



TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

2245476-7

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

1.1.-31.12.2018

GOVERNIA OY
2245476-7
Mannerheimintie 20 B
00100 Helsinki

SISÄLLYS:

	sivut:
Governia Oy:n ja konsernin toimintakertomus	2-7
<u>Governia Oy:n (emoyhtiö) tilinpäätös</u>	
Tuloslaskelma ja tase	8-9
Rahoituslaskelma	10
Liitetiedot	11-14
<u>Governia –konsernin tilinpäätös</u>	
Konsernitulolaskelma ja –tase	15-16
Konsernirahoituslaskelma	17
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	18-27
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	27
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	28

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2018

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 erityistehtävayhtiö. Se toimii valtio-omistajan osakeyhtiömuotoisena työkaluna ja toteutusalusena, joka

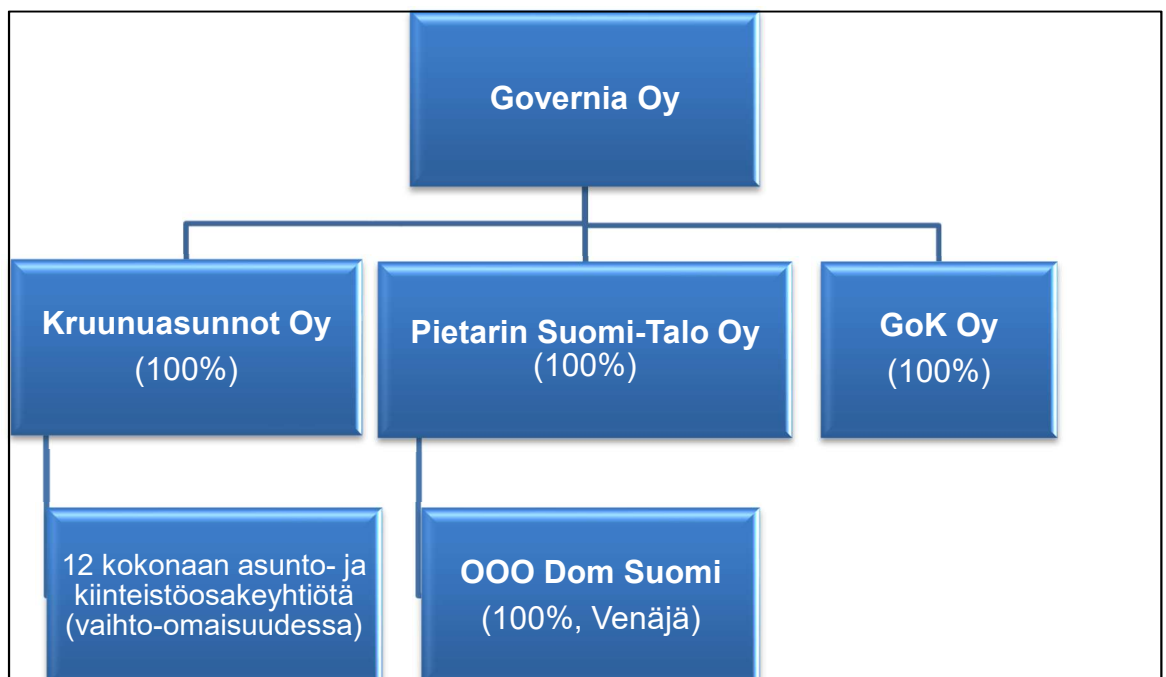
- hoitaa valtion sille osoittamia liiketoiminnallisia erityishankkeita,
- toteuttaa valtio-omistajan osoittamia omistus- ja rakennejärjestelyitä ja muita transaktioita,
- toteuttaa välillisiä omistuksia, joiden tavoitteena on lisätä joustavuutta valtion omistaja-ohjaukseen, ja
- kehittää omistustensa arvoa.

Yhtiön tehtävänä on kehittää omistuksessaan olevia yhtiöitä ja muita omistuksia liiketaloudellisin periaattein, pitkäjänteisesti ja omistaja-arvoa kasvattaen sekä realisoida niitä kulloinkin annettujen tavoitteiden mukaisesti.

Operatiivista toimintaa harjoittavat tytäryhtiöt toimivat itsenäisesti sekä muista konserniyhtiöistä riippumattomasti ja Governia Oy huolehtii hallitustyöskentelyn kautta niiden liiketoiminnan strategisesta ohjauksesta ja operatiivisen toiminnan sekä riskienhallinnan valvonnasta. Governia tuottaa ei-operatiivisille tytäryhtiöilleen niiden tarvitsemat hallinto- ja tukipalvelut.

Konsernirakenne ja tytäryhtiöiden liiketoiminnot

Governia-konserniin kuuluivat tilikauden päättyessä:



Governia Oy teki tilikauden aikana kaksi suurempaa transaktiota: Governian omistamat Raskone Oy:n osakkeet (15 % osakekannasta) myytiin maaliskuussa 2018 osana

kokonaisuutta, jossa Suomen valtio (omistus 85 %) ja Governia myivät yhdellä kaupalla omistuksensa yhtiössä.

Governian Pietariin rekisteröity sivuliike osti 27.4.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla Venäjän federaatiolta Pietarissa sijaitsevan Suomi-Talo -nimisen kiinteistön ja vuokrasen päävuokrasopimuksella 100%:sti omistamalleen tytäryhtiölle OOO Dom Suomelle, joka operoi taloa. Talon arvonnäkökulmasta kauppahinta oli 508,1 miljoonaa ruplaa. Kauppa perustui Suomen ja Venäjän valtioiden väliseen valtiosopimukseen, joka ratifioitiin alkuvuodesta 2018.

Kruunuasunnot Oy rakennuttaa ja vuokraa omistuksessaan olevia vapaarahoitteisia asuntoja sekä tarjoaa kiinteistönhallintapalveluita.

Kruunuasunnot jatkoi uudistetun strategiansa mukaisesti asuntokantansa kehittämistä käynnistämällä uusia asuntohankkeita ja kehittämällä omistuksessaan olevaa tontti- ja kiinteistökantaa. Tilikauden aikana kaikki pysyvissä vastaavissa olleet asunto-osakeyhtiöt fuusioitiin emoyhtiöön, minkä myötä Kruunuasunnoilla ei ole enää konsernitilinpäätöksen laatuselvityksiä. Lisäksi heinäkuussa 2018 toteutettiin salkkukauppa, jossa Kruunuasunnot Oy myi 316 asunnon kokonaisuuden kotimaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle.

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. Vuoden 2018 loppuun mennessä yhtiö oli myynyt tai tehnyt esisopimuksen kaikista yhtiön omistukseen kuuluneista tonteista. GoK Oy:llä ei ollut palkattua henkilöstöä. Governia Oy on tuottanut yhtiön tarvitsemat hallinnointi- ja asiantuntijapalvelut.

Pietarin Suomi-Talo Oy perustettiin maaliskuussa 2018, jolloin Governia siirsi yhtiölle apportoimisena venäläisen tytäryhtiönsä OOO Dom Suomen omistuksen. Viimeksi mainittu toimii Pietarissa Venäjällä sijaitsevan Suomi-Talon operaattoriyhtiönä. Suomi-Talo -kiinteistön omistaa Governia Oy venäläisen sivuliikkeensä kautta. Pietarin Suomi-Talo Oy vastaa talon operaattoriyhtiön liiketoiminnan strategisesta kehittämisestä ja johtamisesta sekä Suomi-Talon liiketoimintakonseptin kehittämisestä. Lisäksi yhtiö markkinoi taloa Suomessa.

Pietarin Suomi-Talo -konsernin toimitusjohtajaksi palkattiin syyskuussa 2018 Olga Harju ja talolle rekrytoitiin henkilökuntaa loppuvuoden aikana.

Suomi-Talo on suomalaisen elinkeinoelämän, kulttuurin ja tieteen keskittymä sekä Suomen ja Venäjän välisen kanssakäymisen kohtauspaikka. Suomi-Talon tavoitteena on lisätä suomalaisten toimijoiden yhteistyötä ja -toimintaa ja vahvistaa Suomen näkyvyyttä Pietarissa. Suomi-Talosta on tarkoitus kehittää monipuolisia palveluita tarjoava turvallinen yhteisö ja kohtaamispaikka keskellä Pietaria, joka luo suomalaisille toimijoille edellytyksiä ja mahdollisuuksia sekä edesauttaa niiden toiminnan kehitystä Venäjällä.

2) Taloudellinen asema ja tulos

Emoyhtiö Governia Oy:n tulonmuodostuksessa keskeisin merkitys oli yrityskauppoihin liittyneillä tuotoilla 0,8 milj. euroa sekä rahoitustuotoilla 0,9 milj. euroa. Emoyhtiön liike-tulos oli +0,33 (+1,13) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 0,59 (+1,53) milj. euroa voitollinen. Tulokseen vaikuttaa saatujen ja annettujen konserniavustusten netto -0,15 milj. euroa.

Emoyhtiön taseen loppusumma oli 132,81 (136,870) milj. euroa. Governia Oy:n taseen suurimmat omaisuuserät ovat pysyviin vastaaviin sisältyvät tytäryhtiöosakkeet 51,2 (51,2) milj. euroa ja korolliset lainasaamiset tytäryhtiöiltä 40,1 (43,4) milj. euroa. Likvidit rahavarat tilikauden lopussa olivat 29,2 (35,2) milj. euroa, josta 25,4 (25,0) milj. euroa oli sijoitettuna korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 25,2 (26,2) 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.

Emoyhtiön oma pääoma oli 102,9 (102,3) milj. euroa. Yhtiön korollinen vieras pääoma 28,9 (34,0) 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.

Governia Oy (emoyhtiö)	2018	2017	2016	2015	2014
Liikevaihto m€	0,5	0,2	0,1	0,02	0,0
Liikevoitto/-tappio m€	+0,3	+1,1	-1,92	-0,1	6,1
Oman pääoman tuotto%*	+0,7 %	+1,3 %	-3,0 %	-1,2 %	8,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	+0,7 %	+2,5 %	-1,5 %	-0,4 %	5,3 %
Omavaraisuusaste (%)	77,5 %	74,7 %	66,5 %	61,9 %	62,2 %

*ilman saatujen konserniavustusten vaikutusta

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Governia-konsernin tilikaudet eivät ole keskenään vertailukelpoisia, koska edellisen tilikauden tuloslaskelman luvuissa on osan vuotta mukana kaksi konsernista vuoden 2017 aikana pois siirtynyttä yhtiötä.

Konsernin liikevaihto vuonna 2018 oli 41,29 (44,80) milj. euroa. Liikevaihdosta 19,3 milj. euroa liittyi Kruunuasuntojen asuntomyyntheihin, joista merkittävin oli heinäkuussa tehty 316:n asunnon salkkumyynti.

Liiketoiminnan muut tuotot 15,9 (9,3) milj. euroa sisältää 14,1 miljoonan euron kertaluonteisen (luonteeltaan laskennallisen) tuloutuksen, joka johtuu Kruunuasunnot Oy:n omistamien rakennusten uudesta arvostamistavasta. Vertailuvuoden (2017) liiketoiminnan muissa tuotoissa taas oli mukana konsernirakenteen muutoksiin liittyviä kertaluonteisia kirjanpidollisia tuloutuksia yht. noin 7,3 milj. euroa.

Liiketulos oli +17,26 (+12,74) milj. euroa, joten liikevoittoprosentiksi muodostui +41,8 % (+28,4 %). Ilman edellä mainittuja liiketoiminnan muiden tuottojen kertaluonteisia eritä liikevoitto olisi ollut 3,2 (5,4) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 7,7% (12,1%). Konsernin nettotulos tilikaudelta oli +16,60 (+10,76) milj. euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli 202,83 (190,84) milj. euroa. Olennaisimpana muutoksena oli Kruunuasuntojen uusinvestointiohjelma, johon liittyvät investoinnit tilikauden aikana olivat 14,87 milj. euroa, kesällä 2018 toteutettu 316 asunnon salkkumyynti sekä Kruunuasuntojen omistamien rakennusten arvostamistavan muutos (vaikutus +14,1 milj. euroa).

Pysyviin vastaaviin, 115,23 (95,83) milj. euroa, kuuluvat merkittävimpinä erinä Kruunuasunnot Oy:n pitkäaikaiset kiinteistöomistukset. Konsernin likvidit rahavarat vuoden lopussa olivat 45,37 (45,9) milj. euroa ja maksuvalmius konserniyhtiöissä oli hyvä.

Konsernin oma pääoma oli 141,19 (124,60) milj. euroa. Vierasta pääomaa konsernilla oli 61,43 (65,84) milj. euroa, josta korollisia lainoja oli 56,82 (62,84) milj. euroa.

Governia -konserni	2018	2017	2016	2015	2014
Liikevaihto milj.€	41,3	44,8	90,6	71,4	99,6
Liiketulos milj.€	17,3	+12,7	8,0	-3,0	6,8
Liiketulos %	41,8 %	+28,4 %	8,8 %	-4,2 %	6,8 %
Oman pääoman tuotto%	12,5 %	7,9 %	1,1 %	-4,3 %	1,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	9,3 %	6,6 %	1,9 %	-1,5 %	2,2 %
Omavaraisuusaste (%)	70 %	65 %	49,6 %	48,3 %	56,4 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

3) Governia Oy:n hallinto

Governia Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2018. Lisäksi pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018.

Governia Oy:n hallitukseen kuuluivat tilikaudella puheenjohtajana Petri Vihervuori, s. 1971; Taina Susiluoto, s. 1973, Helena Tarkka, s. 1955 sekä Ilkka Salonen, s. 1965 24.5.2018 asti. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Timo Kankuri 31.8.2018 asti, jolloin hän siirtyi eläkkeelle. Sen jälkeen yhtiön hallinnosta ja käytännön toiminnan johtamisesta vastasi väliaikaisesti yhtiön talous- ja hallintopäällikkö Miki Lehtomäki 1.1.2019 asti, jolloin uutena toimitusjohtajana aloitti Maaret Heiskari.

Hallituksen jäsenet eivät omista yhtiön osakkeita eikä yhtiöllä ole optiojärjestelmiä.

Governia Oy:n hallitus kokoontui kertomusvuoden aikana 15 kertaa. Hallituksella ei ole valiokuntia. Governia Oy:ssä noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymiä hallinnointiperiaatteita ja niihin sisältyvää työjärjestystä.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana Jari Miikkulainen. Governian Venäjän sivuliikkeen sekä Venäjän tytäryhtiön review -tarkastuksen on tehnyt tilintarkastusyhteisö KPMG Finland.

4) Henkilöstö, palkkiot ja palkitseminen konsernissa

Henkilömäärä konserniin tilikauden lopussa kuuluvissa yhtiöissä oli 22 (23) ja emoyhtiössä 1 (2). Palkat ja palkkiot olivat konsernissa 1,9 (9,5) milj. euroa ja emoyhtiössä 0,3 (0,3).

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

Konserniyhtiöissä hallituksen jäsenten lukumäärät sekä heille maksettujen palkkioiden yhteismäärät vuonna 2018 olivat konserniin tilikauden lopussa kuuluneissa yhtiöissä:

	Governia Oy	Kruunuuasunnot Oy	GoK Oy	Pietarin Suomi-Talo Oy
Jäsenten lukumäärä	3 (4)	4 (5)	1	1
Kk-korvaus	pj. 1800 €/kk, muut 1300 €/kk	1200 €/kk*	-	1 400 €/kk*
Kokouspalkkio	600 €/kokous	600 €/kokous*	-	400€/ kokous
Palkkiot 2018 yht.	79,4 t€ (102 t€)	82,6 t€ (91,8 t€)	-	6 t€**

* Governia –konsernin palveluksessa oleville hallitusjäsenille ei makseta palkkiota.

** Koskee aikaa 1.9-31.12.2018, jolloin hpj. ei ollut konsernin palveluksessa.

Governia -konsernissa toimitusjohtajille maksetaan kiinteää kuukausipalkkaa. Kaikki toimitusjohtajat ovat lisäksi yhtiön valtio-omistajan palkitsemisperiaatteiden mukaisen tulospalkkiojärjestelmän piirissä, jossa tulospalkkion maksimimäärä on enintään 15% tai erityisen hyvästä suorituksesta enintään 30% säännönmukaisesta vuosipalkasta. Minkään yhtiön toimitusjohtaja ei omista konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeita eikä millään konserniyhtiöllä ole käytössä optiojärjestelmää.

	Governia Oy (emoyhtiö)	Governia -konserni yht.
Toimitusjohtajia	1 (1)	3 (2)
2018 maksetut palkat	123,1 (150,3) t€	290,6 t€
Tulospalkkiot vuodelta 2018	20,4 (32,4) t€ 20,4% vuosipalkasta (max.30%)	46,7 t€

Toimitusjohtajilla ei ole maksuperusteista tai muuta vastaavaa lisäeläketurvaa. Eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisajat vaihtelevat 4-6 kuukauden välillä. Toimitusjohtajille ei makseta erillistä erokorvausta.

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 avainhenkilöriski.

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 ostopalveluna hankittava sisäinen tarkastus, joka raportoi yhtiön hallitukselle. Tilikaudella 2018 Kruunuasuntojen sisäisenä tarkastajana toimi BDO.

6) Yritysvastuu ja ympäristöasiat

Konsernissa noudatetaan valtio-omistajan toukokuussa 2016 antamaa periaatepäätöstä, jonka mukaan valtion enemmistöomistamien yhtiöiden odotetaan integroivan yhteiskuntavastuun ja kestävän kehityksen periaatteet osaksi liiketoimintaa.

Governia on kehittänyt konserniyhtiöiden käyttöön kestävän liiketoiminnan johtamismallin, joka pohjautuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Johtamismalliin liittyy työkirja, joka opastaa, miten yritysvastuu tuodaan osaksi yrityksen johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja. Se auttaa yhtiöitä tunnistamaan omaan liiketoimintaansa ja strategiaan olennaisimmin liittyvät YK:n kestävän kehityksen tavoitteet sekä parhaimmat tavat edesauttaa tavoitteiden toteutumista omassa liiketoiminnassaan ja yhteistyökumppanien arvoketjussa.

Emoyhtiö ja kaikki konsernin operatiivista toimintaa harjoittavat tytäryhtiöt (vuonna 2018 Kruunuasunnot Oy) laativat vuosittain yhtiökohtaiset yritysvastuuraportit, jotka on julkaistu yhtiöiden verkkosivuilla. Kruunuasuntojen yritysvastuuraportti on laadittu GRI-raportointiohjeiston (Global Reporting Initiative Standard) mukaisesti. Yritysvastuuraportit sisältävät myös verojalanjälkiraportin.

Koska konsernin emoyhtiöllä ei ole operatiivista liiketoimintaa, sitä koskevat yritysvastuun tavoitteet liittyvät yritysvastuun integroimiseen operatiivista toimintaa harjoittavien tytäryhtiöiden liiketoimintaan ja koskevat edellä mainitun johtamismallin käyttöä sekä yritysvastuuraportointia tytäryhtiöissä. Operatiivista toimintaa harjoittavissa tytäryhtiöissä on edellä mainitun periaatepäätöksen mukaisesti asetettu keskeiset yritysvastuutavoitteet, joista raportoidaan omistajalle.

Kaikissa Governia –konsernin yhtiöissä noudatetaan konsernin eettisiä ohjeita, jotka on uudistettu viimeksi vuonna 2018. 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. Pintamaat on puhdistettu jonka jälkeen alempien kerrosten puhdistus on jatkunut pumppaamalla. Koska pumppaamisen hyödyt ovat olleet verrattain

vähäiset, vuonna 2018 käynnistettiin ns. pumppauskeskeytyskokeilu, jonka tulokset osoittavat, että pumppaamisella ja toisaalta sen keskeyttämisellä ei ole ollut olennaista vaikutusta pitoisuuksiin. Kokeilun tulosten perusteella Governia tulee yhdessä Liikenneviraston kanssa hakemaan Aluehallintovirastolta (AVI) lupaa pumppauksen lopettamiseen toistaiseksi syksystä 2019 alkaen.

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 päätyneeltä 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 päätyneeltä 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. Yhtiön uutena toimitusjohtajan vuoden alusta aloitti Maaret Heiskari.

Governia Oy toimii valtion erityistehtäväyhtiönä, jonka keskeisenä roolina on osallistua valtion osoittamiin ja 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.

11) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2018 tulos osoittaa voittoa +587 426,36 (+ 2 325 123,03) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen oma pääoma oli 82 694 696,30 euroa (82 114 290,16) euroa, josta voittovarojen osuus 74 494 696,30 euroa. Governia - konsernin jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 121 012 115,46 (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.-31.12.2018		1.1.-31.12.2017	
LIIKEVAIHTO		506 781,16		189 383,05
Liiketoiminnan muut tuotot		929 678,53		1 509 428,53
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-70 816,33		-95 178,69
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-266 657,77		-331 270,49	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-41 842,34		-33 817,11	
Muut henkilösivukulut	2 730,20	-305 769,91	-4 706,87	-369 794,47
Poistot ja arvonalentumiset		-133 792,77		-2 262,83
Liiketoiminnan muut kulut		-596 669,13		-97 108,09
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		329 411,55		1 134 467,50
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	0,00		295 391,00	
Tuotot pysyvien vastaavien sij.	0,00		367 446,32	
Korkotuotot saman kons. yrityksiltä	49 529,15		623 016,52	
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	859 855,29	909 384,44	1 640 369,18	2 926 223,02
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-337 828,64		127 740,82	
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-102 619,68	-440 448,32	-2 724 536,89	-2 596 796,07
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		468 936,12		329 426,95
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		798 347,67		1 463 894,45
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus		-152 000,00		840 000,00
Tuloverot				
Tuloverot	-70 148,81		21 228,58	
Laskennalliset verot	11 227,50	-58 921,31		21 228,58
TILIKAUDEN VOITTO		587 426,36		2 325 123,03

Emoyhtiön tase	31.12.2018		31.12.2017
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	17 998,14		11 016,45
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	6 451 061,81	0,00	
Koneet ja kalusto	5 030,88	6 788,48	
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	9 800,00	16 588,48
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	51 184 977,41	51 182 477,41	
Osuudet omistusyhteisyriksissä	210 001,00	210 001,00	
Muut osakkeet ja osuudet	404 310,92	617 310,92	52 009 789,33
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 283 180,16		52 037 394,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	36 600 000,00	43 400 000,00	
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	3 700 001,00	3 700 001,00	
Muut saamiset	82 612,80	1 105 610,80	48 205 611,80
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 508 528,33	850 939,59	
Lainasaamiset	3 056,54	0,00	
Laskennalliset verosaamiset	10 623,23	0,00	
Muut saamiset	1 016 157,47	22 617,45	
Myyntisaamiset	2 985,00	7 812,00	
Siirtosaamiset	410 954,02	524 652,31	1 406 021,35
Rahoitusarvopaperit	25 422 736,19		30 787 843,13
Rahat ja pankkisaamiset	3 776 096,06		4 428 777,10
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	74 533 750,64		84 828 253,38
Vastaavaa yhteensä	132 816 930,80		136 865 647,64
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	8 200 000,00	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	73 907 269,94	71 589 167,13	
Tilikauden voitto (tappio)	587 426,36	2 325 123,03	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	102 877 247,47		102 296 841,33
Pakolliset varaukset			
Muut pakolliset varaukset	200 000,00		250 000,00
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	26 500 000,00	26 500 000,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 400 000,00	7 500 000,00	34 000 000,00
Lyhytaikainen			
Saadut ennakot	47 262,58	114 293,32	
Ostovelat	57 919,62	49 263,00	
Velat saman konsernin yrityksille	575 000,00	0,00	
Muut velat	6 461,35	9 110,23	
Siirtovelat	153 039,78	839 683,33	146 139,76
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	29 739 683,33		34 318 806,31
Vastattavaa yhteensä	132 816 930,80		136 865 647,64

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	329 411,55	1 134 467,50
Oikaisut:	0,00	
Poistot	133 792,77	2 262,83
Muut oikaisut	-860 272,52	-1 586 667,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-397 068,20	-449 936,67
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	-476 011,46	-808 954,31
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	-44 879,52	-103 728,62
Korottomat pitkäaikaiset saamiset: lisäys +, vähennys -	-170 002,00	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 087 961,18	-1 362 619,60
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-121 666,87	-2 845 523,31
Saadut korot liiketoiminnasta	1 025 735,89	2 639 939,75
Konserniavustukset	40 000,00	840 000,00
Maksetut välittömät verot	-59 740,81	-151 916,08
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-203 632,97	-880 119,24
Investointien rahavirta		
Investoinnit	-6 592 498,03	-127 441,11
Luovutustulot	1 316 171,66	45 502 367,00
Investointilainojen takaisinmaksut	4 900 000,00	36 127 600,00
Myönnetty investointilainat	0,00	-4 900 000,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	722 837,32
Investointien rahavirta (B)	-376 326,37	77 325 363,21
Rahavirta ennen rahoitusta	-579 959,34	76 445 243,97
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	3 920 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-5 100 000,00	-36 620 000,00
Maksetut osingot	0,00	-43 223 200,00
SVOP-sijoitukset	0,00	8 200 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-5 100 000,00	-67 723 200,00
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-5 679 959,34	8 722 043,97
Rahavarat tilikauden alussa	35 265 003,07	26 542 959,10
Rahavarat tilikauden lopussa	29 585 043,73	35 265 003,07
	-5 679 959,34	8 722 043,97
	0,00	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.

Tilinpäätös sisältää myös Governia Oy:n Venäjälle rekisteröidyn sivuliikkeen luvut. Sivuliikkeen venäläiseen kirjanpitoon perustuvat luvut on ennen yhdistelyä tarvittaessa oikaistu Suomen kirjanpitosäännösten mukaiseksi.

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.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Rakennuksen (sivuliikkeen taseesta yhdistelty) alun perin ruplamääräinen hankintameno on muutettu euroiksi sillä kurssilla, jolla hankintahinnan maksamiseen käytetyt ruplat ostettiin.

Sivuliikkeen tuloslaskelman yhdistelyssä on käytetty vuoden 2018 sivuliikkeen toiminta-ajan keskikurssia.

Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voittovaroihin.

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:

Aineettomat hyödykkeet

Koneet ja kalusto

Rakennukset

Poistoprosentti:

10 vuoden tasapoisto

25 % menojäätännöspoisto

50 vuoden tasapoisto

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

31.12.2018

31.12.2017

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

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	0,00	295 391,00
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	49 529,15	623 016,52
	<u>49 529,15</u>	<u>918 407,52</u>

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	367 446,32
Korkotuotot muilta	859 855,29	1 640 369,18
	<u>859 855,29</u>	<u>2 007 815,50</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä **909 384,44** **2 926 223,02**

Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	-337 828,64	127 740,82
Korkokulut muille	-102 619,68	-2 724 536,89
	<u>-440 448,32</u>	<u>-2 596 796,07</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **468 936,12** **329 426,95**

2.2 Poistot

Aineettomat hyödykkeet	461,49	0,00
Rakennukset ja rakennelmat	131 654,32	0,00
Koneet ja kalusto	1 676,96	2 262,83
	<u>133 792,77</u>	<u>2 262,83</u>

	31.12.2018	31.12.2017
2.3 Henkilöstö		
Tilikauden päätyessä (henkilöä)	2	2
2.4 Palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenten palkkiot	79 400,00	102 000,00
2.5 Tilintarkastuspalkkiot		
Oy Tuokko Ltd	16 541,09	18 618,92
Tilintarkastuksesta		
Muista palveluista	562,81	3 500,00
	17 103,90	22 118,92
3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT		
3.1 Konserniyritykset		
Tytäryhtiöt:	Omistussuus%	
Kruunuasunnnot Oy, Helsinki	100 %	
GoK Oy, Helsinki	100 %	
OOO Suomi Talo, Venäjä	100 %	
Pietarin Suomi Talo Oy, Venäjä	100 %	
Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.		
3.2 Muut omistusyhteisyritykset		
Rantasarfviik Oy (omistussuus 50%)		
Tilikauden tulos	*	30 007,46
Oma pääoma 31.12.	*	-5 752 138,03
Saadut pääomalainat 31.12.	*	7 000 000,00
*2018 tilinpäätöstiedot eivät ole käytettävissä Governian tilinpäätöksen valmistuessa, mutta ennakkotietojen mukaan olennaisia muutoksia 2017 tietoihin ei ole.		
3.3 Pysyvät vastaavat		
3.3.1 Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Kirjanpitoarvo 1.1.	11 016,45	0,00
Lisäykset	7 443,18	11 016,45
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-461,49	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	17 998,14	11 016,45
3.3.2 Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	6 582 716,13	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-131 654,32	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	6 451 061,81	0,00
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 788,48	9 051,31
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	-80,64	0,00
Tilikauden poisto	-1 676,96	-2 262,83
Kirjanpitoarvo 31.12	5 030,88	6 788,48
Muut aineelliset hyödykkeet		
Kirjanpitoarvo 1.1.	9 800,00	0,00
Lisäykset	0,00	9 800,00
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poisto	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	9 800,00	9 800,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 465 892,69	16 588,48

	31.12.2018	31.12.2017
3.3.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	51 182 477,41	95 301 552,75
Lisäykset	2 500,00	106 624,66
Vähennykset	0,00	-44 225 700,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	51 184 977,41	51 182 477,41
Osuudet omistusyhteisyrittäjistä	210 001,00	210 001,00
Muut osakkeet ja osuudet	404 310,92	617 310,92
Sijoitukset yhteensä	51 799 289,33	52 009 789,33
3.4 Vaihtuvat vastaavat		
3.4.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Pääomalainasaamiset	30 500 000,00	34 500 000,00
Muut lainasaamiset	6 100 000,00	8 900 000,00
	36 600 000,00	43 400 000,00
3.4.2 Pitkäaikaiset saamiset omistusyhteisyrittäjiltä		
Rantasarfvik Oy, lainasaaminen	4 022 400,00	4 022 400,00
Kertyneet arvonalentumiset	-322 400,00	-322 400,00
	3 700 000,00	3 700 000,00
Rantasarfvik Oy, pääomalaina	3 500 000,00	3 500 000,00
Kertyneet arvonalentumiset	-3 499 999,00	-3 499 999,00
	1,00	1,00
Pitkäaikaiset saamiset omistusyhteisyrittäjiltä yhteensä	3 700 001,00	3 700 001,00
	31.12.2018	31.12.2017
3.4.3 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Pääomalainasaamiset	2 000 000,00	0,00
Konserniavustus	1 223 000,00	840 000,00
Siirtosaamiset	458,33	0,00
Korkosaamiset	7 618,74	10 939,59
	3 231 077,07	850 939,59
3.4.3 Myyntisaamiset		
Saman konsernin yrityksiltä	277 451,26	7 812,00
Muilta	2 985,00	0,00
	280 436,26	7 812,00
3.4.4 Siirtosaamiset		
Korkosaatavat rahoitusarvopaperit	270 005,62	312 929,19
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	16 709,48	19 623,37
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus	100 902,12	154 462,57
Muut siirtosaamiset	23 336,80	37 637,18
	410 954,02	524 652,31
3.4.5 Rahoitusarvopaperit		
Arvopaperisalkku		
Markkina-arvo	25 194 857,80	24 211 372,62
Kirjanpitoarvo	24 419 164,73	22 952 993,37
Erotus	775 693,07	1 258 379,25

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

Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	73 914 290,16	94 812 367,13
Osingonjako	0,00	-23 223 200,00
Muuntoerot sivuliikkeen yhdistelystä	-7 020,22	0,00
Tilikauden voitto/tappio	587 426,36	2 325 123,03
Voittovarot 31.12.	74 494 696,30	73 914 290,16

Vapaa oma pääoma 31.12 82 694 696,30 82 114 290,16

Oma pääoma yhteensä 102 877 247,47 102 296 841,33

Jakokelpoinen oma pääoma 82 694 696,30 82 114 290,16

Pakolliset varaukset

Hinnantarkistusvaraus	200 000,00	250 000,00
-----------------------	------------	------------

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	0,00
	26 500 000,00	26 500 000,00

Alle viiden vuoden kuluttua erääntyvien osuus

Rahoituslaitoslainat	2 400 000,00	7 500 000,00
----------------------	--------------	--------------

31.12.2018**31.12.2017**

5.2 Pääomalaina 26 500 000,00 26 500 000,00

Vieraaseen pitkäaikaiseen pääomaan sisältyy Suomen valtiolta oleva pääomalaina, jonka ehdot on esitetty toimintakertomuksessa.

6 VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

6.1 Vuokratakuu pitkäaikaisissa saamisissa 12 610,80 12 610,80

6.2 Vakuudeksi pantatut talletukset 70 000,00 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 vuonna 2009.

Governian osuus puhdistuskustannuksista vuonna 2018 oli noin 67 000 (ed. vuonna noin 91 000) euroa. Puhdistamistyön kestoaikaa ei pystytty arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään.

6.4 Saamiset lähipiiriltä

Ks. saamiset saman konsernin yrityksiltä ja omistusyhteisy yrityksiltä. Ei muita lähipiirisaamisia.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
LIKEVAIHTO	41 287 164,60	44 799 012,30
Varaston muutos, keskeneräiset työt	0,00	-310 359,85
Valmistus omaan käyttöön	0,00	129 436,74
Liiketoiminnan muut tuotot	15 909 491,56	9 296 044,51
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-51 000,00	-6 481 319,66
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-23 311 118,51	1 959 532,73
Ulkopuoliset palvelut	-767 892,40	-6 328 197,47
	<u>-24 130 010,91</u>	<u>-10 849 984,40</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 678 101,99	-9 452 620,11
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-278 784,55	-1 627 525,94
Muut henkilösivukulut	-27 176,38	-209 618,22
	<u>-1 984 062,92</u>	<u>-11 289 764,27</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 209 125,72	-5 834 008,35
Liiketoiminnan muut kulut	-10 612 878,00	-13 202 535,74
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	17 260 578,61	12 737 840,95
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	662 837,32
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 053 250,61	1 846 077,48
Arvonalentumiset	-475 449,70	123 592,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-509 042,04	-3 711 634,81
	<u>68 758,87</u>	<u>-1 079 127,19</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	17 329 337,48	11 658 713,76
Tuloverot		
Tilikauden verot	-84 576,57	-791 631,97
Laskennalliset verot	-647 117,82	-109 178,41
Vähemmistöosuudet	0,00	1 992,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u>16 597 643,09</u>	<u>10 759 895,38</u>

KONSERNIN TASE**V a s t a a v a a****31.12.2018****31.12.2017****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

17 998,14

1 036 701,11

18 050,00

1 273 668,45

1 054 699,25**1 291 718,45**

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

6 767 164,12

89 363 659,19

429 124,36

518 587,31

15 307 519,93

10 036 010,00

80 031 084,00

72 638,48

336 700,00

2 563 548,00

112 386 054,91**93 039 980,48**

Sijoitukset

1 789 404,97**1 493 680,58****PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****115 230 159,13****95 825 379,51****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

30 766 043,10**39 179 252,69**

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

82 612,80

3 700 001,00

3 937 110,80

3 700 001,00

3 782 613,80**7 637 111,80**

Lyhytaikaiset saamiset

Lainasaamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Laskennalliset verosaamiset

3 056,54

458,33

5 031 332,14

1 898 025,59

731 659,33

10 623,23

0,00

651 551,00

210 102,00

189 557,45

1 211 466,31

0,00

7 675 155,16**2 262 676,76**

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

37 915 999,32

7 456 541,99

35 138 065,13

10 758 684,06

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**87 596 353,37****94 975 790,44****V a s t a a v a a y h t e e n s ä****202 826 512,50****190 801 169,95****KONSERNIN TASE****V a s t a t t a v a a****31.12.2018****31.12.2017****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma

Vararahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Edellisten tilikausien voitto

Tilikauden voitto (tappio)

8 500 000,00

11 682 551,17

8 200 000,00

96 214 472,44

16 597 643,09

8 500 000,00

11 682 551,17

8 200 000,00

85 459 082,09

10 759 895,38

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ**141 194 666,70****124 601 528,64****VÄHEMMISTÖOSUUS****0,00****109 423,00****PAKOLLISET VARAUKSET JA TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ****200 000,00****250 000,00****VIERAS PÄÄOMA**

Pitkäaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta

Laskennalliset verovelat

26 500 000,00

27 852 640,08

1 076 935,16

26 500 000,00

33 887 084,00

183 389,00

55 429 575,24**60 570 473,00**

Lyhytaikainen

Saadut ennakot

Lainat rahoituslaitoksilta

Velat saman konsernin yrityksille

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

Laskennalliset verovelat

219 965,03

2 472 023,87

0,01

1 227 132,53

1 321 982,08

761 167,10

0,00

261 380,32

2 456 394,00

1 145,00

948 945,00

795 822,23

806 058,76

0,00

6 002 270,62**5 269 745,31****VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ****61 431 845,86****65 840 218,31****V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä****202 826 512,56****190 801 169,95**

Konsernin rahoituslaskelma

	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	17 291 038,89	6 307 873,11
Oikaisut:	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	3 209 085,72	3 089 118,83
Muut oikaisut	-13 767 395,46	-1 586 669,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	6 732 729,15	7 810 322,94
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	23 311 118,51	-3 653 921,90
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	-1 987 759,63	-5 339 291,31
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	-4 328,69	112 553,38
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	21 319 030,19	-8 880 659,83
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-644 360,15	-3 424 436,40
Saadut korot liiketoiminnasta	1 169 602,06	2 963 144,09
Maksetut välittömät verot	524 265,71	-1 176 998,08
	1 049 507,62	-1 638 290,39
Liiketoiminnan rahavirta (A)	29 101 266,96	-2 708 627,28
Investoinnit		
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-66 460 300,97	-2 942 585,11
Luovutustulot	41 617 661,97	45 502 367,00
Takaisinmaksut lainasaamisista	0,00	34 127 600,00
Myönnettyt lainat	0,00	-1 400 000,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	722 837,32
Muut muutokset	0,00	3 578 158,00
Investointien rahavirta (B)	-24 842 639,00	79 588 377,21
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	17 906 000,00	7 138 605,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-22 351 006,20	-39 113 183,00
Oman pääoman sijoitukset	0,00	8 200 000,00
Maksetut osingot	0,00	-43 223 200,00
Oman pääoman erien oikaisut	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 445 006,20	-66 997 778,00
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-186 378,24	9 881 971,93
 Rahavarat tilikauden alussa	45 945 131,03	36 063 159,10
Rahavarat tilikauden lopussa	45 758 752,79	45 945 131,03
	-186 378,24	9 881 971,93

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:

- Kruunuasunnot Oy, kotipaikka Helsinki, omistus 100%
- GoK Oy, kotipaikka Helsinki, omistus 100%
- Pietarin Suomi-Talo Oy, kotipaikka Helsinki, omistus 100%
- OOO Dom Suomi, kotipaikka Pietari, Venäjä, omistus 100% (Pietarin Suomi-Talo Oy:n kautta)

Lisäksi emoyhtiöön kuuluu Pietariin rekisteröity sivuliike, jonka kirjanpito on yhdistelty suoraan emoyhtiön kirjanpitoon.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä. Kruunuasunnot muodosti aiemmin alakonsernin, mutta tilikauden 2018 aikana kaikki sen omistavat pysyviin vastaaviin kuuluneet asunto-osakeyhtiöt on fuusioitu emoyhtiöön, eikä Kruunuasunnot siksi enää laadi konsernitilinpäätöstä. Kruunuasuntojen vaihtuviin vastaaviin kuuluvia myynnissä olevia tytäryhtiöitä (asoy) ja osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty.

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

Kaikkien konserniyhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi.

Sisäiset liiketapahtumat ja omistus

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

Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää.

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.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Pysyvien vastaavien alun perin valuuttamääräiset hankintamenot on muutettu euroiksi sillä kurssilla, jolla hankintahinnan maksamiseen käytetty valuutta ostettiin (todellinen hankintakustannus euroissa). Emoyhtiön Venäjän sivuliikkeen tuloslaskelman yhdistelyssä on käytetty vuoden 2018 sivuliikkeen toiminta-ajan keskikurssia. Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voittovaroihin.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Aiemmillä tilikausilla Kruunuasuntojen yhdistely Governian konsernitilinpäätökseen perustui Kruunuasuntojen alakonsernitilinpäätökseen, mutta koska Kruunuasuntojen konsernirakenne on em. fuusioiden myötä lakannut 2018, yhdistely perustuu tilikaudesta 2018 alkaen Kruunuasunnot Oy:n (entisen alakonsernin emoyhtiö) tilinpäätökseen.

Kruunuasunnoissa tilikausilla 2016-2018 tehdyissä tytäryhtiöfuusioissa käytettiin fuusioitujen asunto-osakeyhtiöiden tasearvoja. Koska asunto-osakeyhtiöt eivät tehneet rakennuksista suunnitelman mukaisia poistoja (ne tehtiin vain konsernitilinpäätöksessä), rakennusten tasearvot asunto-osakeyhtiöiden taseissa olivat (fuusioihin asti) suuremmat kuin vastaavat menojäännökset Kruunuasuntojen konsernitilinpäätöksessä. Pääosin tästä johtuvista kertyneiden poistojen eroista muodostuu Kruunuasunnot Oy:n (entinen alakonsernin emoyhtiö) ja Kruunuasunnot -konsernin voittovarojen 31.12.2017 ero 14,1 milj. euroa. Kyse on uudesta arvostustavasta johtuvasta muutoksesta, joten em. 14,1 miljoonaa euroa on kirjattu tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muihin tuottoihin konsernin tulosta parantaen.

Poistot

	Governia Oy	Kruunuasunnot
Aineettomat oikeudet	n/a	Tontin vuokraoikeus: vuokra-ajan mukaan.
Muut pitkävaikutteiset menot	n/a	Osakehuoneistojen perusparannukset 10v, muut 3v
Rakennukset	50 vuoden tasapoisto	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% menojäännöspoisto	5v
Muut aineelliset hyödykkeet	n/a	10v

Vaihto-omaisuuden arvostus

Kruunuasunnoissa vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin. Kiinteistöyhtiöiden 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

Tilikaudet eivät ole keskenään vertailukelpoisia tuloslaskelman osalta, koska edellisen tilikauden tuloslaskelman luvuissa on osan vuotta mukana kaksi konsernista vuoden 2017 aikana pois siirtynyttä yhtiötä. Lisäksi vertailuvuoden tuloksessa oli mukana konsernirakenteen muutoksiin liittyviä kertaluonteisia kirjanpidollisia tuloutuksia yht. noin 7,3 milj. euroa.

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. Näitä muutoksia oli viimeksi tilikaudella 2017.

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.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Governia-konserni

2. Tuloslaskelman liitetiedot

	1.1-31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
2.1 LIIKEVAIHTO		
Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot	16 110 865,32	17 514 415,19
Kiinteistöjen myynti	24 418 955,85	4 408 319,00
Kiinteistöliiketoiminnan palvelumyynnit	747 743,43	577 018,70
ICT-liiketoiminta	0,00	22 328 374,41
Muu liikevaihto	9 600,00	-29 115,00
Yhteensä	41 287 164,60	44 799 012,30
2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Tuloutetut ennakkomaksut	67 030,74	90 808,21
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	534 730,85	0,00
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot	803 252,30	1 317 167,00
Konsermirakenteen muutoksista johtuvat kertaluonteiset tuloutukset	14 355 861,60	7 302 624,54
Muut tuotot	148 616,07	585 444,76
Yhteensä	15 909 491,56	9 296 044,51
2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Henkilöstömäärä		
Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä	23	23
Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä		
Toimitusjohtajien palkat ja tulospalkkiot	-337 341,68	-311 135,68
Hallituksen jäsenten palkkiot	-168 000,00	-193 800,00
2.4 POISTOJEN ERITTELY		
Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Aineettomista oikeuksista	-461,49	-1 400,00
Konserniliikearvosta ja liikearvosta	-40,00	-40,00
Kehittämismenoista	0,00	0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-224 365,11	-250 792,00
Rakennuksista ja rakennelmista	-2 789 231,56	-2 529 640,00
Koneista ja kalustosta	-132 999,53	-108 426,83
Muista aineellisista hyödykkeistä	-62 028,03	-198 860,00
Cinian kertyneet poistot 1.1-31.8.2017	0,00	-2 744 849,52
Arvon alentumiset	0,00	0,00
Yhteensä	-3 209 125,72	-5 834 008,35
2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut	-8 089 690,91	-8 201 083,90
Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut	-1 926 517,96	-1 639 297,00
ICT -liiketoiminnan muut kulut	0,00	-3 265 046,75
Pakollisten varausten muutos	50 000,00	250 000,00
Muut kulut	-646 669,13	-347 108,09
Yhteensä	-10 612 878,00	-13 202 535,74
2.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-57 773,97	-63 072,42
Muut palvelut	-42 520,12	-37 545,00
Yhteensä	-100 294,09	-100 617,42
2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	662 837,32
Tuotot osuuksista omistusyhteyksyrityksissä	0,00	0,00
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä (vaihto-omaisuudessa olevat konsolidoimattomat asoy:t)	0,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 053 250,61	1 846 077,48
Yhteensä	1 053 250,61	2 508 914,80
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-137 621,06	0,00
Arvon alentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-337 828,64	123 592,82
Korkokulut saman kons. yrityksille (vaihto- omaisuudessa olevat yhdistelemättömät asoy:t)	-0,01	53 292,93
Korko- ja rah.kulut muille	-509 042,03	-3 764 927,74
Yhteensä	-984 491,74	-3 588 041,99
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	68 758,87	-1 079 127,19
2.8 VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Kruunuasunnot Oy (asoy -vähemmistöosuudet)	0,00	1 992,00
	0,00	1 992,00

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

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1	11 016,45	6 000,00
Lisäykset	7 443,18	14 050,00
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	18 459,63	20 050,00
Kertyneet poistot 1.1	0,00	-1 800,00
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-461,49	-200,00
Kertyneet poistot 31.12.	-461,49	-2 000,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 998,14	18 050,00

Konserniliikearvo 1.1

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

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	2 272 468,79	2 250 991,00
Lisäykset	0,00	20 734,45
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	2 272 468,79	2 271 725,45
Kertyneet poistot 1.1	-1 011 402,57	-747 264,00
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	-1,00
Tilikauden poisto	-224 365,11	-250 792,00
Kertyneet poistot 31.12.	-1 235 767,68	-998 057,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 036 701,11	1 273 668,45

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

1 054 699,25 1 291 718,45

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	2 914 880,81	10 001 130,00
Lisäykset	3 852 283,31	34 880,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	6 767 164,12	10 036 010,00

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1	46 357 006,36	119 300 483,00
Lisäykset	47 181 565,21	1 878 865,00
Vähennykset	0,00	-18 019 582,00
Hankintameno 31.12.	93 538 571,57	103 159 766,00
Kertyneet poistot 1.1.	-1 426 804,10	-34 606 001,00
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	0,00	14 041 151,00
Tilikauden poisto	-2 748 108,28	-2 563 832,00
Kertyneet poistot 31.12.	-4 174 912,38	-23 128 682,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	89 363 659,19	80 031 084,00

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	566 594,79	1 469 062,85
Lisäykset	269 412,62	2 040,00
Vähennykset	-80,64	-623 720,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	835 926,77	847 382,85
Kertyneet poistot 1.1	-273 802,88	-1 289 036,54
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	622 719,00
Tilikauden poisto	-132 999,53	-108 426,83
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot 31.12	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-406 802,41	-774 744,37
Kirjanpitoarvo 31.12.	429 124,36	72 638,48

Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1	248 564,49	2 569 595,00
Lisäykset	371 588,16	9 800,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	620 152,65	2 579 395,00
Kertyneet poistot 1.1	-39 537,31	-2 043 835,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poistot	-62 028,03	-198 860,00
Kertyneet poistot 31.12.	-101 565,34	-2 242 695,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	518 587,31	336 700,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1	436 956,04	1 687 956,00
Lisäykset	14 870 563,89	2 707 538,00
Vähennykset	0,00	-1 831 946,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	15 307 519,93	2 563 548,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	112 386 054,91	93 039 980,48
3.3 SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Rantasarfvik Oy, Kirkkonummi		
Hankintameno 1.1	210 001,00	210 001,00
Hankintameno 31.12.	210 001,00	210 001,00
Muut osakkeet ja osuudet		
Osakkeet		
Hankintameno 1.1	5 536 052,92	5 735 269,73
Lisäykset	1 157 732,69	0,00
Vähennykset	-4 572 000,00	-199 216,81
Siirrot erien välillä	-542 381,64	-199 216,81
Hankintameno 31.12	1 579 403,97	5 536 052,92
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-4 359 000,00	-4 359 000,00
Arvonalentumiset	4 359 000,00	0,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12	0,00	-4 359 000,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	1 579 403,97	1 177 052,92
3.4 VAIHTO-OMAISUUS		
Keskeneräiset tuotteet	2 534 382,50	6 106 847,69
Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	21 879 197,31	32 689 315,00
Kiinteistöt ja maa-alueet	6 352 463,29	383 090,00
Yhteensä	30 766 043,10	39 179 252,69
Omaisuuksilajisiirrot on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseesta laskettuun vaihto-omaisuuden muutokseen		
3.5 SAAMISET		
Pitkäaikaiset		
Myyntisaamiset	0,00	2 831 500,00
Muut saamiset	82 612,80	1 105 610,80
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	3 700 001,00	3 700 001,00
Yhteensä	3 782 613,80	7 637 111,80
3.6 Saamiset saman konsernin yrityksiltä	458,33	651 551,00
Saamiset 2017 konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömistä vaihto-omaisuudessa olevilta asoy:ltä		
3.7 Siirtosaamiisiin sisältyvät olennaiset erät		
Korkosaatavat rahoitusarvopapereista	270 005,62	365 222,00
Muut maksetut ennakot	0,00	37 637,18
Vuokratuotot	0,00	4 843,00
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	130 912,88	19 623,37
Rahoitusarvopaperien ali-/ylikurssin jaksotus	100 902,12	154 462,57
Verot	188 000,00	555 388,00
Muut jaksotukset	41 838,71	74 290,19
Yhteensä	731 659,33	1 211 466,31
3.8 Rahoitusarvopaperit		
Markkina-arvo	36 842 020,26	36 460 404,38
Kirjanpitoarvo	35 911 889,06	35 138 065,13
Erotus	930 131,20	1 322 339,25

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

104 418 977,46 128 759 990,79

Pääoman palautukset ja osingonjako

0,00 -43 223 200,00

Laskennallisen verovelan oikaisu konsernitilinpäätöksessä

0,00 -60 525,38

Muut oikaisut

-4 505,09 -17 183,33

Lisäykset

0,00 8 200 000,00

Tilikauden voitto (tappio)**16 597 643,09 10 759 895,38****Vapaa oma pääoma 31.12****121 012 115,46 104 418 977,46****Oma pääoma yhteensä****141 194 666,63 124 601 528,63****Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:**

Kruunuasunnot -konserni

4 307 740,65 921 630,00

4.2 PAKOLLISET VARAUKSET JA TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Governia Oy: hinnantarkistusvaraus

200 000,00 250 000,00

Pakolliset varaukset ja tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä**200 000,00 250 000,00****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

0,00 7 500 000,00

Pääomalaina

26 500 000,00 26 500 000,00

26 500 000,00 34 000 000,00**Pitkä- ja lyhytaikainen****4.5 Laskennallinen verovelka**

Tilinpäätössiirroista

1 076 935,16 183 389,00

Lyhytaikainen**4.6 Velat saman konsernin yrityksille****0,01 1 145,00**

Velat konsernitiilinpäätökseen yhdistelemättömiltä vaihto-omaisuudessa olevilta asoy:ltä

4.7 Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Jaksotetut palkat sosiaalikuluihin

361 423,45 292 420,89

Rahoitusarvopaperien alikurssijaksotus

31 353,97 47 057,84

Korot

32 737,14 43 282,66

Verot

9 803,73 0,00

TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut

0,00 0,00

Muut

325 848,81 423 297,37

Yhteensä**761 167,10 806 058,76****5 MUUT LIITETIEDOT****5.1 Annetut vakuudet****Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita**

Rahalaitoslainat

6 947 000,00 23 813 459,00

josta nostamatta

6 947 000,00 0,00

Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo

706 350,00 9 868 967,00

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen

Rahalaitoslainat

33 102 663,95 23 813 459,41

nostamaton osuus

5 178 000,00 9 868 966,57

Annetut kiinnitykset

55 879 169,00 27 305 000,00

Muut vakuudet

Vakuustalletukset

70 000,00 0,00

5.2 Leasing-, vuokra- ja palvelusopimuksiin perustuvat vastuut**Leasingsopimuksista maksettavat määrät**

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

1 511,46 6 206,00

Myöhemmin maksettavat

0,00 1 551,00

Yhteensä**1 511,46 7 757,00****Vuokrasopimusvastuut**

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

44 977,92 121 506,36

Myöhemmin maksettavat

0,00 121 506,36

Yhteensä**44 977,92 243 012,72**

5.3 Puhdistusvastuut

Governialla on puhdistusvastuu Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapolkkykyllästämon 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 2009.

Governian osuus puhdistuskustannuksista vuonna 2018 oli noin 67 000 (ed. vuonna noin 91 000) euroa. Puhdistamistyön kestoaikaa ei pystytty arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään.

5.4 Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset

Nimellispääoma	12 777 777,90	3 555 555,66
Markkina-arvo	-102 126,59	-90 245,83

Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat on muutettu kiinteäkorkoisiksi lainoiksi. Johdannaissopimuksella on suojattu vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä.

5.5 Kiinteistöihin liittyvät taloudelliset vastuut

Suojeluvelvoitteet

Governia Oy / Pietarin Suomi-Talo

Governia Oy:n Pietarin sivuliike omistaa Venäjällä Pietarissa sijaitsevan Suomi-Talo -kiinteistön, joka on Venäjän federaation kansojen kulttuuriperinnön (historiallisten ja kulttuurillisten muisto-merkkien) valtiolliseen yhteisrekisteriin sisällytetty kulttuuriperintökohde. Kiinteistön omistajana Governia Oy on velvollinen huolehtimaan kulttuuriperintökohteen suojelu-, ylläpito- ja käyttövaatimusten sekä sen saavutettavuutta koskevien vaatimusten noudattamisesta sekä lisäksi näiden vaatimusten noudattamisenmenetelystä ja -ehdoista siten kuin on määrätty Venäjän federaation kansojen kulttuuriperintökohteista (historiallisista ja kulttuurillisista muistomerkeistä) 25.6.2002 annetussa federaatiolaissa nro 73-FZ ja esitetty alueellisesti merkittävää kulttuuriperintökohdetta "Talo, jossa vuosina 1890–1918 asui taloustieteilijä N.F.Danielson" koskevassa suojeluvelvoitteessa.

ALV:n tarkistusvastuut

Kruunuasunnot Oy/Lahden Rautatienkatu 28 A205

Vuokrattu 1.8.2012 5v (31.7.2017 asti) määräaikaisella vuokrasopimuksella. Kruunuasunnot Oy on velvollinen tarkistamaan 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (108.858,05) 2018 on 32.657,42 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (25.026,50) 2018 on 7.507,95 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2021

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (20.385,30) 2018 on 8.154,12 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2022.

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (15.605,97) 2018 on 6.242,39 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2022.

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (2.640,00) 2018 on 1.584 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (1.920,00) 2018 on 1.152,00 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (50.130,47) 2017 on 30.078,28 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Kruunuasunnot 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 arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä (10.020,16) 2018 on 6.012,10 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Kruunuasunnot Oy/Lahden Rautatiekatu 28 /A105

Vuokrattu 1.8.2012 toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella (irtisanomisaika 6kk).

Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12 on velvollinen tarkistamaan 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos huoneiston verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana.

Vastuun enimmäismäärä (3.269,96) 2018 on 1.961,97 euroa ja viimeinen tarkastusvuosi on 2024.

Purkamisvastuut**Kruunuasunnot Oy/Tuusula, Varuskunta rakennus 2**

Kruunuasunnot Oy:n ja Tuusulan kunnan välillä tehdyn kaavoitukseen liittyvän maankäyttö sopimuksen perusteella

Kruunuasunnot on velvollinen purkamaan osoitteessa Varuskunta rakennus 2, 04300 Tuusula, sijaitsevan kerrostalon.

Rakennuksen tasearvo on 2.787.016,85 euroa

5.6 Kruunuasunnot Oy/asiakasvarat

Kruunuasunnot Oy:llä on hallinnassaan asiakasvaroja tilinpäätöshetkellä yhteensä 766.961,96 euroa.

5.7 Riita-asiat

Kruunuasunnot Oy:llä on keskeneräisenä kiista, jonka taloudellinen arvo on maksimissaan 0,6 milj. euroa.

6 Kruunuasuntojen tytäryhtiöt**Osuudet saman konsernin yrityksissä****Omistususuus%**

Asunto Oy Tampereen Sammonpuisto

100,00

Asunto Oy Tampereen Sammonpiha

100,00

Vanhankaupungin Sauna Oy

81,00

Konserniyhtiöitä ei ole yhdistelty kruunuasunnot Oy:n tai Governia-konsernin konsernitiilinpäätökseen niiden vähäisen taloudellisen merkityksen vuoksi. Asunto Oy Tampereen Sammonpuisto ja Asunto Oy Tampereen Sammonpiha tullaan fuusioimaan Kruunuasunnot Oy:n vuoden 2019 aikana.

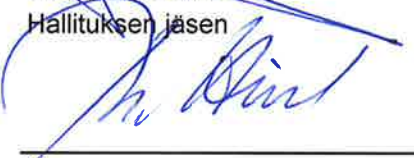
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 2019



Petri Vihervuori
Hallituksen puheenjohtaja

Helena Tarkka
Hallituksen jäsen

Taina Susiluoto
Hallituksen jäsen

Maaret Heiskari
Toimitusjohtaja**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki 26 / 3 2019

Oy Tuokko Ltd, Tilintarkastusyhteisö



Jari Miikkulainen
KHT

Päiväkirja tositteista ATK-listoina/ CD-levyllä

TILINTARKASTUSKERTOMUS**Governia Oy:n yhtiökokoukselle****Tilinpäätöksen tilintarkastus****Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Governia Oy:n (y-tunnus 2245476-7) kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, jossa emoyhtiön tuloslaskelma osoittaa voittoa 587.426,36 euroa, antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusnäyttöä.

Muut raportointivelvoitteet**Lausunto toimintakertomuksesta**

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 26. päivänä maaliskuuta 2019

Oy Tuokko Ltd
Tilintarkastusyhteisö



Jari Miikkulainen
KHT

Liite (s. 2-3) Liite on osa tilintarkastuskertomusta. Liitteessä on tarkempi kuvaus hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuuksista tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisessa sekä tilintarkastajan velvollisuuksista tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

LIITE

TARKEMPI KUVAUS HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUKSISTA TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN LAATIMISESSA SEKÄ TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUKSISTA TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tämä kuvaus on osa tilintarkastuskertomusta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätöksessä ole kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusnäyttöä. 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 tilintarkastusnäytön 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 tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusnäyttöön. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusnäyttöä 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.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä.

Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

