

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 01.08.2025

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  1907352-5	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod  <u>01.01.2024</u> - <u>31.12.2024</u>
--	---

Konsernitiedot  
Koncernuppgifter

- Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen  
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut
- Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä  
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla  
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält



# **AVAIN TALOT OY JA KONSERNI**

## **TILINPÄÄTÖS**

### **TILIKAUDELTA**

**1.1.2024 – 31.12.2024**

Avaintalot Oy  
c/o AT Rautiainen Oy  
Yliopistonkatu 34 D 58  
40100 Jyväskylä  
kotipaikka Helsinki  
Y-tunnus 1907352-5  
Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti.

# AVAIN TALOT OY JA KONSERNI

## SISÄLLYSLUETTELO

Konsernitilinpäätös	
Tuloslaskelma	1
Tase	2-3
Tilinpäätöksen liitetiedot	4-7
Emoyhtiön tilinpäätös	
Tuloslaskelma	8
Tase	9-10
Tilinpäätöksen liitetiedot	11-13
Tilinpäätöksen allekirjoitus	13
Tilinpäätösmerkintä	13
Liitetietotosite	14
Tase-erittelyt	15-17
Liite 1: saatavaluettelo 31.12.2024	18
Liite 2: ennakot 31.12.2024	19-20
Liite 3: vesimaksuennakot 31.12.2024	21
Liite 4: vakuudet 31.12.2024	22-23

## AVAIN TALOT KONSERNI

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>01.01.2024 - 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>17 691 754,67</b>	<b>4 997 124,88</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	628 092,14	1 358 196,76
Materiaalit ja palvelut		
Ostot ja varaston muutos	-13 899 570,00	5 279 864,10
Ulkopuoliset palvelut	-26 829,80	-9 439 198,91
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-13 926 399,80	-4 159 334,81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-539 333,00	-648 000,00
Eläkekulut	-91 888,00	-114 000,00
Muut henkilösivukulut	-12 464,00	-13 858,54
Henkilöstökulut yhteensä	-643 685,00	-775 858,54
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-52 001,01	-206 466,10
Konserniliikearvon poisto	-452 863,47	-456 589,24
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-504 864,48	-663 055,34
Liiketoiminnan muut kulut	-1 502 816,18	-1 488 604,36
Osuus osakkuusyriyten voitosta (tappiosta)	1 592 216,87	-305 753,15
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3 334 298,22</b>	<b>-1 037 284,56</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osinkotuotot	36 691,43	10 007,13
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Muilta kuin saman konsernin yrityksiltä	126 735,46	211 094,32
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muille kuin saman konsernin yrityksille	-1 088 125,84	-445 533,66
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-924 698,95	-224 432,21
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>2 409 599,27</b>	<b>-1 261 716,77</b>
Verotusperusteisten varausten muutos	-349 001,12	470 665,11
Välittömät verot	0,12	-5 099,84
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>2 060 598,27</b>	<b>-796 151,50</b>
Vähemmistöosuus	-458 386,34	8 186 318,58
<b>KONSERNIN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>1 602 211,93</b>	<b>7 390 167,08</b>

## AVAINALOT KONSERNI

TASE	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	5 097 657,53	5 557 975,61
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	346 762,36	366 981,34
Rakennukset	3 530 613,06	3 668 221,81
Koneet ja kalusto	123 689,42	26 163,70
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	15 300 000,00	14 939 999,80
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	8 191 013,76	7 062 472,17
Lainasaamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	2 077 033,67	2 271 857,49
Muut lainasaamiset	687 780,99	1 102 749,45
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>35 354 550,79</b>	<b>34 996 421,37</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	17 763 411,87	12 435 525,30
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	9 831,25	20 716,25
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset	6 023 625,32	7 653 533,03
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	273 002,70	33 597,39
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset	1 427 158,92	178 279,07
Siirtosaamiset	5 961,24	5 933,76
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	382 057,34	533 785,32
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>25 885 048,64</b>	<b>20 861 370,12</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>61 239 599,43</b>	<b>55 857 791,49</b>

## AVAIN TALOT KONSERNI

TASE	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu		
Osakepääoma	20 000,00	20 000,00
Vapaa		
Lainanlyhennysrahasto	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 014 000,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	22 362 790,99	14 972 625,21
Tilikauden voitto (tappio)	1 602 211,93	7 390 167,08
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	24 999 002,92	23 417 619,29
VÄHEMMISTÖOSUUS	3 285 589,46	2 862 823,74
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	499 884,20	557 804,20
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	0,00	0,00
KONSERNIRESERVI	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	17 768 235,57	12 849 431,19
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	12 934 222,78	12 967 747,26
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	614 413,82	1 257 908,68
Saadut ennakot	707 998,75	710 925,64
Ostovelat	146 545,81	170 989,32
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	119 700,48	630 012,44
Siirtovelat	164 005,64	432 529,73
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	32 455 122,85	29 019 544,26
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>61 239 599,43</b>	<b>55 857 791,49</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024

## 1. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTA

Tytär- ja osakkuusyrietykset on yhdistelty konsernitilinpäättökseen hankintamenomenetelmällä. Omistusyhteisyrietysten yhdistely on tehty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu konsernitilinpäättöstä laadittaessa.

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄR- JA OSAKKUUSYRIETYKSET

Avaintalot Oy:n konsernitilinpäättös  
yhtiö

	omistusosuus %	kotipaikka
Asunto Oy Loimaan Papinkuja 2-4	100	Loimaa
Maakunnan Asunnot Oy	100	Helsinki
Tunturiviikot Oy	100	Inari
Asunto Oy Elohenrikki	44	Pyhtää
Kiinteistö Oy Ristiinan Suopursu	30	Mikkeli

Maakunnan Asunnot Oy:n alakonsernin tilinpäättös  
yhtiö

	omistusosuus %	kotipaikka
Asunto Oy Porvoon Lohentie 9	53,4	Porvoo
Aurinkohalssi Rakennus Oy	94	Helsinki
Kiinteistö Oy Nummelan Hiekkarinne	100	Vihti
Develo Oy	59,74	Helsinki
Sijoitustalo IVH Oy	100	Helsinki
Investors House Oyj	27,5	Helsinki

Develo Oy:n ja Investors House Oyj:n konsernitilinpäättökset on laadittu Euroopan unionissa hyväksytyjen tilinpäättösstandardien (International Financial Reporting Standards) ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti.

Maakunnan Asunnot Oy:n konsernitilinpäättöstä laadittaessa Develo Oy:stä ja Investors House Oyj:stä on yhdistelty konsernitilinpäättös, joka on laadittu Suomen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaisena.

## 3. ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla lukuunottamatta Develo Oy:tä, jossa sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ulkopuolisen arvioitsijan laatimaa arviokirjaa hyödyntäen.

Saamiset ja vieraaseen pääomaan merkityt erät on arvostettu nimellisarvoonsa, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon.

Tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut on kirjattu suoriteperusteisesti muissa yhtiöissä paitsi Develo Oy:ssä, jossa pitkäaikaiset hankkeet tuloutetaan valmiusasteen perusteella.

Keskeneräisen hankkeen valmiusasteena käytetään kirjanpidon mukaisia toteutuneita kustannuksia suhteessa johdon arvioon oletetusta hankkeen hankintamenuosta.

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024

## 4. POIKKEAMAT KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEISSA

Vapaaehtoisista varauksista ei ole tehty oman pääoman eliminointeja. Vapaaehtoiset varaukset on jätetty jakamatta omaan pääomaan, vähemmistöön ja laskennallisiin veroihin.

Konsernista ei ole laadittu erillistä poistosuunnitelmaa, vaan on noudatettu emo- ja tytäryhtiöissä tehtyjä poistoja.

## 5. KONSERNILIIKEARVON JA -RESERVIN KÄSITTELY

Konserniliikearvo ja konsernireservi esitetään konsernitaseessa yhtenä eränä. Samoin konserniliikearvon poisto ja konsernireservin vähennys yhdistetään konsernituloslaskelmassa.

<u>Avaintalot Oy</u>	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Konserniliikearvo	5 574 745,90	4 025 329,76
Konserniliikearvon muutos	-7 454,61	1 549 416,14
Kertyneet poistot	-2 412 363,87	-2 133 626,57
Tilikauden poistot	-274 775,31	-278 737,30
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>2 880 152,11</u>	<u>3 162 382,03</u>
<u>Maakunnan Asunnot Oy</u>		
Konserniliikearvo	3 666 857,55	3 667 239,25
Konserniliikearvon muutos	0,00	-381,70
Kertyneet poistot	-1 173 960,72	-990 694,16
Tilikauden poistot	-183 342,88	-183 266,56
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>2 309 553,95</u>	<u>2 492 896,83</u>
Konsernireservi	-108 292,39	-108 292,39
Konsernireservin muutos	0,00	0,00
Kertynyt vähennys	10 989,14	5 574,52
Tilikauden vähennys	5 254,72	5 414,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>-92 048,53</u>	<u>-97 303,25</u>
Konserniliikearvo ja konsernireservi	9 133 311,06	7 584 276,62
Konserniliikearvon muutos	-7 454,61	1 549 034,44
Kertyneet poistot ja vähennykset	-3 575 335,45	-3 118 746,21
Tilikauden poistot ja vähennykset	-452 863,47	-456 589,24
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>5 097 657,53</u>	<u>5 557 975,61</u>

## 6. OSAKKUUSYHTIÖISTÄ AIHEUTUVAN KONSERNIAKTIIVAN POISTAMATON MÄÄRÄ JA KONSERNIPASSIIVAN TULOUTTAMATON MÄÄRÄ

	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Avaintalot Oy:n konserniaktiiva	155 316,05	90 652,44
Maakunnan Asunnot Oy:n konserniaktiiva	394 321,64	441 638,81
Yhteensä	<u>549 637,69</u>	<u>532 291,25</u>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024

## 7. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA NIIDEN PERUSTEET

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Konserniliikearvo	5 %:n tasapoisto
Konsernireservi	5 %:n tasavähennys
Rakennukset ja rakennelmat	enintään 4 %:n menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	enintään 25 %:n menojäännöspoisto

Kirjatut suunnitelman mukaiset poistot	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
Konserniliikearvo ja konsernireservi	452 863,47	456 589,24
Rakennukset ja rakennelmat	19 875,30	197 744,80
Koneet ja kalusto	32 125,71	8 721,30
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>504 864,48</b>	<b>663 055,34</b>

## 8. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 01.01.	366 981,34	382 442,72
Lisäykset tilikaudella	0,00	0,00
Vähennykset tilikaudella	-20 218,98	-15 461,38
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>346 762,36</b>	<b>366 981,34</b>

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 01.01.	3 668 221,81	3 865 966,61
Lisäykset tilikaudella	14 426,63	0,00
Vähennykset tilikaudella	-132 160,08	0,00
Poistot	-19 875,30	-197 744,80
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 530 613,06</b>	<b>3 668 221,81</b>

Koneet ja kalusto

Hankintameno 01.01.	26 163,70	29 261,62
Lisäykset tilikaudella	129 651,43	5 623,38
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Poistot	-32 125,71	-8 721,30
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>123 689,42</b>	<b>26 163,70</b>

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Hankintameno 01.01.	14 939 999,80	5 317 038,00
Lisäykset tilikaudella	-166 000,00	8 673 961,80
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Käypien arvojen muutos	526 000,20	949 000,00
Poistot	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>15 300 000,00</b>	<b>14 939 999,80</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2024 - 31.12.2024

	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
<b>9. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>		
Osakepääoma	20 000,00	10 000,00
Osakepääoman korotus	0,00	10 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 014 000,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	22 362 790,99	13 690 781,61
Fuusioidun yhtiön nettovarat	0,00	1 611 027,50
Omien osakkeiden lunastukset	0,00	-329 183,90
Tilikauden aikana jaetut osingot	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	1 602 211,93	7 390 167,08
Oma pääoma yhteensä	<u>24 999 002,92</u>	<u>23 417 619,29</u>
<b>10. VOITONJAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 014 000,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	22 362 790,99	14 972 625,21
Tilikauden voitto (tappio)	1 602 211,93	7 390 167,08
Voitonjakokelpoinen oma pääoma yht.	<u>24 979 002,92</u>	<u>23 397 619,29</u>
<b>11. HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	539 333,00	648 000,00
Eläkekulut	91 888,00	114 000,00
Muut henkilösivukulut	12 464,00	13 858,54
Yhteensä	<u>643 685,00</u>	<u>775 858,54</u>
<b>12. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>		
Hallitus	48 000,00	34 000,00
Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä	252 960,00	383 000,00
Yhteensä	<u>300 960,00</u>	<u>417 000,00</u>
<b>13. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ KESKIMÄÄRIN</b>	7	7

**14. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**

Avaintalot Oy on pantannut omistamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet konsernin ulkopuolisen yhtiön lainan vakuudeksi.

Maakunnan Asunnot Oy on antanut omistamiensa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita sekä talletuksia ja takauksia omien lainojensa, konserniyhtiöiden lainojen ja konsernin ulkopuolisten yhtiöiden lainojen vakuudeksi Maakunnan Asunnot Oy:n tilinpäätöksen liitetietojen liitteenä olevan erittelyn mukaisesti.

Avaintalot Oy:n ja Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiöt ovat pantanneet omistamiensa kiinteistöjen panttikirjoja sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita omien ja tytäryhtiöidensä lainojen vakuudeksi pankeille.

Maakunnan Asunnot Oy:llä on yksi koronvaihtosopimus.

Osalla tytäryhtiöitä on tonttien ja maa-alueiden vuokravastuita.

Avaintalot Oy ja Maakunnan Asunnot Oy sekä osa niiden tytäryhtiöistä ovat vastuussa omistamiensa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden huoneistoihin kohdistuvista lainaosuuksista.

## TULOSLASKELMA

LIKEVAIHTO	407 363,66	414 123,00
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-13 622,39	-13 283,93
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-13 622,39	-13 283,93
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-207,16	-276,21
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-207,16	-276,21
Liiketoiminnan muut kulut	-331 909,52	-298 555,69
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	61 624,59	102 007,17
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	5 685,95	4 977,99
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-62 385,86	-48 877,79
Muille	-396 150,71	-324 812,92
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-452 850,62	-368 712,72
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-391 226,03	-266 705,55
Tuloverot		
Tilikauden verot	0,12	0,00
Tuloverot yhteensä	0,12	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-391 225,91	-266 705,55

## TASE

## VASTAAVAA

## PYSYVÄT VASTAAVAT

## Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto	621,47	828,63
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	621,47	828,63

## Sijoitukset

Osuudet osakkuusyrityksissä	247 122,24	131 063,09
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 153 873,49	15 301 731,47
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	218 000,00	204 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	477 709,76	477 709,76
Sijoitukset yhteensä	16 096 705,49	16 114 504,32

## PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

	16 097 326,96	16 115 332,95
--	---------------	---------------

## VAIHTUVAT VASTAAVAT

## Saamiset

## Pitkäaikaiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	93 953,79	87 353,79
Lainasaamiset	107 765,38	103 554,18
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	201 719,17	190 907,97

## Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset	10 423,20	12 014,76
Muut saamiset	768,80	569,09
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 192,00	12 583,85

Saamiset yhteensä	212 911,17	203 491,82
-------------------	------------	------------

## Rahat ja pankkisaamiset

	36 530,18	12 970,74
--	-----------	-----------

## VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

	249 441,35	216 462,56
--	------------	------------

## VASTAAVAA YHTEENSÄ

	16 346 768,31	16 331 795,51
--	---------------	---------------

## VASTATTAVAA

## OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		
Osakepääoma	20 000,00	20 000,00
Osakepääoma yhteensä	20 000,00	20 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 346 965,60	2 613 671,15
Tilikauden voitto (tappio)	-391 225,91	-266 705,55
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 975 739,69</b>	<b>2 366 965,60</b>

## VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	1 617 771,03	1 555 385,17
Muut velat	12 030 360,58	11 690 509,87
Pitkäaikaiset velat yhteensä	13 648 131,61	13 245 895,04
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	702 874,78	703 675,83
Ostovelat	7 457,23	3 209,04
Muut velat	12 565,00	12 050,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	722 897,01	718 934,87
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>14 371 028,62</b>	<b>13 964 829,91</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>16 346 768,31</b>	<b>16 331 795,51</b>

**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Arvostusperiaatteet**

Pysyviin vastaaviin kuuluvat rakennukset sekä koneet ja kalusto arvostetaan hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Sijoitukset arvostetaan hankintamenoon. Vaihto-omaisuus esitetään fifo-periaatteen mukaisesti hankintameno tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä. Saamiset arvostetaan nimellisarvoon, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon. Velat arvostetaan nimellisarvoon tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoon.

**Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät**

Kuluvien pysyvien vastaavien poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa.

Rakennusten sekä koneiden ja kaluston suunnitelman mukaiset poistot lasketaan menojäännöspoihtoin EVL:n sallimien maksimipoistojen suuruisina.

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöikä on alle kolme vuotta on kirjattu kokonaan tilikauden kuluksi. Samoin kirjataan kuluksi enintään 1.200 euron pienhankinnat, jos niiden yhteissumma tilikaudella on enintään 3.600 euroa.

**TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Henkilöstö**

Yhtiön palveluksessa ei ole ollut henkilökuntaa eikä yhtiö ole maksanut palkkoja. Myöskään hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ei ole maksettu palkkioita.

**TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Aineellisten hyödykkeiden muutokset**

<u>Koneet ja kalusto</u>	31.12.2024	31.12.2023
Hankintamenot tilikauden alussa	828,63	0,00
Lisäykset	0,00	1 104,84
Vähennykset	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelmapoistot	<u>-207,16</u>	<u>-276,21</u>
Tasearvo suunnitelmapoistojen jälkeen	621,47	828,63

**Omistukset muissa yrityksissä**

nimi	kotipaikka	omistusosuus
<u>Konserniyritykset</u>		
Asunto Oy Loimaan Papinkuja 2-4	Loimaa	100,0 %
Maakunnan Asunnot Oy	Helsinki	100,0 %
Tunturiviikot Oy	Inari	100,0 %
<u>Omistusyhteisyrietykset</u>		
Asunto Oy Elohenrikki	Pyhtää	44,0 %
Kiinteistö Oy Ristiinan Suopursu	Mikkeli	30,0 %

**VAKUudet JA VASTUUSITOUUMUKSET**Muiden yhtiöiden puolesta annetut vakuudet (tosite 1)

vakuudet	vastuut
käteispanttauokset	1 500 000,00 €

Muut vastuut

Avaintalot Oy on vastuussa omistamiensa asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden huoneistoihin kohdistuvista lainaosuuksista.

**TOIMINTAKERTOMUSTA VASTAAVAT TIEDOT****Oman pääoman erittely**

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Sidottu oma pääoma</u>		
Osakepääoma (200 osaketta, á 100,00 €)	20 000,00	10 000,00
Osakepääoman korotus	0,00	10 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	<u>20 000,00</u>	<u>20 000,00</u>
<u>Vapaa oma pääoma</u>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 1.1.	2 346 965,60	1 002 643,65
Sulautuneen yhtiön nettovarot	0,00	1 611 027,50
Tilikauden aikana jaetut osingot	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	<u>-391 225,91</u>	<u>-266 705,55</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>1 955 739,69</u>	<u>2 346 965,60</u>
Oma pääoma yhteensä	1 975 739,69	2 366 965,60

Voitonjakokelpoinen oma pääoma	31.12.2024	31.12.2023
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 346 965,60	2 613 671,15
Tilikauden voitto (tappio)	<u>-391 225,91</u>	<u>-266 705,55</u>
Voitonjakokelpoinen oma pääoma yhteensä	1 955 739,69	2 346 965,60

### Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että yhtiön tilikauden 391.225,91 euron tappio siirretään edellisten tilikausien voitto-varoihin. Samalla hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

### KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT JA TOSITELAJIT

Tuloslaskelma ja tase sidottuna tilinpäätöskansioksi  
Päiväkirja ja pääkirja muistitikulla  
Kaikki tositteet kuuluvat kirjanpidon tosittelajiin.  
Tositteet säilytetään paperitulosteina.

### TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 25.4. 2025



Tapani Rautiainen



Janne Rautiainen

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu tänään kertomus.

Jyväskylässä 28.6. 2025



Jukka-Pekka Vihinen, KHT

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

Avaintalot Oy:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olen tilintarkastanut Avaintalot Oy:n (y-tunnus 1907352-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024 – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksia kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olen riippumaton emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankin tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäkseni antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaan konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaan tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Jyväskylässä 28. päivänä kesäkuuta 2025

  
Jukka-Pekka Vihinen  
KHT

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika: 31.7.2025

Paikka: Jyväskylä

Läsnä: AT Rautiainen Oy, edustajanaan Tapani Rautiainen, 50 osaketta ja ääntä  
J-Kulma Oy, edustajanaan Janne Rautiainen, 50 osaketta ja ääntä

1. Tapani Rautiainen avasi kokouksen.
2. Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Tapani Rautiainen ja sihteeriksi valittiin Janne Rautiainen.
3. Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
4. Käsiteltiin tuloslaskelma, tase, liitetiedot ja tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1. – 31.12.2024.
5. Vahvistettiin tuloslaskelma ja tase päättyneeltä tilikaudelta.
6. Päätettiin, että tilikauden 391.225,91 euron tappio siirretään edellisten tilikausien voittovaroihin. Samalla päätettiin, että osinkoa ei jaeta.
7. Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle päättyneeltä tilikaudelta.
8. Hallitukseen päätettiin valita kaksi varsinaista jäsentä ja yksi varajäsen. Hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valittiin Janne Rautiainen ja Tapani Rautiainen sekä varajäseneksi Joonas Rautiainen.
9. Päätettiin, että hallituksen jäsenille ei makseta kokouspalkkioita eikä matkakustannusten korvauksia. Tilintarkastajan palkkiot ja matkakustannusten korvaukset maksetaan laskun mukaan.
10. Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Pöytäkirjan vakuudeksi



Tapani Rautiainen



Janne Rautiainen