



TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

2245476-7

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

1.1.-31.12.2021

GOVERNIA OY
2245476-7
Eteläranta 10
00130 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	10-12
<u>Governia –konsernin tilinpäätös</u>	
Konsernitulolaskelma ja –tase	14-15
Konsernirahoituslaskelma	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	17-23
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	25-26

Säilytysaika: 31.12.2032 asti

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2021

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

Governia Oy:n tehtävä

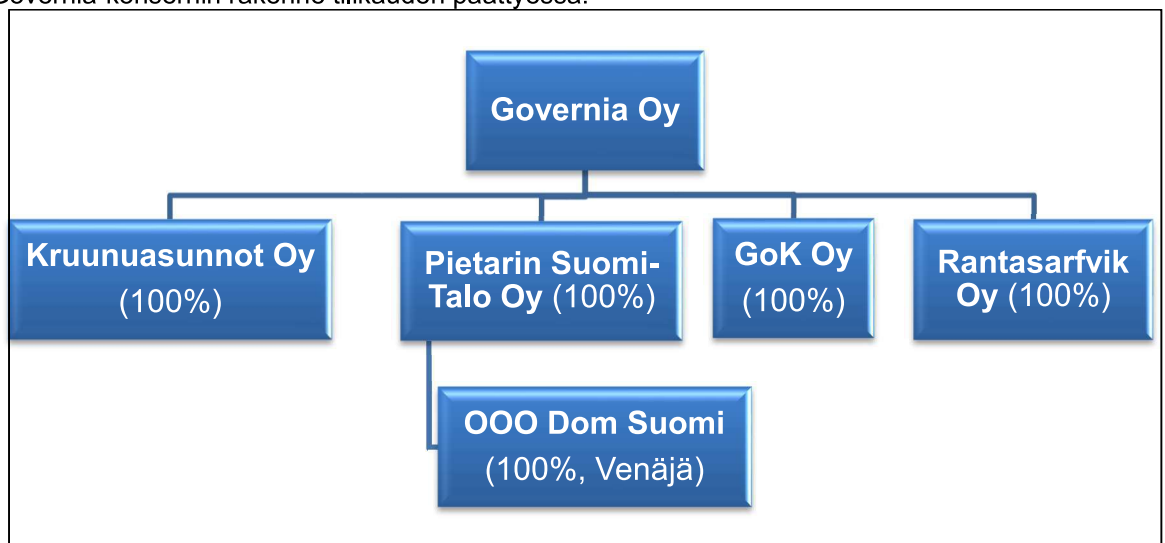
Governia Oy on Suomen valtion kokonaan omistama ja valtioneuvoston kanslian omistajaohjausosaston ohjauksessa toimiva valtion erityistehtävayhtiö, jonka vahvaa tasetta voidaan käyttää valtio-omisteisten yhtiöiden kehittämiseen ja omistuksellisiin erityisjärjestelyihin. Yhtiön tehtävänä on toteuttaa valtion tarkoitusperiä tukevia järjestelyjä ja omistaa sekä kehittää kulloinkin omistuksessaan olevaa varallisuutta ja yhtiöomistuksia. Toiminnan tarkoituksen toteuttamiseksi yhtiö voi rahoittaa liiketaloudellisin perustein erilaisia yhtiön toimialaan liittyviä valtion kokonaisintressin mukaisia järjestelyjä. Kunkin omistuksen omistusstrategia riippuu valtio-omistajan antamasta toimeksiannosta ja tavoitteesta.

Yhtiö huolehtii emoyhtiönä kokonaan tai osittain omistamiensa yhtiöiden johtamisesta, rahoituksesta ja valvonnasta sekä huolehtii keskitetysti konserniin kuuluvien yhtiöiden konsernihallinnollisista ja muista tämän kaltaisista yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun.

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

Konsernirakenne ja tytäryhtiöiden liiketoiminnot

Governia-konsernin rakenne tilikauden päättyessä:



Governia Oy:lle ei tullut tilikauden aikana uusia omistuksia, mutta yhtiö toteutti yhtiökokouksen päätöksellä vuoden 2021 lopussa Gasum Oy:n lyhytaikaisen siltarahoitusjärjestelyn. Järjestelyssä Governia antoi Gasum Oy:lle 200,0 milj. euron oman pääoman ehtoisen eräpäivättömän pääomalinan, joka rahoitettiin lyhytaikaisella pankkilainalla. Governia on tarkoitus irrottaa rahoitusjärjestelystä tilikauden 2022 aikana ja siirtää pääomalinasaaminen valtio-omistajalle.

Tilikauden aikana emoyhtiö hallinnoi omistuksessaan olevia yhtiöitä ja jatkoi niiden omistaja-arvon kehittämistä suunnitelman ja omistajastrategian mukaisesti.

Governian Venäjän sivuliike on omistanut vuodesta 2018 alkaen Pietarissa sijaitsevan Suomi-Talo -nimisen historiallisen rakennuksen, joka on vuokrattu kokonaan Governian venäläiselle tytäryhtiölle OOO Dom Suomelle, joka operoi taloa.

Kruunuasunnot Oy rakennuttaa ja vuokraa omistuksessaan olevia vapaarahoitteisia asuntoja sekä tarjoaa kiinteistönhallintapalveluita. Yhtiö jatkoi strategiansa mukaisesti asuntokantansa kehittämistä kasvukeskuksissa käynnistämällä uusia asuntohankkeita ja kehittämällä omistuksessaan olevaa tontti- ja kiinteistökantaa. Uudistuotantoon käytettiin vuonna 2021 yhteensä 11,4 milj. euroa. Tilikauden aikana käynnissä olleita uudisrakennushankkeita oli:

- Espoo 67 asuntoa (valmistuu 2022)
- Turku 64 asuntoa (valmistui 2021)
- Tuusula 50 asuntoa (valmistui 2021)

Asuntojen taloudellinen käyttöaste parani tilikauden loppua kohden ja vuokrauksen liikevaihtotavoite saavutettiin.

Lisäksi Kruunuasunnot Oy jatkoi palveluliiketoiminnan kehittämistä avainasiakkaidensa puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Kruunuasunnot Oy päivitti strategiaansa muuttuvan markkinan ja asiakastarpeiden mukaisesti.

GoK Oy on aiempina vuosina harjoittanut kiinteistökehitystoimintaa mutta toukokuun 2022 jälkeen yhtiöllä ei ole ollut toistaiseksi liiketoimintaa. GoK Oy:llä ei ole ollut palkattua henkilöstöä. Governia Oy on tuottanut yhtiön tarvitsemat hallinnointi- ja asiantuntijapalvelut.

Pietarin Suomi-Talo Oy omistaa kokonaan Venäjällä rekisteröidyn **ООО Дом Suomi** – nimisen yhtiön, joka operoi Pietarissa sijaitsevaa Governia Oy:n Venäjän sivuliikkeen omistamaa Suomi-Taloo. Pietarin Suomi-Talo Oy vastaa Suomi-Talon liiketoiminnan strategisesta kehittämisestä ja johtamisesta. Koronaviruspandemian vuoksi talon tilojen kysyntä on ollut vähäistä johtuen siitä, että pandemia on merkittävästi vaikeuttanut talon pääkohderyhmän muodostavien suomalaisten ja länsimaisten yritysten toimintaedellytyksiä ja liikematkailu on ollut lähes pysähdyksissä. Talon käyttöaste on siksi ollut alhainen ja toiminta tappiollista.

Rantasarfvik Oy kehittää ja myy yhdessä Sato Oyj:n kanssa omistettuja Kirkkonummen Sarvikin alueella sijaitsevia kaavoitettuja tontteja sekä kaavoittamatonta raakamaata. Tilikauden 2021 loppuun mennessä kaikki kaavoitetut tontit oli saatu joko myytyä tai niiden myynnistä oli tehty sitovat esisopimukset vuosille 2022-2024. Hangontien pohjoispuolella sijaitsevan raakamaan kaavoituksen odotetaan etenevän lähivuosien aikana.

2) Taloudellinen asema ja tulos

Emoyhtiö Governia Oy:n tilikauden tuloksen 1,3 (-0,9) milj. euroa keskeisin merkitys oli rahoitus- ja sijoitustoiminnan tuotoilla 2,8 (0,7) milj. euroa. Emoyhtiön liike-tulos oli -0,6 (-0,5) milj. euroa. Tulokseen sisältyy -0,29 milj. euron arvonalennus Suomi-Talon tappioiden kattamiseksi tilikaudella tehdyistä oman pääoman sijoituksista sekä Suomi-Talolle annettua konserniavustusta -0,1 milj. euroa. Governia Oy:n toiminnan luonteeseen kuuluu tuloksen suuretkin vaihtelut eri vuosien välillä.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä. Likvideistä varoista 36,0 (34,0) milj. euroa siirrettiin 25,6 (30,6) milj. euroa korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista. Tilikauden aikana salkun osakepainoa laskettiin reilusti ja sijoitettuja varoja nostettiin pankkitilille. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 26,5 (32,1) milj. euroa. Likvidien varojen sijoittamisessa noudatetaan hallituksen vuosittain hyväksymää sijoitustoiminnan linjausta. Sijoitustoiminta on ulkoistettu Aktia Varainhoidolle täyden valtakirjan salkunhoitosopimuksella.

Governia Oy (emoyhtiö)	2021	2020	2019	2018	2017
Liikevaihto m€	0,5	0,5	0,6	0,5	0,2
Liikevoitto/-tappio m€	-0,6	-0,5	-0,6	+0,3	+1,1
Oman pääoman tuotto%	+1,3%	-0,9 %	+0,8 %	+0,7 %	+1,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	+0,9%	-0,6 %	+0,9 %	+0,7 %	+2,5 %
Omavaraisuusaste (%)	31,6 %	80,6 %	79,5 %	77,5 %	74,7 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Konsernin liikevaihto tilikaudelta oli 21,1 (27,1) milj. euroa. Muutos vertailuvuoteen johtuu siitä, että vertailuvuoden liikevaihtoon sisältyi 7,7 milj. euroa kertaluonteisia asuinrakennusten myyntituloja.

Konsernin nettotulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli +6,9 (6,4) milj. euroa muodostuen pääosin Kruunuasuntojen tuloksesta +3,5 (4,0) milj. euroa ja Pietarin Suomi-Talo -konsernin tappiosta -0,4 (-0,4) milj. euroa. Konsernin nettotulos tilinpäätössiirtojen ja verojen jälkeen oli 6,5 (5,7) milj. euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli 456,0 (247,2) milj. euroa. Olennaisin muutos tulee vuoden lopulla Gasum Oy:lle annetusta 200 milj. euron pääomalinasta ja sen rahoittamiseksi otetusta samansuuruisesta lyhytaikaisesta pankkilainasta.

Governia-konserni	2021	2020	2019	2018	2017
Liikevaihto milj.€	21,1	27,1	18,5	41,3	44,8
Liiketulos milj.€	4,7	6,4	1,1	17,3	12,7
Liiketulos %	22,4 %	23,5 %	6%	41,8 %	28,4 %
Oman pääoman tuotto%	4,3 %	3,9 %	1,5 %	12,5 %	7,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	2,3 %	3,1 %	1,4 %	9,3 %	6,6 %
Omavaraisuusaste (%)	34,1 %	60,2 %	64 %	70 %	65 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

3) Governia Oy:n hallinto

Governia Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2021. Lisäksi pidettiin ylimääräiset yhtiökokoukset 29.12 ja 30.12.2021, joissa omistaja päätti Gasum Oy:lle annettavasta pääomalinasta ja sen rahoittamiseksi otettavasta pankkilainasta.

Governia Oy:n hallitukseen kuuluivat tilikaudella puheenjohtajana Ilpo Nuutinen, jäseninä Niclas Köhler, Taina Susiluoto (30.3.2021 asti), Pauliina Pekonen sekä Riitta Laitasalo (30.3.2021 alkaen). Yhtiön toimitusjohtajana oli 27.8.2021 asti Maaret Heiskari, jonka jälkeen toimitusjohtajalle kuuluvia tehtäviä on hoitanut yhtiön talous- ja hallintopäällikkö Miki Lehtomäki. Tilikauden päättymisen jälkeen 7.3.2022 yhtiön toimitusjohtajaksi on nimitetty Kai Heinonen.

Hallituksen jäsenet eivät omista yhtiön osakkeita eikä yhtiöllä ole optiojärjestelmiä.

Governia Oy:n hallitus kokoontui kertomusvuoden aikana 18 (14) kertaa.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilintarkastusyhteisönä on toiminut tilintarkastusyhteisö Nexia Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Katja Hanski. Governia Oy:n Venäjän sivuliikkeen sekä Venäjän tytäryhtiöiden tarkastuksen on tehnyt ISRS 4400 - varmennusstandardiin perustuen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

4) Henkilöstö, palkkiot ja palkitseminen konsernissa

Henkilömäärä tilikauden lopussa oli emoyhtiössä 1 (2) ja konsernissa 24 (25).

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

Governia-konsernissa toimitusjohtajille maksetaan kiinteää kuukausipalkkaa. Kaikki toimitusjohtajat ovat lisäksi yhtiön valtio-omistajan palkittamisperiaatteiden mukaisen tulospalkkiojärjestelmän piirissä, jossa tavoitteiden mukainen muuttuvan palkittamisen yhteenlaskettu kokonaismäärä on vuosittain enintään 15 % palkkionsaajan kiinteästä vuosipalkasta tai enintään 30%, jos yhtiön ja palkkionsaajan suoritus on poikkeuksellisen

hyvä. 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 (3)
Tilikaudella maks. palkat	176,2 (161,3) t€	380,5 (386,3) t€
Tulospalkkiot tilikaudelta	0 (16,7) t€	12,2 (43,4) t€

Toimitusjohtajilla ei ole maksuperusteista tai muuta vastaavaa lisäeläketurvaa. Eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisajat vaihtelevat 3-6 kuukauden välillä. Toimitusjohtajasopimuksiin ei kuulu erillisiä erokorvauksia.

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

	Governia Oy	Kruunuasunnot Oy	GoK Oy	Pietarin Suomi-Talo Oy	Rantasarfvik Oy
Jäsenten lkm	4 (4)	4 (5)	1 (1)	3 (2)	3 (2)
Kk-korvaus	pj. 1800 €/kk, muut 1300 €/kk	pj. 1500€/kk* 1200 €/kk*	-	pj. 500 €/kk	-
Kokouspalkkio	600 €/kokous	600 €/kokous*	-	300 €/kokous	-
Palkkiot yht.	102,6 t€ (99,0 t€)	86,4 t€ (85,8 t€)	-	4,1 (0) t€-	-

* Governia-konsernin palveluksessa oleville hallitusjäsenille ei makseta palkkioita.

5) Riskit ja riskienhallinta

Governia Oy:n keskeisiä riskejä ovat omistaja-arvon näkökulmasta mm. tytäryhtiöiden liiketoimintojen kehitykseen ja kannattavuuteen liittyvät riskit sekä näiden toimintaan liittyvät avainhenkilö- ja maineriskit. Konsernin operatiivisissa yhtiöissä on käytössä osana liiketoimintaprosessia riskienhallinta ja -arviointiprosessit. Riskienhallinnasta raportoidaan kunkin yhtiön ja emoyhtiön hallitukselle vuosittain ja tarvittaessa useammin.

Osana sisäistä valvontaa Kruunuasunnot Oy:ssä on käytetty ulkoista sisäistä tarkastajaa (BDO). Suomi-Talo -konsernin venäläisillä yksiköillä ei ole lakisääteistä tilintarkastusvelvollisuutta, mutta niiden osalta tehtiin vapaaehtoinen tilintarkastus, jossa tarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

6) Yritysvastuu ja ympäristöasiat

Konsernissa noudatetaan valtionyhtiöiden yhteiskuntavastuun ja kestävän kehityksen periaatteita osana liiketoimintaa. Kaikissa Governia-konsernin yhtiöissä noudatetaan konsernin eettisiä ohjeita, jotka löytyvät Governia Oy:n verkkosivuilta.

Emoyhtiö ja operatiivista toimintaa harjoittavat tytäryhtiöt asettavat vuosittain yhtiökohtaiset vastuullisuustavoitteet ja laativat yritysraportit, jotka julkaistaan yhtiöiden verkkosivulla. Konsernin verojalanjälki raportoidaan emoyhtiön yritysraportissa.

Governia Oy ja Väylävirasto vastaavat yhdessä Mikkelin Pursialassa sijaitsevan VR:n entisen ratapölkkyjen kyllästämöalueen saastuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kreosootin yhdisteistä sekä riskienhallinnasta. Aktiiviset kunnostustoimenpiteet on tehty jo aiempina vuosina ja vuodesta on siirrytty ns. biohajoamisvaiheeseen Etelä-Savon ELY-keskuksen lupaehtojen mukaisesti. Biohajoamisvaiheeseen liittyy pitoisuuksien jatkuvin näytteenotoin tapahtuva seuranta.

7) Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Governia Oy:llä ei ole tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Kruunuasunnot Oy kehittää asiakastarpeen mukaan asumisen sähköisiä ja muita palveluita ja on jo lanseerannut mm. yhteiskäyttöautot uudiskohteissaan. Kruunuasunnot Oy on kehittänyt myös avainasiakkaalleen puolustusvoimille tämän henkilöstön muuttuviin tarpeisiin soveltuvia innovatiivisia asumisratkaisuja, mm. moduulirakentamisen.

8) Emoyhtiön osakkeet

Governia Oy on Suomen valtion 100 prosenttisesti omistama osakeyhtiö. Sen osakekanta muodostuu 2 000:sta samanarvoisesta osakkeesta, joilla kullakin on yksi ääni.

9) Tiedot pääomalainoista

Emoyhtiö Governia Oy:llä on jäljellä 24,5 (26,5) milj. euroa Suomen valtiolta saatua pääomalainaa. Pääomalain keskeiset ehdot on kerrottu liitetiedoissa. Governia Oy:llä on tytäryhtiöltään Kruunuasunnot Oy:ltä vastaavin ehdoin (mutta 2026 loppuun erääntyvä) oleva pääomalainasaatava, jonka velkapääoma oli tilikauden lopussa 28 (28) milj. euroa.

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.

Helmikuun 2021 lopussa tapahtunut Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja siitä seuranneet Venäjälle asetetut pakotteet ja Venäjän asettamat vastapakotteet vaikuttavat konsernissa lähinnä Suomi-Talo -liiketoimintaan ja Suomi-Talo -kiinteistön arvoon, mutta vaikutus ei ole konsernin näkökulmasta olennainen. Tilanteen vaikutus sijoitusmarkkinoihin, inflaatioon ja korkotason kehitykseen voi kuitenkin välillisesti vaikuttaa konsernin rahoituskustannuksiin ja sijoitustuottoihin tulevaisuudessa.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta on 26.4.2022 puoltanut esitystä hankkia Suomen valtiolle edellä kohdassa 1 mainittu Governian pääomalainasaaminen Gasum Oy:ltä. Pääomalainasaaminen hankitaan valtiolle sen nimellisarvolla heinäkuussa 2022 voimaantulevasta lisätalousarviosta.

11) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2021 tulos osoittaa voittoa 1 296 700,37 (-932 537,16) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 83 710 692,07 (82 376 630,92) euroa, josta voittovarojen osuus 75 510 692,07 (74 176 630,92) euroa. Governia-konsernin jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 135 239 100,16 (128 679 368,11) euroa.

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2021		1.1.-31.12.2020	
LIKEVAIHTO		523 039,21		516 591,46
Liiketoiminnan muut tuotot		33 775,66		30 848,00
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-3 988,07		-9 561,62
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-340 525,06		-322 565,06	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-43 002,35		-37 436,71	
Muut henkilösivukulut	-5 137,17	-388 664,58	-5 878,85	-365 880,62
Poistot ja arvonalentumiset		-239 559,17		-161 878,11
Liiketoiminnan muut kulut		-492 635,73		-558 643,60
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		-568 032,68		-548 524,49
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot pysyvien vastaavien sij.	70 460,80		0,00	
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	2 790 438,54	2 860 899,34	713 792,30	713 792,30
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-293 414,67		-752 382,15	
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	148 411,72		-213 086,62	
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-417 941,99	-562 944,94	-124 452,03	-1 089 920,80
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		2 297 954,40		-376 128,50
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 729 921,72		-924 652,99
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus		-95 000,00		0,00
Tuloverot				
Tuloverot		-338 221,35		-7 884,17
TILIKAUDEN VOITTO		1 296 700,37		-932 537,16

Emoyhtiön tase	31.12.2021		31.12.2020
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	12 536,09		14 392,06
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	6 674 905,17	6 601 976,35	
Koneet ja kalusto	282 839,97	251 058,01	
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	9 800,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	18 290,40	300 012,20	7 162 846,56
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	51 394 981,41	51 394 979,41	
Muut osakkeet ja osuudet	262 117,58	262 117,58	
Muut saamiset	200 000 000,00	0,00	51 657 096,99
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	258 655 470,62		58 834 335,61
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	25 550 000,00	30 550 002,00	
Muut saamiset	150 002,00	162 612,80	30 712 614,80
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 351 055,84	3 215 035,99	
Laskennalliset verosaamiset	5 266,83	9 581,61	
Muut saamiset	126 532,77	119 978,99	
Myyntisaamiset	0,00	475,46	
Siirtosaamiset	389 053,36	420 878,80	3 765 950,85
Rahoitusarvopaperit	25 589 752,97		30 574 235,91
Rahat ja pankkisaamiset	10 409 307,56		3 412 997,13
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	70 570 971,33		68 465 798,69
Vastaavaa yhteensä	329 226 441,95		127 300 134,30
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)	74 213 991,70	75 109 168,08	
Tilikauden voitto (tappio)	1 296 700,37	-932 537,16	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	103 893 243,24		102 559 182,09
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	24 499 998,00	24 499 998,00	
	24 499 998,00		24 499 998,00
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	200 000 000,00	0,00	
Ostovelat	38 642,05	41 771,33	
Muut velat	38 808,09	17 017,33	
Siirtovelat	755 750,57	182 165,55	240 954,21
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	225 333 198,71		24 740 952,21
Vastattavaa yhteensä	329 226 441,95		127 300 134,30

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	-568 032,68	-548 524,49
Oikaisut:		
Poistot	239 559,17	161 878,11
Muut oikaisut	645,57	-2 765,31
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-327 827,94	-389 411,69
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	-107 262,23	-143 567,47
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	285 200,09	18 432,62
Korottomat pitkäaikaiset saamiset: lisäys -, vähennys +	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-149 890,08	-514 546,54
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-417 703,52	-111 836,54
Saadut korot liiketoiminnasta	2 693 668,61	734 594,21
Konserniavustukset	-95 000,00	1 244 000,00
Maksetut välittömät verot	-10 822,06	-7 884,17
Liiketoiminnan rahavirta (A)	2 020 252,95	1 344 326,96
Investointien rahavirta		
Investoinnit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset	-296 108,27	-2 543 995,13
Luovutustulot	0,00	142 193,34
Investointilainojen takaisinmaksut	0,00	2 150 000,00
Myönnettyt lainat	-200 000 000,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	70 460,80	0,00
Investointien rahavirta (B)	-200 225 647,47	-251 801,79
Rahavirta ennen rahoitusta	-198 205 394,52	1 092 525,17
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	-2 000 002,00
Maksetut osingot	0,00	-142 193,34
Lyhytaikaiten korollisten velkojen nostot	200 000 000,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	200 000 000,00	-2 142 195,34
Rahavarojen muutos (A+B+C)	1 794 605,48	-1 049 670,17
Rahavarat tilikauden alussa	34 262 975,64	35 312 645,81
Rahavarat tilikauden lopussa	36 057 581,12	34 262 975,64
	1 794 605,48	-1 049 670,17
	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 alempan käypään arvoon.

Rahoitusomaisuus:

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempan käypään arvoon

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

Sijoitustodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenoonsa tai sitä alempan todennäköiseen luovutushintaan.

Ulkomaanrahan määräiset erät

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

Sivuliikkeen taseesta yhdisteltyjen alun perin ruplamääräisten pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot on muutettu euroiksi sillä kurssilla, jolla hankintahinnan maksamiseen käytetyt ruplat ostettiin.

Sivuliikkeen yhdistelyssä on käytetty sekä taseessa että tuloslaskelmassa 31.12.2021 ruplan kurssia.

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 % menojäännöspoisto

50 vuoden tasapoisto

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

31.12.2021

31.12.2020

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

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	70 460,80	0,00
Korko- ja rahoitustuotot muilta	2 790 438,54	713 792,30
	<u>2 860 899,34</u>	<u>713 792,30</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä 2 860 899,34 713 792,30

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-293 414,67	-752 382,15
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	148 411,72	-213 086,62
Korko- ja rahoituskulut muille	-417 941,99	-124 452,03
	<u>-562 944,94</u>	<u>-1 089 920,80</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 2 297 954,40 -376 128,50

2.2 Poistot

Aineettomat hyödykkeet	1 855,97	1 850,11
Rakennukset ja rakennelmat	143 423,21	76 341,99
Koneet ja kalusto	94 279,99	83 686,01
	<u>239 559,17</u>	<u>161 878,11</u>

	31.12.2021	31.12.2020
2.3 Henkilöstö		
Tilikauden päätyessä (henkilöä)	1	2
2.4 Palkat ja palkkiot		
Hallituksen jäsenten palkkiot	102 600,00	99 000,00
2.5 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot		
Nexia Oy		
Tilintarkastuksesta	11 105,92	15 139,33
Muista palveluista	-2 723,82	4 611,68
	8 382,10	19 751,01

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3.1 Konserniyritykset

Tytäryhtiöt:	Omistussuus%
Kruunuasunnot Oy, Helsinki	100 %
GoK Oy, Helsinki	100 %
Rantasarfvik Oy, Helsinki	100 %
OOO Suomi Talo, Venäjä	100 %
Pietarin Suomi Talo Oy, Venäjä	100 %
Kaikki konserniyritykset on yhdistetty emoyhtiön konserniliiketoimintaan.	

3.3 Pysyvät vastaavat

3.3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet		
Kirjanpitoarvo 1.1.	14 392,06	16 242,17
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 850,11
Kirjanpitoarvo 31.12	12 536,09	14 392,06

3.3.2 Aineelliset hyödykkeet

Rakennukset ja rakennelmat

Kirjanpitoarvo 1.1.	6 601 976,35	6 319 407,49
Lisäykset	216 352,03	380 669,79
Vähennykset	0,00	-21 758,94
Poiston 2018 oikaisu*	0,00	-55 545,00
Tilikauden poisto	-143 423,21	-20 796,99
Kirjanpitoarvo 31.12	6 674 905,17	6 601 976,35

Rakennusten tasearvo muodostuu kokonaan Pietarissa sijaitsevasta Suomi-Talosta. Tilikauden jälkeen Venäjän asettamien vastapakotteiden vuoksi ulkomaalaisten yritysten kiinteistöomistusten realisointi Venäjällä on rajoitettua. Tilikauden jälkeinen Venäjän markkinatilanteen ja ruplan arvon negatiivinen kehitys ovat aiheuttaneet riskiä talon tasearvoon tilinpäätöspäivän jälkeen. Tilinpäätöksen laatimishetkellä näitä vaikutuksia ei kyetä vielä tarkasti ja luotettavasti arvioimaan.

*5/2018 hankitun rakennuksen poisto on vuonna 2018 kirjattu koko vuodelta. Oikaistu vuonna 2020 hankintavuoden poisto todellisen omistajan mukaiseksi.

Koneet ja kalusto

Kirjanpitoarvo 1.1.	251 058,01	295 457,75
Lisäykset	126 061,95	39 286,27
Tilikauden poisto	-94 279,99	-83 686,01
Kirjanpitoarvo 31.12	282 839,97	251 058,01

Muut aineelliset hyödykkeet

Kirjanpitoarvo 1.1.	9 800,00	9 800,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden poisto	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	9 800,00	9 800,00

Keskeneräiset hankinnat ja ennakkomaksut

Kirjanpitoarvo 1.1.	300 012,20	493 935,70
Lisäykset	0,00	186 746,29
Vähennykset (valmistuneet investoinnit siirretty ao. taseisiin)	-281 721,80	-380 669,79
Kirjanpitoarvo 31.12	18 290,40	300 012,20

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 985 835,54	7 162 846,56
--	---------------------	---------------------

	31.12.2021	31.12.2020
3.3.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	52 147 361,56	51 619 397,99
Lisäykset	293 414,67	317 962,57
Siirto osuudet omistusyhteisyrityksistä*	0,00	210 001,00
Siirto pitkäaikaisista saamisista (pääomallainan muunto SVOPIksi)	3 500 001,00	0,00
Kertyneet arvonalentumiset	-3 499 999,00	0,00
	52 440 778,23	52 147 361,56
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-752 382,15	0,00
Arvonalentumiset	-293 414,67	-752 382,15
Kertyneet arvonalentumiset 31.1	-1 045 796,82	-752 382,15
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	51 394 981,41	51 394 979,41
Osuudet omistusyhteisyrityksistä 1.1.	0,00	210 001,00
Siirto osuuksiin konserniyrityksistä	0,00	-210 001,00 *
Osuudet omistusyhteisyrityksistä 31.12.	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	262 117,58	404 310,92
Vähennykset	0,00	-142 193,34
Muut osakkeet ja osuudet 31.1.	262 117,58	262 117,58
Muut saamiset 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset, pääomallainasaaminen (eräpäivätön)	200 000 000,00	0,00
Muut saamiset 31.12.2021	200 000 000,00	0,00

Eräpäivätön oman pääoman ehtoinen pääomallainasaaminen saman omistajan (Suomen valtio) omistamalta eli samassa määräysvallassa olevalta Gasum Oy:ltä. Kyse lyhytaikaisesta siltarahoitusjärjestelystä ja tarkoitus on, että Governia irtautuu siitä seuraavan tilikauden aikana. Pääomallaina on ehdoiltaan tavanomainen ja markkinaehtoinen.

Sijoitukset yhteensä	251 657 098,99	51 657 096,99
-----------------------------	-----------------------	----------------------

*Edellisenä vuonna omistusyhteisyrityksissä ollut yhtiö muuttunut tilikaudella 2020 tytäryritykseksi

3.4 Vaihtuvat vastaavat

3.4.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä

Pääomallainasaamiset, Kruunuasunnot Oy	20 000 000,00	25 000 000,00
Pääomallainasaamiset, Rantasarfvik Oy	3 500 001,00	3 500 001,00
Kertyneet arvonalentumiset	-3 499 999,00	-3 499 999,00
Tasearvo 1.1.	2,00	2,00
Siirto sijoituksiin, pääomallaina muunto SVOPI-sijoitukseksi	-2,00	0,00
Tasearvo 31.12.	0,00	2,00
Saamisen nimelliarvo	7 000 000,00	7 000 000,00
Muut lainasaamiset, Rantasarfvik Oy	5 550 000,00	5 550 000,00
Nimellisarvo	7 162 400,00	7 162 400,00
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä yht.	25 550 000,00	30 550 002,00

	31.12.2021	31.12.2020
3.4.3 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Pääomallainasaamiset, Kruunuasunnot Oy	8 000 000,00	3 000 000,00
Muut saamiset	487,77	0,00
	8 000 487,77	3 000 000,00

3.4.3 Myyntisaamiset

Saman konsernin yrityksiltä	350 568,07	215 035,99
Muilta	0,00	475,46
	350 568,07	215 511,45

3.4.4 Siirtosaamiset

Korkosaatavat rahoitusarvopaperit	211 599,09	248 724,63
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	6 980,72	7 429,22
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus	79 861,35	106 682,13
Muut siirtosaamiset	90 612,20	58 042,82
	389 053,36	420 878,80

3.4.5 Rahoitusarvopaperit

Arvopaperisalkku		
Markkina-arvo	26 550 347,38	32 113 029,36
Kirjanpitoarvo	25 589 752,97	30 574 235,91
Erotus	960 594,41	1 538 793,45

	31.12.2021	31.12.2020
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	8 200 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12	8 200 000,00	8 200 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	74 176 630,92	75 313 745,44
Osingonjako	0,00	-142 193,34
Muuntoerot sivuliikkeen yhdistelystä	37 360,78	-62 384,02
Tilikauden voitto/tappio	1 296 700,37	-932 537,16
Voittovarot 31.12.	75 510 692,07	74 176 630,92
Vapaa oma pääoma 31.12	83 710 692,07	82 376 630,92
Oma pääoma yhteensä	103 893 243,24	102 559 182,09
Jakokelpoinen oma pääoma	83 710 692,07	82 376 630,92

5 VIERAS PÄÄOMA	31.12.2021	31.12.2020
5.1 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvien osuus		
Pääomallinat	0,00	0,00
	0,00	0,00

5.2 Pääomallina
Vieraaseen pitkäaikaiseen pääomaan sisältyy Suomen valtiolta saatu 30.6.2024 erääntyvä pääomallina 24 499 998 €.
Pääomallinalle maksetaan korkoa kuuden (6) kuukauden Euriborin mukaan, kuitenkin enintään neljä prosenttia. Pääomallinan 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 päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate. Governia Oy:llä on tytäryhtiöitään Kruunuasunnott Oy:llä vastaavin ehdoin oleva (mutta osissa v. 2026 saakka erääntyvä) pääomallinasaatava, jonka velkapääoma oli tilikauden lopussa 28 (28) milj. euroa.

5.2 Siirtovelat		
Palkkavelat	19 495,07	1 777,00
Lomapalkkavaraukset	15 680,40	60 968,78
Rahoitusarvopaperien alikurssin jaksotus	29 725,29	50 078,17
Tuloverot	327 934,28	0,00
Muut siirtosaamiset	362 915,53	69 341,60
	755 750,57	182 165,55

6 VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	31.12.2021	31.12.2020
6.1 Vuokratakuu pitkäaikaisissa saamisissa	0,00	12 610,80
6.2 Vakuudeksi pantatut talletukset	150 000,00	150 000,00

6.3 Muut vastuut ja vastuusitoumukset
Governia Oy huolehtii Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapolkkykylästä kreosoottipäästöistä saastuneen maa-alueen puhdistamisesta yhdessä Väyläviraston (ent. Liikennevirasto) kanssa siten, että kulut jaetaan 50/50 -periaatteella. Varsinaisessa puhdistustyössä käytetään alihankkijoita. Governia Oy ei omista ao. maa-alueita ja vastuu on sopimusperusteista, ei aiheuttajavastuuta.

Governia Oy:n osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 46 000 (ed. vuonna noin 72 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään, jopa useita kymmeniä vuosia. Tämän hetken arvion mukaan vuotuiset kustannukset laskevat edelleen päättyneen tilikauden tasosta (seuraavan vuoden arvioitu kustannus on noin 10-15 tuhatta euroa), mutta poikkeustilanteet voivat vaikuttaa kustannuksiin.

6.4 Saamiset lähipiiriltä
Ks. saamiset saman konsernin yrityksiltä ja omistusyhteisyyksiltä sekä muut saamiset pysyvien vastaavien sijoituksissa.
Ei muita lähipiirisaamia.

7 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Tilikauden jälkeen Venäjälle asetettujen talouspakotteilla ja niiden vastapakotteilla ei yhtiön käsityksen mukaan ole olennaisia suoria ja välittömiä vaikutuksia yhtiöön eikä konsernin liiketoiminnan jatkuvuuteen. Kohdassa 3.3.2 on kerrottu Venäjällä tilikauden jälkeen tapahtuneiden muutosten vaikutuksesta taseessa olevan rakennuksen arvoon.

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
LIKEVAIHTO	21 135 579,33	27 093 218,94
Liiketoiminnan muut tuotot	125 289,84	85 531,94
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-121 428,83	-177 549,43
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	1 275 499,44	-6 157 473,38
Ulkopuoliset palvelut	-529 988,44	-458 696,76
	<u>624 082,17</u>	<u>-6 793 719,57</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 886 276,11	-1 801 599,27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-277 497,17	-276 101,82
Muut henkilösivukulut	-42 778,15	-39 465,37
	<u>-2 206 551,43</u>	<u>-2 117 166,47</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 621 155,62	-3 901 666,97
Konsernireservin tuloutus	0,00	2 744 840,53
Liiketoiminnan muut kulut	-10 318 876,17	-10 742 934,11
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 738 368,11	6 368 104,28
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	70 460,80	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 921 185,39	916 055,73
Arvonalentumiset	148 412,08	-213 086,54
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-938 335,71	-672 470,95
	<u>2 201 722,56</u>	<u>30 498,24</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	6 940 090,67	6 399 207,05
Tuloverot		
Tilikauden verot	-361 441,52	-8 047,86
Laskennalliset verot	-50 822,06	-738 773,80
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u>6 527 827,09</u>	<u>5 652 385,39</u>

KONSERNIN TASE

V a s t a a v a a

31.12.2021

31.12.2020

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneneräiset hankinnat

Sijoitukset

Osuudet konserni- ja om.yhteisyrityksissä

Muut osakkeet ja osuudet

Muut saamiset

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Lyhytaikaiset saamiset

Lainasaamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Laskennalliset verosaamiset

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

503 290,28

172 126 983,37

200 732 861,63

373 363 135,28

30 730 144,64

2 015 739,58

850 294,73

82 598 623,89

455 961 759,17

21 892,06

645 657,14

9 664 362,96

128 251 351,27

570 497,37

550 201,29

8 138 977,66

1 076 575,57

262 117,58

0,00

149 181 632,90

29 454 645,20

162 612,80

2 211 745,26

0,00

18 798 114,20

286 931,37

112 687,00

500 813,11

9 581,67

37 584 084,51

8 907 081,02

98 028 296,14

247 209 929,04

KONSERNIN TASE

V a s t a t t a v a a

31.12.2021

31.12.2020

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Vararahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Muuntoerot

Edellisten tilikausien voitto

Tilikauden voitto (tappio)

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta

Laskennalliset verovelat

Lyhytaikainen

Saadut ennakot

Lainat rahoituslaitoksilta

Velat saman konsernin yrityksille

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 420,68

-55 721,34

120 557 573,72

6 527 827,09

155 421 651,33

24 499 998,00

68 563 076,25

2 234 864,63

232 945,58

202 242 005,50

0,00

879 065,65

646 612,70

1 241 539,52

205 242 168,96

300 540 107,84

455 961 759,16

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 420,60

0,00

114 817 561,12

5 652 385,39

148 861 918,27

24 499 998,00

51 874 331,75

2 194 864,63

189 441,47

16 229 237,46

24 693,60

1 417 608,35

562 210,28

1 355 625,22

19 778 816,38

98 348 010,76

247 209 929,04

Konsernin rahoituslaskelma

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	4 744 901,32	3 623 263,75
Oikaisut:	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	4 621 155,62	3 901 666,97
Muut oikaisut	9 702,58	-3 386,82
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	9 375 759,52	7 521 543,90
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	-1 382 761,67	6 013 905,91
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	666 510,55	134 723,90
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	-257 493,35	858 250,42
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	8 402 015,05	14 528 424,13
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-932 578,12	-581 493,32
Saadut korot liiketoiminnasta	2 785 209,58	883 750,83
Maksetut välittömät verot	-16 470,01	26 015,65
	1 836 161,45	328 273,15
Liiketoiminnan rahavirta (A)	10 238 176,50	14 856 697,28
Investoinnit		
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-10 720 789,23	-31 793 603,77
Luovutustulot	0,00	139 712,49
Takaisinmaksut lainasaamisista	0,00	0,00
Myönnettyt lainat	-200 000 000,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	70 460,80	0,00
Investointien rahavirta (B)	-210 650 328,43	-31 653 891,28
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	188 660 000,00	11 340 000,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	24 498 000,00	9 648 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-10 456 487,46	-4 012 906,87
Oman pääoman sijoitukset	0,00	0,00
Maksetut osingot	0,00	-142 193,34
Rahoituksen rahavirta (C)	202 701 512,54	16 832 899,79
Rahavarojen muutos (A+B+C)	2 289 360,61	35 705,80
Rahavarat tilikauden alussa	46 766 908,13	46 737 455,36
Muuntoerot	4 696,80	6 253,01
Rahavarat tilikauden lopussa	49 060 965,53	46 766 908,13
	2 289 360,60	35 705,78

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia, yritystodistuksia, sijoitustodistuksia sekä vastaaviin rahoitusinstrumentteihin sijoittavia sijoitusrahasto-osuuksia. Rahoituslaskelmassa rahavarat on esitetty ilman taseeseen kirjattua arvonalennusvarausta (58520,59 euroa).

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)
- Rantasarfvik Oy, kotipaikka Helsinki, omistus 100%

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

Kaikkien konserniyhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä.

Kruunuasuntojen pysyviin vastaaviin kuuluvia uudisrakennushankkeiden toteutuksen ajaksi perustettuja tytäryhtiöitä, jotka tullaan fuusioimaan emoyhtiöön seuraavan tilikauden aikana, ei ole yhdistelty niiden vähäisen taloudellisen merkityksen vuoksi (koskee vertailuvuotta). Myöskään vaihtuviin vastaaviin kuuluvia myynnissä olevia tytäryhtiöitä (asoy) ja osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty.

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.

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 tilinpäätöspäivän kurssia, koska sen ero keskipäivän kurssiin ei ole olennainen. Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voittovaroihin ja esitetty liitetiedoissa oman pääoman erittelyssä.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

	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 (Pietarin Suomi-Talo)	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	12v
Koneet ja kalusto	25% menojäännöspoisto	5v
Muut aineelliset hyödykkeet	5-10 vuoden tasapoisto	10v

Vaihto-omaisuuden arvostus

Kruunuasunnoissa vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin. Vaihto-omaisuuden lisäykset, jotka ovat syntyneet joko ostojen, aktivointien tai rahastosuoritusten kautta, on kirjattu ostoihin.

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 hankintamenoan tai sitä alempaan todennäköiseen myyntihintaan.

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.

Johdannaissopimukset

Kruunuasunnot Oy:llä 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

	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
2.1 LIIKEVAIHTO		
Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot	18 242 949,83	16 943 319,71
Kiinteistöjen myynti	2 295 132,95	9 563 885,36
Kiinteistöliiketoiminnan palvelumyynnit	559 548,87	550 402,37
Muu liikevaihto	37 947,68	35 611,50
Yhteensä	21 135 579,33	27 093 218,94
2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Tuloutetut ennakkomaksut	0,00	0,00
Muut tuotot	125 289,84	85 531,94
Yhteensä	125 289,84	85 531,94
2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Henkilöstömäärä		
Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä	24	25
Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä		
Toimitusjohtajien palkat ja tulospalkkiot	-380 451,47	-425 168,00
Hallituksen jäsenten palkkiot	-193 100,00	-184 800,00
2.4 POISTOJEN JA KONSERNIRESERVIN TULOUTUKSEN ERITTELY		
Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Aineettomista oikeuksista	-250 791,06	-245 878,32
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	0,00
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 907 522,18	-3 281 770,79
Koneista ja kalustosta	-264 175,32	-244 234,43
Muista aineellisista hyödykkeistä	-198 667,06	-129 783,43
Arvon alentumiset	0,00	0,00
Yhteensä	-4 621 155,62	-3 901 666,97
Konsernireservin tuloutus	0,00	2 744 840,53
2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöliiketoiminnan hoito- korjaus ja hankekulut	-6 950 646,58	-8 324 862,06
Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut	-2 101 286,61	-1 902 428,31
Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut	-953 355,90	-155 326,59
Pakollisten varausten muutos	0,00	0,00
Muut kulut	-313 587,08	-360 317,15
Yhteensä	-10 318 876,17	-10 742 934,11
2.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-39 025,92	-57 655,43
Muut palvelut	-3 242,51	-5 417,68
Yhteensä	-42 268,43	-63 073,11
2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	70 460,80	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 921 185,39	916 055,73
Yhteensä	2 991 646,19	916 055,73
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Arvon alentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	148 411,72	-213 086,62
Korko- ja rah.kulut muille	-938 335,71	-672 470,95
Yhteensä	-789 923,99	-885 557,57
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	2 201 722,19	30 498,15
3 TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET		
3.1 Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1	26 049,62	18 549,62
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	26 049,62	26 049,62
Kertyneet poistot 1.1	-4 157,56	-2 307,45
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 850,11
Kertyneet poistot 31.12.	-6 013,53	-4 157,56
Kirjanpitoarvo 31.12.	20 036,09	21 892,06

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	2 363 790,89	2 306 886,99
Lisäykset	99 068,23	56 903,90
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	2 462 859,12	2 363 790,89
Kertyneet poistot 1.1	-1 718 133,75	-1 474 105,54
Tilikauden poisto	-248 935,09	-244 028,21
Kertyneet poistot 31.12.	-1 967 068,84	-1 718 133,75
Kirjanpitoarvo 31.12.	495 790,28	645 657,14

Aineettomat hyödykkeet yhteensä **515 826,37** **667 549,20**

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	8 987 058,20	8 562 011,60
Lisäykset	4 935 881,05	425 046,60
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	13 922 939,25	8 987 058,20

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Hankintameno 1.1	701 351,10	701 351,10
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	701 351,10	701 351,10
Kertyneet poistot 1.1	-24 046,34	-12 023,17
Tilikauden poisto	-12 023,17	-12 023,17
Kertyneet poistot 31.12.	-36 069,51	-24 046,34
Kirjanpitoarvo 31.12.	665 281,59	677 304,76
Maa- ja vesialueet yhteensä	14 588 220,84	9 664 362,96

Kiinteistöjen vuokraoikeudet ovat peräisin kahden yhtiön sulautumisessa syntyneistä fuusiotappioista, jotka poistetaan tasapoistoin maanvuokra-ajan kuluessa. Kyseisiä yhtiöitä ei ollut ennen sulautumista konsolidoitu konsernitilinpäätökseen.

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1	138 475 834,50	114 137 885,90
Lisäykset	20 354 920,84	24 359 707,54
Vähennykset	0,00	-21 758,94
Hankintameno 31.12.	158 830 755,34	138 475 834,50
Kertyneet poistot 1.1.	-10 224 483,23	-6 942 712,35
Tilikauden poisto	-3 907 522,18	-3 281 770,88
Kertyneet poistot 31.12.	-14 132 005,41	-10 224 483,23
Kirjanpitoarvo 31.12.	144 698 749,93	128 251 351,27

Rakennuksiin sisältyy Pietarissa sijaitseva Suomi-Talo, jonka tasearvo on 6,68 milj. euroa. Tilikauden jälkeen Venäjän asettamien vastapakotteiden vuoksi ulkomaalaiset yritysten kiinteistöomistusten realisointi Venäjällä on rajoitettua.

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	1 384 317,57	1 306 033,55
Lisäykset	200 951,57	78 284,02
Vähennykset	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 585 269,14	1 384 317,57
Kertyneet poistot 1.1	-813 820,20	-569 585,77
Tilikauden poisto	-264 175,32	-244 234,43
Kertyneet poistot 31.12.	-1 077 995,52	-813 820,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	507 273,62	570 497,37

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1	914 936,05	775 875,94
Lisäykset	175 259,00	144 982,35
Vähennykset	0,00	-5 922,24
Hankintameno 31.12.	1 090 195,05	914 936,05
Kertyneet poistot 1.1	-364 734,76	-252 896,74
Tilikauden poistot	-126 365,75	-111 838,02
Kertyneet poistot 31.12.	-491 100,51	-364 734,76
Kirjanpitoarvo 31.12.	599 094,54	550 201,29

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	8 138 977,66	20 702 991,36
Lisäykset	11 702 817,94	3 690 675,26
Vähennykset	-8 120 687,26	-15 874 019,17
Siirrot erien välillä	0,00	-380 669,79
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	11 721 108,34	8 138 977,66

Aineelliset hyödykkeet yhteensä **172 114 447,27** **147 175 390,55**

3.3 Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1.1	1 076 574,57	471 293,05
Lisäykset	0,00	605 281,52
Vähennykset	-607 830,52	0,00
Hankintameno 31.12.	468 744,05	1 076 574,57

Osuudet saman konsernin yrityksissä on Kruunuasunnot Oy:n omistama koy
Vanhankaupungin Sauna Oy, kotipaikka Hämeenlinna, omistusosuus 81%
Jätetty konsolidoimatta vähäisen taloudellisen merkityksen vuoksi

Tilik. tulos 2021	Oma pääoma 2021
-17 777,02	21 600,00

Muut osakkeet ja osuudet

Osakkeet		
Hankintameno 1.1	262 117,60	404 310,94
Lisäykset	2 000,00	0,00
Vähennykset	0,00	-142 193,34
Hankintameno 31.12	264 117,60	262 117,60
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	0,00	0,00
Arvonalentumiset	0,00	0,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12	0,00	0,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	264 117,60	262 117,60

Muut saamiset

Hankintameno 1.1	0,00	0,00
Lisäykset	200 000 000,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	200 000 000,00	0,00

Eräpäivätoiminnan oman pääoman ehtoinen pääomalainasaaminen saman omistajan (Suomen valtio) omistamalta eli samassa määräysvallassa olevalla Gasum Oy:llä. Kyse lyhytaikaisesta siltarahoitusjärjestelystä ja tarkoitus on, että Governia irtautuu siitä seuraavan tilikauden aikana. Pääomalaina on ehdoltaan tavanomainen ja markkinaehtoinen.

3.4 VAIHTO-OMAISUUS

Keskeneräiset tuotteet	0,00	0,00
Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	27 615 232,49	26 054 914,68
Kiinteistöt ja maa-alueet	3 114 912,15	3 399 730,52
Yhteensä	30 730 144,64	29 454 645,20

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

Vaihto-omaisuuteen sisältyvät ja konserniin yhdistelemättömät asunto-osakeyhtiöt, joissa konsernilla yli 20% äänivalta

	Tilik. tulos 2021	Oma pääoma 2021
AsOy Tammisaaren Dragsvikinpuisto 25, kotipaikka Raasepori, om.osuus 100%	24 573,24	110,51
AsOy Tammisaaren Dragsvikinpuisto 27, kotipaikka Raasepori, om.osuus 100%	136 496,09	-98,54
AsOy Raaseporin Dragsvikinpuisto 30-32, kotipaikka Raasepori, om.osuus 100%	950 287,44	-13 154,93
AsOy Raaseporin Dragsvikinpuisto 28, kotipaikka Raasepori, om.osuus 100%	481 949,06	-626,17
AsOy Raaseporin Dragsvikin Helmi, kotipaikka Raasepori, om.osuus 100%	957 660,90	13 047,62
AsOy Lahden Vapaudenkatu 12, kotipaikka Lahti, om.osuus 100%	6 819 189,36	-89 036,29
AsOy Lahden Rautatuinkatu 28, kotipaikka Lahti, om.osuus 100%	7 045 776,38	-156 586,03
Koy Hämeenlinnan Vanhankaupungin Piha, kotipaikka Hämeenlinna, om.osuus 75,4%	381 845,35	-2 263,81
AsOy Kankaanpään Varuskunnanranta, kotipaikka Kankaanpää, om.osuus 100%	1 014 319,87	8 472,88
AsOy Rovaniemen Kairatie 27, kotipaikka Rovaniemi, om.osuus 100%	1 882 045,50	-5 286,80
AsOy Säkylän Huovinrinne 9, 11 ja 13, kotipaikka Säkylä, om.osuus 75%	494 078,91	9,35
AsOy Säkylän Huovinrinne 15 ja 17, kotipaikka Säkylä, om.osuus 66,7%	405 041,38	22,23

3.5 SAAMISET

Pitkäaikaiset

Muut saamiset	150 002,00	162 612,80
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	1 865 737,58	2 211 745,26
Yhteensä	2 015 739,58	2 374 358,06

3.6 Saamiset saman konsernin yrityksiltä

0,00 18 798 114,20

Saamiset ovat käynnissä olevien uusien asuinrakennusten urakoiden rahoitukseen liittyviä saamisia kahdelta kiinteistöosakeyhtiöltä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska ne tullaan fuusioimaan Kruunuasuntoihin heti kohteiden valmistuttua.

3.7 Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Sijoitusalkun jaksotukset	322 124,05	402 832,08
Verot	37 793,92	0,00
Muut jaksotukset	102 602,61	97 981,03
Yhteensä	462 520,58	500 813,11

3.8 Rahoitusarvopaperit

Markkina-arvo	32 637 533,55	39 204 759,32
Kirjanpitoarvo	31 601 209,55	37 584 084,51
Erutus	1 036 324,00	1 620 674,81

4 TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT

4.1 OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1 ja 31.12

Vararahasto 1.1 ja 31.12

Sidottu oma pääoma yhteensä

8 500 000,00	8 500 000,00
11 682 551,17	11 682 551,17
20 182 551,17	20 182 551,17

Vapaa oma pääoma

Vapaa oma pääoma 1.1

Pääoman palautukset ja osingonjako

Muuntoerot ulkomaisen sivilisliikkeen yhdistelystä

Muut oikaisu

Edelliseen tilikauteen kohdistuvat oikaisu

Tilikauden voitto (tappio)

Vapaa oma pääoma 31.12

128 679 367,11	123 212 451,81
0,00	-142 193,34
25 707,44	-49 295,14
-356,28	6 018,39
6 554,80	0,00
6 527 827,09	5 652 385,39
135 239 100,16	128 679 367,11

Oma pääoma yhteensä

155 421 651,33	148 861 918,28
-----------------------	-----------------------

Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:

Kruunuasunnot -konserni

8 939 458,53	8 779 458,53
--------------	--------------

4.2 PAKOLLISET VARAUKSET JA TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Pakolliset varaukset ja tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä

0,00	0,00
-------------	-------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

4.3 Pääomalainat:

Governia Oy:n pääomalaina 24 499 998 € on Suomen valtiolta. Pääomalainan keskeisimmät ehdot emoyhtiön liitetiedoissa.

4.4 Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta

Pääomalaina

30 627 980,75	37 051 680,25
0,00	0,00

30 627 980,75	37 051 680,25
----------------------	----------------------

Pitkä- ja lyhytaikainen

4.5 Laskennallinen verovelka

Tilinpäätössiirroista

2 234 864,63	2 194 864,63
--------------	--------------

Lyhytaikainen

4.6 Velat saman konsernin yrityksille

Velat konsernitiilinpäätökseen yhdistelemättömiltä vaihto-omaisuuteen sisältyviltä asoy:ltä

0,00	24 693,60
-------------	------------------

4.7 Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Jaksotetut palkat sosiaalikuluneen

Sijoitussalkun jaksotukset

Korot

Verot

TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut

Muut

Yhteensä

345 080,84	360 318,71
29 725,29	0,00
244 579,47	65 893,47
327 934,28	0,00
72 823,08	62 062,82
221 396,56	867 350,22
1 241 539,52	1 355 625,22

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita

Rahalaitoslainat

josta nostamatta

Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo

0,00	19 871 249,75
0,00	4 500 000,00
0,00	607 831,52

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen

Rahalaitoslainat

nostamaton osuus

Annetut kiinnitykset

Vapaina olevat kiinnitykset

70 805 081,75	52 732 319,46
0,00	0,00
98 460 200,00	73 033 169,00
7 200 000,00	7 200 000,00

Muut vakuudet

Vakuustalletukset

150 000,00	150 000,00
------------	------------

5.2 Leasing-, vuokra- ja palvelusopimuksiin perustuvat vastuut

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

Myöhemmin maksettavat

Yhteensä

3 451,44	3 451,44
6 902,88	10 354,32
10 354,32	13 805,76

Vuokrasopimusvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

Myöhemmin maksettavat*

Yhteensä

94 205,16	167 990,52
0,00	167 990,52
94 205,16	335 981,04

5.3 Puhdistusvastuut

Governia Oy huolehtii Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapolkkykyllästä kreosottipäästöistä saastuneen maa-alueen puhdistamisesta yhdessä Väyläviraston (ent. Liikennevirasto) kanssa siten, että kulut jaetaan 50/50 -periaatteella. Varsinaisessa puhdistustyössä käytetään alihankkijoita. Governia Oy ei omista ao. maa-aluetta ja vastuu on sopimusperusteista, ei aiheuttajavastuuta.

Governia Oy:n osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 46 000 (ed. vuonna noin 72 000) euroa. Puhdistamistyön kestoaikaa ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään, jopa useita kymmeniä vuosia. Tämän hetken arvion mukaan vuotuiset kustannukset laskevat edelleen päättyneen tilikauden tasosta (seuraavan vuoden arvioitu kustannus on noin 10-15 tuhatta euroa), mutta poikkeustilanteet voivat vaikuttaa kustannuksiin.

5.4 Johdannaissopimukset**Koronvaihtosopimukset**

Nimellispääoma	11 000 000,00	11 000 000,00
Markkina-arvo	-84 506,00	-154 214,00

Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat on muutettu kiinteäkorkoisiksi lainoiksi. Johdannaissopimuksella on suojattu vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä. Negatiivista käypää arvoa ei ole kirjattu kirjanpitoon. Päätymispäivä 21.11.2023

5.5 Kiinteistöihin liittyvät taloudelliset vastuut**Suojeluvuorotteet ja luovutusrajoitukset****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 noudattamisen menettelyä ja -ehtoja 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 suojeluvuorotteessa.

ALV:n tarkistusvastuut

Kruunuasunnot Oy on velvollinen tarkistamaan kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos ao. kiinteistökohteen verollinen käyttö vähenee 10 vuotisen tarkastuskauden aikana.

	<u>Jälellä oleva vastuu</u>	<u>Jälellä oleva vastuu</u>
Viimeinen tarkistusvuosi 2021	13 388,46	13 388,46
Viimeinen tarkistusvuosi 2022	7 198,26	7 198,25
Viimeinen tarkistusvuosi 2023		
Viimeinen tarkistusvuosi 2024	61 182,54	27 192,23
	81 769,26	47 778,94

Muut vastuut**Kruunuasunnot Oy/luovutusrajoitukset**

Konsernitaseessa on Kruunuasunnot Oy:n omistamat 28 kiintistöä ja 88 asunto-osakehuoneistoa, joihin kohdistuu luovutusrajoituksia perustuen lakiin valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019. Tämän omaisuuden tasearvo on yhteensä 32 911 395,12 euroa

5.6 Asiakasvarat

Kruunuasunnot Oy:llä on hallinnassaan asiakasvaroja tilinpäätöshetkellä yhteensä 651 194,86 (653 495,83) euroa. Asiakasvarat eivät sisälly taseeseen.

5.7 Riidanalaiset asiat

Kruunuasunnot Oy:llä on keskeneräisenä kiista, jonka taloudellinen arvo on maksimissaan 0,6 m€. Yhtiö ei pidä vastuun toteutumista todennäköisenä, minkä vuoksi siitä ei ole kirjattu tilinpäätökseen varausta.

6 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Tilikauden jälkeen Venäjälle asetettujen talouspakotteilla ja niiden vastapakotteilla ei yhtiön käsityksen mukaan ole olennaisia suoria ja välittömiä vaikutuksia konserniin eikä konsernin liiketoiminnan jatkuvuuteen.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Hyväksytty hallituksen kokouksessa Helsingissä 28. päivänä huhtikuuta 2022

allekirjoitettu sähköisesti

Ilpo Nuutinen
hallituksen puheenjohtaja

allekirjoitettu sähköisesti

Pauliina Pekonen
hallituksen jäsen

allekirjoitettu sähköisesti

Kai Heinonen
Toimitusjohtaja

allekirjoitettu sähköisesti

Niclas von Kohler
hallituksen jäsen

allekirjoitettu sähköisesti

Riitta Laitasalo
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 29. päivänä huhtikuuta 2022

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

allekirjoitettu sähköisesti

Katja Hanski
KHT

**LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA JA NIIDEN
SÄILYTYSTAVOISTA**

Kirjanpitokirja

Governia Oy

Tasekirja	sähköisesti
Pääkirja	sähköisesti
Päiväkirja	sähköisesti

Säilytystapa

pdf-tiedostoina
pdf-tiedostoina
pdf-tiedostoina

Tositelajit

Pankkitositteet	tositelaji PM
Pankkitositteet	tositelaji 2/PT
Ostolaskut	tositelaji 3/OL
Palkkatositteet	tositelaji 5/PA
Sijoitustapahtumat	tositelaji 7/SI
Muistiotositteet ja myyntilaskut	tositelaji 9/MU
Sivuliikkeen yhdistelytositteet	tositelaji SP
Liitetietositteet	LTT
Konsernitositteet ja -laskelmat	sähköisesti

paperilla
paperilla ja sähköisesti
sähköisesti
paperilla ja sähköisesti
paperilla ja sähköisesti
paperilla
sähköisesti
paperilla ja sähköisesti
Excel-taulukkona

Pankkitositteet, ostolaskut, pääkirja ja päiväkirja säilytetään digitaalisesti Maestro kirjanpito-ohjelmiston tiedostomuodossa, varmuuskopiot ovat CD-ROM levyillä.
Muistiotositteet säilytetään paperitositteina.
Tilinpäätös, tililuettelo, saldoluettelot ja liitetietositteet löytyvät pdf-tiedostoina
AST-Accounting Services Tilimatic Oy:n tiedostopalvelimelta.

Governian Venäjän sivuliike

Päivä- ja pääkirja
Kaikki tositteet

ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma)
Paperilla

Kaikki sivuliikkeen aineisto säilytetään Suomi-Talo -kiinteistössä Pietarissa osoitteessa
ul. Bolshaya Konyshennaya 4-6-8 A, office 37H
191186 St Petersburg
Russian Federation

GoK Oy

Pääkirja	paperilla
Päiväkirja	paperilla

ATK-tulosteina
ATK-tulosteina

Tositelajit

Pankkitositteet	tositelaji 2
Muistiotositteet	tositelaji 9

paperilla
paperilla

Pietarin Suomi-Talo Oy

Pääkirja	sähköisesti
Päiväkirja	sähköisesti
Palkkakirjanpito	sähköisesti

pdf-tiedostoina
pdf-tiedostoina
Netvisor-ohjelmisto

Tositelajit

Järjestelmän muodostamat	1-6
Muut	1-24
Ostolasku	1-65
Ostosuoritus	1-49
Pankki	1-10
Tuodut tapahtumat	1-21

sähköisesti
sähköisesti
sähköisesti
sähköisesti
sähköisesti
sähköisesti

OOO Dom Suomi (Venäjä)

Päivä- ja pääkirja
Kaikki tositteet

ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma)
Paperilla

Kaikki yhtiön aineisto säilytetään Suomi-Talo -kiinteistössä Pietarissa osoitteessa
ul. Bolshaya Konyshennaya 4-6-8 A, office 37H
191186 St Petersburg
Russian Federation

Kruunuasunnot Oy:

Tilinpäätös	Paperilla	sidottu kirja
Tase-erittelyt	Sähköisesti	excel / pdf
Liitetietojen tositteet	Sähköisesti	excel / pdf
Koko tilikauden kattavat päivä- ja pääkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona
Myyntireskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona
Ostoreskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona
Palkkakirjanpito	Sähköisesti	Fivaldi
Vuokrareskontra	Sähköisesti	Tampuuri
Käyttöomaisuuskirjanpito	Sähköisesti	Kasper

Tositelajin numero ja nimi

1 Myyntilaskut	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
2 Suoritukset	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
5 Ostolaskut	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
6 Maksut	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
9 Sopimuslaskut	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
17 Automaattikirjaukset	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
19 Palkat	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
21 Tito/Pohjola/sekalaiset	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
22 Tito/Pohjola/kaupat	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
23 Tito/Pohjola/asiakasvarat	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
24 Tito/Pohjola/vuokratuotot	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
25 Handelsbanken/JVK	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
29 Fuusioyhtiöiden pankkitilit	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
30 Tampuuri siirto	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
31 Kaspersiirto	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
90 Muistiotositteet	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
91 Jakomusiitot	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
201 Vastike	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
202 Vuokrat	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
994 Liitetietositteet	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto

This documents contains 27 pages before this page

Dokumentet inneholder 27 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 27 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 27 sider før denne side

Detta dokument innehåller 27 sidor före denna sida

PAULIINA PEKONEN

7927c417-7259-45b0-ada3-c77f48e9155d - 2022-04-29 12:10:03 UTC +03:00

BankID / MobileID - dafc925f-c955-4003-8ee5-1a076de874ed - FI

RIITTA LAITASALO

7c123eaa-7115-4db6-9c90-90c9f34c92b8 - 2022-04-29 12:09:36 UTC +03:00

BankID / MobileID - 750d7e18-94fe-4fb3-937f-606b6091ffbb - FI

KAI ILMARI HEINONEN

13167e53-688e-45ef-a0ba-52c81283f2a0 - 2022-04-29 12:09:26 UTC +03:00

BankID / MobileID - b390c942-dbf2-4672-adf7-169aba816042 - FI

ILPO ARTTURI NUUTINEN

325dfb9f-c784-4467-b430-9167df735b83 - 2022-04-29 12:22:47 UTC +03:00

BankID / MobileID - e41888b4-9ac1-4998-9b18-e4e58d53624c - FI

KATJA HELENA HANSKI

23508fc4-7486-4040-a834-8eb9dd373fc4 - 2022-04-29 12:33:35 UTC +03:00

BankID / MobileID - ca37e433-6b2f-40fa-836c-fdb311c0f280 - FI

NICLAS FREDRIK BJÖRNSON VON KÖHLER

c1eb2a1c-66de-4b02-86f0-8495090bedd3 - 2022-04-29 15:33:15 UTC +03:00

BankID / MobileID - fd77423f-be24-48a9-a89f-8d7038c36f55 - FI

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende