yksilöitävissä olevien varojen ja velkojen hankintahinnat ja käypä arvo sekä hankittujen yhtiöiden kassavirtavaikutus:

Tuhatta euroa		Yrityshankinnat 2021
<b>Hankintahinta</b>		
Kauppahinta rahana		97 572
Ehdolliset vastikkeet (Liitetieto 4.5.)		4 228
<b>Yhteensä</b>		<b>101 801</b>
<b>Hankittujen varojen ja vastattaviksi otettujen velkojen käyvät arvot hankintahetkellä</b>		
<b>Varat</b>		
<b>Aineettomat omaisuuserät</b>		
Asiakassuhteet		20 212
Muut aineettomat omaisuuserät		1 431
<b>Aineettomat omaisuuserät yhteensä</b>		<b>21 643</b>
<b>Aineelliset omaisuuserät</b>		
Maa- ja vesialueet		189
Rakennukset		1 407
Koneet ja laitteistot		8 791
Keskeneräiset rakennukset		188
Muut laitteistot		-
Muut varat		18 557
Rahavarat		11 574
<b>Varat yhteensä</b>		<b>62 349</b>
<b>Velat</b>		
Korottomat velat		30 475
Korolliset velat		9 418
Laskennallinen verovelka		4 179
<b>Velat yhteensä</b>		<b>44 072</b>
<b>Käypään arvoon arvostettu nettovarallisuus yhteensä</b>		<b>18 277</b>
Liikearvo (Liitetieto 3.2)		73 064
<b>Kauppahinta</b>		<b>91 341</b>
<b>Hankintojen kassavirtavaikutus</b>		
<b>Rahana maksettava kauppahinta</b>		
Rahavarat		- 97 572
Transaktiokulut		- 3 145
<b>Hankinnan nettokassavirta</b>		<b>- 100 718</b>

## 3.2. Liikearvo ja arvonalentumistestaus

### Laadintaperiaatteet

Liikearvo syntyy liiketoimintojen yhdistämisestä, ja se vastaa määrää, jonka verran luovutettu hankintahinta ylittää yksilöitävissä olevien netto-omaisuuserien hankinta-ajankohdan käyvän arvon.

Liikearvo testataan arvonalentumisten varalta vuosittain tai aina, kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen. Rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoa, liikearvo

mukaan luettuna, verrataan kerrytettävissä olevaan rahamäärään, joka on korkeampi seuraavista: käyttöarvo tai käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla.

Siinä tapauksessa, että omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo, omaisuuserästä kirjataan arvonalentumistappio, jotta kirjanpitoarvo vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää.

Tuhatta euroa	31.12.2022	31.12.2021
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>350 561</b>	<b>274 694</b>
Liikearvo yrityshankinnoista	66 203	75 867
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>416 764</b>	<b>350 561</b>

PHM:llä ei ole aineetonta omaisuutta, jolla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika. Arvonalentumistestaus tehdään konsernitasolla, koska PHM-konsernilla on keskitetty ohjausmalli ja raportointirakenne. PHM on yksilöinyt yhden rahavirtaa tuottava yksikön, joka noudattaa menetelmää, mikä perustuu siihen miten johto seuraa operatiivista liiketoimintaa. PHM seuraa liikearvoa sisäisesti konsernitasolla, ja koska PHM on yksilöinyt vain yhden rahavirtaa tuottavan yksikön, kaikki kirjattu liikearvo kohdistetaan tähän rahavirtaa tuottavaan yksikköön.

Raportointikaudella PHM on toteuttanut liikearvon arvonalentumistestaukset ajankohdille 31.12.2022 ja 31.12.2021. Rahavirtaa tuottavasta yksiköstä kerrytettävä summa määritetään käyttöarvolaskelmien perusteella. Laskelmat laaditaan noudattamalla diskontattua kassavirtamenetelmää, jossa käytetään johdon hyväksymiä arvioita seuraavalle vuodelle sekä johdon hyväksymistä strategisista suunnitelmista johdettua myöhempää kehitystä, jotka perustuvat paikallisilta myyntitiimeiltä kerättyyn informaatioon. Terminaalivuoden arvo on määritelty pitkän aikavälin strategisten suunnitelmien perusteella.

Viiden vuoden ennustejakson jälkeiset rahavirrat lasketaan terminaaliarvomenetelmällä. Terminaalinen kasvuvauhti 0,5 prosenttia (0,5 %) perustuu johdon arvioon varovaisesta pitkän aikavälin kasvusta. Arvostuksen avaintekijä on konsernin tulokseen ja tuleviin strategiaan kasvuun suunnitelmiin perustuva liikevaihdon kasvu, markkina-asema sekä potentiaali keskeisillä markkinoilla.

Diskonttauskorkona on käytetty painotettua pääoman kustannusta ennen veroja (WACC), jonka osatekijöitä ovat riskitön korko, markkinariskipreemio, yhtiökohtainen tekijä ja toimialakohtainen beeta-arvo, velkakustannukset sekä velan ja oman pääoman suhde. Laskelmissa käytetty WACC ennen veroja on 10,36 prosenttia (9,10 %).

Arvonalentumistestin tuloksena rahavirtaa tuottavalle yksikölle ei kirjattu arvonalentumistappiota 31.12.2022 ja 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta.

Arvioidessaan rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevaa rahamäärää johto uskoo, että mikään jokseenkin mahdollinen muutos käytettyyn keskeiseen oletukseen ei johtaisi tilanteeseen, jossa yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi sen kirjanpitoarvon.

### Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

Johto käyttää merkittäviä arviointeja ja harkintaa määrittäessään, onko liikearvon alentumisesta viitteitä. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden määrän määrittämisessä on myös käytetty johdon harkintaa, mutta koska yksi rahavirtaa tuottava yksikkö on yksilöity, liikearvoa ei tarvitse kohdistaa enempää.

Kassavirtaennusteet perustuvat johdon hyväksymiin budjetteihin ja rahoitusarvioihin, jotka kattavat viiden vuoden ajanjakson. Kassavirtaennusteet perustuvat PHM-konsernin olemassa olevaan liiketoimintarakenteeseen, todellisiin tuloksiin ja johdon parhaisiin arvioihin tulevasta myynnistä, kustannuskehityksestä, yleisistä markkinaolosuhteista ja sovellettavista verokannoista. Kasvuluvut perustuvat johdon arvioihin liiketoiminnan tulevasta kasvusta.

Johto testaa ennusteisiin liittyvissä merkittävässä arvioissa tapahtuvien muutosten vaikutuksia herkkyyssanalyysillä edellä kuvatulla tavalla.



### 3.3. Aineettomat hyödykkeet

#### Laadintaperiaatteet

PHM:n aineettomat hyödykkeet koostuvat pääosin yrityskauppojen yhteydessä tunnistetuista aineettomista hyödykkeistä, joita ovat asiakassuhteet ja tavaramerkit. Asiakassuhteet ja tavaramerkit arvostetaan käypään arvoon. PHM:llä on myös erikseen hankittuja aineettomia hyödykkeitä. Erikseen hankitut aineettomat hyödykkeet arvostetaan alun perin hankintamenoon. Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittujen aineettomien hyödykkeiden hankintameno on niiden käypä arvo hankinta-ajankohtana. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen aineettomat hyödykkeet kirjataan hankintamenoon, josta on vähennetty kertyneet poistot ja kertyneet arvonalentumistappiot. Kehittämismenot aktivoidaan, kun kyseiset kirjaamisedellytykset täyttyvät.

Aineettomien hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika arvioidaan joko rajalliseksi tai rajoittamattomaksi ajaksi. PHM:llä ei ole aineettomia hyödykkeitä, joilla on rajoittamaton vaikutusaika.

Aineettomista hyödykkeistä, joiden vaikutusaika on rajallinen, kirjataan poistot taloudellisen vaikutusajan mukaan ja niiden kirjanpitoarvoja jaksotetaan taloudellisen vaikutusajan mukaan ja arvioidaan arvonalentumisten varalta aina, kun on viitteitä siitä, että aineettoman aineettoman hyödykkeen arvo voi olla alentunut. Poistoaika ja poistomenetelmä tarkistetaan viimeistään kunkin tilikauden lopussa ja niiden muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti kirjanpidollisen arvion muutoksena. Aineettomien hyödykkeiden poistot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan.

Aineeton hyödyke kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan (eli sinä päivänä, jona vastaanottaja saa määräysvallan) tai kun sen käytöstä tai luovutuksesta ei odoteta koituvan tulevaisuudessa taloudellista hyötyä. Tästä johtuva voitto tai tappio (laskettuna nettomääräisen luovutustulon ja omaisuuserän kirjanpitoarvon erotuksena) kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin aineettomien omaisuuserien poistoperiaatteet:

	<b>Asiakassuhteet</b>	<b>Tavaramerkki</b>	<b>Muut aineettomat hyödykkeet</b>			
<b>Poistoaika (vuosi)</b>	Rajallinen (12 ja 10 vuotta)	Rajallinen (15 vuotta)				
<b>Poistomenetelmä</b>	Tasapoisto	Tasapoisto				
<b>Sisäisesti luotu tai hankittu</b>	Hankittu	Hankittu				

<b>Tuhatta euroa</b>	<b>Asiakassuhteet</b>	<b>Tavaramerkit</b>	<b>Muut aineettomat hyödykkeet</b>	<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>Liikearvo</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Hankintameno</b>						
<b>1.1.2021</b>	<b>104 816</b>	<b>12 300</b>	<b>440</b>	<b>117 556</b>	<b>277 442</b>	<b>394 997</b>
Liiketoimintojen yhdistäminen	20 212	-	1 431	21 643	73 119	94 762
Lisäykset	158	-	849	1 007	-	1 007
Vähennykset	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2021</b>	<b>125 186</b>	<b>12 300</b>	<b>2 720</b>	<b>140 206</b>	<b>350 561</b>	<b>490 766</b>
Liiketoimintojen yhdistäminen	14 468	214	108	14 789	73 873	88 662
Lisäykset	-	-	1 284	1 284	35	1 319
Vähennykset	-	-	-	-	-451	-451
Kurssierot	-725	-	438	-288	-7 254	-7 542
<b>31.12.2022</b>	<b>138 928</b>	<b>12 514</b>	<b>4 549</b>	<b>155 991</b>	<b>416 764</b>	<b>572 755</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>						
<b>1.1.2021</b>	<b>-4 987</b>	<b>-273</b>	<b>-72</b>	<b>-5 332</b>	<b>-</b>	<b>-5 332</b>
Poistot	-10 792	-820	-503	-12 115	-	-12 115
<b>31.12.2021</b>	<b>-15 779</b>	<b>-1 093</b>	<b>-575</b>	<b>-17 447</b>	<b>-</b>	<b>-17 447</b>
Poistot	-11 981	-824	-762	-13 566	-	-13 566
<b>31.12.2022</b>	<b>-27 760</b>	<b>-1 917</b>	<b>-1 337</b>	<b>-31 014</b>	<b>-</b>	<b>-31 014</b>
<b>Kirjanpitoarvo</b>						
31.12.2021	109 406	11 207	2 145	122 758	350 561	473 319
31.12.2022	111 168	10 597	3 213	124 978	416 764	541 742

#### Asiakkaisiin liittyvät aineettomat hyödykkeet

PHM on kirjannut asiakassuhteet aineettomiksi hyödykkeiksi. Suurin osa yrityshankintoihin liittyvistä tunnistetuista aineettomista hyödykkeistä on asiakassuhteita, jotka johtuvat asiakaskunnan merkityksestä PHM:n toiminnalle.

#### Markkinointiin liittyvät aineettomat hyödykkeet

PHM on yrityskaupan yhteydessä saanut oikeuden käyttää Kotikadun, Catevan ja Schultz Gruppen tavaramerkkiä. Tavaramerkit on arvostettu laskemalla, kuinka paljon kyseisistä tavaramerkeistä olisi jouduttu maksamaan, jos olisi maksettu vuotuista lisenssimaksua.

## 3.4. Aineelliset hyödykkeet

### Laadintaperiaatteet

PHM:n aineelliset hyödykkeet koostuvat pääosin rakennuksista, koneista ja kalustosta sekä maa- ja vesialueista. Merkittävin erä on koneet ja kalusto, joka sisältää henkilö-, paketti- ja kuorma-autot, toimistolaitteet ja huonekalut sekä muu kalusto.

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla. Hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Välilliset hankintamenot eivät sisälly aktivoituihin hankintamenoihin.

Poistot kirjataan tasapoistomenetelmää hyödykkeiden taloudellisena vaikutusaikana seuraavasti:

- Maa-alueet, ei kirjata poistoja
- Rakennukset 5-25 vuotta
- Koneet ja kalusto 3-10 vuotta
- Muut aineelliset hyödykkeet 3-5 vuotta

Poistomenetelmä, taloudellinen vaikutusaika sekä jäännösarvot tarkistetaan jokaisen raportointikauden päättymispäivänä, ja jos ne eroavat merkittävästi aikaisemmasta arviosta, poistoajoja muutetaan ei-takautuvasti.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden luovutuksista ja käytöstä poistamisesta johtuvat voitot ja tappiot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Myyntivoitot ja -tappiot lasketaan saatujen nettotuottojen ja tasearvon erotuksena.

PHM arvioi aineellisten hyödykkeiden tasearvoja, kun sisäiset tai ulkoiset tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että hyödykkeiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä ei ehkä ole kerrytettävissä. PHM ottaa tässä yhteydessä huomioon myös omaisuuserien iän ja niiden jäljellä olevat taloudelliset vaikutusajat. Jos viitteitä on olemassa, yhtiö arvioi omaisuuserän kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kun omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän, erotus eli arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä konserni määritteli uudelleen suomalaisten tytäryhtiöidensä koneiden ja kaluston poistoajat vastaamaan paremmin hyödykkeiden taloudellista vaikutusaikaa. Poistomenetelmän muutos tilivuonna 2022 kirjattiin kokonaisuudessaan vuoden 2022 viimeiselle neljännekselle, ja sen positiivinen vaikutus poistoihin oli 4,8 miljoonaa euroa.

Tuhatta euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset rakennukset	Muu kalusto	Yhteensä
<b>1.1.2021</b>	<b>63</b>	<b>657</b>	<b>35 481</b>	<b>564</b>	<b>1 280</b>	<b>38 045</b>
Lisäykset	-	-	13 201	-	45	13 247
Liiketoimintojen yhdistäminen (Liite 3.1)	189	1 407	8 791	188	-	10 575
Vähennykset	-101	-235	-	-	-	-336
Siirrot erien välillä	-	-	752	-752	-	-
Poistot tilikauden aikana	-	-122	-16 035	-	-79	-16 235
<b>31.12.2021</b>	<b>150</b>	<b>1 707</b>	<b>42 190</b>	<b>-</b>	<b>1 247</b>	<b>45 295</b>
Lisäykset	-	232	20 077	-	525	20 834
Liiketoimintojen yhdistäminen (Liite 3.1)	-	1 274	5 129	-	9	6 412
Vähennykset	-	-175	-2 831	-	-	-3 006
Siirrot erien välillä	-	-1	1	-	-	-0
Poistot tilikauden aikana	-	-314	-8 283	-	-61	-8 658
Kurssierot	-	1	-633	-	-1 210	-1 842
<b>31.12.2022</b>	<b>150</b>	<b>2 725</b>	<b>55 649</b>	<b>-</b>	<b>510</b>	<b>59 034</b>

## 3.5. Vuokrasopimukset

### Laadintaperiaatteet

#### Konserni vuokralle ottajana

PHM:n aktivoidut vuokrasopimukset koskevat lähinnä toimistotiloja, koneita ja kalustoa sekä ajoneuvoja. Vuokrasopimukset ovat määräaikaista tai toistaiseksi voimassaolevia. Suurin osa PHM:n vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia, joiden irtisanomisajat ovat 3, 6 tai 12 kuukautta.

PHM arvioi sopimuksen syntymisajankohtana, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen. Sopimus on vuokrasopimus tai sisältää vuokrasopimuksen, jos sopimus antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan määräajaksi vastiketta vastaan.

#### Käyttöoikeusomaisuuserät

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana hankintameno, joka muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisestä arvostuksesta, sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista (vähennettynä mahdollisilla saaduilla kannustimilla), alkuvaiheen välittömistä menoista sekä arvioiduista menoista, joita PHM:lle syntyy kohdeomaisuuserän purkamisesta ja poistamisesta, sen sijaintipaikan palauttamisesta alkuperäiseen tilaan tai omaisuuserän palauttamisesta vuokrasopimuksen ehdoissa vaadittavaan kuntoon.

Sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintameno, josta vähennetään kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan tai vuokrakauden kuluessa, mikäli vuokra-aika on taloudellista vaikutusaikaa lyhyempi.

#### Vuokrasopimusvelka

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana tulevien vuokramaksujen nykyarvoon. Vuokrasopimusvelan arvoon sisällytetään seuraavat maksut:

- kiinteät maksut
- muuttuvat vuokrat, jotka riippuvat indeksistä tai hintatasosta
- osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää kyseisen option
- maksut vuokrasopimuksen päättämisestä aiheutuvista sanktioista, jos vuokra-ajassa on otettu huomioon, että konserni käyttää vuokrasopimuksen päättämisoption.

Kiinteisiin vuokriin sisältyy tosiasiallisesti kiinteät maksut. Joihinkin vuokrasopimukseen sisältyy indeksiehto ja ne uudelleen arvostetaan vuosittain. Palvelukomponentit erotetaan maksettavista vuokrista, mikäli ne pystytään määrittämään luotettavasti.

Tulevat vuokrat diskontataan käyttäen lisäluoton korkoa, koska sopimusten sisäinen korko ei ole helposti määritettävissä. Lisäluoton korkoa määritettäessä on otettu huomioon yhtiökohtaiset tekijät sekä taloudelliset olosuhteet. Lisäluoton korkoa on käsitelty tarkemmin liitteessä 4.1 Rahoitusriskien hallinta.

Vuokrasopimukseen liittyvä korkokulu esitetään tuloslaskelmalla rahoituskuluissa. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen pienentämällä kirjanpitoarvoa maksettuilla vuokrilla.

Tuloslaskelmaan rahoituskuluihin kirjataan vuokrasopimusvelasta aiheutuvat korkokulut. Vuokrasopimusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon vähennettynä vuokramaksujen pääoman osuudella.

#### Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat sopimukset

Konserni soveltaa käytettävissä olevaa helpotusta, koskien lyhytaikaisia vuokrasopimuksia (vuokra-aika 12 kuukautta tai alle) sekä sopimukseen, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Omaisuuserän katsotaan olevan arvoltaan vähäinen kun kohde-etuutena olevan omaisuuserän arvon arvioidaan olevan kuukausittain alle 200 euron kynnyсарvon. Alle 200 euron autovuokrasopimukset sisältyvät kuitenkin vuokralaskelmiin. Näitä arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia, jotka eivät sisälly vuokralaskelmiin, ei kirjata taseeseen, vaan ne kirjataan kuluiksi, kun menot syntyvät. Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä on käsitelty tarkemmin liitteessä 2.2. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

**Käyttöoikeusomaisuuserät**

Tuhatta euroa	Rakennukset	Ajoneuvot	Koneet	Muut	Yhteensä
<b>1.1.2021</b>	<b>15 784</b>	<b>2 855</b>	<b>824</b>	<b>-</b>	<b>19 463</b>
Lisäykset	721	3 111	1 323	0	5 156
Liiketoimintojen yhdistäminen	6 947	295	523	8	7 774
Tilikauden poisto	-6 608	-2 305	-1 069	0	-9 983
Kurssierot	-90	-31	-5	0	-125
<b>31.12.2021</b>	<b>16 755</b>	<b>3 925</b>	<b>1 596</b>	<b>9</b>	<b>22 285</b>
<b>1.1.2022</b>	<b>16 755</b>	<b>3 925</b>	<b>1 596</b>	<b>9</b>	<b>22 285</b>
Lisäykset	3 781	3 335	486	15	7 617
Liiketoimintojen yhdistäminen	6 553	1 657	1 827	24	10 061
Tilikauden poisto	-8 496	-2 897	-1 214	-16	-12 622
Kurssierot	-407	-280	-115	-1	-803
<b>31.12.2022</b>	<b>18 186</b>	<b>5 740</b>	<b>2 580</b>	<b>31</b>	<b>26 536</b>

**Vuokrasopimusvelat**

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>1.1.</b>	<b>22 856</b>	<b>19 667</b>
Lisäykset	10 209	6 772
Liiketoimintojen yhdistäminen	10 062	7 796
Vuokrat	-14 834	-10 409
Korkokulut	-1 071	-971
<b>31.12.</b>	<b>27 222</b>	<b>22 856</b>
Tuhatta euroa	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	15 020	13 494
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	12 202	9 362
<b>31.12.2021</b>	<b>27 222</b>	<b>22 856</b>

Vuokrasopimusten maturiteettianalyysi on esitetty liitteessä 4.5. Lainat ja vuokrasopimusvelat.

**Vuokrasopimusten vaikutus tuloslaskelmaan**

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Lyhytaikaiset vuokrasopimukset	-194	-179
Arvoltaan vähäiset omaisuuserät	-140	-345
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-12 622	-9 977
Vuokrasopimuksista kirjattu korko	-1 071	-971
<b>Yhteensä</b>	<b>-13 694</b>	<b>-10 948</b>

Vuokrasopimusvelkojen maksetut lyhennykset tilikaudella 2022 olivat 14,8 tuhatta euroa (2021: 10,4 tuhatta euroa)

**Keskeiset johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot**

Keskeisimmät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut liittyvät toistaiseksi voimassaoleviin toimitilavuokrasopimuksiin. Näiden sopimusten osalta johdon on arvioitava vuokra-ajan pituus, joka voi vaikuttaa merkittävästi käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan määriin sekä niihin liittyviin poisto- ja korkokuluihin.

Johdon arviota sovelletaan myös määritettäessä lisälainan korkoa, jota käytetään tulevien vuokrien nykyarvon laskemiseen. PHM soveltaa ulkoiseen lainasopimukseen perustuvaa marginaalia lisälainakoron sekä riskittömän viitekoron määrittämiseksi, joka ottaa huomioon leasingmaksujen valuutan ja vuokra-ajan. PHM:ssä diskonttokorko määräytyy toimintamaan,

sopimuskauden ja vuokraomaisuusluokan mukaan. Kiinteistöjen viitekorkona PHM käyttää korkeatuottoisten joukkolainojen korkoa ja kone- ja laitevuokrasopimuksissa SSRCF-rajakorkoa. PHM:n analyysin perusteella nämä korot vastaavat PHM:n rahoituskuluja.

PHM määrittää toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajat tapauskohtaisesti PHM:n kolmen vuoden strategiakauden mukaisesti. Sopimukseen, joihin sisältyy optio vuokrasopimusten jatkamisesta, PHM:n johto soveltaa harkintaa siitä, tullaanko optio käyttämään. Mikäli on kohtuullisen varmaa, että optio tullaan käyttämään, huomioidaan jatko-optio vuokrasopimusvelan arvostamisessa. Ostooption sisältävien sopimusten osalta PHM arvioi ostotapahtuman todennäköisyyden omaisuusluokan ja vuokra-ajan perusteella. Autojen leasingopimuksien vuokra-ajaksi arvioidaan yleensä 3–5 vuoden sopimuskausi. Vuokra- ja leasingopimusten korot päivitetään vuosittain.

## 3.6. Myyntisaamiset ja muut saamiset

### Laadintaperiaatteet

Myyntisaamiset ja muut saamiset johtuvat konsernin tavanomaisista liiketoimista, ja ne ovat korottomia saamisia. Myyntisaamiset kirjataan, kun asiakkaalta erääntyy ehdoton vastike. Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon alun perin, ja ne kirjataan myöhemmin jaksotettuun

hankintamenoan rahoitusvarojen luokittelun jälkeen. Muut saamiset kirjataan hankintamenoan, ja ne sisältävät tyypillisesti verosaamiset ja muut lyhytaikaiset siirtosaamiset, joita ei pidetä rahoitusvaroina.

### Myyntisaamiset

Tuhatta euroa	31.12.2022	31.12.2021
Myyntisaamiset ulkoisilta asiakkailta	57 317	38 160
Odotettavissa oleva luottotappio	-1 113	-1 074
<b>Myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>56 204</b>	<b>37 086</b>

Myyntisaatavien maksuehdot ovat yleensä 14-45 päivää, ja ne ovat korottomia. Myyntisaamiset, jotka ovat erääntyneet yli 360 päivää, katsotaan laiminlyödyiksi. Erääntyneisiin myyntisaamisiin kohdistuu maksumuistutus ja takaisinperintäprosessit. Takaisinperintäprosessia hallinnoi PHM:n luotonvalvontayksikkö.

Muut lyhytaikaiset saamiset sisältävät ennakkomaksut, siirtosaamiset ja muut saamiset. Muut saamiset sisältävät ALV-saamiset ja muut niihin liittyvät erät. Pitkäaikaiseksi luettavat muut saamiset olivat 332 (273) tuhatta euroa 31.12.2022. Muiden lyhytaikaisten varojen erät on esitetty alla.

Lähipiiritapahtumiin liittyviin saataviin liittyvät ehdot löytyvät liitiedosta 5.1. Tilikauden 2022 päättyessä PHM:llä ei ollut avoimia saatavia lähipiiriltä.

### Muut saamiset

Tuhatta euroa	31.12.2022	31.12.2021
Ennakkomaksut ja siirtosaamiset	11 965	8 875
Muut saamiset	3 084	1 300
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>15 049</b>	<b>10 174</b>

### Odotettavissa olevat luottotappiot

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta perustuu historiallisiin tietoihin, joita on oikaistu asiakkaan maksukäyttäytymiseen perustuvilla tulevaisuuteen suuntautuvilla parametreilla. PHM on analysoinut myyntisaamisiaan yhtenä salkkuna, koska maksukäyttäytyminen on homogeenista. Johto arvioi asiakkaiden maksukäyttäytymisen ja taloudelliset tapahtumat jokaisella raportointikaudella. PHM arvioi maksun oikea-aikaisuuden asiakkaiden maksuprofiilin rinnalla tunnistaakseen lainasaamisten rahavaikutuksen aika-arvon. Koska PHM ei käytä rahoitusta osana myyntisopimuksiaan IFRS 15:n mukaisesti, asiakkaiden aika-arvo diskontataan erikseen jokaisesta erääntyneestä luokasta edellä olevan odotettavissa olevat luottotappiot- taulukon mukaisesti. PHM soveltaa yksinkertaistettua lähestymistapaa laskettujen luottotappioiden laskemiseen kullakin kaudella.

Sopimuksiin perustuvien saamisten odotettavissa olevat luottotappiot sisältävät odotetut luottotappiot avoimista myyntisaamisista jokaisella raportointitietokaudella. Odotettavissa olevien luottotappioiden tappioaste sopimuksiin perustuvista luottotappioista oletetaan olevan sama kuin myyntisaamisten tappioaste.

PHM:n politiikat ja menetelmät ohjeistavat monipuolisen asiakassalkun hallintaan luottotappioriskien välttämiseksi. Jos kuitenkin tunnistetaan, että tällainen riski on syntynyt, valvotaan ja hallinnoidaan tilannetta ohjeistuksen mukaisesti. PHM:ssä yksittäisen asiakkaan osuus ei ole koskaan merkittävä, mikä vähentää luottotappioriskiä.



Alempana on esitetty tiedot konsernin myyntisaamisten luottoriskistä varausmatriisin avulla:

#### Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2022

Tuhatta euroa	%	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	0,1 %	47 491	-47	47 443
1-30 päivää	0,5 %	6 226	-31	6 195
31-90 päivää	2,0 %	1 746	-35	1 711
91-180 päivää	10,0 %	593	-59	533
181-360 päivää	50,0 %	641	-321	321
Yli 360 päivää	100,0 %	619	-619	0
<b>Yhteensä</b>		<b>57 317</b>	<b>-1 113</b>	<b>56 204</b>

#### Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2021

Tuhatta euroa	%	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	0,1 %	32 727	-33	32 694
1-30 päivää	0,5 %	2 841	-14	2 827
31-90 päivää	2,0 %	712	-14	697
91-180 päivää	10,0 %	545	-54	490
181-360 päivää	50,0 %	754	-377	377
Yli 360 päivää	100,0 %	581	-581	0
<b>Yhteensä</b>		<b>38 160</b>	<b>-1 074</b>	<b>37 086</b>

Odotettavissa olevien luottotappioiden arvostusmenetelmissä tai oletuksissa ei ole muutoksia edelliseen tilikauteen verrattuna. Konsernin emoyhtiölle

myönnettyjen lainasaamisten ja lainavelkojen epäolennaisen määrän vuoksi odotettavissa olevaa luottotappiota ei ole laskettu kummaltakaan tilikaudelta.



### 3.7. Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ovat veloitteita maksaa tavaroista tai palveluista, jotka on hankittu tavanomaisen liiketoiminnan yhteydessä. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi

veloiksi, jos maksu suoritetaan enintään 12 kuukauden kuluessa. Muutoin ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Muut pitkäaikaiset velat</b>		
Ehdolliset velat	676	1 101
Muut velat	265	356
Konsernipankkitilivelka PHM Group TopCo Oy:lle	5 668	16 327
Konserniavaustusvelka PHM Group TopCo Oy:lle	1 315	669
<b>Muut pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>7 923</b>	<b>18 453</b>
Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat</b>		
Ostovelat	28 995	19 366
Henkilöstöön liittyvät velat	41 824	28 379
Muut velat	16 189	14 671
Kertyneet korot	755	502
Muut siirto- ja lyhytaikaiset velat	10 639	10 639
<b>Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat yhteensä</b>	<b>98 401</b>	<b>73 557</b>

Muut velat sisältävät ehdolliset velat, arvonlisäverovelat, ennakonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelat. Taulukon siirto- ja lyhytaikaiset velat koostuvat

pääosin jaksotetuista kuluista ja henkilöstöön liittyvistä kuluista.

## 4. Pääomarakenne ja sen hallinta

### 4.1. Rahoitusriskien hallinta

#### Rahoitusinstrumenttien rahoitusriskien-hallinnan tavoitteet ja toimintaperiaatteet

PHM:n pääasialliset rahoitusinstrumentit altistuvat erilaisille rahoitusriskeille. Rahoitusriskejä ovat markkinariski, luottoriski sekä maksuvalmiusriski. Markkinariski kattaa valuuttariskin ja korkoriskin. Lisäksi PHM:n rahoitusvarat altistuvat vastapuolen luottoriskille. PHM:n johto seuraa ja hallinnoi taloudellisia riskejään riskienhallintapolitiikkansa mukaisesti. PHM:llä on asianmukaiset toimintaperiaatteet ja menettelytavat, joiden avulla rahoitusriskit tunnistetaan, arvostetaan ja hallitaan PHM:n toimintaperiaatteiden ja riskitavoitteiden mukaisesti. Hallitus arvioi ja hyväksyy toimintaperiaatteet näiden riskien hallitsemiseksi.

Tällä hetkellä PHM ei käytä johdannaisia markkinariskin suojaamiseen. PHM:n johdolla on kuitenkin hallituksen mandaatti käyttää johdannaisia, jos se katsotaan tarpeelliseksi. PHM:n tavoitteena on seurata ja minimoida taloudellisia riskejä. PHM on keskittänyt rahoituksen hallinnan konsernitasolle.

PHM tarjoaa asiakkailleen kiinteistöpalveluita paikallisesti, mistä johtuen Ukrainan kriisillä on ollut rajalliset suorat vaikutukset konsernin toimintaan ja taloudelliset vaikutukset ovat jääneet verrattain vähäisiksi. Kriisin pääasialliset vaikutukset ilmenevät kasvaneiden polttoaine- ja energiahintojen muodossa sekä yleisenä kustannusinflaationa ja taloudellisena epävarmuutena.

#### Markkinariski

Markkinariski on riski siitä, että rahoitusinstrumentin käypä arvo tai rahavirrat vaihtelevat markkinahintojen tai olosuhteiden muutosten takia. Markkinariski sisältää korko- ja valuuttariskin. Markkinariskien herkkyysanalyysi on esitetty alempana.

#### Korkoriski

Korkoriski on riski siitä, että rahoitusinstrumentin käypä arvo tai vastaiset rahavirrat vaihtelevat markkinakorkojen muutosten vuoksi. PHM:n altistuminen korkovaihteluille johtuu pääasiassa niistä PHM:n veloista, joiden vaihtuva korko on sidottu Euribor-korkoihin. Markkinakorkojen muutoksilla on suora vaikutus PHM:n tuleviin korkomaksuihin. Suurimmassa osassa PHM:n ulkoisista lainoista on kiinteä korko, joten vaihtuvaa korkoriskiä ei pidetä konsernin kannalta merkittävänä. Merkittävin tekijä, joka altistaa konsernia korkoriskille, on PHM Group Holdingin 15.12.2022 liikkeelle laskema uusi 70 miljoonan euron vaihtuvakorkoinen joukkovelkakirjalaina, jonka osuus konsernin korollisista veloista on noin 15,3 %.

Sisäisten lainojen korot mukailevat ulkoisten lainojen korkoja.

Vuonna 2021 PHM Group Holding Oyj laski liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan, jonka eräpäivä on 18.6.2026. Helmikuussa 2022 aikana PHM Group Holding Oyj laski liikkeelle 40 miljoonan euron arvosta uusia joukkovelkakirjoja olemassa olevan 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ehtojen puitteissa. Joukkovelkakirjat, sisältäen alun perin vuonna 2021 liikkeelle lasketut 300 miljoonan euron arvoiset joukkovelkakirjat, listattiin NASDAQ Helsinkiin suunnitellusti kesäkuussa 2022.

Konserni korotti myös Senior Secured RCF -luottolimiittiansa 12,5 miljoonalla eurolla 62,5 miljoonaa euroon. Korotus on sovittu 12 kuukaudelle, ja se noudattaa nykyisten rahoitussopimusten ehtoja. Lisäksi 15.12.2022 liikkeeseen laskettiin 70 miljoonan arvosta uusia euromääräisiä vakuudellisia senioriehtoisia vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjoja osana uutta 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan viitekehystä. Laina eräänä 19.6.2026. Uudet velkakirjat ovat tällä hetkellä kaupankäynnin kohteena Frankfurt Open Market -kaupankäyntipaikalla, ja PHM tulee jättämään hakemuksen uusien velkakirjojen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ Helsinki Oy:n pörssilistalle vuoden 2023 toisen vuosineljänneksen aikana.

#### Korolliset lainat

Velkainstrumentti	Korko	Koron tyyppi	Laina nostettu	Lainan pääoma M€ per 31.12.2022
Super senior -luottolimiitti	Euribor + Marginaali	Vaihtuva	2021	0,5 (nostamatta 62)
Pankkilaina	Viitekorko + Marginaali	Kiinteä/vaihtuva	2020-2021	18,1
Joukkovelkakirjalaina	4,75 %	Kiinteä	2021	340
Joukkovelkakirjalaina	3 kk Euribor + 7,5%	Vaihtuva	2022	70

#### Korkoherkkyys

Seuraavassa taulukossa esitetään herkkyys kohtuullisen mahdolliselle korkotasojen muutokselle niiden lainojen osalta, joihin se vaikuttaa.

Herkkyysanalyysi on laskettu olettaen 0.5 % muutos markkinakoroissa kun muut muuttajat pidetään vakiona.

Tuhatta euroa	31.12.2022		31.12.2021	
	Tilikauden tulos	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Oma pääoma
+0,5 % markkinakoron muutos	-350,0	-350,0	-140,0	-140,0
-0,5 % markkinakoron muutos	350,0	350,0	140,0	140,0
+1,0 % markkinakoron muutos	-700,0	-700,0	-280,0	-280,0
-1,0 % markkinakoron muutos	700,0	700,0	280,0	280,0



## Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttamääräisen käyvän arvon tai siitä johtuvien tulevien rahavirtojen vaihtelua, joka aiheutuu valuuttakursseissa tapahtuvista muutoksista. PHM:n valuuttariski liittyy ensisijaisesti liiketoimintaan, jossa tuotot tai kulut ovat ulkomaan valuutan määräisiä.

PHM toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Kaikilla tytäryhtiöillä toimintavaluutta on paikallinen valuutta. Kaikki yhtiöt toimivat toimintavaluutassaan ilman merkittäviä vieraan valuutan määräisiä liiketoimia, joten merkittävää valuuttakursseista johtuvaa transaktioriskiä ei ole.

PHM:n valuuttariski liittyy Ruotsin, Norjan sekä Tanskan kruunuun. Vieraan valuutan translaatoriski esitetään oman pääoman muuntoerona. Konserni altistuu pääasiassa Ruotsin kruunun (SEK) valuuttakurssimuutoksille. PHM Group ei ole suojannut oman pääoman valuuttariskiä.

## Luottoriski

Luottoriski muodostuu asiakkaista, jotka eivät kykene suoriutumaan rahoitusinstrumenttien tai asiakassopimuksien mukaisista velvoitteistaan, joka johtaa luottotappioon PHM:n näkökulmasta. PHM altistuu operatiiviselle luottoriskille, joka sisältää pääasiassa myyntisaamiset.

Lisäksi konserni altistuu vastapuoliriskille, jota hallitaan luottoriskin hallinnan yhteydessä tunnistamalla asiakkaat ennen kaupankäyntiä. Konserni käy kauppaa ainoastaan tunnistettujen ja luotettavien vastapuolien kanssa. Saamisten määriä seurataan ja peritään juoksevasti.

Raportointipäivän luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo.. PHM:llä ei ole merkittäviä luottoriskejä. Katso lisätietoja liitetiedosta 3.6 Myyntisaamiset ja muut saamiset.

## Maksuvalmiusriski

PHM tarkastelee sen saatavilla olevia rahavaroja ja maturiteettianalyysiä määrittääkseen käteisvarojen tarpeen. Johto arvioi liiketoimintaennusteita ja niihin liittyviä rahavirtoja likviditeettitarpeen ylläpitämiseksi.

PHM:n tavoite on ylläpitää rahoituksen jatkuvuutta ja joustavuutta käyttämällä pankkilimittettä, ja jos tarpeen, pankkilainoja. Konserni on arvioinut uudelleenrahoitukseen liittyvän riskikeskittymän tasoa ja arvioi riskin olevan matala.

Konsernissa on hyvä maksuvalmius, sillä rahavaroja oli tilikauden lopussa 31,6 miljoonaa euroa, minkä lisäksi konsernilla oli vuoden lopussa 62 miljoonan edestä käyttämättömiä lyhytaikaisia rahoitusfasilitetteja.

PHM:llä on huomattava liikkumavara kovenanteille nykyisessä asemassaan. Konsernilla ei ole ollut kovenanttien rikkomisesta johtuvia takaisinmaksutapahtumia tilikausilla 2022 ja 2021.

Lisätietoja likvideistä omaisuuseristä liitteestä 4.4. Rahavarat.

Rahoitusvelkojen maturiteettianalyysi löytyy tämän liitteen lopusta.

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

Seuraava taulukko kuvaa jäljellä olevien rahoitusvelkojen sopimuksiin perustuvaa maturiteettijakaumaa tilinpäätöspäivänä. Esitetyt luvut ovat bruttomääräisiä sekä diskonttaamattomia.

Rahoitusvelkojen erääntymisaikojen perusteella yhtiön johto hallinnoi luottoasemaa ja likviditeettivaatimusta.

### 2022

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Erääntyy alle vuodessa	Erääntyy 1-5 vuodessa	Rahavirrat yhteensä
Korolliset lainat ja korolliset velat	423 366	-20 531	-509 670	-530 201
Vuokrasopimusvelat	27 222	-13 585	-19 067	-32 652
Ostovelat	28 995	-28 995	-	-28 995
Ehdollinen vastike	2 987	-2 311	-676	-2 987
<b>Yhteensä</b>	<b>482 569</b>	<b>-65 422</b>	<b>-529 413</b>	<b>-594 835</b>

### 2021

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Erääntyy alle vuodessa	Erääntyy 1-5 vuodessa	Rahavirrat yhteensä
Korolliset lainat ja korolliset velat	338 057	-47 834	-360 971	-408 805
Vuokrasopimusvelat	22 856	-10 335	-14 971	-25 306
Ostovelat	19 366	-19 366	-	-19 366
Ehdollinen vastike	4 228	-3 127	-1 101	-4 228
<b>Yhteensä</b>	<b>384 507</b>	<b>-80 663</b>	<b>-377 043</b>	<b>-457 705</b>



## 4.2. Käyvän arvon määrittäminen

PHM arvostaa käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit jokaisena tilinpäätöspäivänä. Tämän liitetiedon lisäksi muita käypään arvoon liittyviä tietoja, mukaan lukien arvostusmenetelmät, merkittävät arvioinnit ja oletukset, esitetään myös liitetiedossa 3.1. Liiketoimintojen yhdistäminen.

### Laadintaperiaatteet

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Käypää arvoa määritettäessä oletetaan, että omaisuuserän myymiseksi tai velan siirtämiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko:

- omaisuuserän tai velan pääasiallisilla markkinoilla; tai
- jos pääasiallisia markkinoita ei ole, omaisuuserän tai velan suotuisimmilla markkinoilla.

Konsernilla on oltava pääsy pääasiallisille markkinoille tai suotuisimmille markkinoille.

Omaisuuserän tai velan käypä arvo on määritettävä käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät omaisuuserän tai velan hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti.

PHM käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

### Käyvän arvon arviointi

Kaikki omaisuuserät ja velat, jotka arvostetaan käypään arvoon tai joista esitetään käypä arvo tilinpäätöksessä, luokitellaan käypien arvojen hierarkiassa seuraavasti perustuen sen alimman tason syöttötietoon, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta:

Taso 1:

Näiden omaisuuserien tai velkojen käypä arvo perustuu täysin samanlaisille varoille tai veloille noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, joille yhteisöllä on pääsy.

Taso 2:

Näiden varojen tai velkojen käypä arvo perustuu arvostustekniikoihin, joissa käyvän arvon määrittämisen kannalta olennainen alimman tason syöttö on suoraan tai välillisesti havaittavissa. Arvostuksen syöttötiedot perustuvat noteerattuihin tai muihin helposti saatavilla oleviin lähteisiin.

Taso 3:

Näiden omaisuuserien tai velkojen käypä arvo perustuu muihin kuin havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jotka ovat merkittäviä käyvän arvon määrittämisen kannalta. Näiden syöttötietojen arvostusmenetelmät edellyttävät itsenäistä harkintaa ja arviointia arvonmäärityksen näkökulmasta.

PHM päättää uudelleen käypään arvoon arvostettaviin varoihin ja velkoihin liittyvistä tasojen välisistä siirtymistä uudelleen arvioimalla niiden luokittelun jokaisena raportointi päivänä (määrittely perustuu helpoimmin saatavilla oleviin käypiin arvoihin liittyviin merkittäviin syöttötietoihin).

PHM:n johto arvioi jokaisena raportointipäivänä niiden varoihin ja velkoihin liittyvää arvon muutosta, joiden arvojen uudelleen arvostusta tai arviointia pidetään PHM:n kirjanpito-ohjeistuksen mukaan pakollisena.

Käyvän arvon raportoinnin vuoksi PHM on luokitellut varat ja velat niiden luonteen, piirteiden ja riskien sekä käyvänarvon hierarkiatasojen mukaisesti, kuten ylempänä kuvataan.

Konsernissa tason 3 syöttötietoihin perustuu ehdolliset velat. Johdon arvio ehdollisesta vastikkeesta perustuu kohteena olevan yhtiön taloudellinen kehitykseen, jossa apuna on käyetty yhtiön historiallista tulosta, budjettia ja viimeisintä liiketoimintasuunnitelmaa.

### Käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien taulukkomuotoinen esittäminen kuvaa konsernin rahoitusinstrumentit luokittain osoittaen kirjanpitoarvojen ja käypien arvojen erot, paitsi niille instrumenteille, joiden kirjanpitoarvo vastaa käypää arvoa. Lisätietoja taulukkomuotoisesta esittämisestä on saatavilla liitetiedossa 4.3. Rahoitusvarat ja -velat.



## 4.3. Rahoitusvarat ja -velat

### Laadintaperiaatteet

Rahoitusinstrumentteihin on mikä tahansa sopimus, joka synnyttää yhdelle osapuolelle rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja toiselle osapuolelle rahoitusvelan tai oman pääoman ehtoisen instrumentin.

### Rahoitusvarat

PHM:n rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä kaupantekopäivänä, ja ne luokitellaan myöhemmin arvostettaviksi jaksotettuun hankintamenoon, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien (OCI) kautta tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Luokittelu perustuu rahoitusvarojen sopimusperusteisiin rahavirtoihin ja konsernin instrumenttien hallinnointia koskevaan liiketoimintamalliin. Tilikausilla 2022 ja 2021 kaikki konsernin rahoitusvarat on luokiteltu jaksotettuun hankintamenoon kirjattavaksi.

#### **Jaksotettu hankintameno**

Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan jaksotettuun hankintamenoon kirjattavaksi, jos omaisuuserää pidetään hallussa sopimusperusteisten rahavirtojen keräämiseksi ja jos rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja siitä syntyvien korkojen maksuja. Rahoitusvarat, jotka täyttävät molemmat ehdot, arvostetaan myöhemmin käyttämällä efektiivisen koron menetelmää (EIR), ja ne ovat altistuneita arvonalentumisille. Rahoitusvaroista syntyvät voitot tai tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun omaisuuserä kirjataan pois taseelta, sitä muutetaan tai sen arvo on pysyvästi alentunut.

PHM:n jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat sisältävät rahat- ja pankkisaamiset, myynti- ja lainasaamiset.

#### **Rahoitusvarojen kirjaaminen pois taseesta**

Konserni kirjaa rahoitusvarat pois taseesta vain silloin, kun sopimusperusteiset oikeudet rahavirtoihin rahoitusvaroihin kuuluvasta erästä lakkaavat tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja siirto täyttää taseesta pois kirjaamisen edellytykset.

Kun PHM on siirtänyt oikeutensa vastaanottaa rahavirtoja omaisuuserästä tai ottanut käyttöön pass-through -järjestelyn, se arvioi, onko se pitänyt omistamiseen liittyvät riskit ja edut itsellään ja missä määrin. Jos konserni ei ole siirtänyt omaisuuserän omistamiseen liittyviä riskejä ja etuja olennaisilta osin toiselle eikä pidä niitä olennaisilta osin itsellään, ja sillä säilyy määräysvalta omaisuuserään, se pitää siirretyn omaisuuserän edelleen taseessaan siihen määrään asti kun sillä on säilynyt siihen intressi. Siinä tapauksessa konserni kirjaa myös siihen liittyvän velan.

Konsernilla ei ole ollut tällaisia eriä tilinpäätöshetkellä.

#### **Rahoitusvarojen arvonalentumiset**

Rahoitusvarojen arvonalentumisesta on esitetty tietoja myös seuraavissa liitetiedoissa:

- Tiedot merkittävistä oletuksista (1.2.-1.3.)
- Myyntisaamiset (3.6.)

Lisätietoja odotettavissa olevasta luottotappiosta on liitetiedossa 4.1. Rahoitusriskien hallinta.

### Rahoitusvelat

PHM kirjaa rahoitusvelan taseeseensa vain silloin, kun yhteisöstä tulee instrumentin osapuoli. PHM:n rahoitusvelat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä kaupantekopäivänä, ja ne luokitellaan myöhemmin arvostettaviksi jaksotettuun hankintamenoan tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Rahoitusvelat luokitellaan niiden lyhyt- ja pitkäaikaisiin eriin niiden maturiteetin perusteella.

#### **Jaksotettu hankintameno**

PHM:n rahoitusvelat luokitellaan jaksotettuun hankintamenoan, kuten korolliset velat ja vuokrasopimusvelat, kirjataan alun perin käypään arvoon vähennettynä niihin liittyvillä mahdollisilla transaktiomenoilla, ja ne arvostetaan myöhemmin EIR-menetelmällä. Voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun velat kirjataan pois taseesta sekä EIR-jaksotusmenetelmän kautta.

Jaksotettu hankintameno lasketaan ottamalla huomioon ali- tai ylikurssit hankinta-ajankohtana sekä palkkiot tai menot, jotka ovat kiinteä osa efektiivistä korkoa. Tästä johtuvat jaksotukset sisällytetään tuloslaskelmaan rahoituskuluina.

Jaksotettuun hankintamenoan luokiteltuihin rahoitusvelkoihin kuuluvat rahoituslaitosten lainat, joukkovelkakirjat, vuokrasopimusvelat ja ostovelat.

#### **Rahoitusvelat käypään arvoon tuloksen kautta**

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti luokiteltavat rahoitusvelat sisältävät ne instrumentit, joita pidetään hallussa kaupankäyntitarkoituksessa, ja jotka on luokiteltu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä tulosvaikutteisesti käypään arvoon.

Kaupankäyntitarkoituksessa hallussa pidettäviksi rahoitusveloiksi luokitellaan instrumentit, jotka on hankittu lähitulevaisuudessa tapahtuvaa takaisinostoa varten.

Konsernin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat sisältävät liiketoimintojen yhdistämisestä johtuvat ehdolliset vastikkeet. Katso lisätietoja liitetiedosta 4.5. Korolliset velat.

#### **Rahoitusvelkojen kirjaaminen pois taseesta**

PHM kirjaa rahoitusvelat pois taseesta vain silloin, kun rahoitusvelkaan liittyvä velvoite, joka on yksilöity kyseisessä sopimuksessa, on täytetty, peruutettu tai sen voimassaolo on päättynyt.

## Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 31.12.2022

## Rahoitusvarat, 2022

Tuhatta euroa	Liitetieto	Taso	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	3.6.	2	-	56 204	56 204
Lainasaamiset	4.3.	2	-	291	291
Rahat- ja pankkisaamiset	4.4.	2	-	31 632	31 632
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä</b>			<b>-</b>	<b>88 127</b>	<b>88 127</b>
<b>Rahavarat yhteensä</b>			<b>-</b>	<b>88 127</b>	<b>88 127</b>

## Rahoitusvelat, 2021

Tuhatta euroa	Liitetieto	Taso	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>					
Joukkovelkakirjalainat		2	0	404 531	369 050
Lainat rahoituslaitoksilta		2	0	3 217	3 217
Osamaksuvelat		2	0	10 548	10 548
Ehdolliset vastikkeet	4.5.	3	676	-	676
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>676</b>	<b>418 297</b>	<b>383 491</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>					
Korolliset velat	4.5.	2	-	362	362
Osamaksuvelat		2	-	3 952	3 952
Ostovelat	3.7.	2	-	28 995	28 995
Leasingvelat	3.5.	2	-	27 222	27 222
Ehdolliset vastikkeet	4.5.	3	2 311	-	2 311
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>2 311</b>	<b>60 531</b>	<b>62 842</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>2 987</b>	<b>478 828</b>	<b>446 333</b>

## Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 31.12.2021

## Rahoitusvarat, 2021

Tuhatta euroa	Liitetieto	Taso	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Käypä arvo
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	3.6.	2	-	37 086	37 086
Lainasaamiset	4.3.	2	-	15 086	15 086
Rahat- ja pankkisaamiset	4.4.	2	-	18 331	18 331
<b>Rahavarat yhteensä</b>			<b>-</b>	<b>70 503</b>	<b>70 503</b>

## Rahoitusvelat, 2021

Tuhatta euroa	Liitetieto	Taso	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>					
Joukkovelkakirjalaina	4.5.	2	0	294 240	294 240
Lainat rahoituslaitoksilta	4.5.	2	0	1 413	1 413
Osamaksuvelat	4.5.	2	0	8 318	8 318
Ehdolliset vastikkeet	4.5.	3	1 101	0	1 101
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>1 101</b>	<b>303 971</b>	<b>305 072</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta		2	-	29 793	29 793
Osamaksuvelat		2	-	3 790	3 790
Ostovelat	3.7.	2	-	19 366	19 366
Leasingvelat	3.5.	2	-	22 856	22 856
Ehdolliset vastikkeet	4.5.	3	3 127	-	3 127
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>3 127</b>	<b>75 805</b>	<b>78 933</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>			<b>4 228</b>	<b>379 777</b>	<b>384 005</b>



## 4.4. Rahavarat

Rahavarat muodostuvat kassassa ja pankkitileillä olevista rahavaroista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Rahavaroihin kohdistuu vähäinen

arvonmuutosriski. Konsernin käteistalletukset talletetaan pankeille, joilla on alhainen luottoriski.

Tuhatta euroa	31.12.2022	31.12.2021
Käteinen raha ja pankkitilit	31 632	18 331
<b>Yhteensä</b>	<b>31 632</b>	<b>18 331</b>

## 4.5. Korolliset velat

### Korolliset velat ja korollinen nettovelka

#### Korollinen nettovelka

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset korolliset velat	4.3.	418 297	303 971
Lyhytaikaiset korolliset velat	4.3.	4 314	33 584
Vuokrasopimusvelat	3.5.	27 222	22 856
Ehdolliset vastikkeet	4.3.	2 987	4 228
Rahavarat	4.4.	-31 632	-18 331
<b>Korollinen nettovelka yhteensä</b>		<b>421 187</b>	<b>346 308</b>

#### Muutokset korollisissa veloissa

##### 31.12.2022

Tuhatta euroa	Avaavan taseen arvot 1.1.	Yritys-hankinnat	Kurssierot	Muut muutokset	Raportointi-päivän arvot 31.12.
Pitkäaikaiset korolliset velat	303 971	5 433	-161	109 053	418 297
Lyhytaikaiset korolliset velat	33 584	388	-107	-29 550	4 314
Vuokrasopimusvelat	22 856	10 062	-818	-4 877	27 222
Ehdolliset vastikkeet	4 228	-	-107	-1 135	2 987
<b>Muutokset korollisissa veloissa yhteensä</b>	<b>364 639</b>	<b>15 883</b>	<b>-1 193</b>	<b>73 491</b>	<b>452 819</b>

##### 31.12.2021

Tuhatta euroa	Avaavan taseen arvot 1.1.	Yritys-hankinnat	Kurssierot	Muut muutokset	Raportointi-päivän arvot 31.12.
Pitkäaikaiset korolliset velat	187 401	4 557	-7	112 020	303 971
Lyhytaikaiset korolliset velat	6 914	4 954	-85	21 802	33 584
Vuokrasopimusvelat	19 667	7 796	-127	-4 479	22 856
Ehdolliset vastikkeet	2 747	-	-	1 481	4 228
<b>Muutokset korollisissa veloissa yhteensä</b>	<b>216 728</b>	<b>17 307</b>	<b>-219</b>	<b>130 823</b>	<b>364 639</b>

#### Ehdolliset vastikkeet

PHM:llä on yrityshankintoihin liittyviä ehdollisia vastikkeita. PHM kirjaa rahoitusveloiksi luokitellut ehdolliset vastikkeet käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Konserni arvostaa velat uudelleen jokaisena raportointipäivänä sen perusteella, miten todennäköistä on, että hankinnassa asetetut ennalta sovitut tavoitteet saavutetaan. Ehdollinen vastike perustuu hankitun kohteen sovittuun tulostavoitteeseen, joka on tyypillisesti kohteelle sovittu käyttökätetavoite.

PHM on sopinut 31.12.2022 päättyvän tilikauden yritysostojen yhteydessä ehdollisesta vastikkeesta ostettujen yhtiöiden tuloksen perusteella. PHM on arvioinut ehdollisen vastikkeen olevan hankinta-ajankohtana hankintahintaan sisältyvä 2 842 tuhatta euroa 31.12.2022, josta 676 tuhatta euroa eräännyy alle viidessä vuodessa ja 2 167 tuhatta euroa eräännyy alle vuodessa.

PHM on sopinut 31.12.2021 päättyneen tilikauden yritysostojen yhteydessä ehdollisista vastikkeista ostettujen yhtiöiden tuloksen perusteella. PHM on arvioinut ehdollisen vastikkeiden olevan hankinta-ajankohtana hankintamenoihin sisältyvä 4 228 tuhatta euroa 31.12.2021, josta 1 101 tuhatta euroa eräännyy alle viidessä vuodessa ja 3 127 tuhatta euroa eräännyy alle vuodessa.

#### Julkisesti noteeratut joukkovelkakirjat

Vuonna 2021 PHM Group Holding Oyj laski liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan, jonka eräpäivä on 18.6.2026. Helmikuussa 2022 aikana PHM Group Holding Oyj laski liikkeelle 40 miljoonan euron arvosta uusia joukkovelkakirjoja olemassa olevan 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ehtojen puitteissa. Joukkovelkakirjat, sisältäen alun perin vuonna 2021 liikkeelle lasketut 300 miljoonan euron arvoiset joukkovelkakirjat, listattiin NASDAQ Helsinkiin suunnitellusti kesäkuussa 2022.

15.12.2022 liikkeeseen laskettiin 70 miljoonan arvosta uusia euromääräisiä vakuudellisia senioriehtoisia vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjoja osana uutta 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan viitekehystä. Laina eräännyy 19.6.2026. Uudet Velkakirjat ovat tällä hetkellä kaupankäynnin kohteena Frankfurt Open Market -kaupankäyntipaikalla ja PHM tulee jättämään hakemuksen Uusien Velkakirjojen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ Helsinki Oy:n pörssilistalle vuoden 2023 toisen vuosineljänneksen aikana.



## 4.6. Pääoman hallinta

PHM:n pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa toiminnan jatkuvuus, varmistaa konsernin kyky toteuttaa strategiaansa sekä maksimoida osakkeenomistajien sijoituksen arvo.

PHM hallitsee pääomarakennetta ja tekee siihen muutoksia talouden suhdanteiden muutosten ja rahoitukseen liittyvien kovenanttiehtojen mukaisesti, sekä varmistaakseen rahoituksen saatavuuden. PHM voi laskea liikkeelle uusia velkakirjoja tai maksaa olemassa olevia velkojaan pois, mukauttaa

osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää, maksaa pääoman palautuksia tai laskea liikkeelle uusia osakkeita ylläpitääkseen ja muokatakseen pääomarakennettaan. PHM seuraa pääomarakennettaan seuraamalla velkaisuusastettaan, sekä valvomalla oman pääoman ja nettovelkojen määriä. PHM sisällyttää nettovelkaan korolliset lainat, vuokrasopimusvelat, sekä ehdolliset vastikkeet ja vähentää siitä rahavarat.

Korolliset nettovelat on esitetty erikseen liitetiedossa 4.5. Korolliset velat.

### Pääomarakenne

Tuhatta euroa	2022	2021
Nettovelka (liitetieto 4.5)	421 187	346 308
Oma pääoma	152 216	145 442
Velkaisuus, x	4,81	4,84

Saavuttaakseen nämä asetetut tavoitteet, konserni pyrkii pääoman hallinnallaan muun muassa varmistamaan, että se täyttää korollisten lainojen kovenantit, jotka ovat edellytyksenä halutun pääomarakenteen ylläpitämiselle. Kovenanttien ehtojen laiminlyönti antaisi pankille luvan välittömään lainojen perintään. PHM:llä ei ole ollut korollisten velkojen kovenantteihin liittyviä laiminlyöntejä tarkastelujaksolla. PHM pyrkii myös pitämään velkaisuusasteensa alle 5.5x varmistaakseen vieraan pääoman saatavuuden kohtuullisin ehdoin.

Velkaisuusaste lasketaan jakamalla korolliset nettovelat LFL synergiaaioikastulla käyttökatteella. Lisätietoja velkaisuusasteen laskennasta löytyy Hallituksen toimintakertomuksen avainluvut-osiosta.

Pääoman hallinnoinnin tavoitteisiin, periaatteisiin tai prosesseihin ei ole tehty muutoksia 31.12.2022 päättyneen tilikauden aikana.

## 4.7. Oma pääoma

Konserni luokittelee liikkeeseen laskemansa instrumentit niiden luonteen perusteella joko omaksi pääomaksi tai rahoitusvelaksi. Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen yhteisön varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Menot, jotka liittyvät omien oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseenlaskuun tai hankintaan, esitetään oman pääoman vähennyseränä.

### Oma pääoma ja oman pääoman rahastot

31.12.2022 konsernin oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (SVOP) sekä muuntoeroista, jotka ovat kertyneet ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta euroiksi.

### Osakepääoma

Tilikaudella 2022 PHM Group Holding Oyj:lle on kirjattu 80 000 euron osakepääoma, joka on siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP)

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut omaan pääomaan liittyvät sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnat siltä osin kuin niitä ei ole tarkoitettu sisällytettäväksi osakepääomaan. Tilikaudella 2022 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on tehty kahden miljoonan euron lisäys, josta 80 tuhatta siirrettiin osakepääomaan ja 669 tuhatta liittyi velan konvertointiin. Tilikauden aikana emoyhtiö PHM Group TopCo Oy myös maksoi edellisenä vuotena tehdyn 15 miljoonan SVOP-lisäyksen.

### Muuntoerot

Muuntoerot, jotka liittyvät PHM:n ulkomaisten yksikköjen tuloksen ja nettovarallisuuden muuntamiseen niiden toimintavällyyksiä konsernin esittämisenvaluuttaan (eli euroihin), kirjataan muihin laajan tuloksen eriin omaan pääomaan.

### Osingot

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama kertynyt 430 tuhannen euron suuruinen tappio katetaan myöhemmin kertyvillä voittovaroilla, eikä erillisiin toimenpiteisiin oman pääoman korjaamiseksi ryhdytä ja että osinkoa ei jaeta.

PHM Group Holding Oyj on jakanut voittoa emoyhtiölleen PHM Group Topco Oy:lle konserniavustuksen muodossa päättyneellä tilikaudella 1 315 tuhatta euroa ja edeltävällä tilikaudella 669 tuhatta euroa.

### Osakkeet

PHM Group Holding Oyj:llä on yksi osakelaji sekä ulkona oleva kantaosake, ja sen omistaa PHM Group Topco Oy.

### Pääomalaina

PHM Group Holding Oyj on maksanut vuoden 2021 aikana pääomalainasta PHM Group Topco Oy:lle 1 476 tuhatta euroa korkoa. Pääomalaina on maksettu kokonaan vuoden 2021 loppuun mennessä.

## 4.8. Muut osakkeet ja sijoitukset

PHM:n sijoitukset muihin osakkeisiin koostuvat kiinteistöosakeyhtiöistä, asunto-osakeyhtiöistä sekä muista osakkeista. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ovat tyypillinen omistusmuoto suomalaisille asunnoille ja liiketiloille, joissa ostaja omistaa käyttöoikeuteen oikeuttavan osakkeiden

mukaisen kiinteistö-osuuden asunnosta tai liiketilasta, ja kiinteistöyhtiön ympärillä oleva yhtiö ylläpitää kiinteistöjä sekä julkisia tiloja. Muut osakkeet ja sijoitukset arvostetaan alunperin hankintamenossa ja ne arvostetaan myöhemmin hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisella.

Tuhatta euroa	2022	2021
Muut osakkeet ja sijoitukset	3 223	2 965





## 5. Muut liitetiedot

### 5.1. Lähipiiritapahtumat

Konsernin emoyhtiön PHM Group Holdingin Oyj:n lähipiiri koostuu tytäryhtiöistä, hallituksesta, toimitusjohtajasta sekä yhtiön muusta johtoryhmästä ja heidän läheisistä perheenjäsenistään, kuten myös heidän määräysvallassaa tai yhteisessä määräysvallassa olevista yhteisöistä, konsernirakenteeseen kuuluvista sisaryhtiöistä.

PHM Group Holding Oyj:n emoyhtiö on PHM Group TopCo Oy. Sen enemmistöomistajat ovat Norvestor Equity AS:n hallinnoimat rahastot

(omistusosuus 68,2 % 31.12.2022 ja 69,0 % 31.12.2021). Muihin merkittäviin omistajiin kuuluvat Intera Partnersin hallinnoimat rahastot sekä konsernin ylin johto ja avainhenkilöt.

Emoyhtiön ja tytäryhtiöiden väliset erät ja liiketoimet on eliminoitu konsernitalinpäätöksessä, eikä niitä esitetä tässä liitetiedossa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty liiketoimet lähipiirin kanssa tilikaudella 2022 sekä vertailukaudella 2021.

#### Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Konsernissa johtoon kuuluvat avainhenkilöt koostuvat emoyhtiön hallituksen jäsenistä, konsernin toimitusjohtajasta sekä muista johtoryhmän jäsenistä. Taulukossa ilmoitetut määrät on kirjattu kuluiksi tilikauden aikana.

Hallituksen jäsenten palkkiot	2022	2021
Tuhatta euroa		
Karl Svozilik, Hallituksen puheenjohtaja	-	-
Ståle Kolbjørn Angel	-18	-15
Tuomas Sarkola	-	-
Svein Olav Stølen	-18	-14
Marika af Enehjelm	-	-
Janne Näränen (erosi 15.9.2021)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-36</b>	<b>-29</b>
<b>Johtoryhmän jäsenet</b>		
Tuhatta euroa		
Palkat ja lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-1 926	-1 432
Eläke- ja terveydenhuoltoetuudet	-25	-5
<b>Johdon avainhenkilöille maksetut palkkiot yhteensä</b>	<b>-1 951</b>	<b>-1 437</b>

#### Muut lähipiiritapahtumat

Myydyt palvelut	2022	2021
Tuhatta euroa		
Toimitusjohtajan tai toimitusjohtajan hallussa oleville yhtiöille	361	361
<b>Yhteensä</b>	<b>361</b>	<b>361</b>
<b>Ostetut palvelut</b>		
Tuhatta euroa		
Kiinteistöjen vuokrasopimukset Mivi Capital:ta (toimitusjohtaja on osakkeenomistaja)	-778	-675
Henkilöstön virkistyskulut Scandinavian Outdoorilta (toimitusjohtaja on osakkeenomistaja)	-98	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-876</b>	<b>-675</b>
<b>Velat PHM Group TopCo Oy:lle</b>		
Tuhatta euroa		
Konserniavustusvelka	1 315	669
Konsernitalivelka	5 668	16 327
<b>Yhteensä</b>	<b>6 983</b>	<b>16 996</b>

## 5.2. Ehdolliset velat sekä sitoumukset

### Muut konsernin vastuut ja sitoumukset

Tuhatta euroa	2022	2021
Vastuut, joiden vakuutena on pantti, kiinnitys tai muu pantattu vakuus		
Vastuut	52 000	39 500
<b>Yhteensä</b>	<b>52 000</b>	<b>39 500</b>
Edellä mainittuja vastuita koskevien omien sitoumusten vakuudeksi pantatut arvopaperit		
Yrityskiinnitykset lainojen vakuuksina	650 000	650 000
<b>Yhteensä</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>

### Rahoitukseen liittyvät vastuut

Tuhatta euroa	2022	2021
Alle vuoden kuluessa erääntyvät leasing vastuut	619	1 389
Myöhemmin erääntyvät leasing vastuut	1 856	4 166
<b>Yhteensä</b>	<b>2 474</b>	<b>5 554</b>

### Vuokravastuut

Tuhatta euroa	2022	2021
Alle vuoden kuluessa erääntyvät vuokrasopimus vastuut	77	278
Myöhemmin erääntyvät vuokrasopimus vastuut	230	833
<b>Yhteensä</b>	<b>307</b>	<b>1 111</b>

### Oikeudenkäyntivastuut

PHM:llä ei ole vireillä olennaisia riita-asioita tai oikeudenkäyntejä työntekijöiden, entisten työntekijöiden, asiakkaiden tai muiden osapuolien kanssa, joita kohtaan PHM olisi korvausvelvollinen.



### 5.3. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Konserni on jatkanut kasvustrategiaansa yritysostojen kautta myös tilinpäätöspäivän jälkeen, ja sillä on edelleen vahva näkyminen yrityshankintoihin lähitulevaisuudessa. Yksikään liiketoiminta ei ole sellainen, että sillä olisi olennainen vaikutus konsernin liiketoimintaan tai taloudelliseen asemaan.

Hallitus on myös arvioinut, että Ukrainan sodalla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin toimintaan tai taloudelliseen asemaan konsernin

toimintaympäristössä. Konsernin hallitus ja johto seuraavat tiiviisti tilanteen kehittymistä ja ovat valmiita reagoimaan muuttuviin olosuhteisiin tarpeen mukaan.



# Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	-1 185	-772
<b>Liikevoitto (tappio)</b>	<b>-1 185</b>	<b>-772</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	13 555	11 371
Korko- ja muut rahoituskulut	-18 839	-14 531
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 284	-3 160
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>-6 468</b>	<b>-3 932</b>
Konserniavustus	6 038	3 932
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>-431</b>	<b>0</b>



# Emoyhtiön tase (FAS)

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Vastaavaa</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	224 410	224 410
Pääomailain saatavat	26 792	20 207
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	277 719	198 000
Sijoitukset yhteensä	528 921	442 617
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>528 921</b>	<b>442 617</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	49	80
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	43 509	24 753
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	43 557	24 833
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>43 557</b>	<b>24 833</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>572 479</b>	<b>467 450</b>
<b>Vastattavaa</b>		
<b>Pääoma</b>		
Osakepääoma	80	0
Muut rahastot (oy)	160 238	158 318
Voittovarot	-1	-0
Tilikauden voitto (tappio)	-431	-0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>159 887</b>	<b>158 318</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalaina	410 000	300 000
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>410 000</b>	<b>300 000</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille	1 315	3 422
Velat rahoituslaitoksille	0	5 000
Lyhytaikaiset velat	1 277	710
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 592</b>	<b>9 132</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>412 592</b>	<b>309 132</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>572 479</b>	<b>467 450</b>



# Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Liiketoiminta</b>		
Voitto ennen veroja	-6 468	-3 932
Oikaisut voittojen täsmäyttämiseksi ennen veroja nettorahavirtoihin:		
Rahoitustuotot ja -kulut	5 284	3 160
Käyttöpääoman muutos	-32 869	-4 114
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-34 054</b>	<b>-4 886</b>
<b>Investointien nettorahavirta</b>		
Tytäryhtiön hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-	-30 500
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>0</b>	<b>-30 500</b>
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		
Myönnetyt lainat	-70 000	-197 999
Lainojen nostot	110 000	305 000
Lainojen maksut	-5 000	-18 711
Oman pääoman muutos	16 331	-50 592
Maksetut korot ja rahoituskulut	-17 277	-2 312
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>34 054</b>	<b>35 386</b>
<b>Rahavarojen nettolisäys</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rahat ja rahavarat 1.1.	-	-
<b>Rahat ja rahavarat 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjäsuunnitelmasta noudattaen (PMA 2 ja 3 lukujen mukaisesti).

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat PMA 3:1.2–3 §:n mukaiset, jonka vuoksi näistä ei esitetä erillisiä liitetietoja.

## Emoyhtiön tasetta koskevat liitetiedot

### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
PHM Group Oy	224 410	224 410

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Erittely saamisista</b>		
Pääomalinansaaminen PHM Group Oy	21 823	20 207
Pääomalinansaaminen Kotikatu Oy	4 969	0
Lainasaaminen PHM Group Oy	277 719	198 000
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>304 511</b>	<b>218 207</b>

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Erittely lyhytaikaisista saamisista</b>		
Saamiset konserniyhtiöiltä	43 509	24 753
Muut saamiset	49	80
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>43 557</b>	<b>24 833</b>

### Oman pääoman erittely Sidottu oma pääoma

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Osakepääoma 1.1.2022 &amp; 1.1.2021</b>	0	0
Lisäykset	80	0
Vähennykset	0	0
Osakepääoma 31.12	80	0
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>80</b>	<b>0</b>

### Vapaa oma pääoma

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Muut rahastot 1.1.2022 &amp; 1.1.2021</b>	158 318	193 910
Lisäykset	2 000	15 000
Vähennykset	-80	-50 592
Muut rahastot 31.12	160 238	158 318
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>160 238</b>	<b>158 318</b>

<b>Kertyneet voittovarot</b>	-1	0
------------------------------	----	---

Tuhatta euroa	2022	2021
<b>Kertyneet voittovarot 1.1.2022 &amp; 1.1.2021</b>	-1	0
Tilikauden voitto (tappio)	-431	0
<b>Kertyneet voittovarot 31.12</b>	<b>-431</b>	<b>-1</b>

**Emoyhtiön omistajille kuuluva vapaa oma pääoma**

	159 807	158 318
Tuhatta euroa	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kertyneet voittovarot/tappiot	-431	-1
Sidottu oma pääoma yhteensä	80	0
Vapaa oma pääoma yhteensä	160 238	158 318
<b>Pääoma yhteensä</b>	<b>159 887</b>	<b>158 318</b>

**Voitonjakokelpoiset varat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tuhatta euroa		
Muut rahastot	160 238	158 318
Kertyneet voittovarot/tappiot	-431	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>159 807</b>	<b>158 318</b>

**Emoyhtiön tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot****Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen kokonaismäärä**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tuhatta euroa		
Muut korko- ja rahoitustuotot	13 555	11 371
Korko- ja muut rahoituskulut	-18 839	-14 531
<b>Yhteensä</b>	<b>-5 284</b>	<b>-3 160</b>

**Emoyhtiön liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä****Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät**

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa on ollut yksi henkilö.

**Myönnettyt lainat ja vakuudet toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja muille vastaaville lähipiiriläisille**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tuhatta euroa		
Ostovelat PHM Group Oy:lle	0	407
Muut velat PHM Group TopCo Oy:lle	1 315	669
Nordea Cash Pool tilin varat PHM Finland Oy:lle	0	2 346
Nordea Cash Pool tilin saaminen PHM Finland Oy:ltä	34 467	0

**Omistukset muissa yrityksissä**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PHM Group Oy	100 %	100 %

**Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot**

PHM Group Holding konsernin emoyhtiö on PHM Group TopCo Oy. Konsolidoitu tilinpäätös on saatavilla osoitteessa Takomotie 1-3, FI-00380 Helsinki.





## Osakeyhtiölain tarkoittamat toimintakertomustiedot

### Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama kertynyt 430 736,63 euron suuruinen tappio katetaan myöhemmin kertyvillä voittovaroilla, eikä erillisiin toimenpiteisiin oman pääoman korjaamiseksi ryhdytä ja että osinkoa ei makseta.

Konsernin vastuuerittelyt	2022	2021
Velat, joiden vakuudeksi annettu pantteja, kiinnityksiä tai muuta omaisuutta		
Velat, joiden vakuudeksi annettu pantteja, kiinnityksiä tai muuta omaisuutta	47 000	39 500
<b>Yhteensä</b>	<b>47 000</b>	<b>39 500</b>
Edellä mainittujen velkojen omasta puolesta annetut vakuudet		
Yrityskiinnitykset	650 000	650 000
<b>Yhteensä</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>



# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

DocuSigned by:

*Karl Svozilik*

78344D381BDF4A1...

**Karl Svozilik**

Hallituksen puheenjohtaja

DocuSigned by:

*Ståle Angel*

886488B0D2C44AA...

**Ståle Angel**

Hallituksen jäsen

DocuSigned by:

*Tuomas Sarkola*

FE3C12A9EB4E4E6...

**Tuomas Sarkola**

Hallituksen jäsen

DocuSigned by:

*Marika af Enehjelm*

AF1763C446674F3...

**Marika af Enehjelm**

Hallituksen jäsen

DocuSigned by:

*Svein Olav Stølen*

9BDAD6AE55714EF...

**Svein Olav Stølen**

Hallituksen jäsen

DocuSigned by:

*Ville Rantala*

CDADDE1EE787413...

**Ville Rantala**

Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastusyhteisö

KPMG Oy

DocuSigned by:

*Turo Koila*

A58D0B003BAC48F...

**Turo Koila**

KHT

# Tilintarkastuskertomus

## PHM Group Holding Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet PHM Group Holding Oyj:n (y-tunnus 3123811-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, 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 hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle 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 2.4.1.

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

#### Olenaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olenaisuus. Olenaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen kokonaisuutena. Olenaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

#### 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 tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT	KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA
<b>Myyntin tuloutus – Konsernitiilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja liitetieto 2.1</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Myyntituottojen täydellinen ja oikea kirjaaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen osa-alue mm. seuraavista seikoista johtuen:</li> <li>• Myynti koostuu lukuisissa toimipisteissä suoritetuista yksittäisistä palveluista.</li> <li>• Myyntitapahtumien lukumäärä on suuri ja konsernissa on käytössä useita hinnoittelu- ja sopimusmalleja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Olemme arvioineet yhtiön myynnin tuloutus- ja laskentakäytäntöjä suhteessa IFRS-standardien määrittelemiä periaatteisiin.</li> <li>• Olemme testanneet keskeisten myynnin raportoinnin täydellisyyttä ja oikeellisuutta varmistavien sisäisten kontrollien toimivuutta.</li> <li>• Lisäksi olemme suorittaneet myynnin täydellisyyteen, oikeellisuuteen sekä myynnin tuloutusajankohtaan liittyviä aineistotarkastustoimenpiteitä sekä arvioineet liitetietojen asianmukaista esittämistä tilinpäätöksessä.</li> </ul>
<b>Liikearvon arvostus – Konsernitiilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja liitetiedot 3.1 ja 3.2</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liikearvo 417 milj. euroa muodostaa merkittävän osan, 56 %, konsernitaseen loppusummasta.</li> <li>• Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta silloin kun arvonalentumisesta on viitteitä, tai vähintään vuosittain. Arvonalentumistestaus tehdään vertaamalla omaisuuserän kerrytettävissä olevaa rahamäärää sen kirjanpitoarvoon. Johto arvioi omaisuuserän kerrytettävissä olevan rahamäärän käyttämällä diskontattujen rahavirtojen mallia. Testauksen perustana oleviin kassavirtaennusteisiin liittyvä merkittävä määrä johdon arvioita koskien erityisesti liikevaihdon kasvua, kannattavuutta ja diskonttauskorkoa.</li> <li>• Tasearvon merkittävydestä ja arvonalentumistestaukseen liittyviin ennusteisiin ja oletuksiin liittyvästä merkittävästä johdon harkinnasta johtuen liikearvon arvostus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Olemme arvioineet kriittisesti niitä johdon perusteita ja oletuksia, joiden mukaan tulevien vuosien rahavirtaennusteet on laadittu.</li> <li>• Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonnäilytyksen asiantuntijoita, jotka ovat arvioineet diskonttokoron asianmukaisuutta, laskelmien teknistä oikeellisuutta sekä käytettäviä oletuksia suhteessa markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.</li> <li>• Lisäksi olemme arvioineet liikearvon testaukseen liittyvien liitetietojen asianmukaista esittämistä tilinpäätöksessä</li> </ul>

## Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen

soveltuva 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 lausuntonne. 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 liiketoimintoja ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa 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 voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

## Muut raportointivelvoitteet

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 2020 alkaen yhtäjaksoisesti 3 vuotta.

PHM Group Holding Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 9.6.2022.

### 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 käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 suoritettaessa 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.

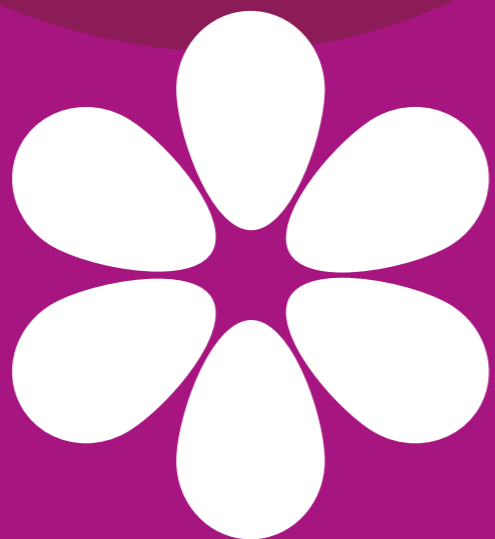
Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, 26. huhtikuuta 2023

KPMG OY AB

Turo Koila

KHT



**phm**\*

PHM Group Holding Oyj

Takomotie 1-3

00380 Helsinki

[www.phmgroup.com](http://www.phmgroup.com)

[info@phmgroup.com](mailto:info@phmgroup.com)

**phm**\* All-stars in local property service.