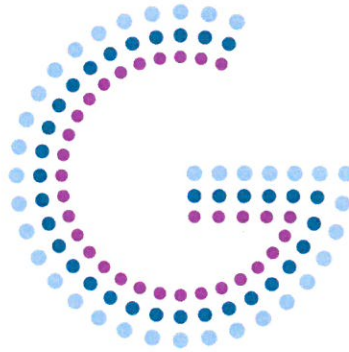




GOVERNIA

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

GOVERNIA OY

2245476-7

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

1.1.-31.12.2024

SISÄLLYS:

	sivut:
Governia Oy:n ja konsernin toimintakertomus	2-6
<u>Governia Oy:n (emoyhtiö) tilinpäätös</u>	
Tuloslaskelma ja tase	7-8
Rahoituslaskelma	9
Liitetiedot	10-13
<u>Governia –konsernin tilinpäätös</u>	
Konsernitulolaskelma ja –tase	14-15
Konsernirahoituslaskelma	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	17-23
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositelajeista	25-26

GOVERNIA OY
Eteläranta 10
00130 Helsinki

y-tunnus 2245476-7

Säilytysaika: 31.12.2034 asti

Governia-konsernin toimintakertomus 1.1. – 31.12.2024

1) Governia Oy:n toiminnan tarkoitus

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 ja operatiiviset toimenpiteet riippuvat 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 tuottaa hallinto- ja tukipalvelut niille tytäryhtiöilleen, joilla ei ole omaa henkilökuntaa.

2) Emoyhtiön ja konsernin olennaiset tapahtuvat tilikaudella

Governia-konserniin kuului tilikauden aikana seuraavat kokonaan omistetut yhtiöt:

- Governia Oy (konsernin emoyhtiö)
- Pietarin Suomi-Talo Oy ja sen venäläinen tytäryhtiö OOO Dom Suomi
- Kruunuasunnot Oy
- Rantasarfvik Oy
- Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 4 (uusi 2024)
- GoK Oy (ei toimintaa vuoden 2020 jälkeen)

Lisäksi emoyhtiöllä on sivuliike Venäjällä.

Governia Oy hallinnoi omistuksessaan olevia yhtiöitä ja jatkoi tilikaudella niiden omistaja-arvon kehittämistä suunnitelman ja omistajastrategian mukaisesti.

Governia osti tilikauden aikana valtio-omistajan toimeksiannosta toisen valtio-omisteisen yhtiön, Suomen Rahapaja Oy:n tuotantokiinteistön sale&leaseback -järjestelyllä, jossa ostettu kiinteistö vuokrattiin takaisin sen myyjälle vuoden 2025 jälkipuoliskolle ulottuvalla vuokrasopimuksella. Kiinteistö ostettiin tätä tarkoitusta varten perustetun uuden tytäryhtiön **Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 4:n** nimiin.

Governian Venäjän sivuliike on omistanut vuodesta 2018 alkaen Pietarissa sijaitsevan Suomi-Talo -nimisen historiallisen rakennuksen, joka toimi ennen Ukrainan sotaa suomalaisen kulttuurin, tieteen ja elinkeinoelämän keskuksena Pietarissa. Governia toimi Suomen valtion nimeämänä ostajatahona Suomen ja Venäjän valtioiden väliseen valtiosopimukseen perustuvassa kaupassa. Aiemmin taloa operoi Pietarin Suomi-Talo Oy:n kautta omistettu paikallinen tytäryhtiö OOO Dom Suomi mutta tilikauden 2024 aikana talon hallinnointi ja operointi siirrettiin asteittain hoidettavaksi ulkopuoliselle kumppanille, joka on ottanut kokonaisvastuun talon hallinnoinnista vuoden 2025 alusta lukien.

Omistuksesta irtautuminen ei tällä hetkellä ole käytännössä mahdollista, koska länsimaisia yrityksiä koskeva Venäjän poikkeuslainsäädäntö käytännössä estää kiinteistö- ja yhtiöomistusten myymisen ja Governian omistus Suomi-taloon perustuu valtiosopimukseen, jossa Venäjän valtiolla on etuosto-oikeus.

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

Yhtiön omistuksessa oleva reilun 800 asunnon asuntokanta muodostuu luovutusrajoitusten piirissä olevista varuskuntapaikkakunnilla sijaitsevista asunnoista ja on pääosin puolustusvoimien palvelussuhdeasuntokäytössä. Asunnot sijaitsevat yhdeksällä paikkakunnalla Raaseporista Sodankylään.

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 vuoteen 2030 mennessä. Sundsbergin alueen yleiskaavoituksen valmistelu jatkuu edelleen 2025. Yleiskaavan ja sen jälkeisen asemakaavoituksen valmistuminen ja myytävien tonttien muodostuminen tulevat viemään vielä useita vuosia.

3) Taloudellinen asema ja tulos

Emoyhtiö Governia Oy:n liiketulos oli +0,6 (-8,0) milj. euroa. Tilikauden tulos ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja oli 12,2 (13,6) milj. euroa ja nettotulokseksi verojen jälkeen muodostui 11,9 (13,6) milj. euroa. Tilikausien vertailukelpoisuuteen vaikuttaa Suomi-Taloon liittyvistä tase-eristä edellisvuonna tehdyt yht. 7,4 milj. € arvonalennukset. Tuloksen muodostumisessa keskeisin merkitys oli Kruunuasunnoista tilikauden aikana nostetulla 10 (20) milj. € osingolla.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä. Likvideistä varoista 96,6 (101,7) milj. euroa ja 52,4 (60,6) milj. euroa ovat tytäryhtiöille kuuluvia konsernitilitalletuksia. Loppuosasta 37,5 (37,5) milj. euroa (hankintameno on arvostettuna), on sijoitettuna korkean likviditeetin sijoitussalkkuun, joka muodostuu pääasiassa korkosijoituksista, joiden paino on matalariskisissä Investment Grade -luokitelluissa joukkovelkakirjoissa. Salkun markkina-arvo tilikauden lopussa oli 38,3 (38,0) milj. euroa. Sijoitustoiminta on ulkoistettu ulkopuoliselle varainhoitajalle täyden valtakirjan salkunhoitosopimuksella.

Yhtiöllä ei ole konsernin ulkopuolisia velkoja, mutta taseen velat saman konsernin yrityksille 55,3 (62,7) milj. euroa sisältää 52,4 (60,6) milj. euroa korollisia konsernitilivelkoja.

Governia Oy (emoyhtiö)	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto m€	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Liikevoitto/-tappio m€	0,6	-8,0	-0,6	-0,6	-0,5
Oman pääoman tuotto%	12,0 %	14,1 %	2,0 %	+1,3%	-0,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	6,1 %	11,3 %	2,7 %	+0,9%	-0,6 %
Omavaraisuusaste (%)	65,2 %	59,6 %	79,1 %	31,6 %	80,6 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

Konsernin liikevaihto tilikaudelta oli 7,7 (14,2) milj. euroa ja muodostuu pääosin Kruunuasuntojen liikevaihdosta. Tilikaudet eivät ole vertailukelpoisia koska edellisvuoden lukuihin sisältyy Kruunuasuntojen kesäkuussa 2023 myymän 2/3 asuntokannastaan sisältäneen asuntoportfolion myynti- ja vuokratuottoja. Konsernin nettotulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,1 (+10,9) milj. euroa, joka muodostui päätyneellä tilikaudella pääosin korko- ja sijoitustuotoista. Konsernin nettotulos tilinpäätössiirtojen ja verojen jälkeen oli 3,6 (7,5) milj. euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli 146,6 (143,9) milj. euroa, josta n. 2/3 on likvidejä varoja ja joka muodostuu pääosin omasta pääomasta. Konsernilla ei ole lainkaan korollista velkaa.

Governia-konserni	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto milj.€	7,7	14,2	21,2	21,1	27,1
Liiketulos milj.€	0,7	9,1	0,8	4,7	6,4
Liiketulos %	9,0 %	63,9	3,9 %	22,4 %	23,5 %
Oman pääoman tuotto%	2,5 %	5,1 %	4,3 %	4,3 %	3,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto%	3,0 %	6,4 %	2,7 %	2,3 %	3,1 %
Omavaraisuusaste (%)	98,5 %	98 %	60,9 %	34,1 %	60,2 %

Tunnusluvut on laskettu Yritystutkimus Ry:n laskentakaavoilla.

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

4) Governia Oy:n hallinto

Governia Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.4.2024. Lisäksi pidettiin ylimääräiset yhtiökokoukset/osakkeenomistajan päätökset 29.5.2024, jossa päätettiin Suomen Rahapajan tuotantokiinteistön ostamisesta sekä 2.9.2024, jossa päätettiin yhtiön hallituksen puheenjohtajan vaihtumisesta.

Governia Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimi Ilpo Nuutinen 31.8.2024 asti ja Liisa Harjula 1.9.2024 alkaen, molemmat valtioneuvoston kansallian omistajaohjausosastolta. Hallituksen jäseninä toimivat 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 11 (17) kertaa.

Kaikkien konserniyhtiöiden tilintarkastusyhteisönä on toiminut tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Katja Hanski.

5) Henkilöstö, palkkiot ja palkitseminen konsernissa

Henkilömäärä tilikaudella keskimäärin oli emoyhtiössä 2 (2) ja konsernissa 10 (17).

Konsernin yhtiöissä on käytössä koko henkilöstön käsittävä tulospalkkiojärjestelmä, jonka piirissä myös toimitusjohtajat ovat. Palkitsemisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia valtio-omistajan erityistehtäväyhtiöitä koskevia palkitsemisperiaatteita, joissa tavoitteiden mukainen muuttuvan palkitsemisen yhteenlaskettu kokonaismäärä voi olla vuosittain enintään 15 % palkkionsaajan kiinteästä vuosipalkasta tai enintään 30 %, jos yhtiön ja palkkionsaajan suoritus on poikkeuksellisen hyvä.

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

	Governia Oy	Kruunuasunnot Oy	Pietarin Suomi-Talo Oy
Jäsenten lkm	4 (4)	4 (4)	3 (3)
Kk-korvaus	1300 €/kk**	pj. 1500€/kk* 1200 €/kk*	-
Kokouspalkkio	600 €/kokous	600 €/kokous*	500 €/kokous
Palkkiot yht.	93 000 €	48 720 €	4 000 €

* Governia-konsernin palveluksessa oleville hallitusjäsenille ei makseta palkkioita.

** Kaudella 1-8/2024 1800 €/kk

Muiden konserniyhtiöiden hallitukset muodostuivat pelkästään emoyhtiön toimivasta johdosta (2 hlö) eikä niissä maksettu hallituspalkkioita.

Toimitusjohtajan kiinteä palkka luontoisetuineen oli 146 (143) tuhatta euroa ja tulospalkkio tilikaudelta 14 (16) tuhatta euroa. Toimitusjohtajalla ei ole lisäeläketurvaa. Irtisanomisaika on 3 kuukautta eikä toimitusjohtajasopimukseen kuulu erillistä erokorvausta. Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet eivät omista konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeita eikä konsernissa ole käytössä optiojärjestelmää.

6) 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. Suomi-Talon toimintaan liittyy juuri tällä hetkellä kohonnut Geopoliittinen riski. 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.

7) Yritysvastuu ja ympäristöasiat

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

Governian sijoitussalkun hoitoa ohjaavat hallituksen hyväksymät vastuullisen sijoittamisen kriteerit ja salkunhoitaja raportoi salkun vastuullisuudesta vuosittain yleisesti käytettyjä ESG-mittareita käyttäen. Sijoitussalkun vastuullisuuskriteereistä ja vastuullisuuden toteumasta on kerrottu tarkemmin Governian yritysraportissa.

8) Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Governia Oy:llä ei ole tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Kruunuasunnot Oy on kehittänyt myös avainasiakkaalleen puolustusvoimille tämän henkilöstön muuttuviin tarpeisiin soveltuvia innovatiivisia asumisratkaisuja, mm. moduulirakentamisen myötä.

9) Emoyhtiön osakkeet

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

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 sellaisia olennaisia muutoksia, joilla olisi vaikutusta tilinpäätöksen antamaan oikeaan ja riittävään kuvaan.

Omistusten ja niiden omistaja-arvon kehittäminen jatkuu seuraavalla tilikaudella omistajan antamien tavoitteiden ja aiemmin laaditun strategian mukaisesti. Governian toiminnan luonteeseen kuuluu, että sen tilikaudet voivat olla paljonkin toisistaan poikkeavia. Governian omistukset ja toiminta riippuvat valtio-omistajan yhtiölle antamista toimeksiannoista, jotka yleensä johtuvat valtion omistajastrategisista liikkeistä tai toisten valtionyhtiöiden tarpeista. Sen vuoksi tulevan tilikauden tapahtumia ja kehitystä on vaikea ennakoida.

Osingonjakoesityksen toteuttamisen myötä konsernin sijoitettujen varojen ja talletusten määrä laskee noin puoleen, minkä myötä sijoitustoiminnan tuotot ja korkotuotottulevat laskemaan.

11) Hallituksen osingonjakoehdotus

Governia Oy:n tilikauden 2023 tulos osoittaa voittoa 11 890 947,51 (13 630 442,71) euroa. Emoyhtiö Governia Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma oli 84 992 077,53 (73 105 118,97) euroa, josta voittovarojen osuus 76 792 077,53 (64 905 118,97) euroa. Governia-konsernin vapaa oma pääoma oli 124 205 783,64 (120 917 592,85) euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaa osinkona yhteensä tasan 40 miljoonaa euroa tilikauden tuloksesta ja aikaisemmillä tilikausilla kertyneistä voittovaroista.

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2024		1.1.-31.12.2023	
LIKEVAIHTO		377 649,06		396 539,95
Liiketoiminnan muut tuotot		1 014 347,35		31 542,37
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-12 369,93		-7 572,71
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-322 028,81		-330 057,34	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-22 855,70		-35 698,50	
Muut henkilösivukulut	-2 476,18	-347 360,69	-14 566,63	-380 322,47
Poistot ja arvonalentumiset		-5 872,59		-6 752 434,87
Liiketoiminnan muut kulut		-447 951,12		-1 249 720,17
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		<u>578 442,08</u>		<u>-7 961 967,90</u>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	10 000 000,00		20 000 000,00	
Tuotot pysyvien vastaavien sij.	896,00		0,00	
Korkotuotot saman kons. yrityksiltä	135 606,70		337 593,76	
Korko- ja muut rahoitustuotot muilta	3 226 752,78	13 363 255,48	1 787 470,50	22 125 064,26
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-70 000,00		-106 623,66	
Arvonmuutos vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	349 956,78		952 297,45	
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-2 046 002,00	-1 766 045,22	-1 361 217,13	-515 543,34
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		11 597 210,26		21 609 520,92
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		12 175 652,34		13 647 553,02
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus		-3 000,00		-3 000,00
Tuloverot				
Tuloverot		-281 704,83		-14 110,31
TILIKAUDEN VOITTO		<u>11 890 947,51</u>		<u>13 630 442,71</u>

Emoyhtiön tase	31.12.2024		31.12.2023
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	6 968,18		8 824,15
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	5 305,07	7 073,43	
Muut aineelliset hyödykkeet	9 800,00	9 800,00	16 873,43
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	56 088 357,75	51 078 357,75	
Muut osakkeet ja osuudet	1 280,00	1 280,00	51 079 637,75
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	56 111 711,00		51 105 335,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 909 630,00	2 000 000,00	
Muut saamiset	0,00	150 002,00	2 150 002,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	904 033,37	750 000,00	
Muut saamiset	12 049,90	8 423,38	
Siirtosaamiset	745 536,02	860 838,51	1 619 261,89
Rahoitusarvopaperit	37 501 242,50		37 541 285,72
Rahat ja pankkisaamiset	59 068 260,29		64 145 478,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	105 140 752,08		105 456 027,91
Vastaavaa yhteensä	161 252 463,08		156 561 363,24
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)	64 901 130,02	51 274 676,26	
Tilikauden voitto (tappio)	11 890 947,51	13 630 442,71	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	105 174 628,70		93 287 670,14
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen			
Ostovelat	35 809,61	96 496,69	
Velat saman konsernin yrityksille	55 254 324,40	62 686 681,55	
Muut velat	19 811,71	24 834,67	
Siirtovelat	767 888,66	465 680,19	63 273 693,10
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	56 077 834,38		63 273 693,10
Vastattavaa yhteensä	161 252 463,08		156 561 363,24

Emoyhtiön rahoituslaskelma	31.12.2024	31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	395 606,81	-7 961 967,90
Oikaisut:		
Poistot	188 707,86	6 752 434,87
Muut oikaisut	-100 678,46	676 750,91
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	483 636,21	-532 782,12
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset: lisäys -, vähennys +	57 028,53	190 668,78
Korottomat lyhytaikaiset velat: lisäys +, vähennys -	-40 615,51	154 053,53
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	500 049,23	-188 059,81
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 941 863,80	-1 171 696,76
Saadut korot liiketoiminnasta	3 353 278,60	1 260 389,31
Maksetut välittömät verot	-4 590,89	296 172,64
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 906 873,14	196 805,38
Investointien rahavirta		
Investointilainojen takaisinmaksut	0,00	25 000 000,00
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-5 080 000,00	0,00
Myönnetty lainat	-4 909 630,00	0,00
Luovutustulot pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	260 837,58
Saadut osingot tytäryhtiöiltä	10 000 000,00	20 000 000,00
Saadut osingot muilta	896,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	11 266,00	45 260 837,58
Rahavirta ennen rahoitusta	1 918 139,14	45 457 642,96
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen nostot	0,00	60 556 681,55
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	-8 115 357,15	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	-24 499 998,00
Annettu/saadut konserniavustukset	730 000,00	-144 000,00
Maksetut osingot	0,00	-20 260 837,58
Rahoituksen rahavirta (C)	-7 385 357,15	15 651 845,97
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-5 467 218,01	61 109 488,93
Rahavarat tilikauden alussa	102 240 796,93	41 131 308,00
Rahavarat tilikauden lopussa	96 773 578,92	102 240 796,93
	-5 467 218,01	61 109 488,93

Rahoitusvaroina käsitellään rahoituslaskelmassa pankkisaamisia, yritystodistuksia, sijoitustodistuksia sekä vastaaviin rahoitusinstrumentteihin sijoittavia sijoitusrahasto-osuuksia. Rahoituslaskelmassa rahavarat on esitetty nimellisarvoonsa ilman taseeseessa rahoitusarvopapereihin sisältyvää arvonalennusvarausta.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1 Laadintaperiaatteet

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

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

1.2 Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Käyttöomaisuus:

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

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

Rahoitusomaisuus:

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempan käypään arvoon

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

Sijoitustodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon tai sitä alempan todennäköiseen luovutushintaan.

Ulkomaanrahan määräiset erät

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

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

Sivuliikkeen yhdistelyssä on käytetty sekä taseessa että tuloslaskelmassa 31.12.2024 ruplan kurssia.

Kurssi on Venäjän keskuspankin noteeraama kurssi.

Yhdistelyssä syntyneet muuntoerot on kirjattu voitovaroihin.

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

Poistoprosentti:

10 vuoden tasapoisto

25 % menojäännöspoisto

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

31.12.2024

31.12.2023

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

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista konsernin yrityksiltä	10 000 000,00	20 000 000,00
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista muilta	896,00	0,00
Korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä	135 606,70	337 593,76
Korko- ja rahoitustuotot muilta	3 226 752,78	1 787 470,50
	<u>13 363 255,48</u>	<u>22 125 064,26</u>

Korko- ja rahoitustuotot yhteensä **13 363 255,48** **22 125 064,26**

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-70 000,00	-106 623,66
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	349 956,78	952 297,45
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-1 904 885,52	-722 905,25
Korkokulut muille	-205,04	-308 788,45
Muut rahoituskulut	-140 911,44	-329 523,43
	<u>-1 766 045,22</u>	<u>-515 543,34</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **11 597 210,26** **21 609 520,92**

2.2 Poistot ja arvonalentumiset

Aineettomat hyödykkeet	1 855,97	1 855,97
Rakennukset ja rakennelmat	143 804,09	143 774,56
Rakennukset ja rakennelmat arvonalennus & sen oikaisu*	-143 833,59	6 387 326,56
Koneet ja kalusto	43 047,80	56 637,80
Koneet ja kalusto arvonalennus & sen oikaisu*	-39 001,68	162 839,98
	<u>5 872,59</u>	<u>6 752 434,87</u>

* Ks. tarkemmin kohta 3.2.2

31.12.2024

31.12.2023

2.3 Henkilöstö

Tilikauden päätyessä (henkilöä)

2

2

2.4 Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten palkkiot

92 800,00

104 400,00

2.5 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

Nexia Oy

Tilintarkastuksesta	10 091,02	12 022,78
Muista palveluista	0,00	0,00
	<u>10 091,02</u>	<u>12 022,78</u>

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3.1 Konserniyritykset

Tytäryhtiöt:

Omistussosius%

Kruunuasunnot Oy, Helsinki	100 %
GoK Oy, Helsinki	100 %
Rantasarfviik Oy, Helsinki	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 4	100 %
OOO Suomi Talon, Venäjä	100 %
Pietarin Suomi Talon Oy, Venäjä	100 %

Kaikki konserniyritykset on yhdistetty emoyhtiön konsernitalinpäätökseen.

3.2 Pysyvät vastaavat

3.2.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Kirjanpitoarvo 1.1.	8 824,15	10 680,12
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>6 968,18</u>	<u>8 824,15</u>

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	-770 652,45	-626 877,89
Tilikauden poisto	-143 833,59	-143 774,56
Kertyneet poistot 31.12	-914 486,04	-770 652,45
Kertyneet arvonalennukset 1.1	-6 387 326,56	0,00
Arvonalennus ja sen tilikaudella tehtyä poistoa vastaava palautus	143 833,59	-6 387 326,56 *
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-6 243 492,97	-6 387 326,56
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

*Arvonalennukset 2023 kohdistuvat Governian omistamaan Venäjällä sijaitsevaan Pietarin Suomi-Taloon.

Paikallisella virallisella arvioitsijalla 2023 teetetyn arvonnäytteen mukaan Suomi-Talon markkina-arvo vapailla markkinoilla myytäessä olisi jopa lähes kaksinkertainen sen tasearvoon nähden.

Omistuksesta irtautuminen ei tällä hetkellä ole käytännössä mahdollista, koska länsimaisia yrityksiä koskeva

Venäjän poikkeuslainsäädäntö käytännössä estää kiinteistö- ja yhtiöomistusten myymisen ja Governian omistus

Suomi-taloon perustuu Suomen ja Venäjän väliseen valtiosopimukseen, jossa Venäjän valtiolla on etuosto-oikeus.

Tilanteen pysyvyyttä/tilapaisuutta 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 tilikaudella 2023.

Arvonalennuksesta palautetaan tilikautittain se osa, joka kirjataan suunnitelman mukaisena poistona kuluksi.

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	521 375,63	521 375,63
Lisäykset	2 277,77	0,00
Hankintameno 31.12	523 653,40	521 375,63
Kertyneet poistot 1.1	-351 462,23	-294 824,43
Tilikauden poisto	-43 047,81	-56 637,80
Kertyneet poistot 31.12	-394 510,04	-351 462,23
Kertyneet arvonalennukset 1.1	-162 839,97	0,00
Arvonalennus ja sen tilikaudella tehtyä poistoa vastaava palautus	39 001,68	-162 839,97 *
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-123 838,29	-162 839,97
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>5 305,07</u>	<u>7 073,43</u>

*Ks. Kohdan Rakennukset alaviite

Muut aineelliset hyödykkeet

Kirjanpitoarvo 1.1.	9 800,00	9 800,00
Tilikauden poisto	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>9 800,00</u>	<u>9 800,00</u>

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

15 105,07 16 873,43

	31.12.2024	31.12.2023
3.2.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1	56 090 777,23	56 090 777,23
Lisäykset	5 010 000,00	0,00
	<u>61 100 777,23</u>	<u>56 090 777,23</u>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1	-5 012 419,48	-4 905 795,82
Arvonalentumiset	0,00	-106 623,66
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-5 012 419,48	-5 012 419,48
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12	<u>56 088 357,75</u>	<u>51 078 357,75</u>
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	1 280,00	262 117,58
Vähennykset	0,00	-260 837,58
Muut osakkeet ja osuudet 31.1.	<u>1 280,00</u>	<u>1 280,00</u>
Sijoitukset yhteensä	56 089 637,75	51 079 637,75
3.3 Vaihtuvat vastaavat		
3.3.1 Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Velkakirjalaina, Rantasarfvik Oy	2 000 000,00	2 000 000,00
Nimellisarvo	3 612 400,00	3 612 400,00
Rahoituslaina, Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 4	4 909 630,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä yht.	6 909 630,00	2 000 000,00
	31.12.2024	31.12.2023
3.3.2 Lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Korkosaamiset	15 536,93	0,00
Konserniavustussuamiset	700 000,00	750 000,00
	<u>715 536,93</u>	<u>750 000,00</u>
3.3.3 Myyntisaamiset		
Vuokrasaaminen venäläiseltä tytäryritykseltä*	0,00	674 150,87
Akordi 31.12.2023	0,00	-220 784,16
Arvonlennus 2023	0,00	-453 366,71
Arvonlennuksen oikaisu 2024	188 496,44	0,00
	<u>188 496,44</u>	<u>0,00</u>
*Kyseessä on vuokrasaaminen taloa operoivalta Governian paikalliselta tytäryritykseltä. Tytäryhtiön toiminta on päättynyt 2024 Suomi-Talon hallinnoinnin siirryttyä paikalliselle yhteistyökumppanille. Saaminen tytäryritykseltä on arvostettu todennäköiseen arvoonsa.		
3.3.4 Siirtosaamiset		
Korkosaatavat rahoitusarvopaperit	243 775,74	267 259,21
Jälkimarkkinahyvitykset rahoitusarvopaperit	29 607,72	39 588,39
Rahoitusarvopaperien ylikurssin jaksotus	25 430,62	15 162,44
Korkosaamiset talletuksista	421 557,36	509 653,79
Muut siirtosaamiset	25 164,58	29 174,68
	<u>745 536,02</u>	<u>860 838,51</u>
3.3.5 Rahoitusarvopaperit		
Arvopaperisalkku		
Markkina-arvo	38 323 120,16	37 980 404,78
Kirjanpitoarvo	37 501 242,50	37 541 285,72
Erotus	<u>821 877,66</u>	<u>439 119,06</u>
3.3.5 Rahavarat		
Rahavarat	6 626 935,89	3 588 796,75
Konserniliiteläiset tytäryhtiöiltä (ks. liitetieto 5.1)	52 441 324,40	60 556 681,55
	<u>59 068 260,29</u>	<u>64 145 478,30</u>

	31.12.2024	31.12.2023
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.	64 905 118,97	71 691 855,02
Osingonjako	0,00	-20 260 837,58
Muuntoerot sivuliikkeen yhdistelystä	-3 988,95	-156 341,18
Tilikauden voitto/tappio	11 890 947,51	13 630 442,71
Voittovarot 31.12.	76 792 077,53	64 905 118,97
Vapaa oma pääoma 31.12	84 992 077,53	73 105 118,97
Oma pääoma yhteensä	105 174 628,70	93 287 670,14
Jakokelpoinen oma pääoma	84 992 077,53	73 105 118,97
5 VIERAS PÄÄOMA	31.12.2024	31.12.2023
5.1 Velat saman konsernin yrityksille		
Korolliset konsernitilivelat tytäryhtiöille	52 441 324,40	60 556 681,55
Konserniavustusvelat	2 813 000,00	2 130 000,00
	55 254 324,40	62 686 681,55
5.2 Siirtovelat		
Palkkavelat	27 674,54	27 421,72
Lomapalkkavaraukset	37 590,04	35 713,84
Rahoitusarvopaperien alikurssin jaksotus	369 292,94	353 538,75
Tuloverot	277 583,24	4 469,30
Muut siirtovelat	55 747,90	44 536,58
	767 888,66	465 680,19
6 VAKUUDET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT		
	31.12.2024	31.12.2023
6.1 Vakuudeksi pantatut talletukset	0,00	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-alueita ja vastuu on sopimusperusteinen, ei aiheuttajavastuuta. Governian osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 16 000 (ed. vuonna noin 18 000) euroa. Puhdistamistyön kestoajaa 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 kemikaalien nettomuutokset, jotka liuottaisivat 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 liittyy Governia Oy:n 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		

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
LIIEVAIHTO	7 723 044,38	14 232 239,34
Liiketoiminnan muut tuotot	1 110 125,62	18 291 321,43
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-6 032,38	-148 162,89
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-13 967,62	-1 132 550,01
Ulkopuoliset palvelut	-43 178,61	-502 437,90
	-63 178,61	-1 783 150,80
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 060 329,69	-1 860 140,52
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-147 532,73	-228 446,84
Muut henkilösivukulut	-13 813,98	-23 902,40
	-1 221 676,40	-2 112 489,76
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 678 023,63	-2 858 321,15
Arvonalentumiset		-6 800 166,54
Liiketoiminnan muut kulut	-5 171 893,45	-9 873 826,35
LIIEVOITTO (-TAPPIO)	698 397,91	9 095 606,17
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	896,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 245 443,23	2 444 916,21
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	349 956,78	952 297,45
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-148 879,08	-1 568 035,87
	3 447 416,93	1 829 177,78
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	4 145 814,84	10 924 783,96
Tuloverot		
Tilikauden verot	-461 284,15	-5 346 006,95
Laskennalliset verot	-47 139,28	1 875 269,70
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	3 637 391,41	7 454 046,71

KONSERNIN TASE

Vastaavaa

31.12.2024

31.12.2023

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

6 968,18

207 245,12

8 824,15

257 338,08

214 213,30

266 162,23

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

5 073 919,02

33 545 685,50

21 316,87

181 973,93

1 901 262,67

25 931 548,38

16 004,29

199 071,93

38 822 895,32

28 047 887,27

Sijoitukset

Osuudet konserni- ja om.yhteisyrityksissä

Muut osakkeet ja osuudet

537 886,60

1 480,00

2 830 135,18

1 480,00

539 366,60

2 831 615,18

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

39 576 475,22

31 145 664,68

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

8 170 266,54

8 184 234,16

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset

0,00

150 002,00

0,00

150 002,00

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Laskennalliset verosaamiset

33 795,00

239 090,48

941 728,50

0,00

115 747,15

114 331,06

1 017 013,80

0,00

1 214 613,98

1 247 092,01

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

37 501 242,50

60 152 088,41

37 541 285,72

65 645 140,44

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

107 038 211,43

112 767 754,33

Vastaavaa yhteensä

146 614 686,65

143 913 419,01

KONSERNIN TASE

Vastattavaa

31.12.2024

31.12.2023

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Vararahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Muuntoerot

Edellisten tilikausien voitto

Tilikauden voitto (tappio)

8 500 000,00

11 682 551,17

13 209 420,68

-0,06

107 358 971,60

3 637 391,41

8 500 000,00

11 682 551,17

8 209 296,78

-277 288,76

105 531 538,06

7 454 046,71

144 388 334,81

141 100 143,96

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Laskennalliset verovelat

609 377,15

562 237,87

609 377,15

562 237,87

Lyhytaikainen

Saadut ennakot

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

114 347,70

392 171,51

175 729,96

934 725,52

89 776,98

762 486,84

165 796,24

1 232 977,12

1 616 974,69

2 251 037,18

2 226 351,84

2 813 275,05

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

Vastattavaa yhteensä

146 614 686,65

143 913 419,01

Konsernin rahoituslaskelma

	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	515 562,64	8 342 704,35
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1 860 858,90	9 658 487,69
Muut oikaisut	-97 109,95	-17 534 023,02
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 279 311,59	467 169,02
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys-, vähennys +	-26 032,38	1 421 498,65
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys-, vähennys +	101 263,51	342 662,68
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys+, vähennys -	-812 191,29	-616 740,51
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 542 351,43	1 614 589,84
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-44 740,88	-2 689 828,50
Saadut korot liiketoiminnasta	3 236 362,35	2 640 740,27
Maksetut välittömät verot	-270 196,44	167 930,74
	2 921 425,03	118 842,51
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 463 776,46	1 733 432,35
Investointien rahavirta		
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden investoinnit ja luov	-10 210 481,40	151 295 309,90
Pysyvien vastaavien sijoitusten investoinnit ja luovutustulot	0,00	11 176 411,57
Saadut osingot investoinneista	896,00	
Investointien rahavirta (B)	-10 209 585,40	162 471 721,47
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	22 059,81	0,00
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lyhennykset	0,00	-93 063 079,25
Maksetut osingot	0,00	-20 260 837,58
Muuntoerot	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	22 059,81	-113 323 916,83
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-5 723 749,13	50 881 236,99
Rahavarat tilikauden alussa	103 740 459,07	52 982 678,90
Muuntoerot	-159 302,90	123 456,82
Rahavarat tilikauden lopussa	97 857 407,04	103 740 459,07
	-5 723 749,13	50 881 236,99

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

1.1 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 paitsi

- venäläistä tytäryhtiötä OOO Dom Suomea, jonka tilinpäätös on jätetty tilikaudesta 2024 alkaen yhdistelemättä KPL 6:3§ 1. mom. nojalla. Yhtiön liiketoiminta on päättynyt tilikauden aikana ja yhtiö on tarkoitus purkaa seuraavalla tilikaudella. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin tulokseen eikä omaan pääomaan. Lisäksi Suomen ja Venäjän välisen pankkiliikenteen toimimattomuus estää toistaiseksi yhtiön nettovarojen siirtämisen Suomeen.
- Kruunuasuntojen pysyviin vastaaviin kuuluvia kahta osaomistettua asunto-osakeyhtiötä, joiden taloudellinen merkitys tilinpäätöksen kannalta on vähäinen. Myöskään vaihtuviin vastaaviin kuuluvia myynnissä olevia tytäryhtiöitä (asoy) ja osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty.

Sisäiset liiketapahtumat ja omistus

Konsernin sisäiset saatavat, velat, tuotot ja kulut on eliminoitu lukuun ottamatta em. mainittujen konserniin yhdistelemättömien yhtiöiden saamia ja velkoja konsernille, joiden vaikutus ei ole olennainen.

Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää.

1.2 Tilikausien vertailukelpoisuus

Konsernin liikevaihto on muodostunut päätyneellä 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.

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

Vuoden 2024 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. Sumu-poistot on laskettu menojäännös- tai tasapoistoina.

Tase-erä	Poistotapa
Aineettomat oikeudet	Tontin vuokraoikeus: vuokra-ajan mukaan.
Muut pitkävaikutteiset menot	Osakehuoneistojen perusparannukset 10v, muut 3v
Rakennukset	Asuinrakennukset 40-60v (sijainnista, iästä ja rakennusmateriaalista riippuen) Huolto- ym. tilat 30v
Rakennelmat	15v
Väestönsuojat	10v
Rakennusten tekniset laitteet	12v
Koneet ja kalusto	5v
Muut aineelliset hyödykkeet	10v

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi. 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 hankintamenoonsa tai sitä alempaan todennäköiseen myyntihintaan.

1.4 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.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Governia-kons

Governia-konserni

2. Tuloslaskelman liitetiedot

1.1-31.12.2024

1.1-31.12.2023

2.1 LIIKEVAIHTO

Kiinteistöliiketoiminnan vuokra- ja käyttökorvaustuotot
 Kiinteistöjen myynti
 Kiinteistöliiketoiminnan palvelumyynnit
 Muu liikevaihto
Yhteensä

7 034 434,32
 30 902,83
 571 560,20
 86 147,03
7 723 044,38

12 967 924,58
 585 652,40
 597 862,36
 80 800,00
14 232 239,34

2.2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Muut tuotot
Yhteensä

1 110 125,62
1 110 125,62

18 291 321,43
18 291 321,43

2.3 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Henkilöstömäärä

Henkilökunnan lukumäärä tilikauden lopussa konserniin 31.12 kuuluneissa yhtiöissä

10

17

Johdon palkat ja palkkiot konserniin 31.12 kuuluvissa yhtiöissä

Toimitusjohtajien palkat ja tulospalkkiot
 Hallituksen jäsenten palkkiot

-335 961,33
 -145 720,00

-418 259,50
 -184 200,00

2.4 SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENNUKSET

Suunnitelman mukaiset poistot pysyvien vastaavien hyödykkeistä

Aineettomista oikeuksista
 Maa-alueista ja maanvuokraoikeuksista (fuusiotappion kohdistus)
 Rakennuksista ja rakennelmista
 Koneista ja kalustosta
 Muista aineellisista hyödykkeistä
 Arvonalentumiset

-74 686,19
 0,00
 -1 649 707,48
 -51 846,07
 -43 619,16
 141 835,27

-132 892,60
 -30 125,55
 -2 527 185,92
 -88 657,18
 -79 459,90
 -6 800 166,54

Yhteensä**-1 678 023,63**

0,00

-6 800 166,54

2.5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Kiinteistöliiketoiminnan hoito- korjaus ja hankekulut
 Kiinteistöliiketoiminnan hallintokulut
 Kiinteistöliiketoiminnan muut kulut
 Muut kulut
Yhteensä

-3 697 728,61
 -1 071 322,56
 -77 466,19
 -325 376,09
-5 171 893,45

-251 652,92
 -2 186 530,42
 -7 030 249,80
 -405 393,20
-9 873 826,35

2.6 Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot
 Muut palvelut
Yhteensä

-28 890,45
 -7 055,60
-35 946,05

-33 810,18
 -11 693,20
-45 503,38

2.7 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista
 Muut korko- ja rahoitustuotot
Yhteensä

896,00
 3 245 443,23
3 246 339,23

0,00
 2 444 916,21
2 444 916,21

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien
 rahoitusarvopapereista
 Korko- ja rah.kulut muille

349 956,78
 -148 879,08
201 077,70

952 297,45
 -1 568 035,87
-615 738,42

Yhteensä**201 077,70****Rahoitustuotot ja kulut yhteensä****3 447 416,93****1 829 177,79**

3 TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1	18 549,62	76 049,62
Hankintameno 31.12	18 549,62	18 549,62
Kertyneet poistot 1.1	-9 725,47	-7 869,50
Tilikauden poisto	-1 855,97	-1 855,97
Kertyneet poistot 31.12.	-11 581,44	-9 725,47
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 968,18	8 824,15

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1	704 483,09	2 426 291,06
Lisäykset	22 737,26	-1 721 807,97
Hankintameno 31.12	727 220,35	704 483,09
Kertyneet poistot 1.1	-447 145,01	-2 073 967,27
Tilikauden poisto	-72 830,22	1 626 822,26
Kertyneet poistot 31.12.	-519 975,23	-447 145,01
Kirjanpitoarvo 31.12.	207 245,12	257 338,08
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	214 213,30	266 162,23

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1	1 901 262,67	13 522 732,57
Lisäykset	3 172 656,35	-11 621 469,90
Hankintameno 31.12.	5 073 919,02	1 901 262,67

Fuusiottappioiden kohdistus kiinteistöjen vuokraoikeuksiin ja maa-alueisiin

Hankintameno 1.1	0,00	1 207 784,97
Hankintameno 31.12	0,00	-96 347,65
Kertyneet poistot 1.1	0,00	-72 301,32
Tilikauden poisto	0,00	168 648,97
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	96 347,65
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet yhteensä	5 073 919,02	1 901 262,67

Kiinteistöjen vuokraoikeudet ovat peräisin kahden yhtiön sulautumisessa syntyneistä fuusiottappioista, jotka poistetaan tasapoistoin maanvuokra-ajan kuluessa. Kyseisiä yhtiöitä ei ollut ennen sulautumista konsiloiduissa konsernitilinpäätöksissä.

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1	40 148 702,24	172 207 556,74
Lisäykset	9 094 441,69	-132 058 854,50
Hankintameno 31.12.	49 243 143,93	40 148 702,24
Kertyneet poistot 1.1.	-7 829 827,30	-18 655 674,80
Tilikauden poisto	-1 624 138,16	10 825 876,99
Kertyneet poistot 31.12.	-9 453 965,46	-7 829 797,81
Arvonlennukset 1.1	-6 387 356,05	0,00
Arvonlennukset tilikaudella*	143 863,08	-6 387 356,05
Arvonlennukset 31.12.	-6 243 492,97	-6 387 356,05
Kirjanpitoarvo 31.12.	33 545 685,50	25 931 548,38

*Arvonlennukset 2023 kohdistuvat Governian omistamaan Venäjällä sijaitsevaan Pietarin Suomi-Taloon.

Paikallisella virallisella arvioitsijalla 2023 teetetyt arvonnäytteen mukaan Suomi-Talon markkina-arvo vapailla markkinoilla myytäessä olisi jopa lähes kaksinkertainen sen tasearvoon nähden.

Omistuksesta irtautuminen ei tällä hetkellä ole käytännössä mahdollista, koska länsimaisia yrityksiä koskeva Venäjän poikkeuslainsäädäntö käytännössä estää kiinteistö- ja yhtiöomistusten myymisen ja Governian omistus Suomi-Taloon perustuu Suomen ja Venäjän väliseen valtiosopimukseen, jossa Venäjän valtiolla on etuosto-oikeus.

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 tilikaudella 2023.

Arvonlennuksesta palautetaan tilikausittain se osa, joka kirjataan suunnitelman mukaisena poistona kuluksi.

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1	1 020 415,27	1 635 172,36
Lisäykset	18 741,17	-599 495,00
Hankintameno 31.12.	1 039 156,44	1 035 677,36
Kertyneet poistot 1.1	-842 155,20	-1 265 636,23
Tilikauden poisto	-51 846,07	408 803,14
Kertyneet poistot 31.12.	-894 001,27	-856 833,09
Arvonlennukset 1.1	-162 839,97	0,00
Arvonlennukset tilikaudella*	39 001,67	-162 839,97
Arvonlennukset 31.12.	-123 838,30	-162 839,97
Kirjanpitoarvo 31.12.	21 316,87	16 004,30

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1	559 496,03	1 225 659,05
Lisäykset	26 521,16	-666 163,02
Hankintameno 31.12.	586 017,19	559 496,03
Kertyneet poistot 1.1	-360 424,10	-624 002,65
Tilikauden poistot	-43 619,16	263 578,55
Kertyneet poistot 31.12.	-404 043,26	-360 424,10
Kirjanpitoarvo 31.12.	181 973,93	199 071,93

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1	0,00	17 595,79
Lisäykset	0,00	-17 595,79
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	38 822 895,32	28 047 887,28

3.3 SIJOITUKSET**KPL 6:3§ 1. mom. nojalla yhdistelemättä jätetyt tytäryhtiöt****Osuudet saman konsernin yrityksissä**

Hankintameno 1.1	2 830 136,18	20 591 615,15
Vähennykset	-2 292 249,58	-17 761 479,97
Hankintameno 31.12.	537 886,60	2 830 135,18

Tilinpäätöksen 31.12.2024

OOO Dom Suomi, kotipaikka Venäjä, om. Os 100%	Oma pääoma	Tilikauden tulos
AsOy Säskylän Huovinrinne 9, 11 ja 13, kotipaikka Säskylä, om.os. 75%	-41 796,96	-44 438,97
AsOy Säskylän Huovinrinne 15 ja 17, kotipaikka Säskylä, om.os. 66,7%	494 163,15	15,80
	396 560,02	-8 539,27

Muut osakkeet ja osuudet

Osakkeet		
Hankintameno 1.1	0,00	262 117,60
Hankintameno 31.12	1 480,00	1 480,00
Hankintameno/kirjanpitoarvo 31.12.	1 480,00	1 480,00

3.4 VAIHTO-OMAISUUS

Asunto- ja kiint.yhtiöiden osakkeet	5 055 354,39	5 069 322,01
Kiinteistöt ja maa-alueet	3 114 912,15	3 114 912,15
Yhteensä	8 170 266,54	8 184 234,16

Vaihto-omaisuuteen sisältyvät ja konserniin yhdistelemättömät tytäryhtiöt

Asunto Oy Riihimäen Kokkolinna, kotipaikka Riihimäki, om.os 100%	Oma pääoma	Oma pääoma
	124 056,85	21,84

3.5 SAAMISET**Pitkäaikaiset**

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

3.6 Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Sijoitussalkun jaksotukset	298 814,08	322 010,04
Korkosaamiset	421 557,36	509 653,79
Verot	164 958,94	86 394,45
Muut jaksotukset	56 398,12	98 955,52
Yhteensä	941 728,50	1 017 013,80

3.7	Rahoitusarvopaperit		
	Markkina-arvo	40 741 181,87	40 741 181,87
	Kirjanpitoarvo	37 501 242,50	37 541 285,72
	Erotus	3 239 939,37	3 199 896,15
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	120 917 592,94	133 818 644,49
	Pääoman palautukset ja osingonjako	0,00	-20 260 837,58
	Muuntoerot ulkomaisen sivuliikkeen ja tytäryhtiön yhdistelystä	0,00	-127 742,14
	Muut oikaisut	1 574,70	33 481,47
	Laadintaperiaatteiden muutoksesta johtuva ero (ks. kohta 1.1)	-350 775,41	0,00
		3 637 391,41	7 454 046,71
	Vapaa oma pääoma 31.12	124 205 783,64	120 917 592,94
	Oma pääoma yhteensä	144 388 334,81	141 100 144,11
	Poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus:		
	Kruunuasunnot -konserni	2 437 508,62	2 248 951,50
4.2	PAKOLLISET VARAUKSET JA TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
	Pakolliset varaukset ja tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	0,00	0,00
	VIERAS PÄÄOMA		
	Pitkäaikainen		
4.3	Laskennallinen verovelka		
	Tilinpäätössiirroista	609 377,15	562 818,10
4.4	Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
	Jaksotetut palkat sosiaalikuluihin	154 726,69	405 321,64
	Sijoitussalkun jaksotukset	369 292,94	353 538,75
	Korot	0,00	0,00
	Verot	277 583,24	4 469,30
	TyEL- ja muut pakolliset henkilösivukulut	54 621,82	80 604,79
	Muut	78 500,83	388 462,41
	Yhteensä	934 725,52	1 232 396,89
5	MUUT LIITETIEDOT		
5.1	Annetut vakuudet		
	Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen		
	Vapaana olevat kiinnitykset	4 884 800,00	4 884 800,00
	Muut vakuudet		
	Vakuustalletukset	0,00	150 000,00

5.2 Leasing-, vuokra- ja palvelusopimuksiin perustuvat vastuut

Leasingopimuksista maksettavat määrät

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 824,59	3 451,44
Myöhemmin maksettavat	580,65	0,00
Yhteensä	3 405,24	3 451,44

Vuokrasopimusvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	54 872,10	11 400,00
Myöhemmin maksettavat	0,00	0,00
Yhteensä	54 872,10	11 400,00

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-aluetta ja vastuu on sopimusperusteinen, ei aiheuttajavastuuta.

Governian osuus puhdistuskustannuksista päättyneellä tilikaudella oli noin 16 000 (ed. vuonna noin 18 000) 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 Kiinteistöihin liittyvät vastuut ja vastuusitoumukset

Suojeluvelvoitteet

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 noudattamisenmenettelystä ja -ehdoista siten kuin on määrätty Venäjän federaation kansojen kulttuuriperintökohteista (historiallisista ja kulttuurillisista muistomerkeistä) 25.6.2002 annetussa federaatiolaissa nro 73-FZ ja esitetty alueellisesti merkittävää kulttuuriperintökohdetta "Talo, jossa vuosina 1890–1918 asui taloustieteilijä N.F.Danielson" koskevassa suojeluvelvoitteessa.

Luovutusrajoitukset

Kruunuasunnot Oy:n taseeseen kuuluu 36 kiinteistöä ja 1 asunto-osakehuoneisto, joihin kohdistuu luovutusrajoituksia perustuen lakiin valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019. Tämän omaisuuden tasearvo on yhteensä 29.920.162,17 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.

5.5 Asiakasvarat

Taseeseen sisällyttömät konsernin hallinnassa olevat asiakasvarat	790 002,36	763 572,16
---	------------	------------

5.6 Muut vastuusitoumukset

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

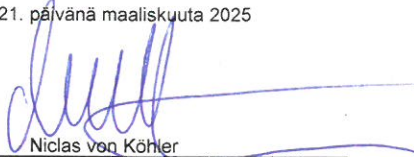
1. Governia Oy omistaa kaikki Kruunuasuntojen osakkeet vähintään kahden vuoden ajan kaupan toteutuspäivästä
2. Governia Oy sitoutuu olemaan purkamatta Kruunuasunnot Oy:tä kahteen vuoteen kaupan toteutuspäivästä
3. Kruunuasunnot oy:n sidottua omaa pääomaa ei jaeta eikä alenneta kahteen vuoteen kaupan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

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Hyväksytty hallituksen kokouksessa Helsingissä 21. päivänä maaliskuuta 2025


Liisa Harjula

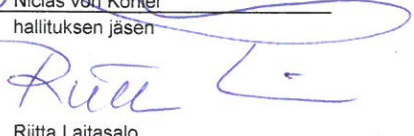
hallituksen puheenjohtaja


Niclas von Köhler

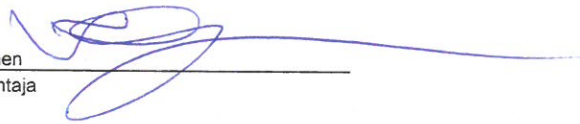
hallituksen jäsen


Pauliina Pekonen

hallituksen jäsen


Riitta Laitasalo

hallituksen jäsen


Kai Heinonen

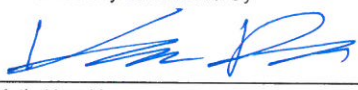
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 21. päivänä maaliskuuta 2025

Tilintarkastusyhteisö Nexia Oy


Katja Hanski

KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA JA NIIDEN SÄILYTSTAVOISTA

Kirjanpitokirja

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
Palkkositteet	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, saldulehdet 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
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
- Tase-erittelyt
- Liitetietojen tositteet
- Koko tilikauden kattavat päivä- ja pääkirjat
- Myyntireskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat
- Ostoreskontra lasku- ja suorituspäiväkirjat
- Palkkakirjanpito
- Vuokrareskontra
- Käyttöomaisuuskirjanpito

Paperilla
Sähköisesti
Sähköisesti
Sähköisesti
Sähköisesti
Sähköisesti
Sähköisesti
Sähköisesti

[sidottu kirja](#)
[excel / pdf](#)
[excel / pdf](#)
[pdf-tiedostona](#)
[pdf-tiedostona](#)
[pdf-tiedostona](#)
[Fivaldi](#)
[Tampuuri](#)
[Kasper](#)

sidottu kirja
excel / pdf
excel / pdf
pdf-tiedostona
pdf-tiedostona
pdf-tiedostona
Fivaldi
Tampuuri
Kasper

Tositelajin numero ja nimi

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

[illegible][illegible][illegible]