



TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

2245476-7

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

1.1.-31.12.2022

Eteläranta 10
00130 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	18-24
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	25
Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositelajeista	25-26

Säilytysaika: 31.12.2033 asti

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2022

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

Governia Oy:n tehtävä

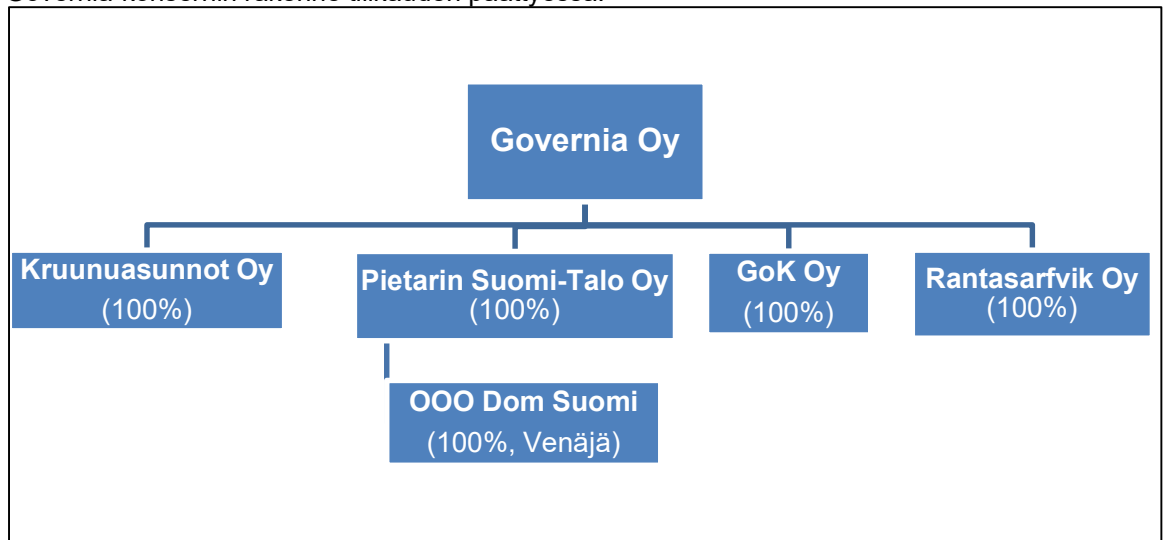
Governia Oy on Suomen valtion kokonaan omistama ja valtioneuvoston kanslian omistajaohjausosaston ohjauksessa toimiva valtion erityistehtäväyhtiö, jonka vahvaa tasetta voidaan käyttää valtio-omisteisten yhtiöiden kehittämiseen ja omistuksellisiin erityisjärjestelyihin. Yhtiön tehtävänä on toteuttaa valtion tarkoituksellista 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 tytäryhtiöilleen, joilla ei ole omaa henkilökuntaa, niiden tarvitsemat hallinto- ja tukipalvelut.

Konsernirakenne ja tytäryhtiöiden liiketoiminnot

Governia-konsernin rakenne tilikauden päättyessä:



Governia Oy:lle ei tullut tilikauden aikana uusia omistuksia. Heinäkuussa Governia irtautui edellistilikauden lopulla valtion toimeksiannosta toteuttamastaan Gasum Oy:n 200 milj. euron pääomalinajärjestelystä myymällä Gasumilta olevan pääomalainasaamisensa Suomen valtiolle ja maksamalla saadulla kauppahinnalla pääomalainan rahoittamiseksi otetun 200 milj. euron pankkilainan pois.

Tilikauden aikana emoyhtiö hallinnoi omistuksessaan olevia yhtiöitä ja jatkoi niiden omistaja-arvon kehittämistä suunnitelman ja omistajastrategian mukaisesti. Yhtiön strategia ja vastuullisuustavoitteet ja vastuullisuusohjelma päivitettiin tilikaudella.

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. Suomi-Talo on hankittu vuonna 2018 toimimaan suomalaisen kulttuurin, tieteen ja elinkeinoelämän keskuksena Pietarissa. Talon omistus perustuu Suomen tasavallan ja Venäjän Federaation väliseen valtiosopimukseen. Ukrainan sodan alkamisen jälkeen Venäjä on osana länsimaisille yhtiöille asettamia vastapakotteita rajoittanut ulkomaisten yhtiöiden omistamien kiinteistöjen myyntiä. Governia seuraa jatkuvasti tilanteen, toimintaympäristön ja kiinteistöjen myyntiä rajoittavan lainsäädännön kehittymistä Venäjällä ja arvioi sen vaikutusta Suomi-Talon omistukseen.

Pietarin Suomi-Talo Oy omistaa kokonaan Venäjällä rekisteröidyn **OOO Dom Suomi** –nimisen yhtiön, joka operoi Pietarissa sijaitsevaa Governia Oy:n Venäjän sivuliikkeen omistamaa Suomi-Taloa. Pietarin Suomi-Talo Oy vastaa Suomi-Talon liiketoiminnan strategisesta kehittämisestä ja johtamisesta.

Suomi-Talon liiketoiminta on ollut tappiollista toiminnan alusta, v. 2018 alkaen ja on sitä edelleen. Vuosina 2020–2021 covid -pandemia lopetti liikematkustamisen Suomesta Venäjälle käytännössä kokonaan ja vaikutti erittäin negatiivisesti talon kannattavuuden ja käyttöasteen kehittymiseen. Suomen ja Venäjän helmikuussa 2022 alkaneesta Ukrainan sodasta johtuva länsimaisten, mukaan lukien suomalaisten yritysten, irtautuminen Venäjän markkinasta heijastui välittömästi myös Suomi-Talon vuokralaisiin; toimistotilojen vuokrausaste putosi alhaisimmalle tasolle koskaan. Aikaperusteisesti myytävien kokous- ym. tilojen käyttöaste oli alhainen.

Suomi-Talon tuloskehityksen kääntäminen itsekannattavaksi edellyttää käyttöasteen olennaista nostamista. Profiililtaan taloon sopivien vuokralaisten löytyminen vallitsevassa tilanteessa on haastavaa. Venäjän tilanteen kehitykseen liittyy tällä hetkellä epävarmuutta, joka voi vaikuttaa Suomi-Talon liiketoiminnan jatkamisedellytyksiin. Pietarin Suomi-Talo Oy:n ja sen venäläisen tytäryhtiön maksuvalmius ovat riippuvaisia konsernin emoyhtiön rahoituksesta. Venäläisen tytäryhtiön rahoittaminen on toistaiseksi erittäin haasteellista suomalaisten pankkien asettamien Suomen ja Venäjän välisen maksuliikenteen rajoitteiden vuoksi. Loppuvuodesta saatujen uusien vuokralaisten myötä talon käyttöaste on kuitenkin tilikauden päättymisen jälkeen noussut lähes sotaa edeltävälle tasolle.

Kruunuasunnot Oy rakennuttaa ja vuokraa omistuksessaan olevia vapaarahoitteisia asuntoja sekä tarjoaa kiinteistönhallintapalveluita. Strategiakauden 2021–2022 päätavoitteena on kiinteistökannan hallittu uudistaminen ja sen myötä omistaja-arvon kehittäminen.

Asuntosalkkujen kehittäminen jatkui aiemmin käynnistetyn investointiohjelman tavoitteiden mukaisesti. Vuosien 2019–2022 aikana valmistui 408 uutta ja 101 perusparannettua asuntoa. Hankkeiden kokonaismäärä 509 asuntoa vastaa lukumäärältään noin neljäsosaa yrityksen koko kiinteistökannasta ja näiden investointien kokonaisarvo on n. 85 milj. euroa. Päätyneellä tilikaudella Espooseen valmistui yksi 67 asunnon uudisrakennuskohde.

Poikkeuksellisen pitkäkestoisen ja asuntomäärältään merkittävän uudisrakentamisen vuoksi kasvukeskuksissa on ylitarjontaa vuokra-asunnoista. Kruunuasuntojen taloudellinen käyttöaste kehittyi kuitenkin suotuisasti ja vuokrauksen liikevaihtotavoite saavutettiin. Vuokrauksen liikevaihto kasvoi n. 4 % eli 0,8 milj. euroa edellisestä tilikaudesta. Kasvu perustui pääasiassa päätyneen tilikauden aikana valmistuneeseen uudiskohteeseen sekä edellisen tilikauden aikana valmistuneisiin uudiskohteisiin. Lisäksi Kruunuasunnot Oy jatkoi palveluliiketoiminnan kehittämistä avainasiakkaidensa puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

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

Rantasarfvik Oy kehittää ja myy yhdessä Sato Oyj:n kanssa omistettuja Kirkkonummen Sarvvikin alueella sijaitsevia kaavoitettuja tontteja sekä kaavoittamatonta raakamaata. Tontit omistetaan kiinteistöyhtiöiden kautta. Tilikauden 2021 loppuun mennessä kaikki kaavoitetut tontit oli saatu joko myytyä tai niiden myynnistä oli tehty sitovat esisopimukset vuosille 2022-2024. Vuodelle 2022 sovitut kaupat toteutettiin tilikaudella suunnitellusti. Päättäneellä tilikaudella alkaneen Hangontien pohjoispuolella sijaitsevan raakamaan kaavoituksen odotetaan etenevän yleiskaavoituksesta asemakaavoitukseen vuoden 2024 loppuun mennessä.

2) Taloudellinen asema ja tulos

Emoyhtiö Governia Oy:n liiketulos oli -0,6 (-0,6) milj. euroa ja tilikauden tulos ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja 7,3 (1,7) milj. euroa. Tuloksesta annettiin muille konserniyhtiöille konserniavustuksia 1,6 (0,1) milj. euroa ja nettotulokseksi verojen jälkeen muodostui 4,2 (1,3) milj. euroa. Tuloksen muodostumisessa keskeisin merkitys oli rahoitustuotoilla 9,8 (2,7) milj. euroa, jotka muodostuivat pääosin Gasumille annetun pääomallain heinäkuuhun saakka kertyneistä korkotuotoista, jolloin lainasaaminen myytiin valtiolle. Samalla valtiolle jaettiin ylimääräisenä osinkona summa, joka vastaa pääomallainasaamisen omistusajalta kertynyttä nettotuottoa.

Tulokseen sisältyy sijoitusmarkkinoiden loppuvuoden kehityksestä johtuva 1,5 milj. euron laskennallinen arvonalennus sijoitussalkussa olevista arvopapereista sekä 0,15 milj., euron arvonalennus Suomi-Talon tappioiden kattamiseksi tilikaudella tehdyistä oman pääoman sijoituksista.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä. Likvideistä varoista 39,6 (36,0) milj. euroa 35,9 (25,6) on sijoitettuna korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 36,2 (26,5) milj. euroa. Salkkuun siirrettiin tilikauden aikana varoja 9,5 milj. euroa. Sijoittamisessa noudatetaan hallituksen vuosittain hyväksymää sijoitustoiminnan linjausta. Sijoitustoiminta on ulkoistettu Aktia Varainhoidolle täyden valtakirjan salkunhoitosopimuksella.

Governia Oy (emoyhtiö)	2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto m€	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Liikevoitto/-tappio m€	-0,6	-0,6	-0,5	-0,6	+0,3
Oman pääoman tuotto%	2,0 %	+1,3%	-0,9 %	+0,8 %	+0,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	2,7 %	+0,9%	-0,6 %	+0,9 %	+0,7 %
Omavaraisuusaste (%)	79,1 %	31,6 %	80,6 %	79,5 %	77,5 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Konsernin liikevaihto tilikaudelta oli 21,2 (21,1) milj. euroa. Konsernin nettotulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli +8,3 (6,9) milj. euroa muodostuen pääosin emoyhtiön tuloksesta +7,7 milj. euroa (ilman konserniyhtiöihin liittyviä arvonalentumisia) Kruunuasuntojen tuloksesta +1,3 (+3,5) milj. euroa sekä Pietarin Suomi-Talo -konsernin tappiosta -0,4 (-0,4) milj. euroa. Konsernin nettotulos tilinpäätössiirtojen ja verojen jälkeen oli 6,6 (6,5) milj. euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli 252,7 (456,0) milj. euroa. Muutos johtuu suurimmaksi osaksi edellisvuoden taseesta tilikaudella poistuneesta Gasum pääomallainasaamisesta 200 milj. euroa ja sen rahoittamiseksi otetusta vastaavansuuruisesta pankkilainasta.

Governia-konserni	2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto milj.€	21,2	21,1	27,1	18,5	41,3
Liiketulos milj.€	0,8	4,7	6,4	1,1	17,3
Liiketulos %	3,9 %	22,4 %	23,5 %	6%	41,8 %
Oman pääoman tuotto%	4,3 %	4,3 %	3,9 %	1,5 %	12,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	2,7 %	2,3 %	3,1 %	1,4 %	9,3 %
Omavaraisuusaste (%)	60,9 %	34,1 %	60,2 %	64 %	70 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Governia Oy:n ja konsernin toiminnan luonteeseen kuuluvat tuloksen ja taseen suuretkin vaihtelut eri vuosien välillä.

3) Governia Oy:n hallinto

Governia Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.5.2022. Lisäksi pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 1.7.2022, jossa päätettiin ylimääräisen 8,0 milj. euron osingon maksamisesta.

Governia Oy:n hallitukseen kuuluivat tilikaudella puheenjohtajana Ilpo Nuutinen, jäseninä Niclas Köhler, Pauliina Pekonen sekä Riitta Laitasalo. Yhtiöllä ei ollut toimitusjohtajaa alkutilikaudella. Toimitusjohtajalle kuuluvia tehtäviä hoiti yhtiön talous- ja hallintopäällikkö Miki Lehtomäki 7.3.2022 asti, jolloin yhtiön toimitusjohtajaksi nimitettiin 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 2 (1) ja konsernissa 22 (25).

Kaikissa konsernin yhtiöissä on käytössä koko henkilöstön käsittävä tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä myös toimitusjohtajat ovat. Palkittamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia valtio-omistajan erityistehtävyyhtiöitä koskevia palkittamisperiaatteita, jossa tavoitteiden mukainen muuttuvan palkittamisen yhteenlaskettu kokonaismäärä voi olla vuosittain enintään 15 % palkkionsaajan kiinteästä vuosipalkasta tai enintään 30%, jos yhtiön ja suoritus on poikkeuksellisen hyvä.

Governia-konsernissa toimitusjohtajille maksetaan kiinteää kuukausipalkkaa. Minkään yhtiön toimitusjohtaja ei omista konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeita eikä millään konserniyhtiöllä ole käytössä optiojärjestelmää.

Toimitusjohtajien	Governia Oy (emoyhtiö)	Governia-konserni yht.
...palkat tilikaudella	108,3* (161,3) t€	346,6** (386,3) t€
...tulospalkkiot tilikaudelta	10,5 (0) t€	61,7*** (12,2) t€

* palvelussuhde alkoi 7.3.2022; ** konserni toimitusjohtajien lukumäärä 3 (3).

*** Enimmäismäärä (osassa konserniyhtiöitä lopullinen määrä vahvistamatta)

Toimitusjohtajilla ei ole maksuperusteista tai muuta vastaavaa lisäeläketurvaa. Eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisajat vaihtelevat 3-6 kuukauden välillä. Konserniyhtiöiden toimitusjohtajasopimuksiin ei kuulu erillisiä erokorvauksia paitsi Kruunuasuntojen sopimus, jossa on neljän kuukauden palkkaa vastaa erokorvaus.

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.	114 (102,6) t€	96,5 (86,4) t€	-	8,7 (4,1) 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 tarkastus, 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. Emoyhtiön vastuullisuusteemat ja -tavoitteet uusittiin tilikaudella. Kunkin konserniyhtiö asettaa yhtiön toimintaan perustuvat yhtiökohtaiset vastuullisuustavoitteet. Emoyhtiö ja jokainen operatiivista liiketoimintaa harjoittava tytäryhtiö laatii yhtiökohtaisen yritysraportin, joka julkaistaan yhtiöiden verkkosivuilla. Konsernin verojalanjälki raportoidaan emoyhtiön yritysraportissa.

Governia Oy ja Väylävirasto vastaavat yhdessä Mikkelin Pursialassa sijaitsevan VR:n entisen ratapölkkyjen kyllästämöalueen saastuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kreosootti -yhdisteistä sekä tähän liittyvästä riskienhallinnasta. Aktiiviset kunnostustoimenpiteet on tehty jo aiempina vuosina ja vuodesta 2021 alkaen on Etelä-Savon ELY-keskuksen lupaehtojen mukaisesti siirrytty ns. biohajoamisvaiheeseen, johon 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 myötä.

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 (24,5) milj. euroa Suomen valtiolta saatua pääomallinaa. Pääomallinan keskeiset ehdot on kerrottu liitetiedoissa. Governia Oy:llä on tytäryhtiöltään Kruunuasunnot Oy:ltä vastaavin ehdoin oleva (mutta 2026 loppuun mennessä vaiheittain erääntyvä) pääomallinasaatava, jonka velkapääoma oli tilikauden lopussa 25 (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.

Yleinen viitekorkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat konserniin lähinnä Kruunuasuntojen kautta, jonka rahoituskustannukset tulevat alkaneella tilikaudella olemaan olennaisesti päättynyttä tilikautta korkeammat. Inflaatio heikentää myös vuokraustoiminnan kannattavuutta ainakin väliaikaisesti, koska vuokratuotot seuraavat inflaatiota viiveellä. Emoyhtiössä vaikutus tulee lähinnä välillisesti sijoitustoiminnan tuottojen kautta, koska sijoitussalkun pääpaino on korkosijoituksissa. Vuonna 2022 alkanut Ukrainan sota ja sen seurauksena EU:n Venäjälle asettamat pakotteet ja Venäjän länsimaisille yhtiöille asettamat vastapakotteet vaikuttavat konsernissa suoranaisesti lähinnä Suomi-Talo -liiketoimintaan ja Suomi-Talo -kiinteistön arvoon, mutta vaikutus ei ole konsernin näkökulmasta olennainen.

11) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2022 tulos osoittaa voittoa 4 174 184,17 (1 296 700,37) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 79 891 855,02 (83 710 692,07) euroa, josta voittovarojen osuus 71 691 855,02 (75 510 692,07) euroa. Governia-konsernin jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 133 818 644,48 (135 239 100,16) euroa.

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIKEVAIHTO	521 991,45	523 039,21
Liiketoiminnan muut tuotot	34 659,04	33 775,66
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-8 897,82	-3 988,07
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-317 715,84	-340 525,06
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-33 995,10	-43 002,35
Muut henkilösivukulut	-10 919,39	-5 137,17
	-362 630,33	-388 664,58
Poistot ja arvonalentumiset	-221 177,11	-239 559,17
Liiketoiminnan muut kulut	-522 929,24	-492 635,73
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-558 984,01	-568 032,68
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot pysyvien vastaavien sij.	0,00	70 460,80
Korkotuotot saman kons. yrityksiltä	90 229,17	0,00
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	9 994 599,48	2 790 438,54
	10 084 828,65	2 860 899,34
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-360 000,00	-293 414,67
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-1 447 809,77	148 411,72
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-396 593,82	-417 941,99
	-2 204 403,59	-562 944,94
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	7 880 425,06	2 297 954,40
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 321 441,05	1 729 921,72
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-1 645 450,00	-95 000,00
Tuloverot		
Tuloverot	-1 501 806,88	-338 221,35
TILIKAUDEN VOITTO	4 174 184,17	1 296 700,37

Emoyhtiön tase	31.12.2022		31.12.2021
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	10 680,12		12 536,09
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	6 531 101,12	6 674 905,17	
Koneet ja kalusto	226 551,21	282 839,97	
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	9 800,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	18 290,40	6 985 835,54
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	51 184 981,41	51 394 981,41	
Muut osakkeet ja osuudet	262 117,58	262 117,58	
Muut saamiset	0,00	200 000 000,00	251 657 098,99
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 225 231,44		258 655 470,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 000 000,00	25 550 000,00	
Muut saamiset	150 002,00	150 002,00	25 700 002,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 796 621,80	8 351 055,84	
Laskennalliset verosaamiset	0,00	5 266,83	
Muut saamiset	95 062,30	126 532,77	
Siirtosaamiset	638 736,38	389 053,36	8 871 908,80
Rahoitusarvopaperit	35 917 230,92		25 589 752,97
Rahat ja pankkisaamiset	3 707 746,72		10 409 307,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	68 305 400,12		70 570 971,33
Vastaavaa yhteensä	126 530 631,56		329 226 441,95
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)	67 517 670,85	74 213 991,70	
Tilikauden voitto (tappio)	4 174 184,17	1 296 700,37	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	100 074 406,19		103 893 243,24
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	24 499 998,00	24 499 998,00	
	24 499 998,00		24 499 998,00
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	200 000 000,00	
Ostovelat	18 854,51	38 642,05	
Velat saman konsernin yrityksille	1 521 000,00	0,00	
Muut velat	20 732,28	38 808,09	
Siirtovelat	395 640,58	755 750,57	200 833 200,71
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	26 456 225,37		225 333 198,71
Vastattavaa yhteensä	126 530 631,56		329 226 441,95
	0,00		

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2022	31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	-558 984,01	-568 032,68
Oikaisut:		
Poistot	221 177,11	239 559,17
Muut oikaisut	7 256,43	645,57
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-330 550,47	-327 827,94
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	-298 782,25	-107 262,23
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	-172 232,57	285 200,09
Korottomat pitkäaikaiset saamiset: lisäys -, vähennys +	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-801 565,29	-149 890,08
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-165 973,44	-417 703,52
Saadut korot liiketoiminnasta	9 910 884,78	2 693 668,61
Maksetut välittömät verot	-2 135 231,24	-10 822,06
Liiketoiminnan rahavirta (A)	6 808 114,81	2 115 252,95
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-937,93	-296 108,27
Investointilainojen takaisinmaksut	6 550 000,00	0,00
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-150 000,00	-200 000 000,00
Luovutustulot pysyvien vastaavien sijoituksista	200 000 000,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	70 460,80
Investointien rahavirta (B)	206 399 062,07	-200 225 647,47
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	200 000 000,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-200 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	0,00
Annetut konserniavustukset	-133 450,00	-95 000,00
Oman pääoman sijoitukset	0,00	0,00
Maksetut osingot	-8 000 000,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-208 133 450,00	199 905 000,00
Rahavarojen muutos (A+B+C)	5 073 726,88	1 794 605,48
Rahavarat tilikauden alussa	36 057 581,12	34 262 975,64
Rahavarat tilikauden lopussa	41 131 308,00	36 057 581,12
	5 073 726,88	1 794 605,48
	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.

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 31.12.2022 ruplan kurssia.

Kurssi on Venäjän keskuspankin noteeraama kurssi.

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

31.12.2022

31.12.2021

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

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	70 460,80
Korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä	90 229,17	0,00
Korko- ja rahoitustuotot muilta	9 994 599,48	2 790 438,54
	<u>10 084 828,65</u>	<u>2 860 899,34</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä 10 084 828,65 2 860 899,34

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-360 000,00	-293 414,67
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	-1 447 809,77	148 411,72
Korko- ja rahoituskulut muille	-396 593,82	-417 941,99
	<u>-2 204 403,59</u>	<u>-562 944,94</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 7 880 425,06 2 297 954,40

2.2 Poistot

Aineettomat hyödykkeet	1 855,97	1 855,97
Rakennukset ja rakennelmat	143 804,06	143 423,21
Koneet ja kalusto	75 517,08	94 279,99
	<u>221 177,11</u>	<u>239 559,17</u>

31.12.2022

31.12.2021

2.3 Henkilöstö

Tilikauden päättyessä (henkilöä)	2	1
----------------------------------	---	---

2.4 Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten palkkiot	114 000,00	102 600,00
-------------------------------	------------	------------

2.5 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

Nexia Oy		
Tilintarkastuksesta	14 094,78	11 105,92
Muista palveluista	279,72	-2 723,82
	<u>14 374,50</u>	<u>8 382,10</u>

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3.1 Konserniyritykset

Tytäryhtiöt:	Omistusosuus%
Kruunuasunnot Oy, Helsinki	100 %
GoK Oy, Helsinki	100 %
Rantasarfvi Oy, Helsinki	100 %
OOO Suomi Talo, Venäjä	100 %
Pietarin Suomi Talo Oy, Venäjä	100 %

Kaikki konserniyritykset on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

3.2 Pysyvät vastaavat

3.2.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Kirjanpitoarvo 1.1.	12 536,09	14 392,06
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kirjanpitoarvo 31.12	10 680,12	12 536,09

3.2.2 Aineelliset hyödykkeet

Rakennukset ja rakennelmat

Kirjanpitoarvo 1.1.	6 674 905,17	6 601 976,35
Lisäykset	0,00	216 352,03
Tilikauden poisto	-143 804,05	-143 423,21
Kirjanpitoarvo 31.12	6 531 101,12	6 674 905,17

Rakennusten tasearvo muodostuu kokonaan Pietarissa sijaitseva Suomi-Talosta. Tilikaudella 2022 Venäjällä voimaantulleiden rajoitteiden myötä ulkomaalaisten yritysten kiinteistöomistusten realisointi on mahdollista vain erityisellä poikkeusluvalla, mikä ruflan kurssikehityksen ohella voi vaikuttaa kiinteistön käypään arvoon ja luovutettavuuteen. Tilinpäätöksen laatimishetkellä näitä vaikutuksia ei kyetä arvioimaan tarkasti.

Koneet ja kalusto

Kirjanpitoarvo 1.1.	282 839,97	251 058,01
Lisäykset	19 228,31	126 061,95
Tilikauden poisto	-75 517,07	-94 279,99
Kirjanpitoarvo 31.12	226 551,21	282 839,97

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Keskeneräiset hankinnat ja ennakkomaksut

Kirjanpitoarvo 1.1.	18 290,40	300 012,20
Vähennykset (valmistuneet investoinnit siirretty ao. taseisiin)	-18 290,40	-281 721,80
Kirjanpitoarvo 31.12	0,00	18 290,40

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

6 767 452,33	6 985 835,54
31.12.2022	31.12.2021

3.2.3 Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	55 940 777,23	52 147 361,56
Lisäykset	150 000,00	293 414,67
Siirto pitkäaikaisista saamisista (pääomallain muunto SVOPiksi)	0,00	3 500 001,00
	56 090 777,23	55 940 777,23

Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-4 545 795,82	-4 252 381,15
Arvonalentumiset	-360 000,00	-293 414,67
Kertyneet arvonalentumiset 31.1	-4 905 795,82	-4 545 795,82
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	51 184 981,41	51 394 981,41

Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	262 117,58	262 117,58
Vähennykset	-260 837,58	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 31.1.	1 280,00	262 117,58

Muut osakkeet ja osuudet on tilikauden päättymisen jälkeen luovutettu osinkona in natura.

Muut saamiset 1.1.	200 000 000,00	0,00
Lisäykset, pääomallainasaaminen (eräpäivätön)	0,00	200 000 000,00
Vähennykset, pääomallainasaaminen (eräpäivätön)	-200 000 000,00	0,00
Muut saamiset 31.12.	0,00	200 000 000,00

Sijoitukset yhteensä

51 186 261,41	251 657 098,99
----------------------	-----------------------

3.3 Vaihtuvat vastaavat

3.3.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä

Pääomalainasaamiset, Kruunuasunnot Oy	15 000 000,00	20 000 000,00
Pääomalainasaamiset, Rantasarfvik Oy	0,00	3 500 001,00
Kertyneet arvonalentumiset	0,00	-3 499 999,00
Tasearvo 1.1.	0,00	2,00
Siirto sijoituksiin, pääomalaina muunto SVOP-sijoitukseksi	0,00	-2,00
Tasearvo 31.12.	0,00	0,00
Saamisen nimelliarvo		7 000 000,00
Muut lainasaamiset, Rantasarfvik Oy	2 000 000,00	5 550 000,00
Nimellisarvo	3 612 400,00	7 162 400,00
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä yht.	17 000 000,00	25 550 000,00

31.12.2022

31.12.2021

3.3.2 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä

Pääomalainasaamiset, Kruunuasunnot Oy	10 000 000,00	8 000 000,00
Siirtosaamiset	90 229,17	0,00
Muut saamiset	9 000,00	487,77
10 099 229,17	8 000 487,77	

3.3.3 Myyntisaamiset

Saman konsernin yrityksiltä	697 392,63	350 568,07
697 392,63	350 568,07	

Kyseessä on Governian Venäjän sivuliikkeen vuokrasaaminen Governian venäläiseltä tytäryritykseltä OOO Dom Suomelta, jonka toiminta on tällä hetkellä riippuvaista Governian rahoituksesta. Saamisen Saamisen maksaminen ei ole toistaiseksi mahdollista pankkien asettamien Suomen ja Venäjän välisen maksuliikenteen rajoituksien vuoksi.

3.3.4 Siirtosaamiset

Korkosaatavat rahoitusarvopaperit	231 007,24	211 599,09
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	21 425,90	6 980,72
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus	69 544,56	79 861,35
Tuloverosaamiset	306 025,07	0,00
Muut siirtosaamiset	10 733,61	90 612,20
638 736,38	389 053,36	

3.3.5 Rahoitusarvopaperit

Arvopaperisalkku		
Markkina-arvo	36 223 003,13	26 550 347,38
Kirjanpitoarvo	35 917 230,92	25 589 752,97
Erotus	305 772,21	960 594,41

31.12.2022

31.12.2021

4 OMA PÄÄOMA

Sidottu omapääöma

Osakepääöma 1.1.	8 500 000,00	8 500 000,00
Osakepääöma Emon T	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 omapääöma 31.12.	20 182 551,17	20 182 551,17

Vapaa oma pääöma

Sijoitetun vapaan pääöman rahasto 1.1	8 200 000,00	8 200 000,00
Sijoitetun vapaan pääöman rahasto 31.12	8 200 000,00	8 200 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	75 510 692,07	74 176 630,92
Osingonjako 7/2022	-8 000 000,00	0,00
Muuntoerot sivuliikkeen yhdistelystä	6 978,78	37 360,78
Tilikauden voitto/tappio	4 174 184,17	1 296 700,37
Voittovarot 31.12.	71 691 855,02	75 510 692,07
Vapaa oma pääöma 31.12	79 891 855,02	83 710 692,07

Oma pääöma yhteensä

Jakokelpoinen oma pääöma	100 074 406,19	103 893 243,24
---------------------------------	-----------------------	-----------------------

	79 891 855,02	83 710 692,07
--	----------------------	----------------------

5	VIERAS PÄÄOMA	31.12.2022	31.12.2021
5.1	Pitkäaikainen vieras pääoma		
	Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvien osuus		
	Pääomalainat	0,00	0,00
		0,00	0,00

5.2 Pääomalaina

Vieraaseen pitkäaikaiseen pääomaan sisältyy Suomen valtiolta saatu 30.6.2024 erääntyvä pääomalaina 24 499 998 €. Pääomalainalle maksetaan korkoa kuuden (6) kuukauden Euriborin mukaan, kuitenkin enintään neljä prosenttia. 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 konsenin viimeiseksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate. Governia Oy:llä on tytäryhtiöltään Kruunuusannot Oy:ltä vastaavin ehdoin oleva (mutta osissa v.2026 saakka erääntyvä) pääomalainasaatava, jonka velkapääoma oli tilikauden lopussa 25 (25) miljoonaa euroa.

5.3 Siirtovelat

Palkkavelat	23 566,66	19 495,07
Lomapalkkavaraukset	24 645,36	15 680,40
Rahoitusarvopaperien alikurssin jaksotus	168 120,11	29 725,29
Korkovelat	111 778,52	0,00
Tuloverot	0,00	327 934,28
Muut siirtovelat	67 529,93	362 915,53
	395 640,58	755 750,57

6 VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	31.12.2022	31.12.2021
6.1	Vakuudeksi pantatut talletukset	
	150 000,00	150 000,00

6.2 Muut vastuut ja vastuusitoumukset

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

Governian osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 16 000 (ed. vuonna noin 46 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaksi ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään, jopa useita kymmeniä vuosia.

Tämän hetken arvion mukaan vuotuisiin kustannuksiin ei ole odotettavissa olennaisia muutoksia ilman odottamattomia ja ennakoimattomia tapahtumia. Niitä voisivat olla esim. poikkeukselliset ja olennaiset muutokset Saimaan vedenpinnan korkeudessa, jotka vaikuttaisivat pohjaveden korkeuteen tai alueella tapahtuvat kemikaalionnettomuudet, jotka liuottaisivat maaperässä olevaa kreosoottia. Näiden kaltaiset tapahtumat voisivat aiheuttaa tarpeen aktiivisemmille toimenpiteille tuottaa kustannuksia. Riskien varalta on tehty varautumissuunnitelma yhteistyössä viranomaisten kanssa.

6.3 Saamiset lähipiiriltä

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

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
LIIKEVAIHTO	21 151 808,49	21 135 579,33
Liiketoiminnan muut tuotot	70 749,98	125 289,84
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-110 949,80	-121 428,83
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-1 371 123,15	1 275 499,44
Ulkopuoliset palvelut	-355 967,94	-529 988,44
	<u>-1 838 040,89</u>	<u>624 082,17</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 762 558,59	-1 886 276,11
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-293 691,09	-277 497,17
Muut henkilösivukulut	-70 094,46	-42 778,15
	<u>-2 126 344,14</u>	<u>-2 206 551,43</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 067 215,66	-4 621 155,62
Konsernireservin tuloutus	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-11 363 372,63	-10 318 876,17
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	827 585,15	4 738 368,11
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	212,08	70 460,80
Muut korko- ja rahoitustuotot	10 324 878,93	2 921 185,39
Arvonalentumiset	-1 613 160,57	148 412,08
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,36
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien arvosta	-1 613 160,57	148 411,72
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 218 246,28	-938 335,71
	<u>7 493 684,16</u>	<u>2 201 722,56</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	8 321 269,31	6 940 090,67
Tuloverot		
Tilikauden verot	-1 501 806,88	-361 441,52
Laskennalliset verot	-202 642,94	-50 822,06
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6 616 819,49	6 527 827,09

KONSERNIN TASE

V a s t a a v a a

31.12.2022

31.12.2021

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

68 180,12

352 323,79

20 036,09

495 790,28

420 503,91

515 826,37

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

14 658 216,22

153 551 852,45

369 536,14

601 656,40

17 595,79

14 588 220,85

144 698 749,93

507 273,62

599 094,54

11 721 108,34

169 198 857,00

172 114 447,28

Sijoitukset

Osuudet konserni- ja om.yhteisyrityksissä

Muut osakkeet ja osuudet

Muut saamiset

20 591 615,15

264 117,58

0,00

468 744,05

264 117,58

200 000 000,00

20 855 732,73

200 732 861,63

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

190 475 093,64

373 363 135,28

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

9 461 258,49

30 730 144,64

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

150 002,00

0,00

150 002,00

1 865 737,58

150 002,00

2 015 739,58

Lyhytaikaiset saamiset

Lainasaamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Laskennalliset verosaamiset

0,00

1 737,56

249 318,82

207 356,60

720 279,63

0,06

0,00

0,00

179 381,35

203 125,91

462 520,58

5 266,89

1 178 692,67

850 294,73

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

40 435 409,66

11 040 938,88

31 601 209,55

17 401 235,39

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

62 266 301,70

82 598 623,89

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

252 741 395,34

455 961 759,17

KONSERNIN TASE

V a s t a t t a v a a

31.12.2022

31.12.2021

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Vararahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Muuntoerot

Edellisten tilikausien voitto

Tilikauden voitto (tappio)

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 296,78

139 001,85

118 853 526,36

6 616 819,49

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 420,68

-55 721,34

120 557 573,72

6 527 827,09

154 001 195,65

155 421 651,33

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta

Laskennalliset verovelat

24 499 998,00

44 723 220,75

2 437 507,57

24 499 998,00

68 563 076,25

2 234 864,63

71 660 726,32

95 297 938,88

Lyhytaikainen

Saadut ennakot

Lainat rahoituslaitoksilta

Velat saman konsernin yrityksille

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

274 374,94

23 839 855,50

0,00

836 349,60

607 793,47

1 521 099,86

232 945,58

202 242 005,50

0,00

879 065,65

646 612,70

1 241 539,52

27 079 473,37

98 740 199,69

205 242 168,96

300 540 107,84

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

252 741 395,34

455 961 759,16

Konsernin rahoituslaskelma

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	827 585,15	4 744 901,32
Oikaisut:	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	5 066 970,60	4 621 155,62
Muut oikaisut	-156 114,46	9 702,58
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 738 441,29	9 375 759,52
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	1 109 708,65	-1 382 761,67
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	1 388 601,44	666 510,55
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	770 296,46	-257 493,35
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	9 007 047,85	8 402 015,05
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-868 667,52	-932 578,12
Saadut korot liiketoiminnasta	10 241 164,23	2 785 209,58
Maksetut välittömät verot	-2 135 231,24	-16 470,01
	7 237 265,47	1 836 161,45
 Liiketoiminnan rahavirta (A)	16 244 313,31	10 238 176,50
Investoinnit		
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-2 076 342,01	-10 720 789,23
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,00	0,00
Takaisinmaksut lainasaamisista	0,00	0,00
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	0,00	-200 000 000,00
Luovutustulot pysyvien vastaavien sijoituksista	200 000 000,00	0,00
Saadut osingot investoinneista	0,00	70 460,80
Investointien rahavirta (B)	197 923 657,99	-210 650 328,43
 Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	188 660 000,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-200 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	24 498 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-2 242 005,50	-10 456 487,46
Oman pääoman sijoitukset	0,00	0,00
Maksetut osingot	-8 000 000,00	0,00
Muuntoerot	-35 362,17	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-210 277 367,67	202 701 512,54
 Rahavarojen muutos (A+B+C)	3 890 603,63	2 289 360,61
 Rahavarat tilikauden alussa	49 060 965,53	46 766 908,13
Muuntoerot	-31 109,74	4 696,80
Rahavarat tilikauden lopussa	52 982 678,90	49 060 965,53
	3 890 603,63	2 289 360,60

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia sekä rahoitusarvopapereissa esitetyt 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)
- 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 myynissä 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 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 tilinpäätöspäivän kurssia, koska sen ero keskipäivän kurssiin ei ole olennainen. Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voittovaroihin ja esitetty liitetiedoissa oman pääoman erittelyssä.

Vuoden 2022 tilinpäätöksessä ainoat ulkomaan rahan määräiset erät ovat ruplamääräisiä erä. Käytetty kurssi on Venäjän keskuspankin kurssi, koska Euroopan keskuspankki ei toistaiseksi noteeraa ruplaa.

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 hankintamenoon 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

1.1-31.12.2022 1.1-31.12.2021

2.1 LIIKEVAIHTO

Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot	19 004 709,47	18 242 949,83
Kiinteistöjen myynti	1 520 721,62	2 295 132,95
Kiinteistöliiketoiminnan palvelumyyntituotot	592 194,20	559 548,87
Muu liikevaihto	34 183,20	37 947,68
Yhteensä	21 151 808,49	21 135 579,33

2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Tuloutetut ennakkomaksut	0,00	0,00
Muut tuotot	70 749,98	125 289,84
Yhteensä	70 749,98	125 289,84

2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Henkilöstömäärä

Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä	22	24
---	----	----

Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä

Toimitusjohtajien palkat ja tulospalkkiot	-346 646,00	-380 451,47
Hallituksen jäsenten palkkiot	-219 200,00	-193 100,00

2.4 POISTOJEN JA KONSERNIRESERVIN TULOUTUKSEN ERITTELY

Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Aineettomista oikeuksista	-150 672,60	-250 791,06
Maa-alueista ja maanvuokraoikeuksista (fuusiotappion kohdistus)	-72 301,32	0,00
Rakennuksista ja rakennelmista	-4 523 698,89	-3 907 522,18
Koneista ja kalustosta	-187 640,71	-264 175,32
Muista aineellisista hyödykkeistä	-132 902,14	-198 667,06
Arvon alentumiset	0,00	0,00
Yhteensä	-5 067 215,66	-4 621 155,62
	0,00	0,00

2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Kiinteistöliiketoiminnan hoito- korjaus ja hankekulut	-7 853 552,69	-6 950 646,58
Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut	-2 417 004,60	-2 101 286,61
Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut	-825 961,04	-953 355,90
Pakollisten varausten muutos	0,00	0,00
Muut kulut	-266 854,30	-313 587,08
Yhteensä	-11 363 372,63	-10 318 876,17

2.6 Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	-37 270,48	-39 025,92
Muut palvelut	-4 352,40	-3 242,51
Yhteensä	-41 622,88	-42 268,43

2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	212,08	70 460,80
Muut korko- ja rahoitustuotot	10 324 878,93	2 921 185,39
Yhteensä	10 325 091,01	2 991 646,19

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Arvon alentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-1 613 160,57	148 411,72
Korko- ja rah.kulut muille	-1 218 246,28	-938 335,71
Yhteensä	-2 831 406,85	-789 923,99
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	7 493 684,16	2 201 722,19

**3 TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET**

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1	26 049,62	26 049,62
Siirrot erien välillä	0,00	7 500,00
Hankintameno 31.12.	76 049,62	26 049,62
Kertyneet poistot 1.1	-6 013,53	-4 157,56
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kertyneet poistot 31.12.	-7 869,50	-6 013,53
Kirjanpitoarvo 31.12.	68 180,12	20 036,09

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	2 370 940,92	2 363 790,89
Lisäykset	55 350,14	99 068,23
Hankintameno 31.12.	2 426 291,06	2 462 859,12
Kertyneet poistot 1.1	-1 925 150,64	-1 718 133,75
Tilikauden poisto	-148 816,63	-248 935,09
Kertyneet poistot 31.12.	-2 073 967,27	-1 967 068,84
Kirjanpitoarvo 31.12.	352 323,79	495 790,28
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	420 503,91	515 826,37

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	13 380 435,88	8 987 058,20
Lisäykset	142 296,69	4 393 377,68
Hankintameno 31.12.	13 522 732,57	13 380 435,88

Fuusiotalojen kohdistus kiinteistöjen vuokraoikeuksiin ja maa-alueisiin

Hankintameno 1.1	1 304 132,62	1 304 132,62
Hankintameno 31.12.	1 304 132,62	1 304 132,62
Kertyneet poistot 1.1	-96 347,66	-24 046,34
Tilikauden poisto	-72 301,32	-72 301,32
Kertyneet poistot 31.12.	-168 648,98	-96 347,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 135 483,64	665 281,59
Maa- ja vesialueet yhteensä	14 658 216,21	14 588 220,84

Kiinteistöjen vuokraoikeudet ovat peräisin kahden yhtiön sulautumisesta syntyneistä fuusiotaloista, jotka poistetaan tasapoistoin maanvuokra-ajan kuluessa. Kyseisiä yhtiöitä ei ollut ennen sulautumista konsilidoitu konsernitilinpäätökseen.

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1	158 830 755,34	138 475 834,50
Lisäykset	13 376 801,40	20 354 920,84
Hankintameno 31.12.	172 207 556,74	158 830 755,34
Kertyneet poistot 1.1.	-14 132 005,41	-10 224 483,23
Tilikauden poisto	-4 523 698,89	-3 907 522,18
Kertyneet poistot 31.12.	-18 655 704,30	-14 132 005,41
Kirjanpitoarvo 31.12.	153 551 852,44	144 698 749,93

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

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	1 585 269,14	1 384 317,57
Lisäykset	49 903,22	200 951,57
Hankintameno 31.12.	1 635 172,36	1 585 269,14
Kertyneet poistot 1.1	-1 077 995,52	-813 820,20
Tilikauden poisto	-187 640,71	-264 175,32
Kertyneet poistot 31.12.	-1 265 636,23	-1 077 995,52
Kirjanpitoarvo 31.12.	369 536,13	507 273,62

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1	1 090 195,05	914 936,05
Lisäykset	135 464,00	175 259,00
Hankintameno 31.12.	1 225 659,05	1 090 195,05
Kertyneet poistot 1.1	-491 100,51	-364 734,76
Tilikauden poistot	-132 902,14	-126 365,75
Kertyneet poistot 31.12.	-624 002,65	-491 100,51
Kirjanpitoarvo 31.12.	601 656,40	599 094,54

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	11 721 108,34	8 138 977,66
Lisäykset	1 824 036,18	11 702 817,94
Valmistuneet työt	-13 527 548,73	-8 120 687,26
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	17 595,79	11 721 108,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	169 198 856,97	172 114 447,27

3.3 SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1.1	468 743,05	1 076 574,57
Omaisuuksilajisiirrot (ks. kohta 3.4)	20 122 872,10	0,00
Vähennykset	0,00	-607 830,52
Hankintameno 31.12.	20 591 615,15	468 744,05

Erä muodostuu Kruunuasunnot Oy:n asunto-osakeyhtiömuodossa omistamista asuinkiinteistökohteista, joissa kaikissa Kruunuasuntojen omistusosuus on yli 50%. Yhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen KPL 6:3§:n 1-kohdan nojalla, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista.

* -merkityissä yhtiöissä on aloitettu sulautumisprosessi ja ne tulevat sulautumaan Kruunuasunnot Oy:öön 2023 alkupuoliskon aikana

Oma pääoma 31.12.2022 Tilik. Tulos 2022

Vanhankaupungin Sauna Oy, kotipaikka Hämeenlinna, omistusosuus 81%	409 306,05	-11 286,53
Asunto Oy Tammisaaren Dragsvinkipuisto 25, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	24 892,98	319,74
Asunto Oy Tammisaaren Dragsvinkipuisto 27, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	135 936,58	-559,51
Asunto Oy Raaseporin Dragsvinkipuisto 30-32, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	916 053,80	-34 233,64
Asunto Oy Raaseporin Dragsvinkipuisto 28, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	479 154,44	-2 794,62
Asunto Oy Raaseporin Dragsvinkin Helmi, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	970 003,14	-19 657,76
Asunto Oy Säkylän Huovinrinne 9, 11 ja 13, kotipaikka Säkylä, omistusosuus 75%	494 108,03	29,12
Asunto Oy Säkylän Huovinrinne 15 ja 17, kotipaikka Säkylä, omistusosuus 66,7%	405 073,79	32,41
Asunto Oy Lahden Vapaudenkatu 12, kotipaikka Lahti, omistusosuus 100%	6 773 134,54	-46 054,82
Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 28, kotipaikka Lahti, omistusosuus 100%	7 058 895,18	13 118,80
KOy Hämeenlinnan Vanhankaupungin Piha, kotipaikka Hämeenlinna, omistusosuus 75,4%	379 531,66	-1 634,47
Asunto Oy Kankaanpään Varuskunnanranta, kotipaikka Kankaanpää, omistusosuus 100%	1 019 620,31	5 300,44
Asunto Oy Rovaniemen Kairatie 27, kotipaikka Rovaniemi, omistusosuus 100%	1 957 144,02	-3 853,28

Muut osakkeet ja osuudet

Osakkeet		
Hankintameno 1.1	262 117,60	262 117,60
Lisäykset	2 000,00	2 000,00
Hankintameno 31.12	264 117,60	264 117,60
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	264 117,60	264 117,60

Muut saamiset

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

3.4 VAIHTO-OMAISUUS

Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	6 346 346,34	27 615 232,49
Kiinteistöt ja maa-alueet	3 114 912,15	3 114 912,15
Yhteensä	9 461 258,49	30 730 144,64

Omaisuuksilajisiirrot käyttöomaisuuteen on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuden vähennykseksi. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseesta laskettuun vaihto-omaisuuden muutokseen Omaisuuksilajisiirrot päättyneen tilikauden taseessa 20 122 872,10 euroa (ks. kohta 3.3): vaihtuvissa vastaavissa olevat kokonaan omistetut asunto-osakeyhtiöt on siirretty pysyvien vastaavien sijoituksiin, mikä vastaa paremmin kyseisten kohteisen luonnetta yhtiön nykyisen strategian ja liiketoiminnan kannalta.

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

	<u>Oma pääoma</u>	<u>Tilik. Tulos</u>
Asunto Oy Riihimäen Kokkolinna, kotipaikka Riihimäki	124 123,15	-115,86

3.5 SAAMISET

Pitkäaikaiset

Muut saamiset	150 002,00	150 002,00
Saamiset omistusyhteyksyrityksiltä	0,00	1 865 737,58
Yhteensä	150 002,00	2 015 739,58

3.6 Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Sijoitussalkun jaksotukset	321 977,70	322 124,05
Verot	306 025,07	37 793,92
Muut jaksotukset	92 276,86	102 602,61
Yhteensä	720 279,63	462 520,58

3.7 Rahoitusarvopaperit

Markkina-arvo	40 741 181,87	32 637 533,55
Kirjanpitoarvo	40 435 409,66	31 601 209,55
Erutus	305 772,21	1 036 324,00

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	135 239 100,16	128 679 367,11
Pääoman palautukset ja osingonjako	-8 000 000,00	0,00
Muuntoerot ulkomaisen sivuliikkeen yhdistelystä	6 978,78	25 707,44
Muut oikaisut	-44 253,94	-356,28
Edelliseen tilikauteen kohdistuvat oikaisut	0,00	6 554,80
Tilikauden voitto (tappio)	6 616 819,49	6 527 827,09
Vapaa oma pääoma 31.12	133 818 644,49	135 239 100,16

Oma pääoma yhteensä

154 001 195,66 155 421 651,33

Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:

Kruunuasunnot -konserni	9 750 030,29	8 939 458,53
-------------------------	--------------	--------------

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	22 529 733,75	22 529 580,75
Pääomalaina	0,00	0,00
	22 529 733,75	30 627 980,75

Pitkä- ja lyhytaikainen

4.5 Laskennallinen verovelka

Tilinpäätössiirroista	2 437 507,57	2 234 864,63
-----------------------	--------------	--------------

Lyhytaikainen

4.6 Velat saman konsernin yrityksille

Velat konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömiltä vaihto-omaisuuteen sisältyviltä asoy:lta	0,00	0,00
--	-------------	-------------

4.7 Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Jaksotetut palkat sosiaalikuluihin	303 785,40	345 080,84
Sijoitussalkun jaksotukset	168 120,11	29 725,29
Korot	362 592,51	244 579,47
Verot	0,00	327 934,28
TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut	156 294,57	72 823,08
Muut	530 307,27	221 396,56
Yhteensä	1 521 099,86	1 241 539,52

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen

Rahalaitoslainat	68 563 076,25	70 805 081,75
nostamaton osuus	0,00	0,00
Annetut kiinnitykset	98 460 300,00	98 460 200,00
Vapaana olevat kiinnitykset	14 400 000,00	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	3 451,44	3 451,44
Myöhemmin maksettavat	3 451,44	6 902,88
Yhteensä	6 902,88	10 354,32

Vuokrasopimusvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	94 205,16	94 205,16
Myöhemmin maksettavat*	0,00	0,00
Yhteensä	94 205,16	94 205,16

5.3 Puhdistusvastuut

Governialla 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 ei omista ao. maa-aluetta ja vastuu on sopimusperusteinen, ei aheuttajavastuuta.

Governian osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 16 000 (ed. vuonna noin 46 000) euroa. Puhdistamistyön kestoaikaa ei pystytty arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkumaan pitkään, jopa useita kymmeniä vuosia.

Tämän hetken arvion mukaan vuotuisiin kustannuksiin ei ole odotettavissa olennaisia muutoksia ilman odottamattomia ja ennakoimattomia tapahtumia. Niitä voisivat olla esim. poikkeukselliset ja olennaiset muutokset Saimaan vedenpinnan korkeudessa, jotka vaikuttaisivat pohjaveden korkeuteen tai alueella tapahtuvat kemikaalionnettomuudet, jotka liuottaisivat maaperässä olevaa kreosoottia. Näiden kaltaiset tapahtumat voisivat aiheuttaa tarpeen aktiivisemmille toimenpiteille tuottaa kustannuksia. Riskien varalta on tehty varautumissuunnitelma yhteistyössä viranomaisten kanssa.

5.4 Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset

Nimellispääoma	11 000 000,00	11 000 000,00
Markkina-arvo	247,61	-84 506,00

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

Suojeluveloitteet 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 toteutusta 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 suojeluveloitteessa.

ALV:n tarkistusvastuut

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

	<u>Jäljellä oleva vastuu</u>	<u>Jäljellä oleva vastuu</u>
Viimeinen tarkistusvuosi 2023		
Viimeinen tarkistusvuosi 2024	61 182,54	61 182,54
	61 182,54	81 769,26

Muut vastuut

Kruunuasunnot Oy/luovutusrajoitukset

Kruunuasunnot Oy:n taseeseen kuuluu 28 kiinteistöä ja 88 asunto-osakehuoneistoa, joihin kohdistuu luovutusrajoituksia perustuen lakiin valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019. Tämän omaisuuden tasearvo on yhteensä 31.796.403,71 euroa.

5.6 Asiakasvarat

Kruunuasunnot Oy:llä on hallinnassaan asiakasvaroja tilinpäätöshetkellä yhteensä 658.077,63 (651 194,86) euroa. Asiakasvarat eivät sisälly taseeseen.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Hyväksytty hallituksen kokouksessa Helsingissä 27. päivänä maaliskuuta 2023

allekirjoitettu sähköisesti

Ilpo Nuutinen
hallituksen puheenjohtaja

allekirjoitettu sähköisesti

Pauliina Pekonen
hallituksen jäsen

allekirjoitettu sähköisesti

Kai Heinonen
Toimitusjohtaja

allekirjoitettu sähköisesti

Niclas von Köhler
hallituksen jäsen

allekirjoitettu sähköisesti

Riitta Laitasalo
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 28. päivänä maaliskuuta 2023

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

allekirjoitettu sähköisesti

Katja Hanski
KHT

**LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA JA NIIDEN
SÄILYTSTAVOISTA**

Kirjanpito

Säilytystapa

Governia Oy

Tasekirja	sähköisesti	pdf-tiedostoina
Pääkirja	sähköisesti	pdf-tiedostoina
Päiväkirja	sähköisesti	pdf-tiedostoina

Tositelajit

Pankkitositteet	tositelaji PM	paperilla
Pankkitositteet	tositelaji 2/PT	paperilla ja sähköisesti
Ostolaskut	tositelaji 3/OL	sähköisesti
Palkkositteet	tositelaji 5/PA	paperilla ja sähköisesti
Sijoitustapahtumat	tositelaji 7/SI	paperilla ja sähköisesti
Muistiotositteet ja myyntilaskut	tositelaji 9/MU	paperilla
Sivuliikkeen yhdistelyositteet	tositelaji SP	sähköisesti
Liitetietositteet	LTT	paperilla ja sähköisesti
Konsernitositteet ja -laskelmat	sähköisesti	Excel-taulukkona

Pankkitositteet, ostolaskut, pääkirja ja päiväkirja säilytetään digitaalisesti Maestro kirjanpito-ohjelmiston tiedostomuodossa, varmuuskopiot ovat CD-ROM levyillä.

Muistiotositteet säilytetään paperitositteina.

Tilinpäätös, tililuettelo, saldoluellet ja liitetietositteet löytyvät pdf-tiedostoina AST-Accounting Services Tilimatic Oy:n tiedostopalvelimelta.

Governian Venäjän sivuliike

Päivä- ja pääkirja	ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma)
Kaikki tositteet	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	ATK-tulosteina
Päiväkirja	paperilla	ATK-tulosteina

Tositelajit

Pankkitositteet	tositelaji 2	paperilla
Muistiotositteet	tositelaji 9	paperilla

Pietarin Suomi-Talo Oy

Pääkirja	sähköisesti	pdf-tiedostoina
Päiväkirja	sähköisesti	pdf-tiedostoina
Palkkakirjanpito	sähköisesti	Netvisor-ohjelmisto

Tositelajit

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

OOO Dom Suomi (Venäjä)

Päivä- ja pääkirja	ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma)
Kaikki tositteet	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 Tampuuriirto	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
31 Kaspersiirto	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
90 Muistiotositteet	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
91 Jakomuiot	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
201 Vastike	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
202 Vuokrat	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto
994 Liitetietositteet	Sähköisesti	Fivaldi-ohjelmisto

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 28 pages before this page
Dokumentet inneholder 28 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 28 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 28 sider før denne side

Detta dokument innehåller 28 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende