

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 12.07.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  1907352-5	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod  <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</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**

**1.1.2023 – 31.12.2023**

Avaintalot Oy  
c/o AT Rautiainen Oy  
Yliopistonkatu 34 D 58  
40100 Jyväskylä  
kotipaikka Helsinki  
Y-tunnus 1907352-5  
Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 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 31.12.2023	18-19
Liite 2: ennakot 31.12.2023	20-21
Liite 3: vesimaksuennakot 31.12.2023	22
Liite 4: vakuudet 31.12.2023	23-24

## AVAIN TALOT KONSERNI

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>4 997 124,88</b>	<b>16 156 497,88</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1 358 196,76	666 413,54
Materiaalit ja palvelut		
Ostot ja varaston muutos	5 279 864,10	-12 316 524,00
Ulkopuoliset palvelut	-9 439 198,91	-26 951,89
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-4 159 334,81	-12 343 475,89
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-648 000,00	-694 427,00
Eläkekulut	-114 000,00	-125 536,00
Muut henkilösivukulut	-13 858,54	-6 053,00
Henkilöstökulut yhteensä	-775 858,54	-826 016,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-206 466,10	-93 421,11
Konserniliikearvon poisto	-456 589,24	-367 738,83
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-663 055,34	-461 159,94
Liiketoiminnan muut kulut	-1 488 604,36	-1 219 372,03
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	-305 753,15	121 347,81
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-1 037 284,56</b>	<b>2 094 235,37</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osinkotuotot	10 007,13	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Muilta kuin saman konsernin yrityksiltä	211 094,32	105 674,59
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muille kuin saman konsernin yrityksille	-445 533,66	-176 514,18
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-224 432,21	-70 839,59
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-1 261 716,77</b>	<b>2 023 395,78</b>
Verotusperusteisten varausten muutos	470 665,11	62 810,22
Välittömät verot	-5 099,84	-479 785,81
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-796 151,50</b>	<b>1 606 420,19</b>
Vähemmistöosuus	8 186 318,58	-1 340 324,34
<b>KONSERNIN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>7 390 167,08</b>	<b>266 095,85</b>

## AVAIN TALOT KONSERNI

TASE	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	5 557 975,61	4 465 530,41
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	366 981,34	382 442,72
Rakennukset	3 668 221,81	3 865 966,61
Koneet ja kalusto	26 163,70	29 261,62
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	14 939 999,80	5 317 038,00
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	7 062 472,17	7 781 761,24
Lainasaamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	2 271 857,49	2 200 814,46
Muut lainasaamiset	1 102 749,45	506 000,00
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>34 996 421,37</b>	<b>24 548 815,06</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	12 435 525,30	6 850 199,00
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	20 716,25	32 499,25
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset	7 653 533,03	7 911 118,59
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	33 597,39	96 182,12
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset	178 279,07	19 646,40
Siirtosaamiset	5 933,76	768 547,35
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	533 785,32	2 725 508,97
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>20 861 370,12</b>	<b>18 403 701,68</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>55 857 791,49</b>	<b>42 952 516,74</b>

## AVAIN TALOT KONSERNI

TASE	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTATTAVAA</b>		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu		
Osakepääoma	20 000,00	10 000,00
Vapaa		
Lainanlyhennysrahasto	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 034 827,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 972 625,21	13 424 685,76
Tilikauden voitto (tappio)	7 390 167,08	266 095,85
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	23 417 619,29	14 735 608,61
VÄHEMMISTÖOSUUS	2 862 823,74	14 242 010,51
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	557 804,20	1 028 469,31
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	0,00	29 467,00
KONSERNIRESERVI	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	12 849 431,19	1 817 572,87
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	12 967 747,26	9 403 660,05
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 257 908,68	138 319,08
Saadut ennakot	710 925,64	287 725,80
Ostovelat	170 989,32	614 041,13
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	630 012,44	77 571,89
Siirtovelat	432 529,73	578 070,49
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	29 019 544,26	12 916 961,31
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>55 857 791,49</b>	<b>42 952 516,74</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

## 1. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTA

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

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄR- JA OSAKKUUSYRITYKSET

Avaintalot Oy:n konsernitilinpäättös  
yhtiö

	omistusosuus %	kotipaikka
Asunto Oy Elohenrikki	56,03	Pyhtää
Asunto Oy Loimaan Papinkuja 2-4	100	Loimaa
Maakunnan Asunnot Oy	100	Helsinki
Tunturiviikot Oy	100	Inari
Kiinteistö Oy Ristiinan Suopursu	30	Mikkeli

Suomen Lähiöasunnot Oy on sulautunut Avaintalot Oy:n kanssa tilikauden aikana. Sulautuminen on toteutettu kirjanpidossa yhdistelymenetelmällä, jolloin sulautuneen yhtiön nettovarojen ja sulautumisvastikkeen erotus on kirjattu Avaintalot Oy:n vapaaseen omaan pääomaan nettovarojen lisäykseksi.

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 konsernitilinpäättökseen on yhdistelty emoyhtiön tilinpäättös ja Investors House Oyj:stä on yhdistelty konsernitilinpäättös, jotka molemmat on laadittu Suomen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaisina.

## 3. ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoön 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. Keskenäisen hankkeen valmiusasteena käytetään kirjanpidon mukaisia toteutuneita kustannuksia suhteessa johdon arvioon oletetusta hankkeen hankintamenoista.

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

## 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. KONSERNILIIEKEARVON JA -RESERVIN KÄSITTELY

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

<u>Avaintalot Oy</u>	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
Konserniliikearvo	4 025 329,76	4 025 329,76
Konserniliikearvon muutos	1 549 416,14	0,00
Kertyneet poistot	-2 133 626,57	-1 943 835,08
Tilikauden poistot	-278 737,30	-189 791,49
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>3 162 382,03</u>	<u>1 891 703,19</u>
<u>Maakunnan Asunnot Oy</u>		
Konserniliikearvo	3 667 239,25	3 360 939,12
Konserniliikearvon muutos	-381,70	306 300,13
Kertyneet poistot	-990 694,16	-807 332,20
Tilikauden poistot	-183 266,56	-183 361,96
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>2 492 896,83</u>	<u>2 676 545,09</u>
Konsernireservi	-108 292,39	-1 212,17
Konsernireservin muutos	0,00	-107 080,22
Kertynyt vähennys	5 574,52	159,90
Tilikauden vähennys	5 414,62	5 414,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>-97 303,25</u>	<u>-102 717,87</u>
Konserniliikearvo ja konsernireservi	7 584 276,62	7 385 056,71
Konserniliikearvon muutos	1 549 034,44	199 219,91
Kertyneet poistot ja vähennykset	-3 118 746,21	-2 751 007,38
Tilikauden poistot ja vähennykset	-456 589,24	-367 738,83
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>5 557 975,61</u>	<u>4 465 530,41</u>

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

	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
Avaintalot Oy:n konserniaktiiva	90 652,44	0,00
Maakunnan Asunnot Oy:n konserniaktiiva	441 638,81	488 955,98
Yhteensä	<u>532 291,25</u>	<u>488 955,98</u>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

## 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	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
Konserniliikearvo ja konsernireservi	456 589,24	367 738,83
Rakennukset ja rakennelmat	197 744,80	83 681,91
Koneet ja kalusto	8 721,30	9 739,20
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>663 055,34</b>	<b>461 159,94</b>

## 8. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Maa- ja vesialueet

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

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 01.01.	3 865 966,61	3 948 587,08
Lisäykset tilikaudella	0,00	1 061,44
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Poistot	-197 744,80	-83 681,91
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 668 221,81</b>	<b>3 865 966,61</b>

Koneet ja kalusto

Hankintameno 01.01.	29 261,62	29 713,14
Lisäykset tilikaudella	5 623,38	9 287,68
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Poistot	-8 721,30	-9 739,20
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>26 163,70</b>	<b>29 261,62</b>

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Hankintameno 01.01.	5 317 038,00	0,00
Lisäykset tilikaudella	8 673 961,80	4 740 798,00
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
Käypien arvojen muutos	949 000,00	576 240,00
Poistot	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>14 939 999,80</b>	<b>5 317 038,00</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
<b>9. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>		
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00
Osakepääoman korotus	10 000,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 034 827,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	13 690 781,61	13 424 685,76
Fuusioidun yhtiön nettovarot	1 611 027,50	0,00
Omien osakkeiden lunastukset	-329 183,90	0,00
Tilikauden aikana jaetut osingot	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	7 390 167,08	266 095,85
Oma pääoma yhteensä	<u>23 417 619,29</u>	<u>14 735 608,61</u>
<b>10. VOITONJAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 034 827,00	1 034 827,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 972 625,21	13 424 685,76
Tilikauden voitto (tappio)	7 390 167,08	266 095,85
Voitonjakokelpoinen oma pääoma yht.	<u>23 397 619,29</u>	<u>14 725 608,61</u>
<b>11. HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	648 000,00	694 427,00
Eläkekulut	114 000,00	125 536,00
Muut henkilösivukulut	13 858,54	6 053,00
Yhteensä	<u>775 858,54</u>	<u>826 016,00</u>
<b>12. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>		
Hallitus	34 000,00	36 000,00
Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä	383 000,00	410 472,14
Yhteensä	<u>417 000,00</u>	<u>446 472,14</u>
<b>13. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ KESKIMÄÄRIN</b>	7	10
<b>14. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET</b>		

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	414 123,00	409 564,01
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	29 672,43
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-13 283,93	-12 255,16
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-13 283,93	-12 255,16
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-276,21	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-276,21	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-298 555,69	-288 880,87
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	102 007,17	138 100,41
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	4 977,99	7 418,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-48 877,79	-7 598,63
Muille	-324 812,92	-45 294,10
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-368 712,72	-45 474,51
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-266 705,55	92 625,90
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-266 705,55	92 625,90

## TASE

## VASTAAVAA

## PYSYVÄT VASTAAVAT

## Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto	828,63	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	828,63	0,00

## Sijoitukset

Osuudet osakkuusyrietyksissä	131 063,09	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 301 731,47	10 560 398,14
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	204 000,00	188 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	477 709,76	477 709,76
Sijoitukset yhteensä	16 114 504,32	11 226 107,90

## PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

16 115 332,95	11 226 107,90
---------------	---------------

## VAIHTUVAT VASTAAVAT

## Saamiset

## Pitkäaikaiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	87 353,79	92 303,79
Lainasaamiset	103 554,18	100 300,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	190 907,97	192 603,79

## Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset	12 014,76	14 838,71
Muut saamiset	569,09	356,14
Siirtosaamiset	0,00	17 240,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 583,85	32 434,89

Saamiset yhteensä	203 491,82	225 038,68
-------------------	------------	------------

## Rahat ja pankkisaamiset

12 970,74	67 329,18
-----------	-----------

## VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

216 462,56	292 367,86
------------	------------

## VASTAAVAA YHTEENSÄ

16 331 795,51	11 518 475,76
---------------	---------------

## VASTATTAVAA

## OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		
Osakepääoma	20 000,00	10 000,00
Osakepääoma yhteensä	20 000,00	10 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 613 671,15	910 017,75
Tilikauden voitto (tappio)	-266 705,55	92 625,90

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 2 366 965,60 1 012 643,65

## VIERAS PÄÄOMA

## Pitkäaikainen

Velat saman konsernin yrityksille	1 555 385,17	1 506 507,38
Muut velat	11 690 509,87	8 976 744,53
Pitkäaikaiset velat yhteensä	13 245 895,04	10 483 251,91

## Lyhytaikainen

Saadut ennakot	703 675,83	4 729,36
Ostovelat	3 209,04	7 550,66
Muut velat	12 050,00	10 300,18
Lyhytaikaiset velat yhteensä	718 934,87	22 580,20

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 13 964 829,91 10 505 832,11

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 16 331 795,51 11 518 475,76

**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 menojäännöspoistoin 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.

**OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA**

Suomen Lähiöasunnot Oy on sulautunut Avaintalot Oy:öön absorptiosulautumisella 30.6.2023. Sulautuminen on toteutettu kirjanpidossa yhdistelymenetelmällä. Sulautumisen yhteydessä Avaintalot Oy:n osakepääomaa on korotettu 10.000,00 euroa. Avaintalot Oy on antanut 100 kappaletta uusia osakkeita, joiden nimellisarvo on 100,00 euroa. Sulautuvan yhtiön nettovarojen ja sulautumisvastikkeen erotus on kirjattu vapaaseen pääomaan nettovarojen lisäykseksi. Sulautumisessa ei ole syntynyt fuusiovoittoa tai - tappiota.

**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

## Omistukset muissa yrityksissä

nimi	kotipaikka	omistusosuus
<u>Konserniyritykset</u>		
Asunto Oy Elohenrikki	Pyhtää	56,0 %
Asunto Oy Loimaan Papinkuja 2-4	Loimaa	100,0 %
Maakunnan Asunnot Oy	Helsinki	100,0 %
Tunturiviikot Oy	Inari	100,0 %
<u>Omistusyhteisyrietykset</u>		
Kiinteistö Oy Ristiinan Suopursu	Mikkeli	30,0 %

## VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Muiden yhtiöiden puolesta annetut vakuudet (tosite 1)

vakuudet	vastuut
käteispanntaukset	1 500 000,00 €

Muut vastuut

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

## TOIMINTAKERTOMUSTA VASTAAVAT TIEDOT

## Oman pääoman erittely

	31.12.2023	31.12.2022
<u>Sidottu oma pääoma</u>		
Osakepääoma 1.1. (100 osaketta, á 100,00 €)	10 000,00	10 000,00
Osakepääoman korotus (100 osaketta, á 100,00 €)	10 000,00	0,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	20 000,00	10 000,00
<u>Vapaa oma pääoma</u>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 1.1.	1 002 643,65	910 017,75
Sulautuneen yhtiön nettovarat	1 611 027,50	0,00
Tilikauden aikana jaetut osingot	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	-266 705,55	92 625,90
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 346 965,60	1 002 643,65
Oma pääoma yhteensä	2 366 965,60	1 012 643,65

**Voitonjakokelpoinen oma pääoma**

Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 613 671,15	910 017,75
Tilikauden voitto (tappio)	<u>-266 705,55</u>	<u>92 625,90</u>
Voitonjakokelpoinen oma pääoma yhteensä	2 346 965,60	1 002 643,65

**Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi**

Hallitus esittää, että yhtiön tilikauden 266.705,55 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 8.4. 2024



Tapani Rautiainen



Janne Rautiainen

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu tänään kertomus.

Jyväskylässä 26.06. 2024

  
Jukka-Pekka Vihinen, KHT

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

Avaintalot Oy:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olen tilintarkastanut Avaintalot Oy:n (y-tunnus 1907352-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2023 – 31.12.2023. 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden 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 aiheutta 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 soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäkseni antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaan konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaan tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Jyväskylässä 26. päivänä kesäkuuta 2024



Jukka-Pekka Vihinen  
KHT

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika: 27.6.2024

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. – 31.12.2023.
5. Vahvistettiin tuloslaskelma ja tase päättyneeltä tilikaudelta.
6. Päätettiin, että tilikauden 266.705,55 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