



TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

2245476-7

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

1.1.-31.12.2023

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 kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	26-27

Säilytysaika: 31.12.2033 asti

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2023

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

Governia Oy:n tehtävä

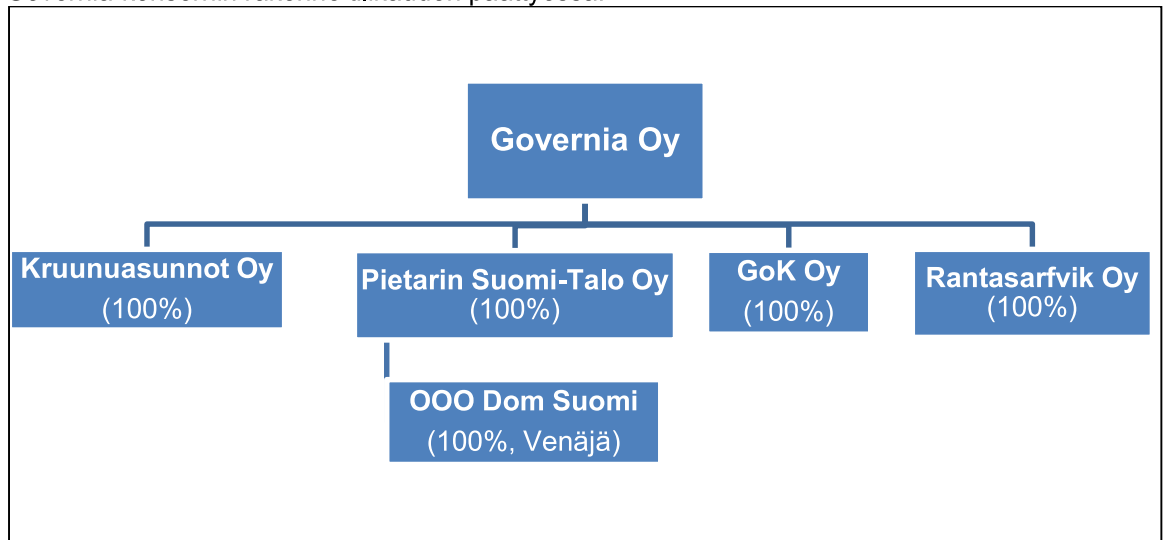
Governia Oy on Suomen valtion kokonaan omistama ja valtioneuvoston kanslian omistajaohjausosaston ohjauksessa toimiva valtion erityistehtäväyhtiö, jonka vahvaa tasetta voidaan käyttää valtio-omisteisten yhtiöiden kehittämiseen ja omistuksellisiin erityisjärjestelyihin. Yhtiön tehtävänä on toteuttaa valtion tarkoituspäitä 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 yhtiöiden liiketoiminnan strategisesta ohjauksesta ja operatiivisen toiminnan sekä riskienhallinnan valvonnasta. Governia Oy tuottaa niille tytäryhtiöilleen, joilla ei ole omaa henkilökuntaa, yhtiöiden tarvitsemat hallinto- ja tukipalvelut.

Konsernirakenne ja tytäryhtiöiden liiketoiminnot

Governia-konsernin rakenne tilikauden päättyessä:



Governia Oy:n omistuksissa ei tapahtunut tilikauden aikana muutoksia. 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.

Syksyllä Venäjän valtio päätti perua Suomen Pietarin pääkonsulaatin toimiluvan ja edustusto sulkeutui 1.10.2023, mikä muutti liiketoimintaympäristöä ja -edellytyksiä Pietarissa oleellisesti. Talon suomalainen johtaja palasi Suomeen ja operatiivista toimintaa ollaan asteittain siirtämässä paikallisen manageriyhtiön hallinnoitavaksi.

Koska Pietarissa toimivia suomalaisyrityksiä ei juuri ole ja länsimaisten yritysten toimistotilan kysyntä on myös olennaisesti laskenut, tyhjiä toimistotiloja on loppuvuodesta alettu vuokrata myös venäläisille yrityksille, mikä onkin loppuvuonna parantanut talon käyttöastetta.

Suomi-Talon liiketoiminta on ollut tappiollista toiminnan alusta, vuodesta 2018 alkaen ja on sitä edelleen. Tuloskehityksen kääntäminen kannattavaksi edellyttää käyttöasteen olennaista nostamista. Profiililtaan Suomi-Taloon sopivien vuokralaisten löytyminen vallitsevassa tilanteessa on haastavaa. Pietarin toimistomarkkinan lisääntynyt ylitarjonta on myös johtanut vuokratasojen laskuun.

Governia selvitti vuoden 2023 aikana ulkopuolisen asiantuntijan avustuksella mahdollisuuksia talon omistuksesta irtautumiseen. Se ei kuitenkaan ole tällä hetkellä käytännössä mahdollista johtuen länsimaisia yrityksiä koskevasta poikkeuslainsäädännöstä, joka käytännössä estää kiinteistö- ja yhtiöomistusten myymisen. Tilanteen pysyvyyttä tai tilapäisyyttä on mahdotonta arvioida, joten tämän epävarmuuden sekä Venäjän tilanteeseen liittyvien riskien vuoksi Suomi-Taloon liittyvien pysyvien vastaavien tase-erien sekä paikallisen tytäryhtiön jäljellä ollut tasearvo noin 6,6 milj. euroa, eli kaikki omistukseen liittyvät tase-erät, on kirjanpidollisen varovaisuuden periaatteella kirjattu kokonaan arvonalennuksena kuluksi vuoden 2023 tilinpäätöksessä.

Kruunuasunnot Oy kehittää, hallinnoi ja vuokraa omistuksessaan olevaa, pääasiassa Puolustusvoimien asuntotarpeita palvelevaa asuntokantaa ja tarjoaa asuntojen hallintopalveluita puolustusvoimien palvelukeskukselle.

Tilikauden olennaisin tapahtuma oli kesäkuussa 2023 toteutettu Suomen kiinteistömarkkinoiden vuoden suurin asuntoportfoliokauppa, jossa Kruunuasunnot myi noin 1.200 kasvu- ja aluekeskuksissa sijaitsevaa asuntoa ulkomaiselle kiinteistösijoittajalle. Kauppa toteutettiin 30.06.2023, ja kaupassa myytiin noin 67 % yrityksen kokonaisasuntomäärästä.

Tämä vapaille markkinoille vuokrattu kasvu- ja aluekeskusportfolio juontaa juurensa aiempaan toimintamalliin, jolloin Puolustusvoimat tarjosi henkilökunnalleen palvelussuhdeasuntoja laajasti lähes kaikilla toimintapaikkakunnillaan. Myyty portfolio muodostui puolustusvoimien vuonna 2015 luodun asuntostrategian mukaisesti sen jälkeen, kun puolustusvoimien tarve Kruunuasuntojen tarjoamille asunnoille oli vähentynyt tietyillä paikkakunnilla ja näin vapautuneita asuntoja ryhdyttiin vuokraamaan vapailla markkinoilla myös puolustusvoimien ulkopuolisille henkilöille. Vuonna 2015 uusitun strategian mukaisesti portfolioa oli kehitetty liiketaloudellisesti kannattavaksi sen omistaja-arvon kasvattamiseksi. Portfolio myytiin lopulta päättäneellä tilikaudella, koska markkinaehtoisen vuokra-asuntokannan omistaminen ei kuulunut enää Kruunuasuntojen ja sen emoyhtiö Governian omistajastrategiaan.

Jäljelle jäänyt reilun 800 asunnon asuntokanta muodostuu luovutusrajoitusten piirissä olevista varuskuntapaikkakunnilla sijaitsevista asunnoista ja siitä noin 75 % on puolustusvoimasidonnaisessa käytössä. Kruunuasuntojen omistukseen jääneet asunnot sijaitsevat yhdeksällä paikkakunnalla Raaseporista Sodankylään. Osana edellä mainittua asuntoportfoliokauppaa ja sen myötä tapahtunutta liiketoiminnan supistumista on yrityksen toimintoja ja organisaatiota muokattu vastaamaan muuttunutta tilannetta.

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 Sundsbergin alueella sijaitsevaa kaavoittamatonta raakamaata. Tontit omistetaan kiinteistöyhtiöiden kautta. Yhtiöllä on esisopimus kaikkien kaavoitettujen tonttien myynnistä vuosina 2021-2024. Muuttuneen markkinatilanteen vuoksi vuosien 2023-2024 kaupat ovat kuitenkin lykkääntymässä vuoteen 2026 ja sen jälkeisille vuosille. Sundsbergin alueen yleiskaavoitusta valmistellaan vuonna 2024. Yleiskaavan ja sen jälkeisen asemakaavoituksen valmistuminen ja myytävien tonttien muodostuminen tulevat viemään vielä useita vuosia.

2) Taloudellinen asema ja tulos

Emoyhtiö Governia Oy:n liike-tulos oli -8,0 (-0,6) milj. euroa, johon vaikuttavina olennaisimpina tekijöinä ovat edellä mainittu Suomi-Talon tasearvosta tehty arvonalennus 6,6 milj. euroa sekä sitä operoivan tytäryhtiön tasearvosta ja siltä olevista saamisista tehdyt yht. 0,8 milj. euron arvonalennukset ja akordit. Tilikauden tulos ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja oli 13,6 (7,3) milj. euroa ja nettotulokseksi verojen jälkeen muodostui 13,6 (4,2) milj. euroa. Tuloksen muodostumisessa keskeisin merkitys oli Kruunuasunnoista tilikauden aikana nostetulla Kruunuasuntojen tilikauden tulosta vastaavalla osingolla 20 milj. euroa. Governia jakoi vastaavan suuruisen osingon edelleen omistajalleen Suomen valtiolle.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä. Likvideistä varoista 101,7 (39,6) milj. euroa, 60,6 (0,0) milj. euroa on tytäryhtiöille kuuluvia konsernitilitalletuksia. Likvideistä varoista 37,5 (35,9) milj. euroa, on sijoitettuna korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista, joiden paino on matalariskisissä Investment Grade -luokitetuissa joukkovelkakirjoissa. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 38,0 (36,2) milj. euroa. Sijoittamisessa noudatetaan hallituksen vuosittain hyväksymää sijoitustoiminnan linjausta. Sijoitustoiminta on ulkoistettu ulkopuoliselle varainhoitajalle täyden valtakirjan salkunhoitosopimuksella.

Governia Oy (emoyhtiö)	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto m€	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6
Liikevoitto/-tappio m€	-8,0	-0,6	-0,6	-0,5	-0,6
Oman pääoman tuotto%	14,1 %	2,0 %	+1,3%	-0,9 %	+0,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	11,3 %	2,7 %	+0,9%	-0,6 %	+0,9 %
Omavaraisuusaste (%)	59,6 %	79,1 %	31,6 %	80,6 %	79,5 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Konsernin liikevaihto tilikaudelta oli 14,2 (21,1) milj. euroa. Liikevaihto muodostuu suurimmaksi osaksi Kruunuasuntojen vuokraustoiminnan tuotoista ja liikevaihdon muutos johtuu pitkälti siitä, että Kruunuasunnot myi 2/3 vuokra-asuntokannastaan kesäkuussa 2023. Sen vuoksi tilikaudet eivät ole vertailukelpoisia. Konsernin nettotulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli +10,9 (+8,3) milj. euroa, johon vaikuttaa keskeisesti em. Suomi-Talon arvonalennuksen ohella Kruunuasuntojen asuntosalikkukaupan tuotto. Konsernin nettotulos tilinpäätössiirtojen ja verojen jälkeen oli 7,4 (6,6) milj. euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli 143,9 (252,7) milj. euroa. Muutos johtuu suurimmaksi osaksi siitä, että kaikki konsernin korolliset velat (edellisessä taseessa yht. 93,0 milj. euroa) maksettiin pois asuntosalikkukaupan tuotoilla sekä tilikauden aikana jaetusta 20,2 milj. euron suuruudesta ylimääräisestä osingosta.

Governia-konserni	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto milj.€	14,2	21,2	21,1	27,1	18,5
Liiketulos milj.€	9,1	0,8	4,7	6,4	1,1
Liiketulos %	63,9	3,9 %	22,4 %	23,5 %	6%
Oman pääoman tuotto%	5,1 %	4,3 %	4,3 %	3,9 %	1,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	6,4 %	2,7 %	2,3 %	3,1 %	1,4 %
Omavaraisuusaste (%)	98 %	60,9 %	34,1 %	60,2 %	64 %

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 29.3.2023. Lisäksi pidettiin 2.1.2023 ja 6.9.2023 ylimääräiset yhtiökokoukset, joissa päätettiin ylimääräisten osinkojen maksamisista.

Governia Oy:n hallitukseen kuuluivat tilikaudella puheenjohtajana Ilpo Nuutinen, jäseninä Niclas Köhler, Pauliina Pekonen sekä Riitta Laitasalo. Yhtiön toimitusjohtaja on Kai Heinonen.

Hallituksen jäsenet eivät omista yhtiön osakkeita eikä yhtiöllä ole optiojärjestelmiä.

Governia Oy:n hallitus kokoontui kertomusvuoden aikana 17 (18) 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 tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

4) Henkilöstö, palkkiot ja palkitseminen konsernissa

Henkilömäärä tilikaudella keskimäärin oli emoyhtiössä 2 (2) ja konsernissa 17 (22).

Kaikissa konsernin yhtiöissä on käytössä koko henkilöstön käsittävä tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä myös toimitusjohtajat ovat. Palkittamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia valtio-omistajan erityistehtävayhtiöitä 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	143 (108*) t€	371,8** (346,6) t€
...tulospalkkiot tilikaudelta	15,7 (10,5) t€	39,6 (61,7) t€

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

Toimitusjohtajilla ei ole maksuperusteista tai muuta vastaavaa lisäeläketurvaa. Eläkeikä on työeläkelain mukainen. Irtisanomisajat vaihtelevat 3-6 kuukauden välillä. Konserniyhtiöiden toimitusjohtajasopimukseen ei kuulu erillisiä erokorvauksia paitsi Kruunuasuntojen toimitusjohtajan 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	Rantasarfviik Oy
Jäsenten lkm	4 (4)	4 (4)	1 (1)	3 (3)	2 (2)
Kk-korvaus	pj. 1800 €/kk, muut 1300 €/kk	pj. 1500€/kk* 1200 €/kk*	-	-	-
Kokouspalkkio	600 €/kokous	600 €/kokous*	-	500 €/kokous	-
Palkkiot yht.	104,4 (114) t€	73,8 (96,5) t€	-	6,0 (8,7) 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, markkinoihin ja kannattavuuteen liittyvät riskit sekä yhtiöiden toimintaan liittyvät avainhenkilö- ja maineriskit. Likvidien varojen sijoitussalkun riskiä pyritään hallinnoimaan konservatiivisella sijoituspolitiikalla. Konsernin operatiivisissa yhtiöissä on käytössä riskienhallinta ja -arviointiprosessit osana niiden liiketoimintaprosesseja. Riskienhallinnasta raportoidaan kunkin yhtiön ja emoyhtiön hallitukselle säännöllisesti vuosittain ja tarvittaessa useammin.

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 edellisellä tilikaudella kaudelle 2023 - 2025. Kukin konserniyhtiö asettaa yhtiön toimintaan perustuvat yhtiökohtaiset vastuullisuustavoitteensa. Emoyhtiö ja jokainen operatiivista liiketoimintaa harjoittava tytäryhtiö laativat 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 jatkuvien 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) 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.

Kohollaan oleva inflaatio heikentää edelleen vuonna 2024 jonkin verran Kruunuasuntojen vuokraustoiminnan kannattavuutta ainakin väliaikaisesti, koska vuokratuotot seuraavat inflaatiota viiveellä. Ukrainan sodan ja Venäjän tilanteen suorat negatiiviset vaikutukset kohdistuvat lähinnä Suomi-Talo -liiketoimintaan, mutta vaikutus ei ole konsernin näkökulmasta olennainen.

10) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2023 tulos osoittaa voittoa 13 630 442,71 (4 174 184,17) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 73 105 118,97 (79 891 855,02) euroa, josta voittovarojen osuus 64 905 118,97 (71 691 855,02) euroa. Governia-konsernin vapaa oma pääoma oli 120 917 592,85 (133 818 644,48) euroa.

Yhtiö on jakanut tilikauden aikana ylimääräisenä osinkona 20 000 000,00 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden voitto kirjataan kokonaisuudessaan edellisten tilikausien voittovaroihin.

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2023		1.1.-31.12.2022	
LIKEVAIHTO	396 539,95		521 991,45	
Liiketoiminnan muut tuotot	31 542,37		34 659,04	
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-7 572,71		-8 897,82	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-330 057,34		-317 715,84	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-35 698,50		-33 995,10	
Muut henkilösivukulut	-14 566,63	-380 322,47	-10 919,39	-362 630,33
Poistot ja arvonalentumiset	-6 752 434,87		-221 177,11	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 249 720,17		-522 929,24	
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-7 961 967,90		-558 984,01	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	20 000 000,00		0,00	
Korkotuotot saman kons. yrityksiltä	337 593,76		90 229,17	
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	1 787 470,50	22 125 064,26	9 994 599,48	10 084 828,65
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-106 623,66		-360 000,00	
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	952 297,45		-1 447 809,77	
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-1 361 217,13	-515 543,34	-396 593,82	-2 204 403,59
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	21 609 520,92		7 880 425,06	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	13 647 553,02		7 321 441,05	
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus	-3 000,00		-1 645 450,00	
Tuloverot				
Tuloverot	-14 110,31		-1 501 806,88	
TILIKAUDEN VOITTO	13 630 442,71		4 174 184,17	

Emoyhtiön tase	31.12.2023		31.12.2022
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	8 824,15		10 680,12
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	0,00	6 531 101,12	
Koneet ja kalusto	7 073,43	226 551,21	
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	9 800,00	6 767 452,33
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	51 078 357,75	51 184 981,41	
Muut osakkeet ja osuudet	1 280,00	262 117,58	51 447 098,99
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51 105 335,33		58 225 231,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 000 000,00	17 000 000,00	
Muut saamiset	150 002,00	150 002,00	17 150 002,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	750 000,00	10 796 621,80	
Muut saamiset	8 423,38	95 062,30	
Siirtosaamiset	860 838,51	638 736,38	11 530 420,48
Rahoitusarvopaperit	37 541 285,72		35 917 230,92
Rahat ja pankkisaamiset	64 145 478,30		3 707 746,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	105 456 027,91		68 305 400,12
Vastaavaa yhteensä	156 561 363,24		126 530 631,56
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)	51 274 676,26	67 517 670,85	
Tilikauden voitto (tappio)	13 630 442,71	4 174 184,17	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	93 287 670,14		100 074 406,19
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	0,00	24 499 998,00	
	0,00		24 499 998,00
Lyhytaikainen			
Ostovelat	96 496,69	18 854,51	
Velat saman konsernin yrityksille	62 686 681,55	1 521 000,00	
Muut velat	24 834,67	20 732,28	
Siirtovelat	465 680,19	395 640,58	1 956 227,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	63 273 693,10		26 456 225,37
Vastattavaa yhteensä	156 561 363,24		126 530 631,56

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2023	31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	-7 961 967,90	-558 984,01
Oikaisut:		
Poistot	6 752 434,87	221 177,11
Muut oikaisut	676 750,91	7 256,43
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-532 782,12	-330 550,47
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	190 668,78	-298 782,25
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	154 053,53	-172 232,57
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-188 059,81	-801 565,29
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 171 696,76	-165 973,44
Saadut korot liiketoiminnasta	1 260 389,31	9 910 884,78
Maksetut välittömät verot	296 172,64	-2 135 231,24
Liiketoiminnan rahavirta (A)	196 805,38	6 808 114,81
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0,00	-937,93
Investointilainojen takaisinmaksut	25 000 000,00	6 550 000,00
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	0,00	-150 000,00
Luovutustulot pysyvien vastaavien sijoituksista	260 837,58	200 000 000,00
Saadut osingot tytäryhtiöiltä	20 000 000,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	45 260 837,58	206 399 062,07
Rahavirta ennen rahoitusta	45 457 642,96	213 207 176,88
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	60 556 681,55	0,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	-200 000 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-24 499 998,00	0,00
Annetut konserniavustukset	-144 000,00	-133 450,00
Maksetut osingot	-20 260 837,58	-8 000 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	15 651 845,97	-208 133 450,00
Rahavarojen muutos (A+B+C)	61 109 488,93	5 073 726,88
Rahavarat tilikauden alussa	41 131 308,00	36 057 581,12
Rahavarat tilikauden lopussa	102 240 796,93	41 131 308,00
	61 109 488,93	5 073 726,88

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 31.12.2023 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 % menojäännöspoisto

50 vuoden tasapoisto

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

31.12.2023

31.12.2022

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

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista konsernin yrityksiltä	20 000 000,00	0,00
Korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä	337 593,76	90 229,17
Korko- ja rahoitustuotot muilta	1 787 470,50	9 994 599,48
	<u>22 125 064,26</u>	<u>10 084 828,65</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä **22 125 064,26** **10 084 828,65**

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-106 623,66	-360 000,00
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	952 297,45	-1 447 809,77
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-722 905,25	0,00
Korkokulut muille	-308 788,45	-210 133,41
Muut rahoituskulut	<u>-329 523,43</u>	<u>-186 460,41</u>
	<u>-515 543,34</u>	<u>-2 204 403,59</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **21 609 520,92** **7 880 425,06**

2.2 Poistot ja arvonalentumiset

Aineettomat hyödykkeet	1 855,97	1 855,97
Rakennukset ja rakennelmat	143 774,56	143 804,06
Rakennukset ja rakennelmat arvonalennus*	6 387 326,56	0,00
Koneet ja kalusto	56 637,80	75 517,08
Koneet ja kalusto arvonalennus*	<u>162 839,98</u>	<u>221 177,11</u>
	6 752 434,87	221 177,11

* Ks. tarkemmin kohta 3.2.2

31.12.2023

31.12.2022

2.3 Henkilöstö

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

2.4 Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten palkkiot	104 400,00	114 000,00
-------------------------------	------------	------------

2.5 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

Nexia Oy

Tilintarkastuksesta	12 022,78	14 094,78
Muista palveluista	0,00	279,72
	12 022,78	14 374,50

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**3.1 Konserniyritykset****Tytäryhtiöt:****Omistusosuus%**

Kruunuasunnot Oy, Helsinki	100 %
GoK Oy, Helsinki	100 %
Rantasarfviik 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.	10 680,12	12 536,09
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kirjanpitoarvo 31.12	8 824,15	10 680,12

3.2.2 Aineelliset hyödykkeet**Rakennukset ja rakennelmat**

Hankintameno 1.1.	7 157 979,01	7 157 979,01
Lisäykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	7 157 979,01	7 157 979,01
Kertyneet poistot 1.1	-626 848,40	-483 073,84
Tilikauden poisto	-143 774,56	-143 774,56
Kertyneet poistot 31.12	-770 622,96	-626 848,40
Kertyneet arvonalennukset 1.1	0,00	0,00
Arvonalennukset*	-6 387 356,05	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-6 387 356,05	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	0,00	6 531 130,61

*Kirjatut arvonalennukset kohdistuvat Governian omistamaan Venäjällä sijaitsevaan Pietarin Suomi-Taloon.

Paikallisella virallisella arvioitsijalla teetetyn arvonmäärityksen mukaan Suomi-Talon markkina-arvo myytäessä olisi n. 13 milj. euroa, mutta Venäjällä vallitsevan poikkeustilanteen ja ulkomaisia omistajia koskevan poikkeuslainsäädännön vuoksi kiinteistön myyminen ei ole Governialle tällä hetkellä käytännössä mahdollista eikä varsinkaan käypään markkinahintaan. Tilanteen pysyvyyttä/tilapäisyyttä on mahdotonta arvioida, joten tämän epävarmuuden sekä Venäjän tilanteeseen liittyvien riskien vuoksi Suomi-Taloon liittyvien pysyvien vastaavien tase-erien jäljellä ollut tasearvo on kirjanpidollisen varovaisuuden periaatteella kirjattu kokonaan arvonalennuksena kuluksi.

Koneet ja kalusto

Kirjanpitoarvo 1.1.	521 375,63	502 147,32
Lisäykset	0,00	19 228,31
Hankintameno 31.12	521 375,63	521 375,63
Kertyneet poistot 1.1	-294 824,43	-219 307,36
Tilikauden poisto	-56 637,80	-75 517,07
Kertyneet poistot 31.12	-351 462,23	-294 824,43
Kertyneet arvonalennukset 1.1	0,00	0,00
Arvonalennukset*	-162 839,97	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-162 839,97	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	7 073,43	226 551,20

*ks. yllä kohta rakennukset

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.	0,00	18 290,40
Vähennykset (valmistuneet investoinnit siirretty ao. taseisiin)	0,00	-18 290,40
Kirjanpitoarvo 31.12	0,00	0,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**16 873,43 6 767 481,81**

	31.12.2023	31.12.2022
3.2.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	56 090 777,23	55 940 777,23
Lisäykset	0,00	150 000,00
	56 090 777,23	56 090 777,23
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-4 905 795,82	-4 545 795,82
Arvonalentumiset	-106 623,66	-360 000,00
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-5 012 419,48	-4 905 795,82
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	51 078 357,75	51 184 981,41
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

*Gasonia Oy:n osakkeet, jotka on tilikauden alussa 2023 luovutettu omistajalle osinkona in natura.

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

Sijoitukset yhteensä **51 079 637,75** **51 447 098,99**

3.3 Vaihtuvat vastaavat

3.3.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä

Pääomalainasaamiset, Kruunuasunnot Oy **0,00** **15 000 000,00**

Muut lainasaamiset, Rantasarfvik Oy **2 000 000,00** **2 000 000,00**
Nimellisarvo 3 612 400,00 3 612 400,00

Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä yht. 2 000 000,00 17 000 000,00

	31.12.2023	31.12.2022
3.3.2 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Pääomalainasaamiset, Kruunuasunnot Oy	0,00	10 000 000,00
Siirtosaamiset	0,00	90 229,17
Konserniavustussaaamiset	750 000,00	9 000,00
	750 000,00	10 099 229,17

3.3.3 Myyntisaamiset

Vuokrasaaminen venäläiseltä tytäryritykseltä* 674 150,87 697 392,63
Akordi 31.12.2023 -220 784,16 0,00
Arvonlennus -453 366,71 0,00
0,00 697 392,63

*Kyseessä on Suomi-Talon vuokrasaaminen taloa operoivalta venäläiseltä tytäryritykseltä. Tytäryhtiön liiketoiminta on tappiollista ja Venäjän ja Suomen välinen maksuliikenne ei toimi, joten saaminen on osittain akordoitu ja osittain kirjattu varovaisuuden periaatteella arvonalennuksena kuluksi.

3.3.4 Siirtosaamiset

Korkosaatavat rahoitusarvopaperit 267 259,21 231 007,24
Jälkimerkkinahvytykset rahoitusarvopaperit 39 588,39 21 425,90
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus 15 162,44 69 544,56
Korkosaamiset talletuksista 509 653,79 0,00
Tuloverosaamiset 0,00 306 025,07
Muut siirtosaamiset 29 174,68 10 733,61
860 838,51 638 736,38

3.3.5 Rahoitusarvopaperit

Arvopaperisalkku
Markkina-arvo 37 980 404,78 36 223 003,13
Kirjanpitoarvo 37 541 285,72 35 917 230,92
Erotus 439 119,06 305 772,21

	31.12.2023	31.12.2022
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.	71 691 855,02	75 510 692,07
Osingonjako	-20 260 837,58	-8 000 000,00
Muuntoerot sivuliikkeen yhdistelystä	-156 341,18	6 978,78
Tilikauden voitto/tappio	13 630 442,71	4 174 184,17
Voittovarot 31.12.	64 905 118,97	71 691 855,02
Vapaa oma pääoma 31.12	73 105 118,97	79 891 855,02
Oma pääoma yhteensä	93 287 670,14	100 074 406,19
Jakokelpoinen oma pääoma	73 105 118,97	79 891 855,02
5 VIERAS PÄÄOMA	31.12.2023	31.12.2022
5.1 Velat saman konsernin yrityksille		
Konsernitilivelat	6 055 681,55	0,00
Konserniavustusvelat	2 130 000,00	1 521 000,00
	8 185 681,55	1 521 000,00
5.2 Siirtovelat		
Palkkavelat	27 421,72	23 566,66
Lomapalkkavaraukset	35 713,84	24 645,36
Rahoitusarvopaperien alikurssin jaksotus	353 538,75	168 120,11
Korkovelat	0,00	111 778,52
Tuloverot	4 469,30	0,00
Muut siirtovelat	44 536,58	67 529,93
	465 680,19	395 640,58
6 VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT		
	31.12.2023	31.12.2022
6.1 Vakuudeksi pantatut talletukset	150 000,00	150 000,00
6.2 Muut vastuut ja vastuusitoumukset		
6.2.1 Jaettu maanpuhdistusta koskeva kustannusvastuu		
Governialla huolehtii Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapolkkykyllästäjän 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 18 000 (ed. vuonna noin 16 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa ei pystytty arvioimaan varmasti, mutta se tulee jatkamaan 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 luottaisivat maaperässä olevaa kreosoottia. Näiden kaltaiset tapahtumat voisivat aiheuttaa tarpeen aktiivisemmille toimenpiteille tuottaa kustannuksia. Riskien varalta on tehty varautumissuunnitelma yhteistyössä viranomaisten kanssa.		
6.2.2 Konserniin kuuluvia yrityksiä koskevat sitoumukset		
Governian kokonaan omistama tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy on tehnyt 30.6.2023 n. 1200 asunnon salkkukaupan, johon liittyen Governia Oy on aKruunuasuntojen omistajana antanut seuraavat sitoumukset: - Governia Oy omistaa kaikki Kruunuasuntojen osakkeet vähintään kahden vuoden ajan kaupan toteutuspäivästä - Governia Oy sitoutuu olemaan purkamatta Kruunuasunnot Oy:tä kahteen vuoteen kaupan toteutuspäivästä - Kruunuasunnot oy:n sidottua omaa pääomaa ei jaeta eikä alenneta kahteen vuoteen kaupan toteutuspäivästä		
6.3 Saamiset lähipiiriltä		
Ks. saamiset saman konsernin yrityksiltä ja omistusyhteisyyksiltä. Ei muita lähipiirisaamisia.		

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
LIIKEVAIHTO	14 232 239,34	21 151 808,49
Liiketoiminnan muut tuotot	18 291 321,43	70 749,98
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-148 162,89	-110 949,80
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-1 132 550,01	-1 371 123,15
Ulkopuoliset palvelut	-502 437,90	-355 967,94
	<u>-1 783 150,80</u>	<u>-1 838 040,89</u>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 860 140,52	-1 762 558,59
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-228 446,84	-293 691,09
Muut henkilösivukulut	-23 902,40	-70 094,46
	<u>-2 112 489,76</u>	<u>-2 126 344,14</u>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 858 321,15	-5 067 215,66
Arvonalentumiset	-6 800 166,54	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-9 873 826,35	-11 363 372,63
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	9 095 606,17	827 585,15
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	212,08
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 444 916,21	10 324 878,93
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	952 297,45	-1 613 160,57
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 568 035,87	-1 218 246,28
	<u>1 829 177,78</u>	<u>7 493 684,16</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	10 924 783,96	8 321 269,31
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	10 924 783,96	8 321 269,31
Tuloverot		
Tilikauden verot	-5 346 006,95	-1 501 806,88
Laskennalliset verot	1 875 269,70	-202 642,94
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u>7 454 046,71</u>	<u>6 616 819,49</u>

KONSERNIN TASE**V a s t a a v a a****31.12.2023****31.12.2022****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

8 824,15

257 338,08

68 180,12

352 323,79

266 162,23**420 503,91**

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset

hankinnat

1 901 262,67

25 931 548,38

16 004,29

199 071,93

0,00

14 658 216,22

153 551 852,45

369 536,14

601 656,40

17 595,79

28 047 887,27**169 198 857,00**

Sijoitukset

Osuudet konserni- ja om. yhteisyrityksissä

Muut osakkeet ja osuudet

2 830 135,18

1 480,00

20 591 615,15

264 117,58

2 831 615,18**20 855 732,73****PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****31 145 664,68****190 475 093,64****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

8 184 234,16**9 461 258,49**

Pitkäaikaiset saamiset

150 002,00**150 002,00**

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

115 747,15

114 331,06

1 017 013,80

249 318,82

207 356,60

722 017,19

1 247 092,01**1 178 692,67**

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

37 541 285,72

65 645 140,44

40 435 409,66

11 040 938,88

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**112 767 754,33****62 266 301,70****V a s t a a v a a y h t e e n s ä****143 913 419,01****252 741 395,34****KONSERNIN TASE****V a s t a t t a v a a****31.12.2023****31.12.2022****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

-277 288,76

105 531 538,06

7 454 046,71

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 296,78

139 001,85

118 853 526,36

6 616 819,49

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ**141 100 143,96****154 001 195,65****VIERAS PÄÄOMA**

Pitkäaikainen

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta

Laskennalliset verovelat

0,00

0,00

562 237,87

24 499 998,00

44 723 220,75

2 437 507,57

562 237,87**71 660 726,32**

Lyhytaikainen

Saadut ennakot

Lainat rahoituslaitoksilta

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

89 776,98

0,00

762 486,84

165 796,24

1 232 977,12

274 374,94

23 839 855,50

836 349,60

607 793,47

1 521 099,86

2 251 037,18**2 813 275,05****27 079 473,37****98 740 199,69****VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ****V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä****143 913 419,01****252 741 395,34**

Konsernin rahoituslaskelma

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	8 342 704,35	827 585,15
Oikaisut:	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	9 658 487,69	5 066 970,60
Muut oikaisut	-17 534 023,02	-156 114,46
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	467 169,02	5 738 441,29
Käyttö pääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	1 421 498,65	1 109 708,65
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	342 662,68	1 388 601,44
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	-616 740,51	770 296,46
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 614 589,84	9 007 047,85
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 689 828,50	-868 667,52
Saadut korot liiketoiminnasta	2 640 740,27	10 241 164,23
Maksetut välittömät verot	167 930,74	-2 135 231,24
	118 842,51	7 237 265,47
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 733 432,35	16 244 313,31
Investointien rahavirta		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden investoinnit ja luov	151 295 309,90	-2 076 342,01
Pysyvien vastaavien sijoitusten investoinnit ja luovutustulot	11 176 411,57	200 000 000,00
Investointien rahavirta (B)	162 471 721,47	197 923 657,99
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	-200 000 000,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-93 063 079,25	-2 242 005,50
Oman pääoman sijoitukset	0,00	0,00
Maksetut osingot	-20 260 837,58	-8 000 000,00
Muuntoerot	0,00	-35 362,17
Rahoituksen rahavirta (C)	-113 323 916,83	-210 277 367,67
Rahavarojen muutos (A+B+C)	50 881 236,99	3 890 603,63
Rahavarat tilikauden alussa	52 982 678,90	49 060 965,53
Muuntoerot	123 456,82	-31 109,74
Rahavarat tilikauden lopussa	103 740 459,07	52 982 678,90
	50 881 236,99	3 890 603,63

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia sekä rahoitusarvopapereissa esitettyjä 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 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.

Tilikausien vertailukelpoisuus

Konsernin liikevaihto on muodostunut päättyneellä ja sitä edeltäneellä tilikaudella suurimmaksi osaksi Kruunuasuntojen asuntovuokraustoiminnan tuotoista. Koska Kruunuasunnot Oy myi kesäkuussa 2023 reilun 2/3 vuokrauskäytössä olleesta asuntokannastaan, tilikaudet eivät ole vertailukelpoisia.

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 keskiarvoon ei ole olennainen. Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voittovaroihin ja esitetty liitetiedoissa oman pääoman erittelyssä.

Vuoden 2023 tilinpäätöksessä ainoat ulkomaan rahan määräiset erät ovat ruplamääräisiä eriä. 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

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

Ei johdannaissopimuksia tilikauden aikana.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	Governia-kons	Governia-konserni
2. Tuloslaskelman liitetiedot	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
2.1 LIIKEVAIHTO		
Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot	12 967 924,58	19 004 709,47
Kiinteistöjen myynti	585 652,40	1 520 721,62
Kiinteistöliiketoiminnan palvelumyyntituotot	597 862,36	592 194,20
Muu liikevaihto	80 800,00	34 183,20
Yhteensä	14 232 239,34	21 151 808,49
2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Muut tuotot	18 291 321,43	70 749,98
Yhteensä	18 291 321,43	70 749,98
2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Henkilöstömäärä		
Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä	17	22
Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä		
Toimitusjohtajien palkat ja tulospalkkiot	-418 259,50	-346 646,00
Hallituksen jäsenten palkkiot	-184 200,00	-219 200,00
2.4 SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä		
Aineettomista oikeuksista	-132 892,60	-150 672,60
Maa-alueista ja maanvuokraoikeuksista (fuusiotappion kohdistus)	-30 125,55	-72 301,32
Rakennuksista ja rakennelmista	-2 527 185,92	-4 523 698,89
Koneista ja kalustosta	-88 657,18	-187 640,71
Muista aineellisista hyödykkeistä	-79 459,90	-132 902,14
Arvonalentumiset*	-6 800 166,54	0,00
Yhteensä	-9 658 487,69	-5 067 215,66
*Ks. Tarkemmin kohta 3.2 rakennukset	0,00	0,00
2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöliiketoiminnan hoito- korjaus ja hankekulut	-251 652,92	-7 853 552,69
Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut	-2 186 530,42	-2 417 004,60
Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut	-7 030 249,80	-825 961,04
Muut kulut	-405 393,20	-266 854,30
Yhteensä	-9 873 826,35	-11 363 372,63
2.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	-33 810,18	-37 270,48
Muut palvelut	-11 693,20	-4 352,40
Yhteensä	-45 503,38	-41 622,88
2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	212,08
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 444 916,21	10 324 878,93
Yhteensä	2 444 916,21	10 325 091,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	952 297,45	-1 613 160,57
Korko- ja rah.kulut muille	-1 568 035,87	-1 218 246,28
Yhteensä	-615 738,42	-2 831 406,85
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	1 829 177,79	7 493 684,16

3 TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1	76 049,62	26 049,62
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	18 549,62	76 049,62
Kertyneet poistot 1.1	-7 869,50	-6 013,53
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kertyneet poistot 31.12.	-9 725,47	-7 869,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 824,15	68 180,12

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	2 426 291,06	2 370 940,92
Lisäykset	-1 721 807,97	55 350,14
Hankintameno 31.12	704 483,09	2 426 291,06
Kertyneet poistot 1.1	-2 073 967,27	-1 925 150,64
Tilikauden poisto	1 626 822,26	-148 816,63
Kertyneet poistot 31.12.	-447 145,01	-2 073 967,27
Kirjanpitoarvo 31.12.	257 338,08	352 323,79
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	266 162,23	420 503,91

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	13 522 732,57	13 380 435,88
Lisäykset	-11 621 469,90	142 296,69
Hankintameno 31.12.	1 901 262,67	13 522 732,57

Fuusiotalpoiden kohdistus kiinteistöjen vuokraoikeuksiin ja maa-alueisiin

Hankintameno 1.1	1 207 784,97	1 304 132,62
Lisäykset	-1 304 132,62	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12	-96 347,65	1 304 132,62
Kertyneet poistot 1.1	-72 301,32	-96 347,66
Tilikauden poisto	168 648,97	-72 301,32
Kertyneet poistot 31.12.	96 347,65	-168 648,98
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	1 135 483,64
Maa- ja vesialueet yhteensä	1 901 262,67	14 658 216,21

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

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1	172 207 556,74	158 830 755,34
Lisäykset	-132 058 854,50	13 376 801,40
Hankintameno 31.12.	40 148 702,24	172 207 556,74
Kertyneet poistot 1.1.	-18 655 674,80	-14 132 005,41
Tilikauden poisto	10 825 876,99	-4 523 698,89
Kertyneet poistot 31.12.	-7 829 797,81	-18 655 704,30
Arvonlennukset 1.1	0,00	0,00
Arvonlennukset tilikaudella*	-6 387 356,05	0,00
Arvonlennukset 31.12.	-6 387 356,05	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 931 548,38	153 551 852,44

*Kirjatusta arvonalennuksesta 6,6 milj. € kohdistuvat Governian omistamaan Venäjällä sijaitsevaan Pietarin Suomi-Taloon.

Paikallisella virallisella arvioitsijalla teetetyn arvonnäytteen mukaan Suomi-Talon markkina-arvo myytäessä olisi n. 13 milj. euroa, mutta Venäjällä vallitsevan poikkeustilanteen ja ulkomaisia omistajia koskevan poikkeuslainsäädännön vuoksi kiinteistön myyminen ei ole Governialle tällä hetkellä käytännössä mahdollista eikä varsinkaan käypään markkinahintaan. Tilanteen pysyvyyttä/tilapäisyyttä on mahdotonta arvioida, joten tämän epävarmuuden sekä Venäjän tilanteeseen liittyvien riskien vuoksi Suomi-Taloon liittyvien pysyvien vastaavien tase-erien jäljellä ollut tasearvo on kirjanpidollisen varovaisuuden periaatteella kirjattu kokonaan arvonalennuksena kuluksi.

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	1 635 172,36	1 585 269,14
Lisäykset	-599 495,00	49 903,22
Hankintameno 31.12.	1 035 677,36	1 635 172,36
Kertyneet poistot 1.1	-1 265 636,23	-1 077 995,52
Tilikauden poisto	408 803,14	-187 640,71
Kertyneet poistot 31.12.	-856 833,09	-1 265 636,23
Arvonlennukset 1.1	0,00	0,00
Arvonlennukset tilikaudella*	-162 839,97	0,00
Arvonlennukset 31.12.	-162 839,97	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	16 004,30	369 536,13

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1	1 225 659,05	1 090 195,05
Lisäykset	-666 163,02	135 464,00
Hankintameno 31.12.	559 496,03	1 225 659,05
Kertyneet poistot 1.1	-624 002,65	-491 100,51
Tilikauden poistot	263 578,55	-132 902,14
Kertyneet poistot 31.12.	-360 424,10	-624 002,65
Kirjanpitoarvo 31.12.	199 071,93	601 656,40

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	17 595,79	11 721 108,34
Lisäykset	-17 595,79	1 824 036,18
Valmistuneet työt	0,00	-13 527 548,73
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	17 595,79
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	28 047 887,28	169 198 856,97

3.3 SIJOITUKSET**Osuudet saman konsernin yrityksissä**

Hankintameno 1.1	20 591 615,15	468 743,05
Omaisuuksilajisiirrot (ks.kohta 3.4)	0,00	20 122 872,10
Vähennykset	-17 761 479,97	0,00
Hankintameno 31.12.	2 830 135,18	20 591 615,15

Tilinpäätöksen 31.12.2023

Asunto Oy Tammisaaren Dragsvikinpuisto 25, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	24 652,48	-240,50
Asunto Oy Tammisaaren Dragsvikinpuisto 27, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	133 973,85	-1 962,73
Asunto Oy Raaseporin Dragsvikinpuisto 30-32, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	926 692,94	10 639,14
Asunto Oy Raaseporin Dragsvikinpuisto 28, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	482 969,98	3 815,54
Asunto Oy Raaseporin Dragsvikin Helmi, kotipaikka Raasepori, omistusosuus 100%	834 620,22	-240 382,34
Asunto Oy Säkylän Huovinrinne 9, 11 ja 13, kotipaikka Säkylä, omistusosuus 75%	494 147,35	39,32
Asunto Oy Säkylän Huovinrinne 15 ja 17, kotipaikka Säkylä, omistusosuus 66,7%	405 099,29	25,50
Asunto Oy Kankaanpään Varuskunnanranta, kotipaikka Kankaanpää, omistusosuus 100%	1 033 039,04	13 418,73

Muut osakkeet ja osuudet

Osakkeet		
Hankintameno 1.1	262 117,60	262 117,60
Lisäykset	2 000,00	2 000,00
Hankintameno 31.12	1 480,00	264 117,60
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	1 480,00	264 117,60

Muut saamiset

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

3.4 VAIHTO-OMAISUUS

Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	5 069 322,01	6 346 346,34
Kiinteistöt ja maa-alueet	3 114 912,15	3 114 912,15
Yhteensä	8 184 234,16	9 461 258,49

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

	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Asunto Oy Riihimäen Kokkolinna, kotipaikka Riihimäki	124 035,01	-88,14
Rantasarfvik		

3.5 SAAMISET**Pitkäaikaiset**

Muut saamiset	150 002,00	150 002,00
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00	0,00
Yhteensä	150 002,00	150 002,00

3.6 Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Sijoitussalkun jaksotukset	322 010,04	321 977,70
Korkosaamiset	509 653,79	
Verot	86 394,45	306 025,07
Muut jaksotukset	98 955,52	92 276,86
Yhteensä	1 017 013,80	720 279,63

3.7	Rahoitusarvopaperit		
	Markkina-arvo	40 741 181,87	40 741 181,87
	Kirjanpitoarvo	37 541 285,72	40 435 409,66
	Erotus	3 199 896,15	305 772,21
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	133 818 644,49	135 239 100,16
	Pääoman palautukset ja osingonjako	-20 260 837,58	-8 000 000,00
	Muuntoerot ulkomaisen sivuliikkeen yhdistelystä	0,00	6 978,78
	Muut oikaisut	-94 260,76	-44 253,94
	Edelliseen tilikauteen kohdistuvat oikaisut	0,00	0,00
	Tilikauden voitto (tappio)	7 454 046,71	6 616 819,49
	Vapaa oma pääoma 31.12	120 917 592,85	133 818 644,49
	Oma pääoma yhteensä	141 100 144,02	154 001 195,66
	Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:		
	Kruunuasunnot -konserni	2 248 951,50	9 750 030,29
4.2	PAKOLLISET VARAUKSET JA TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
	Pakolliset varaukset ja tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	0,00	0,00
	VIERAS PÄÄOMA		
	Pitkäaikainen		
4.3	Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
	Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	22 529 733,75
	Pääomalaina	0,00	0,00
		0,00	22 529 733,75
	Pitkä- ja lyhytaikainen		
4.4	Laskennallinen verovelka		
	Tilinpäätössiirroista	562 818,10	2 437 507,57
	Lyhytaikainen		
4.5	Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
	Velat konsernitiilinpäätökseen yhdistelemättömiltä vaihto-omaisuuteen sisältyviltä asoy:lta		
4.6	Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
	Jaksotetut palkat sosiaalikuluneen	405 321,64	303 785,40
	Sijoitussalkun jaksotukset	353 538,75	168 120,11
	Korot	0,00	362 592,51
	Verot	4 469,30	0,00
	TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut	80 604,79	156 294,57
	Muut	388 462,41	530 307,27
	Yhteensä	1 232 396,89	1 521 099,86
5	MUUT LIITETIEDOT		
5.1	Annetut vakuudet		
	Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen		
	Rahalaitoslainat	0,00	68 563 076,25
	nostamaton osuus	0,00	0,00
	Annetut kiinnitykset	0,00	98 460 300,00
	Vapaana olevat kiinnitykset	4 884 800,00	14 400 000,00
	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	0,00	3 451,44
Yhteensä	3 451,44	6 902,88

Vuokrasopimusvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	11 400,00	94 205,16
Myöhemmin maksettavat*	0,00	0,00
Yhteensä	11 400,00	94 205,16

5.3 Puhdistusvastuut

Governialla huolehtii Mikkelin kaupungissa Pursialassa sijaitsevan entisen ratapölkkykylästä 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-alueita ja vastuu on sopimusperusteinen, ei aheuttajavastuuta.

Governian osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 18 000 (ed. vuonna noin 16 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa 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 Johdannaisopimukset

Koronvaihtosopimukset

Nimellispääoma	0,00	11 000 000,00
Markkina-arvo	0,00	247,61

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

5.5 Kiinteistöihin liittyvät vastuut ja vastuusitoumukset

ALV:n tarkistusvastuut

Jäljellä oleva arvonnäisäveron tarkistusvastuu	0,00	61 182,54
--	------	-----------

Suojeluvuorotteet

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 suojeluvuorotteessa.

Luovutusrajoitukset

Kruunuasunnot Oy:n taseeseen kuuluu 28 kiinteistöä ja 88 asunto-osakehuoneistoa, joihin kohdistuu luovutusrajoituksia perustuen lakiin valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019. Tämän omaisuuden tasearvo on yhteensä 31.118.101,91 euroa.

Kuten kohdassa 3.2 on todettu, Venäjällä oleva poikkeuslainsäädäntö käytännössä estää kokonaan Governian omistaman Venäjällä sijaitsevan Pietarin Suomi-Talon myymisen toistaiseksi. Talon tasearvo on kirjattu kokonaisuudessaan arvonalennuksena kuluksi.

5.6 Asiakasvarat

Taseeseen sisällyttömät konsernin hallinnassa olevat asiakasvarat	763 572,16	658 077,63
---	------------	------------

5.7 Muut vastuusitoumukset

Liittyen Kruunuasunnot Oy:n 6/2023 toteuttamaan asuntoportfoliokauppaan liittyen Governia Oy on Kruunuasuntojen emoyhtiönä antanut seuraavat sitoumukset:

1. Governia Oy omistaa kaikki Kruunuasuntojen osakkeet vähintään kahden vuoden ajan kaupan toteutuspäivästä
2. Governia Oy sitoutuu olemaan purkamatta Kruunuasunnot Oy:tä kahteen vuoteen kaupan toteutuspäivästä
3. Kruunuasunnot oy:n sidottua omaa pääomaa ei jaeta eikä alenneta kahteen vuoteen kaupan toteutuspäivästä

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Hyväksytty hallituksen kokouksessa Helsingissä 26. päivänä maaliskuuta 2024

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 26. päivänä maaliskuuta 2024

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

allekirjoitettu sähköisesti

Katja Hanski
KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA JA NIIDEN SÄILYTSTAVOISTA

Kirjanpitolakia

Säilytystapa

Säilytystapa

Governia Oy

Tasekirja	sähköisesti
Pääkirja	sähköisesti
Päiväkirja	sähköisesti

pdf-tiedostoina	pdf-tiedostoina
pdf-tiedostoina	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
paperilla ja sähköisesti	paperilla ja sähköisesti
sähköisesti	sähköisesti
paperilla ja sähköisesti	paperilla ja sähköisesti
paperilla ja sähköisesti	paperilla ja sähköisesti
paperilla	paperilla
sähköisesti	sähköisesti
paperilla ja sähköisesti	paperilla ja sähköisesti
Excel-taulukkona	Excel-taulukkona

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

Governian Venäjän sivuliike

Päivä- ja pääkirja
Kaikki tositteet

ATK-tulosteina (C1-I-ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma
Paperilla 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
ATK-tulosteina	ATK-tulosteina

Tositelajit

Pankkitositteet	tositelaji 2
Muistiotositteet	tositelaji 9

paperilla	paperilla
paperilla	paperilla

Pietarin Suomi-Talo Oy

Pääkirja	sähköisesti
Päiväkirja	sähköisesti
Palkkakirjanpito	sähköisesti

pdf-tiedostoina	pdf-tiedostoina
pdf-tiedostoina	pdf-tiedostoina
Netvisor-ohjelmisto	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
sähköisesti	sähköisesti
sähköisesti	sähköisesti
sähköisesti	sähköisesti

OOO Dom Suomi (Venäjä)

Päivä- ja pääkirja
Kaikki tositteet

ATK-tulosteina (C1-I-ATK-tulosteina (C1-kirjanpito-ohjelma
Paperilla 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	sidottu kirja
Tase-erittelyt	Sähköisesti	excel / pdf	excel / pdf
Liitetietojen tositteet	Sähköisesti	excel / pdf	excel / pdf
Koko tilikauden kattavat päivä- ja pääkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona	pdf-tiedostona
Myyntireskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona	pdf-tiedostona
Ostoreskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat	Sähköisesti	pdf-tiedostona	pdf-tiedostona
Palkkakirjanpito	Sähköisesti	Fivaldi	Fivaldi
Vuokrareskontra	Sähköisesti	Tampuuri	Tampuuri
Käyttöomaisuuskirjanpito	Sähköisesti	Kasper	Kasper

Tositelajin numero ja nimi

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

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

NICLAS FREDRIK BJÖRNSSON VON KÖHLER

9a2b485a-2529-4884-a511-7ec0f97dfb9 - 2024-03-28 13:18:22 UTC +02:00

BankID / MobileID - 5966a684-9156-4685-a3aa-5bd48b07dd39 - FI

ILPO ARTTURI NUUTINEN

38cbb2bf-f010-43fe-9ca3-01d2dc8bb447 - 2024-03-28 14:50:25 UTC +02:00

BankID / MobileID - 594fee48-8297-4ce8-9807-8020ec6c2d37 - FI

KAI ILMARI HEINONEN

bb420a5b-1ba2-4b6f-afe5-6c305611e9a3 - 2024-03-28 15:03:10 UTC +02:00

BankID / MobileID - 414aa5c3-1086-42f8-a890-6702474e3235 - FI

RIITTA LAITASALO

2ed2b1f4-dfe6-4c00-8614-997cb1ced518 - 2024-03-28 15:10:59 UTC +02:00

BankID / MobileID - 181446b6-ea2e-400c-bfd1-dab6722f1a2b - FI

KATJA HELENA HANSKI

750b388a-069f-4277-a885-835388e61017 - 2024-03-28 17:39:39 UTC +02:00

BankID / MobileID - b7af178a-c4a0-49a3-bc7f-6ac32267205e - FI

PAULIINA PEKONEN

1e861470-4a79-40c7-a566-bb79b89ee378 - 2024-04-02 09:07:03 UTC +03:00

BankID / MobileID - 657aca64-4c5c-48b8-a76a-9b62f8c12bc5 - FI

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