

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 05.06.2025

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  0871684-7	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



## Signers:

Name	Method	Date
ANDERS MARKUS GYLLING	Strong, BankID FI	2025-05-13 12:41
LAURI TAPIO LEINO	Strong, BankID FI	2025-05-13 12:53
JUSSI MERIKOSKI	Strong, BankID FI	2025-05-13 13:23
TONI JOHANNES KARINPOIKA HALONEN	Strong, BankID FI	2025-05-14 17:29



### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

**Retta Isännöinti Oy**  
Valimotie 9-11  
00380 Helsinki  
Kotipaikka HELSINKI  
Y-tunnus 0871684-7

**Retta Isännöinti Oy**  
**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS**  
**1.1. – 31.12.2024**

## TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

## SIVU

### Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3-4
Tase	5-6
Tuloslaskelma	7
Rahoituslaskelma	8
Liitetiedot	9-12
Allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä	13

Tilinpäätös (KPL 3:8,1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tämä tilinpäätös on laadittu yhteistyössä:  
Greenstep Oy

## RETTA ISÄNNÖINTI OY

### TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2024

#### Toimintaympäristö ja sen muutokset

Investointien ja kotitalouksien kulutuksen vähenemisen takia Suomen talous hidastui. Inflaatio aleni, muttei vaikuttanut vielä uudiskohteiden aloitukseen. Retta Isännöinti Oy jatkoi asunto-osakeyhtiö-asiakasryhmässä isännöintiliiketoiminnan kehittämistä strategian mukaisesti katsausvuonna.

#### Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana

Tilikauden aikana Retta Isännöinti Oy osti Tampereen KV-isännöinti Oy:n koko osakekannan. Kauppa toteutui 31.5.2024. Vuoden 2024 aikana Retta Isännöinti Oy jakautui 30.6.2024 liiketoiminnoittain B2C -toiminta Retta Isännöinti Oy:hon (*ent. Retta Services Oy*) ja B2B -toiminta Retta Oy:hon. 30.8.2024 Odevo Finland Oy osti Retta Isännöinti Oy:n koko osakekannan.

#### Tulevaisuuden näkymät

Odotettavissa on, että Suomen talous kääntyy taas kasvuun vuoden 2025 aikana. Kiinteistöjohtamisen liiketoiminnassa merkittävä osa liikevaihdosta perustuu sopimuslaskutukseen, mikä lieventää epävarmojen talousnäkymien vaikutusta liikevaihtoon ja tulokseen vuonna 2025. Odotamme, että liiketoiminnan kannattavuus ja liikevaihto kehittyvät vuoden 2024 tasosta johtuen sopimuskannan hyvästä kehityksestä, kustannusten sopeuttamistoimenpiteistä sekä panostuksista henkilöstö- ja asiakaskokemukseen. Odevo uutena omistajataho mahdollistaa kansainvälisten tuotteiden ja palveluiden tarjoamisen suomalaisille taloyhtiöille.

Asunto-osakeyhtiöiden liiketoiminnassa digitalisaation tuomat muutokset näkyvät yhä voimakkaammin asiakastyössä. Digitalisaatio mahdollistaa mm. toimintojen laajemman automatisoinnin sekä toimenpiteiden paremman ja avoimemman seurannan. Loppuasiakkaalle tämä näkyy aktiivisempänä vuorovaikutuksena sekä parempana asiakaskokemuksena. Taloyhtiödatan hyödyntäminen tehostaa entisestään toimintojen ja hankintojen vertailtavuutta taloyhtiöiden parhaaksi, mikä vahvistaa niin ikään asiakaskokemusta. Vallitseva kehityssuunta vauhdittaa myös markkinoiden konsolidoitumista, kun investointitarpeet datan käytölle jatkossa kasvavat.

Isännöintiliiketoiminnan yleiset vaatimukset tulevat kasvamaan mm. peruskorjaustarpeiden lisääntymisen, energiatehokkuustavoitteiden ja muuttuvan lainsäädännön vuoksi.

## Hallinto

Retta Isännöinti Oy:n hallitukseen ovat tilikaudella 2024 kuuluneet seuraavat henkilöt:

Kari Virta	puheenjohtaja	1.1.- 29.8.2024
Sebastian Krapf	jäsen	1.1.- 29.8.2024
Thomas Pimenoff	jäsen	1.1.- 29.8.2024
Lauri Leino	jäsen	1.1.- 29.8.2024

Retta Isännöinti Oy:n toimitusjohtajana toimi Kari Virta.

Anders Gylling	puheenjohtaja	30.8.-31.12.2024
Jussi Merikoski	jäsen	30.8.-31.12.2024
Lauri Leino	jäsen	30.8.-31.12.2024

Retta Isännöinti Oy:n toimitusjohtajana toimi Anders Gylling.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Toni Halonen.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu 50 kappaleeseen osakkeita. Kullakin osakkeella on yksi ääni ja samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

## Henkilöstö

Henkilökunnan määrä yhtiössä oli keskimäärin 782 (2023: 969).

## Toiminnan tulos ja tilinpäätös

Yhtiön liikevaihto oli 71,4 M€ (edellisellä tilikaudella 87,2 M€) ja liikevoitto oli 4,8 M€ (edellisellä tilikaudella liikevoitto 2,7 M€). Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot olivat 5,1 M€ (5,4 M€). Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,7 M€ (edellisellä tilikaudella 2,5 M€).

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2024	2023	2022
Liikevaihto (M€)	71,4	87,2	81,3
Liikevoitto (M€)	4,8	2,7	-4,3
Liikevoitto -%	6,7 %	3,0 %	-5,3 %
Omavaraisuusaste	71,0 %	23,2 %	29,3 %

## Liiketoiminnan riskitekijät

Yhtiön strategisia riskejä hallitaan arvioimalla säännöllisesti yhtiön toimintaa ja sen toimintaympäristöä. Yhtiön johto arvioi ja päivittää yhtiön strategiaa säännöllisesti. Yhtiön toiminnallisia riskejä hallitaan toimimalla hyvän hallintotavan mukaisesti ja niiden osalta on tehty tarkennuksia tilivuoden aikana. Yhtiön toimintatavat ja toimenkuviin liittyvät vastuut ja oikeudet on määritelty ja yhtiön toiminnasta raportoidaan säännöllisesti omistajille.

## Tilikauden tulos ja voitonjakoehdotus

Retta Isännöinti Oy:n tilikauden tulos on 3 910 417,50 €.

Retta Isännöinti Oy:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

TASE	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	4		
Kehittämismenot *		3 316 453,06	6 087 926,71
Aineettomat oikeudet *		229 345,85	44 858,72
Liikearvo		31 163 297,22	39 718 151,18
Muut pitkävaikutteiset menot *		1 368 280,49	559 014,77
Ennakkomaksut *		602 126,79	223 096,56
		<u>36 679 503,41</u>	<u>46 633 047,94</u>
Aineelliset hyödykkeet	5		
Maa- ja vesialueet		3 520,00	3 520,00
Rakennukset		0,00	943,54
Koneet ja kalusto		202 387,82	95 640,47
Muut aineelliset hyödykkeet		0,00	10 087,50
		<u>205 907,82</u>	<u>110 191,51</u>
Sijoitukset	6		
Muut osakkeet ja osuudet		0,00	52 681,34
Osuudet saman konsernin yrityksiltä		484 825,42	0,00
		<u>484 825,42</u>	<u>52 681,34</u>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>37 370 236,65</b>	<b>46 795 920,79</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Saamiset			
Myyntisaamiset		1 594 389,40	3 101 877,11
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	169 251,83	13 799 227,59
Muut saamiset		621 536,56	696 420,96
Siirtosaamiset	8	696 676,70	929 330,28
		<u>3 081 854,49</u>	<u>18 526 855,94</u>
Rahoitusarvopaperit			
Rahat ja pankkisaamiset		3 731 070,91	324 481,02
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>6 812 925,40</b>	<b>18 851 336,96</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>44 183 162,05</u></b>	<b><u>65 647 257,75</u></b>

\*Vertailukauden ryhmittelyä on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023

TASE	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	9		
Osakepääoma		7 231,94	8 409,40
Ylikurssirahasto		801 253,82	801 253,82
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		37 947 792,88	25 560 154,88
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)		-11 274 937,20	-7 542 827,48
Tilikauden voitto/tappio		3 910 417,50	-3 732 109,72
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>31 391 758,94</b>	<b>15 094 880,90</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>			
Poistoero		79 157,23	71 442,55
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b>		<b>79 157,23</b>	<b>71 442,55</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>	11	<b>0,00</b>	<b>3 650 000,00</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		0,00	1 208 076,68
Muut pitkäaikaiset velat			
Siirtovelat	12	14 700,00	0,00
Lyhytaikainen			
Ostovelat		593 497,78	2 852 284,35
Velat saman konsernin yrityksille	7	670 000,00	30 084 060,36
Muut velat		3 605 208,66	2 368 666,61
Siirtovelat	11	7 828 839,44	10 317 846,30
		12 697 545,88	45 622 857,62
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>12 712 245,88</b>	<b>46 830 934,30</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>44 183 162,05</b>	<b>65 647 257,75</b>

TULOSLASKELMA	Liitetieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>		<b>71 432 243,49</b>	<b>87 220 227,48</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		2 046 282,04	1 268 801,82
Materiaalit ja palvelut			
Ulkopuoliset palvelut		-3 609 677,94	-3 546 385,31
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-38 366 737,19	-45 880 821,19
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-7 154 841,84	-8 560 580,32
Muut henkilösivukulut		-815 924,28	-743 699,36
		<u>-46 337 503,31</u>	<u>-55 185 100,87</u>
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	1	-5 071 385,52	-5 360 280,02
Liiketoiminnan muut kulut	2	-13 670 723,05	-21 741 140,04
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>4 789 235,71</b>	<b>2 656 123,06</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	3		
Muut korko- ja rahoitustuotot		4 073,05	5 541,78
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-49 184,27	-125 596,88
		<u>-45 111,22</u>	<u>-120 055,10</u>
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>4 744 124,49</b>	<b>2 536 067,96</b>
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset(annetut)		0,00	-6 250 000,00
Poistoeron muutos		-12 709,71	29 308,61
Tuloverot		-820 997,28	-47 486,29
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>		<b><u>3 910 417,50</u></b>	<b><u>-3 732 109,72</u></b>

RAHOITUSLASKELMA	2024	2023
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Tilikauden tulos	3 910 417,50	-3 732 109,72
Oikaisut tilikauden tulokseen	2 300 203,73	8 535 521,41
Käyttöpääoman muutos	-11 520 769,50	4 637 364,63
Saadut korot	4 073,05	5 532,65
Maksetut korot	-48 312,84	-135 244,16
Maksetut verot / saadut veronpalautukset	3 440,10	462 350,64
Muut rahoituserät	-871,43	-138,23
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>-5 351 819,39</b>	<b>9 773 277,22</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 282 002,25	-2 430 140,72
Luovutustulot muista sijoituksista	604,56	6 160,00
Ostetut tytäryhtiöosakkeet / hankitut liiketoiminnot	-1 438 998,42	-779 229,82
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-3 720 396,11</b>	<b>-3 203 210,54</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	15 250 000,00	0,00
Konsernitilimuutokset	13 704 765,07	-2 946 108,22
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-42 187,50	-1 125 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-80 000,00	0,00
Maksetut konserniavustukset	-16 050 000,00	-2 500 000,00
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>12 782 577,57</b>	<b>-6 571 108,22</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>		
Rahavarat 1.1	3 710 362,07	-1 041,54
Fuusioissa tulleet rahavarat	324 481,02	7 209,17
Fuusioissa tulleet rahavarat	0,00	318 313,39
Jakautumisessa siirtyneet rahavarat	-303 772,18	
<b>RAHAVARAT 31.12.</b>	<b>3 731 070,91</b>	<b>324 481,02</b>

## Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2024

### Konsernitiedot

Yhtiön emoyritys on Odevo Finland Oy, joka kuuluu Odevo nimiseen konserniin. Odevo-konsernin emoyhtiö on Condo TopCo AB, kotipaikka Ruotsi. Konsernin konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavilla emoyhtiön pääkonttorista Tukholmasta, Ruotsista.

### Arvostusperiaatteet ja -menetelmät Kehittämismenot

Kehittämismenoja on aktivoitu KPL 5:8 §:n mukaisesti liittyen yhtiön toimintajärjestelmien kehittämiseen. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät kehittämistyöstä aiheutuneita henkilöstömenoja ja muita menoja, jotka ovat aiheutuneet välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen.

Tilikauden aktivoidut kehittämismenot olivat 1 307 029,35 euroa, joka koostuu aktivoiduista henkilöstömenoista sekä muista tuotekehitysmenoista. Kehittämismenot poistetaan arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan viiden vuoden tasapoistoin. Kehittämismenojen aktivointi on riippuvainen niihin kohdistuvista tulonodotuksista ja mikäli tulonodotukset eivät toteudu voi aktivoituihin kehittämismenoihin kohdistua alaskirjaustarve.

### Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu taloudellisen pitoajan perusteella.

Suunnitelman mukaiset poistot ovat:

Koneet ja kalusto	5 vuoden tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuoden tasapoisto
Aineettoman oikeudet	5 vuoden tasapoisto
Liikearvo	15-20 vuoden tasapoisto

### Tuloslaskelman liitetiedot 31.12.2024 Henkilökunnan lukumäärä

Keskimäärin tilikauden aikana	782	969
-------------------------------	-----	-----

1. Poistot	2024	2023
Aineettomat oikeudet *	41 274,58	215 542,94
Muut pitkävaikutteiset menot *	1 931 612,19	1 773 652,81
Liikearvo	3 037 378,00	3 251 035,55
Koneet ja kalusto	60 177,23	119 209,00
Rakennukset ja rakennelmat	943,52	839,72
<b>Yhteensä</b>	<b>5 071 385,52</b>	<b>5 360 280,02</b>

\*Vertailukauden ryhmittelyä on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023

2. Liiketoiminnan muut kulut	2024	2023
<b>Liiketoiminnan muiden kulujen olennaiset erät</b>		
Myynti- ja markkinointikulut	582 885,60	785 256,10
Vuokra- ja leasingkulut	3 208 190,45	3 625 128,10
Ict-kulut	4 069 900,71	4 651 002,15
Posti-, siivous- ja sähkökulut	499 028,55	494 855,60
Muut kulut	5 310 717,74	12 184 898,09
<b>Yhteensä</b>	<b>13 670 723,05</b>	<b>21 741 140,04</b>

#### Tilintarkastusyhteisölle maksetut kulut

Tilintarkastus	51 480,00	51 990,00
<b>Yhteensä</b>	<b>51 480,00</b>	<b>51 990,00</b>

3. Rahoitustuotot ja -kulut	2024	2023
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	4 073,05	5 541,78
<b>Yhteensä</b>	<b>4 073,05</b>	<b>5 541,78</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	49 184,27	125 596,88
<b>Yhteensä</b>	<b>49 184,27</b>	<b>125 596,88</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-45 111,22</b>	<b>-120 055,10</b>

**Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot**

**Pysyvät vastaavat** **2024** **2023**

**4. Aineettomat hyödykkeet**

**Kehittämismenot \***

Kirjanpitoarvo 1.1.	6 087 926,71	5 432 076,38
Lisäykset	1 307 029,48	2 244 830,12
Jakautumisesta johtuvat vähennykset 30.6.	-2 391 982,83	0,00
Tilikauden poisto	-1 686 520,30	-1 588 979,79
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>3 316 453,06</u>	<u>6 087 926,71</u>

\*Vertailukauden ryhmittelyä on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023.

**Liikearvo**

Kirjanpitoarvo 1.1.	39 718 151,18	42 969 186,73
Jakautumisesta johtuvat vähennykset 30.6.	-5 517 475,96	0,00
Tilikauden poisto	-3 037 378,00	-3 251 035,55
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>31 163 297,22</u>	<u>39 718 151,18</u>

**Aineettomat oikeudet \***

Kirjanpitoarvo 1.1.	267 955,28	553 187,74
Keskeneräisten muutos	379 030,23	-69 850,73
Lisäykset	231 976,81	0,00
Jakautumisesta johtuvat vähennykset 30.6.	-6 215,10	0,00
Tilikauden poisto	-41 274,58	-215 381,73
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>831 472,64</u>	<u>267 955,28</u>

\*Vertailukauden ryhmittelyä on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023.

**Muut pitkävaikutteiset menot \***

Kirjanpitoarvo 1.1.	559 014,77	316 934,59
Lisäykset	1 318 658,62	426 753,20
Jakautumisesta johtuvat vähennykset 30.6.	-16 140,71	0,00
Vähennykset	-248 160,30	0,00
Tilikauden poisto	-245 091,89	-184 673,02
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>1 368 280,49</u>	<u>559 014,77</u>

\*Vertailukauden ryhmittelyä on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023.

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä** **36 679 503,41** **46 633 047,94**

**5. Aineelliset hyödykkeet**

**Maa-ja vesialueet**

Kirjanpitoarvo 1.1.	3 520,00	3 520,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>3 520,00</u>	<u>3 520,00</u>

**Rakennukset**

Kirjanpitoarvo 1.1.	943,54	1 783,26
Vähennys	-0,02	0,00
Tilikauden poisto	-943,52	-839,72
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>943,54</u>

**Koneet ja kalusto**

Kirjanpitoarvo 1.1.	95 640,47	314 776,47
Lisäykset	222 711,85	22 907,40
Jakautumisesta johtuvat vähennykset 30.6.	-38 489,51	0,00
Vähennykset	-17 297,76	-122 834,40
Tilikauden poisto	-60 177,23	-119 209,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>202 387,82</u>	<u>95 640,47</u>

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Kirjanpitoarvo 1.1.	10 087,50	10 087,50
Vähennykset	-10 087,50	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>10 087,50</u>

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä** **205 907,82** **110 191,51**

6. Sijoitukset	2024	2023
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Lisäykset	484 825,42	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>484 825,42</u>	<u>0,00</u>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Kirjanpitoarvo 1.1	52 681,34	72 490,47
Vähennykset	-52 681,34	-19 809,13
Kirjanpitoarvo 31.12	<u>0,00</u>	<u>52 681,34</u>
<b>7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja velat saman konsernin yrityksille</b>		
Myyntisaamiset	169 251,83	53 117,47
Siirtosaamiset	0,00	41 345,05
Konsernitilisaamiset	0,00	13 704 765,07
<b>Yhteensä</b>	<u>169 251,83</u>	<u>13 799 227,59</u>
Ostovelat	0,00	12 747 864,93
Siirtovelka	670 000,00	0,00
Konsernivelka	0,00	17 336 195,43
<b>Yhteensä</b>	<u>670 000,00</u>	<u>30 084 060,36</u>
<b>8. Siirtosaamiset</b>		
Henkilöstökulujaksotukset	230 517,00	0,00
Muut	466 159,70	929 330,28
<b>Yhteensä</b>	<u>696 676,70</u>	<u>929 330,28</u>
<b>9. Oma pääoma</b>		
<b>Oman pääoman erien muutosten erittely</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1	8 409,40	8 409,40
Jakautuminen Retta Oy	-1 177,46	0,00
<b>Osakepääoma 31.12</b>	<u>7 231,94</u>	<u>8 409,40</u>
Ylikurssirahasto 1.1	801 253,82	801 253,82
<b>Ylikurssirahasto 31.12</b>	<u>801 253,82</u>	<u>801 253,82</u>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<u>808 485,76</u>	<u>809 663,22</u>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto 1.1.	25 560 154,88	25 560 154,88
Pääomasijoitus Odevo Finland Oy	14 500 000,00	0,00
Jakautuminen Retta Oy	-2 112 362,00	0,00
<b>Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto 31.12.</b>	<u>37 947 792,88</u>	<u>25 560 154,88</u>
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 1.1.	-11 274 937,20	-7 542 827,48
<b>Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12.</b>	<u>-11 274 937,20</u>	<u>-7 542 827,48</u>
Tilikauden tulos	3 910 417,50	-3 732 109,72
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<u>30 583 273,18</u>	<u>14 285 217,68</u>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<u>31 391 758,94</u>	<u>15 094 880,90</u>
<b>10. Jakokelpoinen vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto 31.12.	37 947 792,88	25 560 154,88
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	-11 274 937,20	-7 542 827,48
Tilikauden voitto (-tappio)	3 910 417,50	-3 732 109,72
- Aktivoidut kehitykset *	-3 316 453,06	-6 087 926,71
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma</b>	<u>27 266 820,12</u>	<u>8 197 290,97</u>

\* Vertailutieto on muokattu tilinpäätöksestä 31.12.2023

<b>11. Pakolliset varaukset</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Muu pakollinen varaus	0,00	3 650 000,00
Vertailukauden pakollinen varaus liittyy Markkinaoikeuden päätökseen isännöinti liiketoimintaan liittyvässä KKV-tapaukseen. Varaus siirrettiin Retta Isännöinti Oy:n taseesta Retta Group Oy:n taseeseen yrityskaupan yhteydessä.		
<b>12. Siirtovelat</b>		
Henkilöstökulujaksotukset	5 792 588,56	8 621 402,39
Muut kulujaksotukset	2 050 950,88	1 696 443,91
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>7 843 539,44</b>	<b>10 317 846,30</b>
<b>13. Tytäryritykset</b>	<b>2 024</b>	<b>2 023</b>
Suora omistus	Omistusosuus %:	Omistusosuus %:
Tampereen KV Isännöinti Oy	100	0
<b>14. Vakuudet ja vastuusitoumukset ja taseen ulkopuoliset järjestelyt</b>		
<b>Muiden konserniyhtiöiden puolesta</b>	<b>0,00</b>	<b>28 770 961,66</b>
<b>Muut omasta puolesta annetut vakuudet</b>		
<b>Esineoikeudelliset vakuudet</b>		
Yrityskiinnitykset	0,00	500 000 067,18
<b>Muut taseen ulkopuoliset taloudelliset vastuusitoumukset</b>		
Pantiksi annettu talletus	0,00	147 063,15
Muut sitoumukset	177 218,94	195 192,30
Luottokortit	6 401,83	10 174,02
<b>Leasingvastuut, alv 0 %</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	115 329,93	450 720,09
Myöhemmin maksettavat	119 624,78	428 036,31
<b>Yhteensä</b>	<b>234 954,71</b>	<b>878 756,40</b>
<b>Vuokra- ja muut vastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 427 392,07	2 549 100,43
Myöhemmin maksettavat	2 929 927,30	2 060 486,21
<b>Yhteensä</b>	<b>4 357 319,37</b>	<b>4 609 586,64</b>

**15. Tilikauden jälkeiset tapahtumat**

Retta Isännöinti Oy:n tilikauden 2024 aikana ostama tytäryhtiö Tampereen KV-Isännöinti Oy sulautuu yhtiöön 28.2.2025.

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 2025

---

Anders Gylling  
hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

---

Lauri Leino  
hallituksen jäsen

---

Jussi Merikoski  
hallituksen jäsen

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 2025

Ernst & Young Oy  
Tilintarkastusyhteisö

---

Toni Halonen  
KHT



Building a better  
working world

Ernst & Young Oy  
Korkeavuorenkatu 32-34  
00130 Helsinki  
Finland

Puhelin: 020 728 0190  
www.ey.com/fin  
Y-tunnus 2204039-6,  
kotipaikka Helsinki

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Retta Isännöinti Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Retta Isännöinti Oy:n (y-tunnus 0871684-7) (entinen Retta Services Oy) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme 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, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme 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.



**Building a better  
working world**

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme 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.

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

## **Muut raportointivelvoitteet**

### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 14.5.2025

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Toni Halonen  
KHT

# PENNEO

Tämän asiakirjan allekirjoitukset ovat oikeudellisesti sitovia. Asiakirja on allekirjoitettu käyttämällä suojattua digitaalista PenneoTM-allekirjoitusta. Allekirjoittajien henkilöllisyydet on tallennettu, ja ne on lueteltu alla.

Allekirjoituksellani vahvistan kaikki tämän asiakirjan päivämäärät ja sisällön.

**TONI JOHANNES KARINPOIKA HALONEN**

KHT

Sarjanumero: fi\_tupas:nordea:axwx-

YEZ9SbkGmKsFWCRRbvdU9RNFbBQR376VxvYE70=

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-14 15:47:30 UTC



Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti [Penneo.com-palvelun](#) kautta. Allekirjoitetut tiedot on vahvistettu alkuperäisen asiakirjan laskettu hajautusarvon avulla. Kaikki kryptografiset todisteet on upotettu tähän PDF-tiedostoon tulevaa validointia varten.

Tämä asiakirja on sinetöity hyväksytyä sähköistä leimalla. Lisätietoja Penneon hyväksytyistä luottamuspalveluista löydät osoitteesta <https://eutl.penneo.com>.

#### Näin voit varmistaa asiakirjan eheyden

Kun avaat asiakirjan Adobe Readerissa, sinun pitäisi nähdä, että sen on sertifioinut **Penneo A/S**. Tämä todistaa, että asiakirjan sisältöä ei ole muutettu allekirjoitushetken jälkeen. Todisteet yksittäisten allekirjoittajien digitaalisista allekirjoituksista ovat liitetty asiakirjaan.

Voit tarkistaa kryptografiset todisteet Penneon validatorilla, <https://penneo.com/validator>, tai muilla allekirjoituksen validointityökaluilla.



Tilinpäätöksen ilmoittaminen on lakisääteistä. Tilinpäätösilmoitus täytyy tehdä jokaiselta tilikaudelta erikseen. Huomaa: myös toimimattoman yrityksen on tehtävä tilinpäätösilmoitus jokaiselta tilikaudelta.

Löydät ohjeet verkkosivuiltamme: [www.prh.fi](http://www.prh.fi) > Tilinpäätökset

### Tilinpäätöksen tiedot

Huomaa: ilmoitus ja sen liitteet ovat julkisia.	
Yrityksen toiminimi: Retta Isännöinti Oy	Y-tunnus: 0871684-7
Tilinpäätöksen tilikausi (ppkkvvvv - ppkkvvvv): 01012024 - 31122024	
Valitse ilmoituksen tyyppi: Tilinpäätös <input checked="" type="checkbox"/> Tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen <input type="checkbox"/> Lopputilitys <input type="checkbox"/>	
Tilinpäätöksen vahvistamispäivä (pp.kk.vvvv): 28.05.2025	
Lopputilityksen vahvistamis- tai hyväksymispäivä (pp.kk.vvvv):	

### Tilinpäätösilmoitukseen liitettävät asiakirjat

Tarkista, että tilinpäätös ja toimintakertomus on päivätty ja allekirjoitettu.
1. Tämä ilmoituslomake täytettynä ja allekirjoitettuna.
2. Tuloslaskelma.
3. Tase. Tase-erittelyjä ei ilmoiteta rekisteröitäväksi.
4. Taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman liitteenä olevat tiedot (liitetiedot). Liitetietoihin täytyy kirjata esimerkiksi tieto siitä, kuinka monta henkilöä keskimäärin on ollut yrityksen palveluksessa tilikaudella.
5. Yrityksen voittoa koskeva yhtiökokouksen tai osuuskunnan kokouksen päätös. Kirjoita päätöksen sisältö tähän tai ilmoita, ettei yrityksellä ole voittoa tilikaudella: Merkittiin, että yhtiön tilinpäätös osoittaa voittoa 3 910 417,50 € Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden tulos kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.
6. Tilintarkastuskertomus ja tilinpäätösmerkintä. Rastita, jos yrityksellä ei ole tilintarkastusvelvollisuutta: <input type="checkbox"/>
7. Toimintakertomus. Rastita, jos yrityksellä ei ole kirjanpitolain mukaista laatimisvelvollisuutta: <input type="checkbox"/>
8. Rahoituslaskelma. Rastita, jos yrityksellä ei ole kirjanpitolain mukaista laatimisvelvollisuutta: <input type="checkbox"/>
9. Konsernitilinpäätös, jos se sisältyy yrityksen tilinpäätökseen, sekä konsernitilintarkastuskertomus ja mahdollinen konsernirahoituslaskelma.
10. Selvitystilan lopputilityksessä edellisten lisäksi: Selvitysmiehen kertomus koko selvitysmenettelystä ja selostus yhtiön omaisuuden jaosta.

### Ilmoituksen allekirjoitus

Kaupparekisteriin merkityn vastuuhenkilön tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitus. Valtuutetun on liitettävä mukaan valtakirja.	
Päiväys	Allekirjoitus ja nimenselvennys
05.06.2025	

### Ilmoituksen lähettäminen

Lähetä kaikki tarvittavat asiakirjat kerralla. Liitä tämä ilmoitus päällimmäiseksi asiakirjoihin.	
<b>Postitse:</b> Patentti- ja rekisterihallitus Tilinpäätösasiat 00091 PRH	