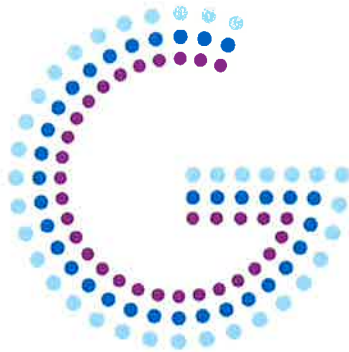




GOVERNIA

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

**Sisältää emoyhtiön ja konsernin toimintakertomuksen ja
tilinpäätöksen tilikaudelta**

1.1.-31.12.2017

Mannerheimintie 20 B
00100 Helsinki

SISÄLLYS:

	sivut:
Governia Oy:n ja konsernin toimintakertomus	2-6
<u>Governia Oy:n (emoyhtiö) tilinpäätös</u>	
Tuloslaskelma ja tase	7-8
Rahoituslaskelma	9
Liitetiedot	10-14
<u>Governia –konsernin tilinpäätös</u>	
Konsernitulolaskelma ja –tase	15-17
Konsernirahoituslaskelma	18
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	19-28
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	29
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	30

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2017

1) Governia Oy:n ja konserniyhtiöiden liiketoiminta sekä olennaiset tapahtumat tilikaudella

Governia Oy:n tehtävä

Governia Oy on Suomen valtion kokonaan omistama ja valtioneuvoston kanslian omistajaohjausosaston ohjauksessa toimiva valtion erityistehtäväyhtiö, jonka vahvaa tasetta hyödynnetään aktiivisesti valtio-omisteisten yhtiöiden omistuksellisiin ja rakenteellisiin erityisjärjestelyihin sekä yhtiön omistusten kehittämiseen. Governia Oy huolehtii konsernin emoyhtiönä kokonaan tai osittain omistamiensa tytäryhtiöiden omistaja-arvon kehittämisestä ja vastaa hallitustyöskentelyn kautta yhtiöiden liiketoiminnan strategisesta ohjauksesta ja operatiivisen toiminnan sekä riskienhallinnan valvonnasta.

Konsernirakenne ja tytäryhtiöiden liiketoiminnot

Governia-konserniin kuuluivat tilikauden päättyessä:

<u>Tytäryhtiö</u>	<u>Omistus%</u>	<u>Alakonserniin kuuluvat yhtiöt</u>
Kruunuasunnot Oy Asuinkiinteistöliiketoiminta	100 %	62 kokonaan tai enemmistöomistettua asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.
GoK Oy Kiinteistökehityслиiketoiminta	100 %	ei tytäryhtiöitä
OOO Suomi Talo Kiinteistön vuokraustoiminta (Venäjä)	100 %	ei tytäryhtiöitä

Tilikauden aikana konserniin on kuulunut myös tietoliikenneverkkoihin liittyvää liiketoimintaa harjoittanut Cinia Group Oy, jonka koko osakekanta siirrettiin syyskuussa 2017 Suomen valtion suoraan omistukseen. Lisäksi Governia Oy:n omistuksessa oli Turun telakan kiinteistön vuokraustoimintaa harjoittanut Turun Telakkakiinteistöt Oy, jonka koko osakekanta myytiin Meyer Turku Oy:n emoyhtiölle Turku Marine Industry Holdings Oy:lle toukokuussa 2017.

Kruunuasunnot –konserni (emoyhtiö Kruunuasunnot Oy) rakennuttaa ja vuokraa omistuksessaan olevia vapaarahoitteisia asuntoja sekä tarjoaa kiinteistönhallintapalveluita konsernin ulkopuolisille toimijoille.

Kruunuasunnot jatkoi uudistetun strategiansa mukaisesti asuntokantansa kehittämistä käynnistämällä uusia asuntohankkeita ja kehittämällä omistuksessaan olevaa tontti- ja kiinteistökantaa.

GoK Oy harjoittaa kiinteistönkehitystä ja kehittämänsä kiinteistövarallisuuden myyntiä. Yhtiö osti elokuussa 2016 Helsingin Kuninkaantammesta 3,5 hehtaarin maa-alueen, jonne on kaavoitettu 24 000 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta. Alueen asemakaava sai lainvoiman keväällä 2017.

GoK Oy:llä ei ollut palkattua henkilöstöä. Governia Oy on tuottanut yhtiön tarvitsemat hallinnointi- ja asiantuntijapalvelut.

2) Taloudellinen asema ja tulos

Konsernin ja emon tilikaudet eivät ole keskenään vertailukelpoisia, koska konsernista on tilikauden aikana siirtynyt pois kaksi yhtiötä.

Governia-konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli 44,80 (90,58) milj. euroa.

Liiketulos oli +12,74 (+7,98) milj. euroa, joten liikevoittoprosentiksi muodostui +28,4 % (+8,8 %). Liiketulokseen vaikutti olennaisimmin Cinia-yhtiöiden konsernista pois siirtymisestä aiheutuneet kertaluonteiset 6 milj. euron kirjanpidolliset tuloutukset. Konsernin nettotulos tilikaudelta oli 10,76 (+1,66) milj. euroa.

Governia-konsernin taseen loppusumma oli 190,84 (314,4) milj. euroa. Taseen olennaisimmat muutokset aiheutuivat Cinia Group Oy:n ja Turun Telakkakiinteistöt Oy:n omistusten siirtyminen pois konsernista ja sen ohella näihin yhtiöihin liittyvien rahoitusjärjestelyjen purkamisesta. Pysyviin vastaaviin, 95,83 (189,5) milj. euroa, kuuluvat merkittävimpinä erinä Kruunuasunnot Oy:n pitkäaikaiset kiinteistöomistukset.

Konsernin likvidit rahavarat vuoden lopussa olivat 45,9 (50,3) milj. euroa ja maksuvalmius konserniyhtiöissä oli hyvä.

Konsernin oma pääoma oli 124,6 (148,9) milj. euroa. Vierasta pääomaa konsernilla oli 65,84 (157,8) milj. euroa, josta korollisia lainoja oli 62,84 (131,3) milj. euroa.

Governia -konserni	2017	2016	2015	2014	2013
Liikevaihto milj.€	44,8	90,6	71,4	99,6	124,6
Liiketulos milj.€	+12,7	8,0	-3,0	6,8	12,2
Liiketulos %	+28,4%	8,8 %	-4,2 %	6,8 %	9,8 %
Oman pääoman tuotto%	7,9 %	1,1 %	-4,3 %	1,4 %	4,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	6,6 %	1,9 %	-1,5 %	2,2 %	3,2 %
Omavaraisuusaste (%)	65 %	49,6 %	48,3 %	56,4 %	28,9 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Emoyhtiö Governia Oy:n tulonmuodostuksessa keskeisin merkitys oli rahoitustuotoilla 2,92 (2,89) milj. euroa. Emoyhtiön liiketulos oli -+1,13(-1,92) milj. euroa ja tilikauden nettotulos 1,53 (-4,12) milj. euroa. Edellistilikauden tulos sisälsi 6,57 milj. € kertaluonteiset myyntitappiot ja arvonalentumiset.

Governia Oy:n taseen loppusumma oli 136,87 (203,0) milj. euroa. Governia Oy:n taseen suurimmat omaisuuserät ovat pysyviin vastaaviin sisältyvät tytäryhtiöosakkeet 51,2 (95,3) milj. euroa ja korolliset lainasaamiset tytäryhtiöiltä 43,4 (74,0) milj. euroa.

Governia Oy:n likvidit rahavarat tilikauden lopussa olivat 35,2 (26,4) milj. euroa, josta 25,0 (23,8) milj. euroa oli sijoitettuna korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 26,2 (25,4) milj. euroa. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Likvidien varojen sijoittamisessa noudatetaan hallituksen vuosittain hyväksymän Sijoitustoiminnan linjausten periaatteita. Hallituksen päätöksen mukaisesti sijoitustoiminta on ulkoistettu täyden valtakirjan salkunhoitosopimuksella.

Yhtiön oma pääoma oli 102,3 (135,0) milj. euroa. Yhtiön korollinen vieras pääoma 34,0 (66,7) milj. euroa sisältää Suomen valtiolta saadun 26,5 (26,5) milj. euron pääomalainan, joka on lainattu edelleen pääomalainana Kruunuasunnot Oy:lle. Kaikki yhtiön korollinen vieras pääoma liittyy konserniyhtiöissä tehtyjen investointien rahoitukseen. Lainoilla ei rahoiteta Governia Oy:n omaa toimintaa.

Governia Oy (emoyhtiö)	2017	2016	2015	2014	2013
Liikevaihto m€	0,2	0,1	0,02	0,0	0,0
Liikevoitto/-tappio m€	+1,1	-1,92	-0,1	6,1	-1
Oman pääoman tuotto%*	+1,3 &	-3,0 %	-1,2 %	8,4 %	0,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	+2,5 %	-1,5 %	-0,4 %	5,3 %	0,7 %
Omavaraisuusaste (%)	74,7 %	66,5 %	61,9 %	62,2 %	51,5 %

*ilman saatujen konserniavustusten vaikutusta

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

3) Governia Oy:n hallinto

Governia Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2017.

Governia Oy:n hallitukseen kuuluivat tilikaudella puheenjohtajana Jarmo Kilpelä, s. 1957 (menehtyi toukokuussa 2017); varapuheenjohtajana Petri Vihervuori (6/2017 alkaen hallituksen vt. puheenjohtaja), s. 1971; Rita Linna, s. 1966 (30.3.2017 saakka); Taina Susiluoto, s. 1973 sekä Ilkka Salonen, s. 1965. Yhtiön uudeksi hallitusjäseneksi valittiin 30.3.2017 Helena Tarkka, s. 1955. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut DI Timo Kankuri.

Hallituksen jäsenet eivät omista yhtiön osakkeita eikä yhtiöllä ole optiojärjestelmiä. Yksi jäsen on riippumaton yhtiön osakkeenomistajasta, Suomen valtiosta.

Governia Oy:n hallitus kokoontui kertomusvuoden aikana 13 kertaa. Hallituksella ei ole valiokuntia. Governia Oy:ssä noudatetaan yhtiön hallituksen 21.6.2016 hyväksymiä hallinnointiperiaatteita ja niihin sisältyvää työjärjestystä.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana Jari Miikkulainen.

4) Henkilöstö, palkkiot ja palkitseminen konsernissa

Henkilömäärä konserniin tilikauden lopussa kuuluvissa yhtiöissä oli 23 (234) ja emoyhtiössä 2 (2). Palkat ja palkkiot olivat konsernissa 9,5 (16,6) milj. euroa ja emoyhtiössä 0,3 (0,2).

Kaikissa konsernin yhtiöissä on käytössä koko henkilöstön käsittävä tulospalkkiojärjestelmä. Palkitsemisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia valtiomistajan palkitsemisperiaatteita.

Konserniyhtiöissä hallituksen jäsenten lukumäärät sekä heille maksettujen palkkioiden yhteismäärät vuonna 2017 olivat konserniin tilikauden lopussa kuuluneissa yhtiöissä:

	Governia Oy	Kruunuasunnot Oy	GoK Oy
Jäsenten lukumäärä	4	5	1
Kk-korvaus	pj. 1800 €/kk, muut 1300 €/kk	1200 €/kk*	-
Kokouspalkkio	600 €/kokous	600 €/kk*	-
Palkkiot yht. 2017	102 t€ (117 t€)	91,8 t€ (69 t€)	-

* Governia –konsernin palveluksessa oleville hallitusjäsenille ei makseta palkkiota

Governia Oy:n toimitusjohtajalle maksetaan kiinteää kuukausipalkkaa: vuonna 2017 maksetut palkat luontoisetuineen olivat yhteensä 150,3 tuhatta euroa. Toimitusjohtaja on lisäksi yhtiön valtio-omistajan palkitsemisperiaatteiden mukaisen tulospalkkiojärjestelmän piirissä. Toimitusjohtajalle vuodelta 2017 maksettava tulospalkkion suuruus on 32,4 (33,8) tuhatta euroa eli 21,6% vuosipalkasta enimmäismäärän ollessa 30%.

Toimitusjohtajalla ei ole maksuperusteista tai muuta vastaavaa lisäeläketurvaa. Toimitusjohtajan eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisaika on neljä kuukautta. Toimitusjohtajasopimuksen mukaan yhtiön irtisanoessa sopimuksen, toimitusjohtaja on oikeutettu 6 kuukauden rahapalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Governia –konsernissa toimitusjohtajille vuonna 2017 maksetut palkat ja palkkiot luontoisetuineen ja tulospalkkioineen tilikaudelta olivat yhteensä 335 (721,6) tuhatta euroa (sisältää tilikauden lopussa konserniin kuuluneet yhtiöt). Kaikkien konserniyhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisaikat vaihtelevat 4-6 kuukauden välillä. Toimitusjohtajilla on yhtiön irtisanoessa 4-6 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Minkään yhtiön toimitusjohtaja ei omista konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeita eikä millään konserniyhtiöllä ole käytössä optiojärjestelmää.

5) Riskit ja riskienhallinta

Governia Oy:n keskeisiä riskejä ovat omistaja-arvon näkökulmasta mm. tytäryhtiöiden liiketoimintojen kehitykseen ja kannattavuuteen liittyvät riskit, ulkoisen rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit sekä lainsäädännölliset riskit. Myös avainhenkilöriski ja tietoturvallisuuteen liittyvät riskit ovat jatkuvan seurannan kohteena.

Konsernin operatiivisissa yhtiöissä on käytössä osana liiketoimintaprosessia riskienhallinta ja -arviointiprosessit, joissa kullekin keskeiselle riskiosa-alueelle on nimetty vastuuhenkilö ja määritelty tarpeelliset toimenpiteet riskien hallitsemiseksi. Riskienhallinnasta raportoidaan kunkin yhtiön hallitukselle sekä emoyhtiön hallitukselle vuosittain ja tarvittaessa useammin.

Governia Oy on laatinut hallituksen vahvistaman Rahoituspolitiikan periaatteet – puiteohjeistuksen, joka sisältää ohjeistuksen kaikissa konserniyhtiöissä noudatettaviksi periaatteiksi rahoituksen hankinnassa, rahoitusriskien hallinnassa, korkosuojauksessa ja likviditeetin hallinnassa.

Operatiivista toimintaa harjoittavissa yhtiöissä on kunkin yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan valvonnassa toimiva sisäinen tarkastus. Tilikaudella 2017 Kruunuasuntojen sisäisenä tarkastajana toimi BDO.

6) Yritysvastuu ja ympäristöasiat

Valtio-omistajan toukokuussa 2016 antaman periaatepäätöksen, jonka mukaan valtion enemmistöomistamien yhtiöiden odotetaan integroivan yhteiskuntavastuun ja kestävän kehityksen periaatteet osaksi liiketoimintaa.

Governia-konsernissa on käytössä kestävän liiketoiminnan johtamismallin, joka pohjautuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Johtamismalliin liittyy työkirja, joka opastaa, miten yrityskuntavastuu tuodaan osaksi yrityksen johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja. Se auttaa yhtiötä tunnistamaan omaan liiketoimintaansa ja strategiaan olennaisimmin liittyvät YK:n kestävän kehityksen tavoitteet sekä parhaimmat tavat edesauttaa tavoitteiden toteutumista omassa liiketoiminnassaan ja yhteistyökumppanien arvoketjussa. Johtamismalli otettiin vuoden 2017 aikana käyttöön Cinia Groupissa ja Kruunuasunnoissa.

Emoyhtiön lisäksi Kruunuasunnot on laatinut vuodelta 2017 oman yrityskohtaisen yrityskuntavastuuraportin ja julkaisevat sen verkkosivuillaan. Raportti sisältää myös verojalanjälkiraportin. Kruunuasuntojen yritysvastuuraportti on laadittu GRI-raportointiohjeiston (Global Reporting Initiative Standard) mukaisesti.

Edellä mainitun periaatepäätöksen mukaisesti Kruunuasunnot Oy:ssä on asetettu mitattavat yhteiskuntavastuun tavoitteet, joista raportoidaan omistajalle. Koska Governia Oy:llä ei ole operatiivista liiketoimintaa, sitä koskevat yhteiskuntavastuun tavoitteet liittyvät yhteiskuntavastuun integroimiseen operatiivista toimintaa harjoittavien tytäryhtiöiden liiketoimintaan ja koskevat edellä mainitun johtamismallin käyttöä sekä yritysvastuuraportointia tytäryhtiöissä.

Kaikissa Governia –konsernin yhtiöissä noudatetaan konsernin eettisiä ohjeita, jotka on uudistettu viimeksi vuonna 2016. Eettiset ohjeet ovat nähtävillä Governian verkkosivuilla.

Governia Oy:n vastuulla on lisäksi VR:n entisen Mikkelin Pursialan kyllästämön saastuneen maaperän puhdistaminen ja varautumissuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen. Tämä toteutetaan yhdessä Liikenneviraston Infra- ja ympäristöosaston kanssa. Maanpäälliset alueet on puhdistettu kreosootista. Maaperässä vielä olevien jäätteiden puhdistus jatkuu pumppaamalla. Tilannetta seurataan säännöllisin näytteenotoin.

7) Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Governia Oy:llä ei ole tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Kruunuasuntojen toiminnan keskeinen osa uudisrakentamisen ohella on sen omistuksessa olevan asuinkiinteistökannan perusparannus- ja -korjaustoimenpiteiden toteuttaminen.

8) Emoyhtiön osakkeet

Governia Oy on Suomen valtion 100 %:sti omistama osakeyhtiö. Emoyhtiön osakepääoma muodostuu 2.000 samanarvoisesta osakkeesta. Äänimäärä on yksi ääni/osake.

9) Tiedot pääomalainoista

Emoyhtiö Governia Oy:llä on 26,5 (26,5) milj. euroa Suomen valtiolta saatua pääomalainaa. Pääomalainalle maksetaan korkoa kuuden (6) kuukauden Euriborin mukaan, kuitenkin enintään neljä prosenttia. Korkoa tai muuta hyvitystä saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeiseksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korko, jota ei voida maksaa, ei kumuloidu.

Pääomalainan pääoma erääntyy maksettavaksi 30.6.2024. Pääomaa saadaan palauttaa muuten kuin yhtiön purkautuessa tai sen konkurssissa vain, jos yhtiön ja, jos yhtiö on emoyhtiö, sen konsernin viimeiseksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.

10) Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja näkymät seuraavalle tilikaudelle

Tilikauden jälkeen ei ole tapahtunut merkittäviä, yhtiön normaalista liiketoiminnasta poikkeavia tapahtumia eikä yhtiön taloudellisessa asemassa ole tapahtunut olennaisia muutoksia, joilla olisi vaikutusta tilinpäätöksen antamaan oikeaan ja riittävään kuvaan.

Governia Oy toimii valtion erityistehtäväyhtiönä, mistä johtuen yhtiö osallistuu erilaisiin, valtion näkökulmasta tarkoituksenmukaisiin rakenne- ym. järjestelyihin. Toiminnan painopiste kohdistuu jatkossakin keskeisten yhtiöomistusten omistaja-arvon kasvattamiseen, hallitustyöskentelyyn, saatujen toimeksiantojen toteuttamiseen ja omistusten oikea-aikaiseen realisointiin.

Yleinen taloustilanne ja yritysten liiketoimintaympäristön muutokset vaikuttavat osaltaan tytäryhtiöiden liiketoimintojen kehitykseen ja kasvunäkymiin. Yhtiön sijoitustuottojen kertymiseen vaikuttavat kulloinkin vallitseva korkotaso ja muutokset sijoitusmarkkinassa.

Suomen valtio tulee kevään 2018 aikana ostamaan Venäjän federaatiolta Pietarin Suomi-talon. Governia Oy on nimetty valtion puolesta kiinteistön ostajatahoksi.

11) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2017 tulos osoittaa voittoa +2 325 123,03 (-4 117 727,76) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen oma pääoma oli 82 114 290,16 euroa (114 812 367,13) euroa. Governia -konsernin jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 104 418 981,46 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden voitto kirjataan kokonaisuudessaan edellisten tilikausien voiton lisäykseksi.

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2017		1.1.-31.12.2016	
LIKEVAIHTO		189 383,05		95 791,05
Liiketoiminnan muut tuotot		1 509 428,53		1 605 927,98
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-95 178,69		-149 519,16
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-331 270,49		-407 245,53	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-33 817,11		-45 204,07	
Muut henkilösivukulut	-4 706,87	-369 794,47	-12 911,94	-465 361,54
Poistot ja arvonalentumiset		-2 262,83		-3 017,11
Liiketoiminnan muut kulut		-97 108,09		-3 007 274,54
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		1 134 467,50		-1 923 453,32
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	295 391,00		390 000,00	
Tuotot pysyvien vastaavien sij.	367 446,32		274 327,24	
Korkotuotot saman kons. yrityksiltä	623 016,52		1 230 374,10	
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	1 640 369,18	2 926 223,02	997 286,86	2 891 988,20
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00		-4 160 389,35	
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	127 740,82		116 487,69	
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-2 724 536,89	-2 596 796,07	-869 986,32	-4 913 887,98
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		329 426,95		-2 021 899,78
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 463 894,45		-3 945 353,10
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus		840 000,00		0,00
Tuloverot		21 228,58		-172 374,66
TILIKAUDEN VOITTO		2 325 123,03		-4 117 727,76

Emoyhtiön tase		31.12.2017	31.12.2016
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		11 016,45	0,00
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	6 788,48		9 051,31
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	16 588,48	0,00
			9 051,31
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	51 182 477,41		95 301 552,75
Osuudet omistusyhteisyriksissä	210 001,00		210 001,00
Muut osakkeet ja osuudet	617 310,92	52 009 789,33	617 310,92
			96 128 864,67
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		52 037 394,26	96 137 915,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	43 400 000,00		74 000 000,00
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	3 700 001,00		4 177 601,00
Muut saamiset	1 105 610,80	48 205 611,80	1 255 610,80
			79 433 211,80
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	850 939,59		134 376,03
Muut saamiset	22 617,45		2 849,13
Myyntisaamiset	7 812,00		69 192,00
Siirtosaamiset	524 652,31	1 406 021,35	829 236,79
			1 035 653,95
Rahoitusarvopaperit		30 787 843,13	23 820 488,30
Rahat ja pankkisaamiset		4 428 777,10	2 546 347,14
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		84 828 253,38	106 835 701,19
Vastaavaa yhteensä		136 865 647,64	202 973 617,17
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma			
Osakepääoma	8 500 000,00		8 500 000,00
Vararahasto	11 682 551,17		11 682 551,17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	8 200 000,00		20 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	71 589 167,13		98 930 094,89
Tilikauden voitto (tappio)	2 325 123,03		-4 117 727,76
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		102 296 841,33	134 994 918,30
Pakolliset varaukset			
Muut pakolliset varaukset		250 000,00	500 000,00
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomallinat	26 500 000,00		26 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	7 500 000,00	34 000 000,00	40 200 000,00
			66 700 000,00
Lyhytaikainen			
Saadut ennakot	114 293,32		205 101,53
Ostovelat	49 263,00		91 305,52
Muut velat	9 110,23		18 265,97
Siirtovelat	146 139,76	318 806,31	464 025,85
			778 698,87
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		34 318 806,31	67 478 698,87
Vastattavaa yhteensä		136 865 647,64	202 973 617,17

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2017	31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	1 134 467,50	-1 923 453,32
Oikaisut:		
Poistot	2 262,83	3 017,11
Muut oikaisut	-1 586 667,00	953 020,75
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-449 936,67	-967 415,46
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	-808 954,31	-51 881,27
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	-103 728,62	-124 311,30
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 362 619,60	-1 143 608,03
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 845 523,31	-908 473,71
Saadut korot liiketoiminnasta	2 639 939,75	2 468 191,34
Konserniavustukset	840 000,00	0,00
Maksetut välittömät verot	-151 916,08	916,75
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-880 119,24	417 026,35
Investointien rahavirta		
Investoinnit	-127 441,11	-3 163 320,75
Luovutustulot	45 502 367,00	1 657 196,08
Investointilainojen takaisinmaksut	36 127 600,00	23 000 000,00
Myönnettyt investointilainat	-4 900 000,00	-4 008 740,80
Saadut osingot investoinneista	722 837,32	664 327,24
Investointien rahavirta (B)	77 325 363,21	18 149 461,77
Rahavirta ennen rahoitusta	76 445 243,97	18 566 488,12
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	3 920 000,00	3 580 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-36 620 000,00	-21 500 000,00
Maksetut osingot	-43 223 200,00	0,00
SVOP-sijoitukset	8 200 000,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-67 723 200,00	-17 920 000,00
Rahavarojen muutos (A+B+C)	8 722 043,97	646 488,12
Rahavarat tilikauden alussa	26 542 959,10	25 896 470,98
Rahavarat tilikauden lopussa	35 265 003,07	26 542 959,10
	8 722 043,97	646 488,12

0,00

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia, yritystodistuksia, sijoitustodistuksia sekä vastaaviin rahoitusinstrumentteihin sijoittavia sijoitusrahasto-osuuksia. Rahoituslaskelmassa rahavarat on esitetty ilman taseeseen kirjattua arvonalennusvarausta.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1 Laadintaperiaatteet

Governia Oy:n tilinpäätös on laadittu Suomessa voimassa olevia kirjanpito- ja osakeyhtiölain säännöksiä noudattaen.

1.2 Arvostusperiaatteet- ja menetelmät

Käyttöomaisuus:

Yhtiön pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen suunnitelmapoistoin vähennettyyn hankintamenoonsa.

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa tai sitä alempaan käypään arvoon.

Rahoitusomaisuus:

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempaan käypään arvoon

Joukkovelkakirjalainat ja osakkeet on arvostettu hankintahintaan tai sitä alempaan markkina-arvoon.

Sijoitustodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

1.3 Poistoperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot ovat samat kuin verotuksessa hyväksytyt enimmäispoistot.

Hyödyke:

Koneet ja kalusto

Poistoprosentti:

25 % menojäännöspoisto

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

31.12.2017

31.12.2016

2.1 Yhteismäärät tuotoista, jotka on saatu osuuksista muissa yrityksissä, korkotuotoista ja korkokuluista

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	295 391,00	390 000,00
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	623 016,52	1 230 374,10
	<u>918 407,52</u>	<u>1 620 374,10</u>

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	367 446,32	274 327,24
Korkotuotot muilta	1 640 369,18	997 286,86
	<u>2 007 815,50</u>	<u>1 271 614,10</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä **2 926 223,02** **2 891 988,20**

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-4 160 389,35
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	127 740,82	116 487,69
Korkokulut muille	-2 724 536,89	-869 986,32
	<u>-2 596 796,07</u>	<u>-4 913 887,98</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **329 426,95** **-2 021 899,78**

2.2 Poistot

Koneet ja kalusto	2 262,83	3 017,11
-------------------	----------	----------

2.3 Henkilöstö

Tilikauden päätyessä (henkilöä)	2	2
---------------------------------	---	---

2.4 Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten palkkiot	102 000,00	117 000,00
-------------------------------	------------	------------

		31.12.2017	31.12.2016
2.5 Tilintarkastuspalkkiot			
Oy Tuokko Ltd	Tilintarkastuksesta	18 618,92	27 973,48
	Muista palveluista	3 500,00	0,00
		22 118,92	27 973,48
3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT			
3.1 Konserniyritykset			
Tytäryhtiöt:	Omistussuus%		
Kruunuasunnot Oy, Helsinki	100 %		
GoK Oy, Helsinki	100 %		
OOO Suomi Talo, Venäjä	100 %		
Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konserniliinpäätökseen, paitsi venäläinen OOO Suomi Talo, jonka operatiivinen toiminta alkaa vasta 2018 aikana.			
3.2 Muut omistusyhteisyrietykset			
Rantasarfvik Oy (omistussuus 50%)			
Tilikauden tulos	30 007,46	47 252,59	
Oma pääoma 31.12.	-5 752 138,03	-5 782 145,49	
Saadut pääomalainat 31.12.	7 000 000,00	7 000 000,00	
3.3 Pysyvät vastaavat			
3.3.1 Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet			
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,00	0,00	
Lisäykset	11 016,45	0,00	
Vähennykset	0,00	0,00	
Tilikauden poisto	0,00	0,00	
Kirjanpitoarvo 31.12	11 016,45	0,00	
3.3.2 Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto			
Kirjanpitoarvo 1.1.	9 051,31	4 287,67	
Lisäykset	0,00	7 780,75	
Vähennykset	0,00	0,00	
Tilikauden poisto	-2 262,83	-3 017,11	
Kirjanpitoarvo 31.12	6 788,48	9 051,31	
Muut aineelliset hyödykkeet			
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,00	0,00	
Lisäykset	9 800,00	0,00	
Vähennykset	0,00	0,00	
Tilikauden poisto	0,00	0,00	
Kirjanpitoarvo 31.12	9 800,00	0,00	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	16 588,48	9 051,31	
3.3.3 Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	95 301 552,75	97 373 404,10	
Lisäykset	106 624,66	52 540,00	
Vähennykset	-44 225 700,00	-2 124 389,35	
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	51 182 477,41	95 301 554,75	
Osuudet omistusyhteisyrietyksistä	210 001,00	210 001,00	
Muut osakkeet ja osuudet	617 310,92	617 310,92	
Sijoitukset yhteensä	52 009 789,33	96 128 866,67	
3.4 Vaihtuvat vastaavat			
3.4.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä			
Pääomalainasaamiset	34 500 000,00	36 500 000,00	
Muut lainasaamiset	8 900 000,00	37 500 000,00	
	43 400 000,00	74 000 000,00	

Governia Oy

Y-tunnus: 2245476-7

3.4.2 Pitkäaikaiset saamiset omistusyhteisyrittäjiltä	31.12.2017	31.12.2016
Rantasarfvik Oy, lainasaaminen	4 022 400,00	4 500 000,00
Kertyneet arvonalentumiset	-322 400,00	-322 400,00
	<u>3 700 000,00</u>	<u>4 177 600,00</u>
 Rantasarfvik Oy, pääomalaina	 3 500 000,00	 3 500 000,00
Kertyneet arvonalentumiset	-3 499 999,00	-3 499 999,00
	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
 Pitkäaikaiset saamiset omistusyhteisyrittäjiltä yhteensä	 3 700 001,00	 4 177 601,00
 3.4.3 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä	 31.12.2017	 31.12.2016
Konserniavustus	840 000,00	0,00
Korkosaamiset	10 939,59	134 376,03
	<u>850 939,59</u>	<u>134 376,03</u>
 3.4.3 Myyntisaamiset		
Saman konsernin yrityksiltä	7 812,00	69 192,00
Muilta	0,00	0,00
	<u>7 812,00</u>	<u>69 192,00</u>
 3.4.4 Siirtosaamiset		
Korkosaatavat rahoitusarvopaperit	312 929,19	423 443,33
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	19 623,37	31 684,27
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus	154 462,57	363 875,43
Tuloverot	0,00	0,00
Muut siirtosaamiset	37 637,18	10 233,76
	<u>524 652,31</u>	<u>829 236,79</u>
 3.4.5 Rahoitusarvopaperit		
Arvopaperisalkku		
Markkina-arvo	32 046 222,38	23 600 655,82
Kirjanpitoarvo	30 787 843,13	22 078 439,26
Erotus	<u>1 258 379,25</u>	<u>1 522 216,56</u>
 3.4.6 Sijoitusrahastot		
Markkina-arvo	0,00	1 777 585,28
Kirjanpitoarvo	0,00	1 742 049,04
Erotus	<u>0,00</u>	<u>35 536,24</u>

4 OMA PÄÄOMA

Sidottu omapääoma

Osakepääoma 1.1.	8 500 000,00	8 500 000,00
Osakepääoma 31.12.	8 500 000,00	8 500 000,00

Vararahasto 1.1.	11 682 551,17	11 682 551,17
Vararahasto 31.12.	11 682 551,17	11 682 551,17

Sidottu omapääoma 31.12.	20 182 551,17	20 182 551,17
---------------------------------	----------------------	----------------------

Vapaa oma pääoma

Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1	20 000 000,00	20 000 000,00
Lisäys	8 200 000,00	0,00
Vähennys	-20 000 000,00	0,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12	8 200 000,00	20 000 000,00

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	94 812 367,13	98 930 094,89
Osingonjako	-23 223 200,00	
Tilikauden voitto/tappio	2 325 123,03	-4 117 727,76
Voittovarot 31.12.	73 914 290,16	94 812 367,13

Vapaa oma pääoma 31.12	82 114 290,16	114 812 367,13
-------------------------------	----------------------	-----------------------

Oma pääoma yhteensä	102 296 841,33	134 994 918,30
----------------------------	-----------------------	-----------------------

Jakokelpoinen oma pääoma	82 114 290,16	114 812 367,13
---------------------------------	----------------------	-----------------------

Pakolliset varaukset

Hinnantarkistusvaraus	250 000,00	500 000,00
-----------------------	------------	------------

5 VIERAS PÄÄOMA

5.1 Pitkäaikainen vieras pääoma

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvien osuus

Pääomalainat	26 500 000,00	26 500 000,00
Rahoituslaitoslainat	0,00	23 500 000,00
	26 500 000,00	50 000 000,00

Alle viiden vuoden kuluttua erääntyvien osuus

Rahoituslaitoslainat	7 500 000,00	16 700 000,00
----------------------	--------------	---------------

31.12.2017	31.12.2016
-------------------	-------------------

5.2 Pääomalaina

Vieraaseen pitkäaikaiseen pääomaan sisältyy Suomen valtiolta oleva pääomalaina 26 500 000 €.
Pääomalainan keskeiset ehdot on esitetty toimintakertomuksessa.

6 VAKUDET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

6.1	Vuokratakuu pitkäaikaisissa saamisissa	12 610,00	12 610,00
6.2	Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset	0,00	0,00

6.3 Muut vastuut ja vastuusitoumukset

Governialla on puhdistusvastuu Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapölkkykylästäjän kreosoottipäästöistä saastuneesta maa-alueesta. Puhdistus toteutetaan yhdessä Liikenneviraston kanssa (kulut jaetaan 50/50 -periaatteella) Etelä-Savon ympäristökeskuksen toimenpideluvan ehtojen mukaisesti. Varsinaisessa puhdistustyössä käytetään alihankkijoita. Maa-alue on myyty ja luovutettu ostajien hallintaan 2009.

Governian osuus puhdistuskustannuksista vuonna 2017 oli noin 91 000 (ed. vuonna 147 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään.

6.4	Johdannaissopimukset	31.12.2017	31.12.2016
	Koronvaihtosopimukset lainojen korkokustannusten suojaamiseksi.		
	Nimellisarvo	0,00	13 120 000,00
	Markkina-arvo	0,00	-132 274,00
	Kesto aika		2,5 v
	Nimellisarvo	0,00	23 500 000,00
	Markkina-arvo	0,00	-2 302 965,00
	Kesto aika		6,5 v

6.5 Saamiset lähipiiriltä

Ks. saamiset saman konsernin yrityksiltä ja omistusyhteisy yrityksiltä.

TULOSLASKELMA
12 kk

Governia-konserni
1.1-31.12.2017

Governia-konserni
1.1-31.12.2016

LIKEVAIHTO	44 799 012,30	90 575 995,71
Varaston muutos, keskeneräiset työt	-310 359,85	16 026,43
Valmistus omaan käyttöön	129 436,74	374 482,03
Liiketoiminnan muut tuotot	9 296 044,51	8 864 416,13
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-6 481 319,66	-10 260 573,05
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	1 959 532,73	-20 856 981,94
Ulkopuoliset palvelut	-6 328 197,47	-10 889 320,60
	<u>-10 849 984,40</u>	<u>-42 006 875,59</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9 452 620,11	-16 907 288,33
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 627 525,94	-2 910 502,73
Muut henkilösivukulut	-209 618,22	-643 617,45
	<u>-11 289 764,27</u>	<u>-20 461 408,51</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 834 008,35	-9 975 554,62
Liiketoiminnan muut kulut	-13 202 535,74	-19 407 288,42
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	12 737 840,95	7 979 793,16
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	662 837,32	386 969,04
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 846 077,48	1 226 286,89
Arvonalentumiset	123 592,82	-4 043 901,66
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituks	0,00	-4 160 389,35
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien arvope	123 592,82	116 487,69
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 711 634,81	-2 369 762,28
	<u>-1 079 127,19</u>	<u>-4 800 408,01</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	11 658 713,76	3 179 385,15
Tuloverot		
Tilikauden verot	-791 631,97	-1 695 646,80
Laskennalliset verot	-109 178,41	286 122,81
Vähemmistöosuudet	1 992,00	-114 014,39
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	10 759 895,38	1 655 846,76

TASE Governia-konserni
V a s t a a v a a

31.12.2017

31.12.2016

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Kehittämismenot	0,00	143 565,78
Aineettomat oikeudet	18 050,00	209 160,71
Konserniliikearvo	0,00	7 887 854,30
Liikearvo	0,00	229 166,67
Muut pitkävaikutteiset menot	1 273 668,45	8 595 536,93

1 291 718,45

17 065 284,39

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	10 036 010,00	34 441 130,00
Rakennukset ja rakennelmat	80 031 084,00	84 694 483,00
Koneet ja kalusto	72 638,48	66 080 128,65
Muut aineelliset hyödykkeet	336 700,00	525 760,00

Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat

2 563 548,00

3 791 154,32

93 039 980,48

189 532 655,97

Sijoitukset

Osuudet omistusyhteisyrityksissä	316 627,66	210 001,00
Muut osakkeet ja osuudet	1 177 052,92	1 178 052,92
Muut saamiset	0,00	0,00

1 493 680,58

1 388 053,92

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

95 825 379,51

207 985 994,28

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

39 179 252,69

32 656 099,91

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset	3 937 110,80	6 427 093,55
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	3 700 001,00	4 177 601,00

7 637 111,80

10 604 694,55

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	651 551,00	32 707,00
Myyntisaamiset	210 102,00	8 660 272,48
Muut saamiset	189 557,45	747 030,60
Siirtosaamiset	1 211 466,31	3 416 639,09

2 262 676,76

12 856 649,17

Rahoitusarvopaperit

35 138 065,13

27 321 639,30

Rahat ja pankkisaamiset

10 758 684,06

22 977 917,41

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

94 975 790,44

106 417 000,34

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

190 801 169,95

314 402 994,62

TASE Governia-konserni
Vastattavaa

31.12.2017

31.12.2016

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	8 500 000,00	8 500 000,00
Vararahasto	11 682 551,17	11 682 551,17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	8 200 000,00	26 997 742,32
Edellisten tilikausien voitto	85 459 082,09	100 106 401,71
Tilikauden voitto (tappio)	10 759 895,38	1 655 846,76
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	124 601 528,64	148 942 541,97

VÄHEMMISTÖOSUUS

109 423,00 7 023 849,16

PAKOLLISET VARAUKSET

250 000,00 626 794,00

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Pääomalainat	26 500 000,00	26 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	33 887 084,00	89 768 479,00
Muut korolliset velat	0,00	10 408 888,24
Saadut ennakot	0,00	12 046 736,02
Laskennalliset verovelat	183 389,00	14 893,00
	60 570 473,00	138 738 996,26
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	261 380,32	2 109 445,56
Lainat rahoituslaitoksilta	2 456 394,00	4 618 077,00
Velat saman konsernin yrityksille	1 145,00	99 718,00
Ostovelat	948 945,00	2 583 001,64
Muut velat	795 822,23	4 814 509,71
Siirtovelat	806 058,76	4 786 743,73
Laskennalliset verovelat	0,00	59 317,59
	5 269 745,31	19 070 813,23

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

65 840 218,31 157 809 809,49

Vastattavaa yhteensä

190 801 169,95 314 402 994,62

Rahoituslaskelma
euroa

Governia - konserni

	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	6 307 873,11	8 829 985,20
Oikaisut:	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	3 089 118,83	7 403 679,19
Muut oikaisut	-1 586 669,00	-5 237 421,76
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	7 810 322,94	10 996 242,63
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	-3 653 921,90	19 412 574,47
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	-5 339 291,31	-4 952 423,38
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	112 553,38	5 385 152,38
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-8 880 659,83	19 845 303,47
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	 -3 424 436,40	 -2 114 609,22
Saadut korot liiketoiminnasta	2 963 144,09	1 576 628,98
Maksetut välittömät verot	-1 176 998,08	-1 935 173,24
	-1 638 290,39	-2 473 153,48
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-2 708 627,28	28 368 392,62
Investoinnit		
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-2 942 585,11	-28 870 002,29
Luovutustulot	45 502 367,00	2 192 172,19
Takaisinmaksut lainasaamisista	34 127 600,00	0,00
Myydyt lainat	-900 000,00	-8 740,80
Saadut osingot investoinneista	722 837,32	371 296,32
Muut muutokset	3 578 158,00	-405 313,78
Investointien rahavirta (B)	80 088 377,21	-26 720 588,36
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	6 638 605,00	17 693 816,01
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-39 113 183,00	-23 515 769,00
Oman pääoman sijoitukset	8 200 000,00	0,00
Maksetut osingot	-43 223 200,00	0,00
Oman pääoman erien oikaisut	0,00	-137 648,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-67 497 778,00	-5 959 600,99
Rahavarojen muutos (A+B+C)	9 881 971,93	-4 311 796,73
 Rahavarat tilikauden alussa	 36 063 159,10	 54 787 477,11
Rahavarat tilikauden lopussa	45 945 131,03	50 475 680,37
	9 881 971,93	-4 311 796,74

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia, yritystodistuksia, sijoitustodistuksia sekä vastaaviin rahoitusinstrumentteihin sijoittavia sijoitusrahasto-osuuksia. Rahoituslaskelmassa rahavarat on esitetty ilman taseeseen kirjattua arvonalennusvarausta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laatimisperiaatteet

Governia -konserniin (jäljempänä konserni) kuuluvat emoyhtiö Governia Oy:n lisäksi:

<u>Tytäryhtiö</u>	<u>Omistus%</u>	<u>Alakonserniin kuuluvat yhtiöt</u>
Kruunuasunnot Oy Asuinkiinteistöliiketoiminta	100 %	62 kokonaan tai enemmistöomistettua asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.
GoK Oy Kiinteistönkehitysyhtiö. Hankittu konserniin ns. valmisyhtiönä 7/2016.	100 %	ei tytäryhtiöitä

Konserniin kuuluu myös kesäkuussa 2017 Venäjälle rekisteröity Governia Oy:n kokonaan omistama rajavastuuyhtiö OOO Suomi Talo. Koska yhtiön operatiivinen liiketoiminta käynnistyy vasta tilikaudella 2018, sitä ei ole yhdistelty tähän konsernitilinpäätökseen, koska yhdistelemättä jättämisen vaikutus ei ole olennainen.

Lisäksi konserniin on kuulunut tilikaudella Turun Telakkakiinteistöt Oy, joka myytiin pois konsernista toukokuussa 2017 sekä Cinia Group -konserni, joka siirrettiin valtion suoraan omistukseen ylimääräisenä varojenjakona elokuussa 2017. Molempien tuloslaskelmat on yhdistelty konsernituloslaskelmaan konsernissaoloajan täysien kuukausien (1-4 ja 1-7/2017) osalta.

Kaikkien konserni yhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä. Kruunuasunnot -alakonserni on laatinut oman erillisen konsernitilinpäätöksensä, josta niiden tiedot on yhdistelty Governian (ylä)konsernitilinpäätökseen. Kruunuasunnot -alakonserniin on yhdistelty vain pitkäaikaiseen omistukseen (pysyvissä vastaavissa olevat) tarkoitetut 25 asunto-osakeyhtiötä (listattu liitetietojen kohdassa 6). Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia myynnissä olevia Kruunuasuntojen 100 %:sti omistamia tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty.

Lisäksi Governia Oy omistaa 50 % osakkuusyhtiö Rantasarfvik Oy:stä, jota ei yhdistelty konsernitilinpäätökseen vähäisen vaikutuksensa vuoksi.

Kruunuasunnot-alakonsernin kiinteistöyhteisöjen yhdistelyssä syntyneet konsernipassiivat ja -aktiivat on kohdennettu kiinteistöomaisuuteen. Muissa yhtiöissä konserniaktiivat on kohdennettu konserniliikearvoon.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi.

Sisäiset liiketapahtumat ja omistus

Konsernin sisäiset saatavat, velat, tuotot ja kulut on eliminoitu lukuun ottamatta vaihto-omaisuuteen sisältyvien yhtiöiden saamia ja velkoja konsernille.

Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää.

Kruunuasunnot-alakonsernissa yhdistelyssä syntynyt konsernin liikearvo on poistettu kertapoistona, jotta kiinteistöomaisuus ei ylitä käypää arvoa. Kruunuasunnot-alakonsernissa kiinteistöyhteisöjen yhdistelyssä syntyneet konsernipassiivat ja -aktiivat on kohdennettu kiinteistöomaisuuteen.

Arvostusperiaatteet

Konsernissa on noudatettu pääosin yhteneviä arvostus- ja kirjausperiaatteita huomioiden kunkin alakonsernin liiketoiminnan erityisluonteesta johtuvat vaikutukset. Mahdollisilla eroilla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätöksen antamaan oikeaan ja riittävään kuvaan.

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintamenoonsa. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu enimmäismenojäännös- tai tasapoistoina.

Kruunuasunnot-alakonsernissa aineellisiin hyödykkeisiin on kirjattu pitkäaikaiseen omistukseen kuuluvat kiinteistöt sekä niihin liittyvä kalusto. Sijoituksiin on kirjattu pitkäaikaiseen omistukseen kuuluvat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja näille yhtiöille annetut lainat. Todennäköisesti myyntiin aiottavien kiinteistöyhteisöjen osakkeet sisältyvät sijoituksiin, jos myyntipäätökseen liittyy epävarmuutta.

Poistot

Governia Oy		
		Kruunuasunnot
Aineettomat oikeudet	n/a	Tontin vuokraoikeus: vuokra-ajan mukaan.
Muut pitkävaikutteiset menot	n/a	Osakehuoneistojen perusparannukset 10v, muut 3v
Rakennukset	n/a	Asuinrakennukset 40-60v (sijainnista, iästä ja rakennusmateriaalista riippuen) Huolto- ym. tilat 30v
Rakennelmat	n/a	15v
Väestönsuojat	n/a	10v
Rakennusten tekniset laitteet	n/a	8v
Koneet ja kalusto	25% mj	5v
Muut aineelliset hyödykkeet	n/a	10v

Vaihto-omaisuuden arvostus

Kruunuasunnoissa vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen ja muiden yhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäviksi tai joita kehitetään myyntiin. Kiinteistöyhteisöjen osakkeet siirretään pysyvistä vastaavista vaihtuviin vastaaviin siinä vaiheessa, kun myynti on osoittautunut todennäköiseksi tai kun kohde on pysyvästi poistumassa käytöstä. Vaihto-omaisuuden lisäykset, jotka ovat syntyneet joko ostojen, aktivointien tai rahastosuoritusten kautta, on kirjattu ostoihin.

GoK Oy:ssä vaihto-omaisuus on arvostettu hankintahintaan. Lisäksi siihen on aktivoitu kehittämistoiminnan aikaiset korkomenot.

Saamisten arvostus

Saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai sitä alempaan todennäköiseen arvoonsa.

Rahoitusomaisuuden arvostus

Rahoitusomaisuus on arvostettu hankintahintaan tai sitä alempaan todennäköiseen myyntihintaan. Sijoitustodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen myyntihintaan.

Edellisten tilikausien vertailukelpoisuus ja muutokset laadintaperiaatteisiin

Tilikauden luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisen tilikauden lukuihin. Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat edellä mainitut tilikaudella tapahtuneet muutokset konserniin kuuluvissa yhtiöissä

sekä vertailuvuoden osalta se, että vertailuvuoden tuloslaskelman luvut sisältävät Pajakulma Oy:n tiedot konsernissaoloajaltaan eli 1.1-31.8.2016.

Laskennalliset verot

Laskennalliset verovelat on laskettu KILA:n 12.9.2006 antaman yleisohjeen mukaisesti poistoeron ja vapaaehtoisten varausten jakamisella omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikaudelle kuuluva laskennallisen verovelan muutos on esitetty tuloslaskelmassa ja verovelat on esitetty taseessa.

Muut laatimisperiaatteet

Myyntien vaikutukset

Kaikkien konsernista poistuvien yhtiöiden koko konsernissaoloaikainen vaikutus eliminoidaan silloin, kun kyseessä on kohteen myynti konsernin ulkopuolelle tai siirto erien välillä pysyvistä vastaavista vaihtuviin vastaaviin. Aikaisempien tilikausien positiiviset tulokset vähennetään ja negatiiviset tulokset lisätään konsernista poistumisvuoden tilinpäätöksessä tilikauden tulokseen vaikuttaen satunnaisten tuottojen ja kulujen kautta.

Varausten käsittely

Vapaaehtoisten varausten purkaminen asunto-osakeyhtiöissä on kirjattu KILA:n yleisohjeen mukaisesti käytettäessä asuintalovarausta aktivoitavan menon kattamiseen. Varausten vähennys on kirjattu tuloslaskelmaan vapaaehtoisten varausten muutoksena ja aktivoidusta menosta on kirjattu asuintalovarauksella katetun osuuden suuruinen ylimääräinen poisto. Konsernitilinpäätöksessä asuintalovaraus ja sen muutokset perutaan jakamalla varaus omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Vaihto-omaisuuskohteiden perusparannukset

Kruunuasunnot-alakonsernissa vaihto-omaisuuskohteissa taseeseen aktivoitu osuus perusparannushankkeen menoista on kirjattu emoyhtiössä pääsääntöisesti tytäryhtiö-osakkeiden hankintamenoon. Nämä vaihto-omaisuuskohteiden osuudet hankkeesta yhdistellään konsernitilinpäätökseen emoyhtiön yhdistelyn kautta. Emoyhtiön myöntämät lainat vaihto-omaisuustytäryhtiölle on esitetty taseessa kohdassa "saamiset saman konsernin yhtiöltä".

Johdannaissopimukset

Kruunuasunnot Oy:llä ja Governia Oy:llä on rahalaitoslainojen korkosuojaus hoidettu johdannaissopimuksin, joita ei ole sisällytetty tase-eriin. Johdannaissopimuksista kertyneet korkoerät on kirjattu korkokuluiksi ja korkotuotoiksi. Johdannaissopimuksia koskevat tiedot on esitetty liitetiedoissa jäljempänä.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Governia-konserni

2. Tuloslaskelman liitetiedot

2.1 LIIKEVAIHTO

Kiinteistökehitystoiminta	3 352 958,00	0,00
Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot	18 091 433,89	22 266 424,32
Kiinteistöliiketoiminnan myyntituotot	1 055 361,00	22 653 570,00
ICT-liiketoiminta	22 328 374,41	35 664 119,25
ICT-liiketoiminnan osatuloutusliikevaihto	0,00	670 594,42
Konepajaliiketoiminta	0,00	9 309 696,67
Muu liikevaihto	-29 115,00	11 591,05
Yhteensä	44 799 012,30	90 575 995,71

2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Tuloutetut ennakkomaksut	90 808,21	147 457,72
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,00	489 989,19
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot	1 317 167,00	1 457 979,25
Konsernirakenteen muutoksista johtuvat kertaluonteiset tuloutukset	7 302 624,54	6 007 390,00
Muut tuotot	585 444,76	761 599,97
Yhteensä	9 296 044,51	8 864 416,13

2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Henkilöstömäärä		
Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä	23	234

Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä

Toimitusjohtajien palkat ja palkkiot	-311 135,68	-721 608,43
Hallituksen jäsenten palkkiot	-193 800,00	-331 100,00

2.4 POISTOJEN ERITTELY

Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Aineettomista oikeuksista	-1 400,00	-131 934,05
Konserniliiketoiminnan ja liikearvosta	-40,00	-2 844 621,00
Kehittämismenoista	0,00	-47 039,60
Muista pitkävaikutteisista menoista	-250 792,00	-653 766,96
Rakennuksista ja rakennelmista	-2 529 640,00	-2 624 242,00
Koneista ja kalustosta	-108 426,83	-2 763 220,85
Muista aineellisista hyödykkeistä	-198 860,00	-222 996,00
Cinlan kertyneet poistot 1.1-31.8	-2 744 849,52	-202 890,36
Arvon alentumiset	0,00	-484 844,00
Yhteensä	-5 834 008,35	-9 975 554,62

2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut	-8 201 083,90	-13 162 321,47
Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut	-1 639 297,00	-1 760 565,00
ICT -liiketoiminnan muut kulut	-3 265 046,75	-5 387 102,68
Konepajaliiketoiminnan muut kulut	0,00	-1 438 496,49
Pakollisten varausten muutos	250 000,00	
Muut kulut	-347 108,09	-738 565,77
Yhteensä	-13 202 535,74	-19 407 288,42

2.6 Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	-63 072,42	-181 984,38
Muut palvelut	-37 545,00	0,00
Yhteensä	-100 617,42	-181 984,38

2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	662 837,32	274 327,24
Tuotot osuuksista omistusyhteyksyrityksissä	0,00	86,80
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä (vaihto-omaisuudessa olevat konsolidoimattomat asoy:t)	0,00	112 555,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 846 077,48	1 226 286,89
Yhteensä	2 508 914,80	1 613 255,93

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-4 160 389,35
Arvon alentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	123 592,82	116 487,69
Korkokulut saman kons. yrityksille (vaihto-omaisuudessa olevat yhdistelemättömät asoy:t)	53 292,93	-209,00
Korko- ja rah.kulut muille	-3 764 927,74	-2 369 553,28
Yhteensä	-3 588 041,99	-6 413 663,94
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-1 079 127,19	-4 800 408,01

2.8 VÄHEMMISTÖOSUUDET

Cinla Group Oy	0,00	-117 370,39
Kruunuasunnot Oy (asoy -vähemmistöosuudet)	1 992,00	3 356,00
	1 992,00	-114 014,39

3 TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Konsernirakenteen muutoksista johtuen kumulatiiviset saldot 1.1 eivät välttämättä ole samat kuin vertailuvuoden 31.12 saldot

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Kehittämismenot

Hankintameno 1.1	0,00	236 990,95
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	-52 938,38
Hankintameno 31.12	0,00	184 052,57
Kertyneet poistot	0,00	-46 385,57
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	52 938,38
Tilikauden poisto	0,00	-47 039,60
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	-40 486,79
Kirjanpitoarvo 31.12	0,00	143 565,78

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1	6 000,00	1 435 101,04
Lisäykset	14 050,00	25 992,56
Vähennykset	0,00	-361 122,56
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	20 050,00	1 099 971,04
Kertyneet poistot 1.1	-1 800,00	-1 119 998,84
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	361 122,56
Tilikauden poisto	-200,00	-131 934,05
Kertyneet poistot 31.12.	-2 000,00	-890 810,33
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 050,00	209 160,71

Konserniliikearvo 1.1

Lisäykset	18 248 048,34	18 248 048,34
Vähennykset	0,00	0,00
Konserniliikearvo 31.12	-7 887 854,35	10 360 193,99
Kertyneet poistot 1.1	10 360 193,99	18 248 048,34
Tilikauden poisto	-10 360 193,99	-7 543 072,99
Kertyneet poistot 31.12	0,00	-2 817 121,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	-10 360 193,99	-10 360 193,99
	0,00	7 887 854,35

Liikearvo

Hankintameno 1.1	0,00	275 000,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	275 000,00
Kertyneet poistot 1.1	0,00	-18 333,33
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poistot	0,00	-27 500,00
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	-45 833,33
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	229 166,67

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	2 250 991,00	3 505 279,89
Lisäykset	20 734,45	6 996 982,55
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	2 271 725,45	10 502 262,44
Kertyneet poistot 1.1	-747 264,00	-1 252 998,55
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-1,00	0,00
Tilikauden poisto	-250 792,00	-653 726,96
Kertyneet poistot 31.12.	-998 057,00	-1 906 725,51
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 273 668,45	8 595 536,93

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

1 291 718,45 17 065 284,44

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	10 001 130,00	35 589 496,00
Lisäykset	34 880,00	587 851,00
Vähennykset	0,00	-1 736 217,00
Hankintameno 31.12.	10 036 010,00	34 441 130,00

Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1	119 300 483,00	165 576 025,00
Lisäykset	1 878 865,00	4 607 115,00
Vähennykset	-18 019 582,00	-50 882 656,00
Hankintameno 31.12.	103 159 766,00	119 300 484,00
Kertyneet poistot 1.1.	-34 606 001,00	-31 981 759,00
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	14 041 151,00	0,00
Tilikauden poisto	-2 563 832,00	-2 624 242,00
Kertyneet poistot 31.12.	-23 128 682,00	-34 606 001,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	80 031 084,00	84 694 483,00
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1	1 469 062,85	89 564 840,11
Lisäykset	2 040,00	16 212 733,62
Vähennykset	-623 720,00	-2 057 145,70
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	847 382,85	103 720 428,03
Kertyneet poistot 1.1	-1 289 036,54	-36 593 605,58
Vähennysten kertyneet poistot	622 719,00	1 716 526,85
Tilikauden poisto	-108 426,83	-2 763 220,65
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot 31.12	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-774 744,37	-37 640 299,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	72 638,48	66 080 128,65
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1	2 569 595,00	4 580 629,00
Lisäykset	9 800,00	31 489,00
Vähennykset	0,00	-2 042 523,00
Hankintameno 31.12.	2 579 395,00	2 569 595,00
Kertyneet poistot 1.1	-2 043 835,00	-3 186 855,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	1 366 016,00
Tilikauden poistot	-198 860,00	-222 996,00
Kertyneet poistot 31.12.	-2 242 695,00	-2 043 835,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	336 700,00	525 760,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1	1 687 956,00	52 092 799,91
Lisäykset	2 707 538,00	2 643 120,33
Vähennykset	-1 831 946,00	-50 944 765,92
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	2 563 548,00	3 791 154,32
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	93 039 980,48	189 532 655,97
3.3 SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Rantasarfik Oy, Kirkkonummi		
Hankintameno 1.1	210 001,00	210 001,00
Hankintameno 31.12.	210 001,00	210 001,00
Lisäksi tase-erään sisältyy omistus venäläisessä tytäryhtiön OOO Suomi Talossa (106 626,66 euroa), jota ei ole yhdistelty konsermitilinpäätökseen, koska yhtiön toiminta ei ole vielä käynnistynyt		
Muut osakkeet ja osuudet		
Osakkeet		
Hankintameno 1.1	5 735 269,73	5 736 269,73
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	-199 216,81	-199 216,81
Hankintameno 31.12	5 536 052,92	5 537 052,92
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-4 359 000,00	-2 322 000,00
Arvonalentumiset	0,00	-2 037 000,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12	-4 359 000,00	-4 359 000,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	1 177 052,92	1 178 052,92
3.4 VAIHTO-OMAISUUS		
Aineet ja tarvikkeet	0,00	397 732,32
Keskeneräiset tuotteet	6 106 847,69	4 556 299,59
Valmiit tuotteet	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00
Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	32 689 315,00	27 418 260,00
Kiinteistöt ja maa-alueet	383 090,00	283 808,00
Muut	0,00	0,00
Yhteensä	39 179 252,69	32 656 099,91

Omaisuuksilajisiirrot on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen.
Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseesta laskettuun vaihto-omaisuuden muutokseen

3.5 SAAMISET

Pitkäaikaiset		
Myyntisaamiset	2 831 500,00	5 166 544,23
Muut saamiset	1 105 610,80	1 260 549,32
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	3 700 001,00	4 177 601,00
Yhteensä	7 637 111,80	10 604 694,55

3.6 Saamiset saman konsernin yrityksiltä	651 551,00	32 707,00
Saamiset konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömistä vaihto-omaisuudessa olevilta asoy:ltä		

3.7 Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät		
Korkosaatavat rahoitusarvopapereista	365 222,00	423 443,33
Muut maksetut ennakot	37 637,18	1 361 252,87
Vuokratuotot	4 843,00	0,00
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	19 623,37	31 684,27
Rahoitusarvopaperien ali-/ylikurssin jaksotus	154 462,57	425 637,43
Verot	555 388,00	556 804,56
Aran käynnistysavustus	0,00	0,00
Muut jaksotukset	74 290,19	617 816,63
Yhteensä	1 211 466,31	3 416 639,09

3.8 Rahoitusarvopaperit		
Markkina-arvo	36 460 404,38	29 003 075,10
Kirjanpitoarvo	35 138 065,13	27 321 639,30
Erotus	1 322 339,25	1 681 435,80

4 TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT

4.1 OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1 ja 31.12	8 500 000,00	8 500 000,00
Vararahasto 1.1 ja 31.12	11 682 551,17	11 682 551,17
Sidottu oma pääoma yhteensä	20 182 551,17	20 182 551,17

Vapaa oma pääoma		
Vapaa oma pääoma 1.1	128 759 990,79	127 508 308,83
Konsernirakenteen muutokset	0,00	52 174,87
Pääoman palautukset ja osingonjako	-43 223 200,00	0,00
Laskennallisen verovelan oikaisu konsernitilinpäätöksessä	-60 525,38	0,00
Muut oikaisut	-17 183,33	-456 339,67
Lisäykset	8 200 000,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	10 759 895,38	1 655 846,76
Vapaa oma pääoma 31.12	104 418 977,46	128 759 990,79
./.. Jakokelvottomat kehitysmenot	0,00	-143 565,78
Jakokelpoiset varat yhteensä	104 418 977,46	128 616 425,01
Oma pääoma yhteensä	124 601 528,63	148 942 541,96

Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:		
Kruunuasunnot -konserni	921 630,00	63 319,00
Yhteensä	921 630,00	-63 319,00

4.2 PAKOLLINEN VARAUS

Governia Oy: hinnantarkistusvaraus	250 000,00	500 000,00
Cinia: projektin tappiovaraus	0,00	126 794,00
Pakolliset varaukset yhteensä	250 000,00	626 794,00

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

4.3 Pääomalainat:		
Governia Oy:n pääomalaina 26 500 000 € on Suomen valtiolta. Pääomalainan keskeisimmät ehdot on selostettu toimintakertomuksessa.		

4.4 Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 500 000,00	39 030 363,00
Pääomalaina	26 500 000,00	26 500 000,00
	34 000 000,00	65 530 363,00

Pitkä- ja lyhytaikainen		
4.5	Laskennallinen verovelka	
	Tilinpäättösiirroista	183 389,00 74 210,59
Lyhytaikainen		
4.6	Velat saman konsernin yrityksille	1 145,00 99 718,00
	Velat konsernitalinpäätökseen yhdistelemättömillä vaihto-omaisuudessa olevilta asoy:lta	
4.7	Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	
	Jaksotetut palkat sosiaalikuluneen	292 420,89 3 178 552,67
	Rahoitusarvopaperien alikurs sijaksotus	47 057,84 109 090,70
	Korot	43 282,66 178 484,08
	Verot	0,00 483 071,93
	TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut	0,00 -39 384,20
	Muut	423 297,37 876 928,55
	Yhteensä	806 058,76 4 786 743,73
4.8	PITKÄAJAISTEN PROJEKTIN TILAUSKANTA	
	Valmistusasteen mukaan tuloutettavat projekti	0,00 977 234,79
	Luovutusperiaatteen mukaan tuloutettavat projektit	0,00 465 921,00
		0,00 1 443 155,79
5	MUUT LIITETIEDOT	
5.1	Annetut vakuudet	
	Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita	
	Rahalaitoslainat	23 813 459,00 21 455 298,00
	Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9 868 967,00 17 200 367,00
	Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen	
	Rahalaitoslainat	18 424 686,00 3 731 256,00
	Annetut kiinnitykset	32 494 969,00 5 189 969,00
5.2	Leasing-, vuokra- ja palvelusopimuksiin perustuvat vastuut	
	Leasingsovimuksista maksettavat määrät	
	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	6 206,00 751 394,99
	Myöhemmin maksettavat	1 551,00 397 373,00
	Yhteensä	7 757,00 1 148 767,99
	Vuokrasopimusvastuut	
	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	121 506,36 158 597,64
	Myöhemmin maksettavat	121 506,36 317 195,28
	Yhteensä	243 012,72 475 792,92
	Allhankintapuitesopimus	
	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,00 1 110 000,00
	Myöhemmin maksettavat	0,00 1 130 000,00
	Yhteensä	0,00 2 240 000,00
5.3	Pankkitakaukset	
	Cinia Group Oy	0,00 341 544,33
5.4	Puhdistusvastuut	
	Governialla on puhdistusvastuu Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapölkkykylästämon kreosoottipäästöistä saastuneesta maa-alueesta. Puhdistus toteutetaan yhdessä Liikenneviraston kanssa (kulut jaetaan 50/50 -periaatteella) Etelä-Savon ympäristökeskuksen toimenpideluvan ehtojen mukaisesti. Varsinaisessa puhdistustyössä käytetään alihankkijoita. Maa-alue on myyty ja luovutettu ostajien hallintaan 2009.	
	Governian osuus puhdistuskustannuksista vuonna 2017 oli noin 91 000 (ed. vuonna 147 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään.	
5.5	Johdannaissopimukset	
	Koronvaihtosopimukset	
	Nimellispääoma	3 555 555,66 41 953 333,42
	Markkina-arvo	-90 245,83 -2 629 260,61
	Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat on muutettu kiinteäkorkoisiksi lainoiksi. Johdannaissopimuksella on suojattu vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä.	

5.6 Asunto-osakeyhtiöihin liittyvät taloudelliset vastuut

Kruunuasunnot Oy /Lahden Rautatienkatu 28 A205

Vuokrattu 1.8.2012 5v (31.7.2017asti) määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Kruunuasunnot Oy on velvollinen tarkistamaan 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (108.858,05) 2017 on 43.543,23 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2021

Kruunuasunnot Oy /Lahden Vapaudenkatu 12 A105

Vuokrattu 1.12.2012 toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella.

Kruunuasunnot Oy on velvollinen tarkistamaan 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (25.026,50) 2017 on 10.010,60 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2021

Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 28 / sauna- ja neuvottelutilat

Vuokrattu 11.1.2013 määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 28 on velvollinen tarkistamaan 2013 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (20.385,30) 2017 on 10.192,65 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2022.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 / sauna- ja neuvottelutilat

Vuokrattu 11.1.2013 määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2013 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (15.605,97) 2017 on 7.802,98 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2022.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 /A101

Vuokrattu 1.6.2015 toistaise voimassaolevalla vuokrasopimuksella.(Irtisanomisaika 3kk)

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (2.640,00) 2017 on 1.848 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 /A103

Vuokrattu 24.11.2014 määräaikaisella vuokrasopimuksella 30.11.2017 asti jonka jälkeen irtisanomisaika 6kk.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (1.920,00) 2017 on 1.344,00 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 /B101

Vuokrattu 1.11.2015 määräaikaisella vuokrasopimuksella 30.4.2025 asti .

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (50.130,47) 2017 on 35.091,33 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 28 /A205

Vuokrattu 1.8.2012 määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.7.2017 asti jonka jälkeen irtisanomisaika 6kk.

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (10.020,16) 2017 on 7.014,11 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 28 /A105

Vuokrattu 1.8.2012 toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella (irtisanomisaika 6kk).

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (3.269,96) 2017 on 2.288,97 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

5.9 Muut rasitteet

Asunto Oy Helsingin Viikinki -nimisillä tytäryhtiöllä on Helsingin kaupungin kanssa

määräaikainen vuokrasopimus koskien kaupungin omistamaa tonttia.

AK-tontti 49080/9 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin

Viikingille. Tähän vuokrasopimukseen on liitetty alla selostettu yhteisjärjestelysopimus.

Asunto Oy Helsingin Viikingillä on rasiteluonteinen yhteisjärjestelysopimus kohdistuen

kaupungin omistamiin Laajasalon tontteihin 49080/8-10. Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan

tontin 49080/8-10 välisistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä koskien mm. pelastusreittien, kulku- ja huoltoyhteyksien, yhdyskuntateknisten johtojen, väestönsuojien sekä autopaikkojen sijoittamista ja järjestämistä ko. tonttien välillä.

Asunto Oy Mikkelin Tyrjänlinna -nimisellä tytäryhtiöllä on maanvuokrasopimus 1.9.2006 alkaen Mikkelin kaupungin

kanssa noin 180 m2 suuruisesta autojen pysäköintipaikasta. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Asunto Oy Oulun Kenttätie 8:lla on pysäköintitonteista 564-11-18-3 ja 564-11-3-8 yhteisomistusta koskeva hallinnanjakosopimus seitsemän muun Kenttätieillä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön kanssa. Toiseen tonttiin liittyy myös kulkuoikeus-

rasite Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Konsernin tytäryhtiöillä, jotka sijaitsevat samalla alueella, on keskinäisiä hallinnanjakosopimuksia tonteista.

Konsernin tytäryhtiöillä ja kiinteistöillä on rasitesopimuksia muun muassa kulkuyhteyksiin ja käyttöoikeuksiin liittyen.

Taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä sopimuksia ei ole tässä yksilöity. Tiedot konsernin rasitesopimuksista kerätään ja ylläpidetään emoyhtiössä.

6 Kruunuasuntojen tytäryhtiöt

Osuudet saman konsernin yrityksissä

Osakkeet

Konserniyritykset

Omistuosuus%

Kruunuasunnot

-konserni

Asunto Oy Helsingin Leijonalinna	Helsinki	100
Asunto Oy Helsingin Viikinki	Helsinki	100
Asunto Oy Hämeenlinnan Kenraalintalo	Hämeenlinna	100
Asunto Oy Hämeenlinnan Upseeriranta	Hämeenlinna	100
Asunto Oy Hämeenlinnan Vanhakaupunki 11	Hämeenlinna	100
Asunto Oy Hämeenlinnan Vanhakaupunki 12	Hämeenlinna	100
Asunto Oy Jyväskylän Kivikyläntie 19, 20 ja 21	Jyväskylä	100
Asunto Oy Jyväskylän Luonetjärvi 28	Jyväskylä	100
Asunto Oy Jyväskylän Luonetjärvi 29-31	Jyväskylä	100
Asunto Oy Jyväskylän Naarantie 4 ja 5	Jyväskylä	100
Asunto Oy Kankaanpään Varuskunnanranta	Kankaanpää	100
Asunto Oy Kouvolan Vekarankulma 7, 8 ja 10	Kouvola	100
Asunto Oy Lahden Rautatiekatu 28	Lahti	100
Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12	Lahti	100
Asunto Oy Mikkelin Karkialammenrinne	Mikkeli	100
Asunto Oy Mikkelin Tyrjänlinna	Mikkeli	100
Asunto Oy Rovaniemen Kairatie	Rovaniemi	100
Asunto Oy Sodankylän Siilastie 8 ja 10	Sodankylä	100
Asunto Oy Sodankylän Väliäie 2 ja 4	Sodankylä	100
Asunto Oy Säkyän Perinneasunnot	Säkyä	100
Asunto Oy Tampereen Kenraali	Tampere	100
Asunto Oy Turun Rättiläkatu 15	Turku	100
Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Pohjolan perusyhtiö Keski-Suomi 13	Jyväskylä	100
Vanhakaupungin Sauna Oy	Hämeenlinna	78

Kaikki konserniyhtiöt (25kpl) on yhdistelty Governia-konsernin konsernitiilinpäätökseen.

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA JA NIIDEN
SÄILYTYSTAVOISTA

Kirjanpito

Säilytystapa

Governia Oy

Tasekirja		Sidottu kirja
Pääkirja		ATK-listoina
Päiväkirja		ATK-listoina
Tositelajit		
Pankkitositteet	tosittelaji 2	paperilla
Ostolaskut	tosittelaji 3	1-6/2016 paperilla
		7-12/2016 sähköisenä
Palkkositteet	tosittelaji 5	Paperilla
Muistotositteet ja myyntilaskut	tosittelaji 9	paperilla
Konsernitositteet ja -laskelmat		Excel-taulukkona CD-levyllä

GoK Oy

Pääkirja		paperilla
Päiväkirja		paperilla
Tositelajit		
Pankkitositteet	tosittelaji 2	paperilla
Muistotositteet	tosittelaji 9	paperilla

Kruunusunnnot Oy:

Tilinpäätös		Sidottu kirja
Tase-erittelyt		ATK-listoina
Litetietojen tositteet		Fivaldi arkistossa
Koko tilikauden kattavat päivä- ja pääkirjat/pdf-tiedostona		Fivaldi arkistossa
Myyntireskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat/pdf-tiedostona		Fivaldi arkistossa
Ostoreskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat/pdf-tiedostona		Fivaldi arkistossa
Paikkakirjanpito		Tilaktiiva Oy
Vuokrareskontra/Tampuuri		Tampuuri
Käyttöomaisuuskirjanpito/Kasper		Kasper
Konserni:		
Konsernilaskenta/CPM-ohjelman muistotositteet		ATK-listoina / CD-levyllä
Käyttöomaisuuskirjanpito/Kasper		ATK-listoina

Tositelajin numero ja nimi

1 Myyntilaskut	Fivaldi arkistossa
2 Suorituksot	Fivaldi arkistossa
5 Ostolaskut	Fivaldi arkistossa
6 Maksut	Fivaldi arkistossa
9 Sopimuslaskut	Fivaldi arkistossa
17 Automaattikirjaukset	Fivaldi arkistossa
19 Palkat	Fivaldi arkisto/Tilaktiiva Oy
21 Tito/Pohjola/sekalaiset	Fivaldi arkistossa
22 Tito/Pohjola/kaupat	Fivaldi arkistossa
23 Tito/Pohjola/aslakasvarat	Fivaldi arkistossa
24 Tito/Pohjola/vuokratuotot	Fivaldi arkistossa
25 Handelsbanken/JVK	Fivaldi arkistossa
30 Tampuuri siirto	Fivaldi arkistossa
31 Kaspersiirto	Fivaldi arkistossa
90 Muistotositteet	paperitositteina
91 Jakomuisiot	paperitositteina
201 Vastike	Fivaldi arkistossa
202 Vuokrat	Tampuuri
994 Liitetietositteet	Fivaldi arkistossa

Konserni:

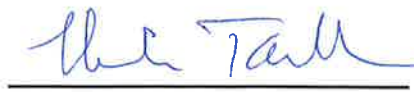
Päiväkirja tositteista	ATK-listoina/ CD-levyllä
------------------------	--------------------------

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

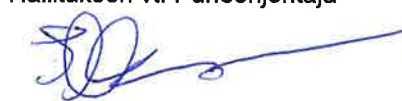
Helsingissä . päivänä maaliskuuta 2018



Petri Vihervuori
Hallituksen vt. Puheenjohtaja



Helena Tarkka
Hallituksen jäsen



Ilkka Salonen
Hallituksen jäsen



Taina Susiluoto
Hallituksen jäsen



Timo Kankuri
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki 21/3 2018

Oy Tuokko Ltd, Tilintarkastusyhteisö



Jari Miikkulainen
KHT