

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 05.07.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 1712916-9	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



KAS KODIT OY

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus 1712916-9
Kotipaikka Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
Toimintakertomus	1
Tuloslaskelma, konserni	6
Tuloslaskelma, emoyhtiö	7
Tase vastaavaa, konserni	8
Tase vastattavaa, konserni	9
Tase vastaavaa, emoyhtiö	10
Tase vastattavaa, emoyhtiö	11
Rahoituslaskelma, konserni	12
Rahoituslaskelma, emo	13
Tilinpäätöksen liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	29
Tilinpäätösmerkintä	29

TOIMINTAKERTOMUS AJALTA 1.1. - 31.12.2023

Perustiedot

Yhtiö rekisteröity	2.8.2001
Yhtiöjärjestys vahvistettu	26.9.2001
Yhtiön kotipaikka	Helsinki

Yhtiön toimialana on aravalaisissa sekä muissa asuntolainsäädäntöön sisältyvissä säädöksissä tarkoitettu tavoin toimia yleishyödyllisenä yhteisönä, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja. Yhtiö tarjoaa asuntoja haettavaksi yhteiskunnan määrittelemien perustein ja kohtuullisin kustannuksin vuokrattavaksi siten, että tavoitteena ovat asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia.

Yhtiö noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevaa asuntolainsäädäntöä ja sen perusteella annettujen alemman asteisia sääntöjä ja määräyksiä.

KAS kodit –konsernin omistuksessa oleva asuntokanta paikkakunnittain:

<u>Kunta</u>	<u>Asunnot, kpl</u>	<u>Huoneistoala m²</u>
Akaa	146	7.945
Eurajoki	75	4.558
Hausjärvi	304	15.436
Hollola	48	2.664
Inkoo	103	5.580
Jyväskylä	187	11.195
Karkkila	314	18.010
Kärkölä	89	5.257
Lohja	86	4.287
Masku	52	3.254
Muhos	234	12.850
Mynämäki	167	9.162
Myrskylä	49	3.052
Mäntsälä	89	3.941
Nousiainen	58	3.231
Orimattila	39	1.897
Oulu	434	24.503
Paimio	246	14.431
Parainen	157	8.578
Pirkkala	42	2.772
Pornainen	33	2.112
Pukkila	83	4.516
Raasepori	152	8.019
Rovaniemi	2.258	125.594
Salo	162	10.012
Sipoo	332	17.859
Siuntio	123	6.493
Turku	176	8.528
Vesilahti	39	2.289
Vihti	499	27.494
Ylöjärvi	556	31.716

Emoyhtiö Yhtiö on KAS asunnot Oy:n kokonaan omistama yhtiö.

Hallinto **Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.6.2023.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat toimineet

Jarmo Kuosa, puheenjohtaja ja toimitusjohtaja
Laura Laine
Timo Raatikainen

Hallitus on kokoontunut kymmenen kertaa toimintavuoden aikana.

Isännöitsijä

Isännöinti on hoidettu paikkakunnittain:

Akaa, Pirkkala ja Vesilahti	Kiinteistötahkola Oy, Jessica Lindfors ja Emma Hemilä
Eurajoki	Tilitoimisto Urholin, Kirsi Urholin
Hausjärvi, Hollola, Kärkölä, Mäntsälä, Pornainen	Oiva Isännöinti Oy, Eemeli Astala
Inkoo, Lohja, Raasepori, Sipoo ja Siuntio	Oiva Isännöinti Oy, Tuomas Salminen
Jyväskylä	Kiinteistötahkola Oy, Sanne Pessi
Karkkila	Kiinteistötahkola Oy, Virve Lempinen
Masku, Mynämäki, Nousiainen, Paimio, Parainen, Salo ja Turku	Oiva Isännöinti Oy, Arto Taipalmaa
Muhos ja Oulu	Kiinteistötahkola Oy, Lassi Ylikulju, Esa Piri
Myrskylä ja Orimattila	Remonttitaikurit Oy, Harri Kalliokoski
Pukkila	Pukkilan Kiinteistöhuolto Oy, Jaak Tark
Rovaniemi	Rovanapa Oy: Pekka Salmela, Birgitta Stålnacke ja Sauli Särkioja
Vihti	Kiinteistötahkola Oy, Johannes Mauno
Ylöjärvi	Kiinteistötahkola Oy, Johanna Vihersaari

Tilintarkastajat

Tilintarkastuksen on suorittanut BDO Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Hannu Riippi.

Yhtiön talous

KAS kodit Oy:n tulos tilikaudelta 2023 oli -80.169,88 € ja
KAS kodit –konsernin 6.788.639,43 €.

Vuokrat

Vuokria on tilikauden aikana peritty paikkakunnittain keskimäärin:

<u>Paikkakunta</u>	<u>€/m²/kk</u>
Akaa	10,70
Eurajoki	9,44
Hausjärvi	10,46
Hollola	10,19
Inkoo	11,61
Jyväskylä	12,13
Karkkila	10,28
Kärkölä	9,97
Lohja	13,77
Masku	9,77
Muhos	10,03
Mynämäki	10,16
Myrskylä	9,95
Mäntsälä	13,52
Nousiainen	9,38
Orimattila	9,42
Oulu	10,62
Paimio	10,12
Parainen	10,15
Pirkkala	9,51
Pornainen	12,43
Pukkila	9,37
Raasepori	10,04
Rovaniemi	11,18
Salo	9,85
Sipoo	13,24
Siuntio	12,09
Turku	11,68
Vesilahti	9,72
Vihti	12,70
Ylöjärvi	11,86

Vakuutukset

Kiinteistön täysarvovakuutus on ollut voimassa If Vahinkovakuutus Oy:ssä ajalla 1.1.-1.9.2023 ja LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiössä 2.9.-31.12.2023.

Yhtiön lakisääteiset vakuutukset ovat If Vahinkovakuutus Oy:ssä ja työeläkevakuutus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisessa. Lakisääteistä tapaturmavakuutusta on

laajennettu vapaa-ajan ryhmävakuutuksella. Henkilökunta on vakuutettu sairauskuluvakuutuksella Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

KAS kodit Oy:n riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Yhtiön omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla.

Vuokraustoiminnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen käyttöasteen laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Kiinteistökannan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen.

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu sellaiseksi, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastuualueet on tarkoin määritelty. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti. Yhtiö pyrkii käyttämään luotettavia IT-ratkaisuja ja tietoturvahallintoa välttääkseen käyttökatkokset ja tietoturvariskit. Korke- ja valuuttariskien minimoimiseksi yhtiö käyttää useita korkokoreja ja vain euromääräistä rahoitusta.

Merkittävimmät vahinkoriskit, kuten tulipalot ja vesivahingot, liittyvät kiinteistöihin. Vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Taloushallinto ja vuokraustiimi

Konsernihallinnon henkilökunta, mukaan lukien taloushallinnon henkilökunta sekä vuokrausneuvottelijat, yhteensä 27 henkilöä, ovat KAS kodit Oy:n palveluksessa.

Investoinnit ja realisoinnit

KAS kodit –konsernissa on tehty tilikauden aikana yksi huoneistomyynti Karkkilassa.

Toimintavuoden aikana yhtiö sai valmiiksi uudisrakennuskohteet Hausjärvellä, Sipoossa ja Vihdissä.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö jatkaa uudistuotantohankkeita Keravalla ja Lohjalla. Peruskorjauksia tehdään Karkkilassa, Rovaniemellä ja Vihdissä.

Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -80.169,88 € kirjataan voitto- / tappiutilille ja osinkoa ei jaeta.

TULOSLASKELMA	EUR	Konserni 1.1. - 31.12.2023	Konserni 1.1. - 31.12.2022
LIIVEVAIHTO			
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet		67 556,46	65 059,84
Vuokratuotot		50 965 903,52	49 723 137,92
Käyttökorvaukset		1 784 909,52	1 748 754,72
Muut kiinteistön tuotot		0,00	1 502,27
Keskushallintoveloitus		<u>465 953,52</u>	<u>465 953,52</u>
LIIVEVAIHTO YHTEENSÄ		53 284 323,02	52 004 408,27
Liiketoiminnan muut tuotot		370,00	60 526,11
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät		492 866,06	622 609,63
Henkilöstökulut		-1 967 392,22	-1 905 351,60
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-7 200 334,61	-6 733 402,23
Arvonalentumiset		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		<u>-7 200 334,61</u>	<u>-6 733 402,23</u>
Liiketoiminnan muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto		-1 861 537,36	-1 814 300,11
Käyttö ja huolto		-4 158 259,32	-3 942 948,94
Ulkoalueiden huolto		-526 387,52	-529 200,83
Siivous		-1 166 853,48	-1 061 736,25
Lämmitys		-7 203 290,08	-6 902 010,41
Vesi ja jätevesi		-2 869 162,27	-2 849 531,28
Sähkö ja kaasu		-1 961 305,73	-2 459 147,01
Jätehuolto		-1 494 105,44	-1 383 020,23
Vahinkovakuutukset		-704 037,84	-736 739,76
Vuokrat		-967 000,71	-928 438,43
Kiinteistövero		-1 496 293,04	-1 372 752,96
Korjaukset		-6 621 688,68	-6 848 953,42
Muut hoitokulut		<u>-97 003,61</u>	<u>-91 980,95</u>
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä		<u>-31 126 925,08</u>	<u>-30 920 760,58</u>
Luottotappiot		-334 385,91	-426 962,40
Liiketoiminnan muut kulut		-2 181 784,81	-1 870 664,26
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)		10 966 736,45	10 830 402,94
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä		210 553,25	66 777,50
Tuotot osuuksista omistusyhteisyriksistä		0,00	0,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista			
Muilta		1 400,45	1 625,77
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Samana konsernin yrityksiltä		33 529,35	13 311,12
Muilta		70 243,58	36 274,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Samana konsernin yrityksille		-752 936,68	-1 290 679,93
Muille		<u>-2 080 976,45</u>	<u>-1 042 659,18</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<u>-2 518 186,50</u>	<u>-2 215 350,68</u>
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		8 448 549,95	8 615 052,26
Tuloverot		-658,49	0,00
Laskennalliset verot		-1 658 291,78	-1 691 062,90
Vähemmistöosuudet		-960,25	-1 809,21
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		6 788 639,43	6 922 180,15

TULOSLASKELMA	EUR	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2023	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2022
LIKEVAIHTO			
Kiinteistön tuotot			
Vuokratuotot		35 547 332,68	34 804 576,92
Käyttökorvaukset		901 546,77	883 400,53
Muut kiinteistön tuotot		0,00	1 502,27
Keskushallintoveloitus		1 037 377,44	1 046 295,36
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ		<u>37 486 256,89</u>	<u>36 735 775,08</u>
Liiketoiminnan muut tuotot		370,00	157 996,40
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät		373 792,22	460 857,16
Henkilöstökulut		-1 967 392,22	-1 905 351,60
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-5 389 501,87	-5 202 437,59
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		<u>-5 389 501,87</u>	<u>-5 202 437,59</u>
Liiketoiminnan muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto		-971 701,56	-983 175,21
Käyttö ja huolto		-2 330 678,11	-2 231 817,52
Ulkoalueiden huolto		-425 899,69	-430 806,65
Siivous		-794 009,74	-709 989,91
Lämmitys		-4 929 312,89	-4 699 215,31
Vesi ja jätevesi		-2 029 518,67	-1 966 328,06
Sähkö ja kaasus		-1 478 294,82	-1 844 667,52
Jätehuolto		-1 108 577,69	-1 009 034,23
Vahinkovakuutukset		-512 612,03	-539 200,24
Vuokrat ja vastikkeet		-830 207,66	-815 477,65
Kiinteistövero		-996 889,03	-908 099,69
Korjaukset		-4 490 105,26	-4 531 337,13
Muut hoitokulut		-97 003,61	-91 980,95
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä		<u>-20 994 810,76</u>	<u>-20 761 130,07</u>
Luottotappiot		-239 259,98	-325 183,85
Liiketoiminnan muut kulut		-1 864 190,61	-1 759 528,98
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		7 405 263,67	7 400 996,55
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		15 550,00	66 777,50
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä		0,00	0,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista			
Muilta		1 400,45	1 625,77
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		70 264,55	24 245,17
Muilta		37 596,81	3 232,63
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille		-566 317,56	-902 197,39
Muille		-1 824 332,77	-914 762,61
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<u>-2 265 838,52</u>	<u>-1 721 078,93</u>
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		5 139 425,15	5 679 917,62
Tilinpäätössiirrot		-5 219 595,03	-5 853 065,35
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		<u>-80 169,88</u>	<u>-173 147,73</u>

T A S E EUR	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	22 063,92	0,00
Ennakkomaksut	<u>66 429,61</u>	<u>0,00</u>
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	88 493,53	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet, omistetut	8 401 671,91	8 292 836,66
Kiinteistöjen liittymismaksut	7 066 832,96	7 019 848,36
Maa- ja vesialueet, vuokratut	143 683,55	140 379,58
Rakennukset ja rakennelmat, omistetut	252 195 254,32	239 123 439,07
Koneet ja kalusto	67 483,28	66 651,61
Muut aineelliset hyödykkeet	747 304,34	516 916,07
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>22 950 938,13</u>	<u>18 440 309,15</u>
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	291 573 168,49	273 600 380,50
SIJOITUKSET		
Osuudet osakkuusyrityksissä	157 205,65	157 205,65
Muut osakkeet ja osuudet	550 333,81	550 333,81
Muut saamiset	<u>479 453,91</u>	<u>300 156,57</u>
Sijoitukset yhteensä	1 186 993,37	1 007 696,03
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	292 848 655,39	274 608 076,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	<u>5 384 354,12</u>	<u>497 230,68</u>
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5 384 354,12	497 230,68
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	990 040,00	858 148,27
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 236 130,64	2 104 373,25
Muut saamiset	95 020,50	6 212,12
Siirtosaamiset	<u>593 507,37</u>	<u>389 502,02</u>
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	7 914 698,51	3 358 235,66
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Pankkisaamiset	<u>1 574 675,36</u>	<u>4 215 320,83</u>
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	1 574 675,36	4 215 320,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	14 873 727,99	8 070 787,17
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>307 722 383,38</u>	<u>282 678 863,70</u>

T A S E	EUR	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
V A S T A T T A V A A			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		31 669 154,88	31 669 154,88
Ylikurssirahasto		220,85	220,85
Ed. tilikausien voitto (tappio)		67 129 558,87	60 207 378,72
Tilikauden voitto (tappio)		<u>6 788 639,43</u>	<u>6 922 180,15</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		105 587 574,03	98 798 934,60
Vähemmistöosuudet		507 159,19	679 852,19
Konsernireservi		151 492,76	362 762,52
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		146 126 873,97	122 203 236,70
Pääomalainat		0,00	0,00
Velat saman konsernin yrityksille			
Pääomalainat		240 000,00	240 000,00
Velkakirjalainat		13 508 546,07	9 176 376,14
Muut velat		<u>1 639 474,26</u>	<u>1 620 309,13</u>
Pitkäaikainen vieras pääoma		161 514 894,30	133 239 921,97
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		11 164 682,17	16 865 272,53
Pääomalainat		0,00	16 818,80
Saadut ennakot		924 871,24	850 993,62
Ostovelat		2 906 470,95	3 678 649,59
Velat saman konsernin yrityksille		2 357 698,49	7 554 293,68
Muut velat		81 810,90	72 884,52
Siirtovelat		903 901,92	594 944,03
Laskennalliset verovelat		<u>21 621 827,43</u>	<u>19 963 535,65</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma		39 961 263,10	49 597 392,42
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		201 476 157,40	182 837 314,39
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>307 722 383,38</u>	<u>282 678 863,70</u>

T A S E	EUR	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		31.12.2023	31.12.2022
V A S T A A V A A			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET			
Liikearvo		0,00	84 993,14
Muut pitkävaikutteiset menot		22 063,92	0,00
Ennakkomaksut		66 429,61	0,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		<u>88 493,53</u>	<u>84 993,14</u>
AINEELLISET HYÖDYKKEET			
Maa- ja vesialueet, omistetut		8 231 881,83	8 123 046,58
Kiinteistöjen liittymismaksut		4 551 734,52	4 504 749,92
Maa- ja vesialueet, vuokratut		138 859,07	135 555,10
Rakennukset ja rakennelmat, omistetut		186 689 970,30	174 410 804,70
Koneet ja kalusto		66 320,24	65 112,34
Muut aineelliset hyödykkeet		744 564,53	513 628,22
Ennakkomaksut ja keskeneräiset rakennukset		22 450 089,01	16 269 886,08
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		<u>222 873 419,50</u>	<u>204 022 782,94</u>
SIJOITUKSET			
Osuudet saman konsernin yrityksissä		12 507 507,87	12 528 857,87
Osuudet osakkuusyrityksissä		157 205,65	157 205,65
Muut osakkeet ja osuudet		207 205,04	207 205,04
Liittymismaksut palautusoikeus		464 094,71	284 797,37
Sijoitukset yhteensä		<u>13 336 013,27</u>	<u>13 178 065,93</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		236 297 926,30	217 285 842,01
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
SAAMISET			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		5 676 664,00	10 493,16
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		739 855,75	621 438,48
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		653 290,48	1 468 538,90
Muut saamiset		95 020,50	6 212,12
Siirtosaamiset		572 746,41	339 898,87
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		<u>2 060 913,14</u>	<u>2 436 088,37</u>
RAHAT JA PANKKISAAMISET			
Pankkisaamiset		626 871,56	53 734,25
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		<u>626 871,56</u>	<u>53 734,25</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		8 364 448,70	2 500 315,78
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>244 662 375,00</u>	<u>219 786 157,79</u>

T A S E	EUR	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
V A S T A T T A V A A			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		31 669 154,88	31 669 154,88
Ylikurssirahasto		220,85	220,85
Ed. tilikausien voitto (tappio)		-3 808 477,20	-3 641 981,00
Edellisten vuosien korjaus		0,00	6 651,53
Tilikauden voitto (tappio)		-80 169,88	-173 147,73
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>27 780 728,65</u>	<u>27 860 898,53</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		18 221 307,84	16 223 282,81
Verotusperusteiset varaukset		46 884 096,78	43 662 526,78
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ		<u>65 105 404,62</u>	<u>59 885 809,59</u>
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		129 244 638,72	103 759 783,30
Velat saman konsernin yrityksille		7 698 578,50	7 936 224,50
Muut velat		1 138 891,41	1 130 837,17
Pitkäaikainen vieras pääoma		<u>138 082 108,63</u>	<u>112 826 844,97</u>
Lyhytaikainen			
Pääomalaina		0,00	16 818,80
Lainat rahoituslaitoksilta		8 666 847,18	13 460 210,74
Saadut ennakot		598 487,72	573 159,56
Ostovelat		2 162 406,02	2 868 419,20
Velat saman konsernin yrityksille		1 349 527,31	1 670 291,84
Muut velat		81 810,90	72 884,52
Siirtovelat		835 053,97	550 820,04
Lyhytaikainen vieras pääoma		<u>13 694 133,10</u>	<u>19 212 604,70</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		151 776 241,73	132 039 449,67
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>244 662 375,00</u>	<u>219 786 157,79</u>

RAHOITUSLASKELMA

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	53 153 540,93	52 037 304,96
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	493 236,06	652 609,63
Maksut liiketoiminnan kuluista	<u>-40 446 270,50</u>	<u>-39 728 478,32</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	13 200 506,49	12 961 436,27
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 527 691,97	-2 386 286,34
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 400,45	1 625,77
Saadut korot liiketoiminnasta	102 273,37	49 431,46
Maksetut välittömät verot	0,00	-10 696,10
Liiketoiminnan rahavirta (A)	<u>10 776 488,34</u>	<u>10 615 511,06</u>
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 412 645,24	-17 670 059,64
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	48 750,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-179 297,34	-67 082,11
Myönnettyt lainat	-4 824 335,44	20 182,56
Hankitut tytäryhtiöosakkeet	0,00	0,00
Myytyt tytäryhtiöosakkeet	37 000,00	175 100,00
Hankitut osakkuusyhtiöosakkeet	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	<u>-31 379 278,02</u>	<u>-17 493 109,19</u>
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 859 757,79	-13 842 745,18
Pitkäaikaisten lainojen nostot	<u>34 821 902,00</u>	<u>16 256 043,00</u>
Rahoituksen rahavirta (C)	<u>17 962 144,21</u>	<u>2 413 297,82</u>
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-2 640 645,47	-4 464 300,31
Rahavarat tilikauden alussa	4 215 320,83	8 679 621,14
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>1 574 675,36</u>	<u>4 215 320,83</u>
Muutos tilikauden aikana	-2 640 645,47	-4 464 300,31

RAHOITUSLASKELMA

	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	37 347 330,28	36 740 518,09
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	374 162,22	490 857,16
Maksut liiketoiminnan kuluista	<u>-25 494 307,39</u>	<u>-29 038 906,57</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 227 185,11	8 192 468,68
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 107 780,57	-1 861 513,82
Saadut korot liiketoiminnasta	107 842,74	27 477,80
Saadut osingot liiketoiminnasta	<u>1 400,45</u>	<u>1 625,77</u>
Liiketoiminnan rahavirta (A)	<u>10 228 647,73</u>	<u>6 360 058,43</u>
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-25 113 389,16	-15 355 922,28
Saadut maksut aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		48 750,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-179 297,34	-67 082,11
Myönnettyt lainat	-4 830 413,08	0,00
Hankitut tytäryhtiöosakkeet		0,00
Myytyt tytäryhtiöosakkeet	37 000,00	175 100,00
Myytyt osakkuusyhtiöosakkeet		<u>0,00</u>
Investointien rahavirta (B)	<u>-30 086 099,58</u>	<u>-15 199 154,39</u>
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-13 533 567,84	-9 716 281,70
Pitkäaikaisten lainojen nostot	<u>33 964 157,00</u>	<u>14 663 088,00</u>
Rahoituksen rahavirta (C)	<u>20 430 589,16</u>	<u>4 946 806,30</u>
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	573 137,31	-3 892 289,66
Rahavarat tilikauden alussa	53 734,25	3 846 627,98
Koy Muovisaton fuusiossa siirtyneet rahavarat	0,00	99 395,93
Rahavarat tilikauden lopussa	<u>626 871,56</u>	<u>53 734,25</u>
Muutos tilikauden aikana	573 137,31	-3 892 289,66

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyritykset.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja esitetty omana eräänään.

Eläkekulut

Yhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisessa.

LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu voimassaolevien säännösten mukaisesti.

Yhtiöllä on käytössä In-House Bank -ratkaisu (IHB) eli sisäinen pankki. Yhtiö käyttää maksuliikenteessä konserniemion ulkoista pankkitiliä ja yhtiön sisäinen pankkitili osoittaa konserniemioon kohdistuvan velan tai saamisen.

Yhtiö kuuluu KAS asunnot -konsernin alakonserniin KAS kodit. KAS asunnot -konsernin emoyhtiö on KAS asunnot Oy, kotipaikka Helsinki. KAS kodit -konsernin emoyhtiö on KAS kodit Oy, kotipaikka Helsinki. Yllä mainittujen yhtiöiden konsernitilinpäätöskärsien jäljennökset ovat saatavissa KAS asunnot -konsernin pääkonttorista Toinen linja 14, 00530 Helsinki.

ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty kertyneet suunnitelman mukaiset poistot KAS asunnot -konsernin poistosuunnitelman mukaisesti.

Aineettomat hyödykkeet	5 vuoden tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet	
Rakennukset ja rakennelmat	
Asuinrakennukset	67 vuoden tasapoisto
Väestönsuojat	4 vuoden tasapoisto
Rakennusten tekniset laitteet	8 % menojäännöspoisto
Rakennelmat	20 % menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	
Autopaikat	10 vuoden tasapoisto
Piha-asfaltit	10 vuoden tasapoisto
Taulut	Ei poistoa
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuoden tasapoisto
Konsernireservi	3 vuoden tuloutus
Konserniliikearvo	5 vuoden tasapoisto

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Yhtiöllä ei ole ulkomaanrahan määräisiä saamia eikä velkoja.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut tuotot	370,00	60 526,11	370,00	60 526,11
Fuusiovoitot	0,00	0,00	0,00	97 470,29
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	370,00	60 526,11	370,00	157 996,40

JÄLKIPERINTÄTUOTOT JA OIKAISUERÄT

Jälkiperintätuotot	492 866,06	622 609,63	373 792,22	460 857,16
--------------------	------------	------------	------------	------------

HENKILÖSTÖKULUT

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

Toimihenkilöitä	27	27	27	27
Työntekijöitä	0	0	0	0
Yhteensä	27	27	27	27

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-1 625 775,12	-1 578 566,32	-1 625 775,12	-1 578 566,32
Eläkekulut	-300 667,46	-285 757,92	-300 667,46	-285 757,92
Muut henkilösivukulut	-40 949,64	-41 027,36	-40 949,64	-41 027,36
Henkilöstökulut yhteensä	-1 967 392,22	-1 905 351,60	-1 967 392,22	-1 905 351,60

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	-385 414,62	-369 597,84	-385 414,62	-369 597,84
Hallituksen jäsenet	0,00	0,00	0,00	0,00
Johdon palkat ja palkkiot yhteensä	-385 414,62	-369 597,84	-385 414,62	-369 597,84

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Suunnitelman mukaiset poistot

Poistot aineettomista hyödykkeistä				
Poistot liikearvosta	0,00	0,00	-84 993,14	-169 986,48
Poistot aineellisista hyödykkeistä				
Poistot asuinrakennuksista	-7 056 790,14	-6 730 697,46	-5 019 075,50	-4 790 343,18
Poistot rakennusten teknisistä laitteista	-228 566,89	-211 696,98	-167 072,64	-145 264,31
Poistot rakennelmista	-25 076,44	-24 501,86	-17 737,73	-15 656,33
Poistot kiinteistöjen kalusteista	-18 776,10	-20 645,10	-18 776,10	-20 143,47
Poistot autopaikoista	-47 975,50	-29 383,26	-47 975,50	-29 383,26
Poistot piha-asfalteista	-8 788,02	-7 935,00	-8 239,98	-7 386,96
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	-25 631,28	-24 273,60	-25 631,28	-24 273,60
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	-7 411 604,37	-7 049 133,26	-5 389 501,87	-5 202 437,59

Konsernin poisto/vähennys

Konserniaktiivan poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Konsernireservin vähennykset	211 269,76	315 731,03	0,00	0,00
Konsernin poisto/vähennys yhteensä	211 269,76	315 731,03	0,00	0,00

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-7 200 334,61	-6 733 402,23	-5 389 501,87	-5 202 437,59
---	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä Tytäryhtiöosakkeiden myynti	210 553,25	66 777,50	15 550,00	66 777,50
Tuotot osuuksista omistusyhteys yrityksissä Omistusyhteys osakkeiden myynti	0,00	0,00	0,00	0,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista Osinkotuotot	1 400,45	1 625,77	1 400,45	1 625,77
Saman konsernin yrityksiltä Lainojen korkotuotot	15 716,67	3 610,31	68 824,84	24 245,17
Sisäisen tilin korkotuotot	17 812,68	9 700,81	1 439,71	0,00
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	33 529,35	13 311,12	70 264,55	24 245,17
Muilta Pääomavastikkeet	18 057,60	31 375,08	0,00	0,00
Pankkitilien korkotuotot	66,13	0,00	0,00	0,00
Muut korkotuotot	52 119,85	4 898,96	37 596,81	3 232,63
Muilta yhteensä	70 243,58	36 274,04	37 596,81	3 232,63
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	315 726,63	117 988,43	124 811,81	95 881,07
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille Korkokulut pääomalainoista	-14 400,00	-14 400,00	0,00	0,00
Korkokulut velkakirjalainoista	-547 622,46	-683 873,91	-450 347,24	-458 945,64
Sisäisen tilin korkokulut	-190 914,22	-335 690,02	-115 970,32	-268 626,75
Muut korkokulut	0,00	-256 716,00	0,00	-174 625,00
Saman konsernin yrityksille yhteensä	-752 936,68	-1 290 679,93	-566 317,56	-902 197,39
Muille Korkokulut lainoista	-2 060 979,91	-979 154,85	-1 805 521,23	-858 922,08
Muut korkokulut	-208,64	-8 749,15	-208,64	-2 040,35
Muut rahoituskulut	-19 787,90	-54 755,18	-18 602,90	-53 800,18
Muille yhteensä	-2 080 976,45	-1 042 659,18	-1 824 332,77	-914 762,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-2 833 913,13	-2 333 339,11	-2 390 650,33	-1 816 960,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 518 186,50	-2 215 350,68	-2 265 838,52	-1 721 078,93

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Poistoeron muutos	0,00	0,00	-1 998 025,03	-1 785 005,35
Verotusperusteisten varausten muutos				
Asuintalovarausten muutos	0,00	0,00	-3 221 570,00	-4 068 060,00
Tilinpäätössiirot yhteensä	0,00	0,00	-5 219 595,03	-5 853 065,35
TULOVEROT				
Laskennallinen vero tilikaudelta	-1 658 291,78	-1 691 062,90	0,00	0,00
Tuloverot yhteensä	-1 658 291,78	-1 691 062,90	0,00	0,00
LASKENNALLISET VEROVELAT				
Poistoero ja asuintalovaraus on jaettu omaan pääomaan ja laskennallisiin verovelkoihin.				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiiroista				
Laskennallisen verovelan lisäys	1 658 291,78	1 913 993,86	0	0
Laskennallisen verovelan vähennys	0,00	-222 930,96	0,00	0,00
	1 658 291,78	1 691 062,90	0,00	0,00

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Liikearvo

Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	4 183 126,57	4 183 126,57
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	0,00	4 183 126,57	4 183 126,57

Kertyneet poistot 1.1.	0,00	0,00	4 098 133,43	3 928 146,95
Tilikauden poistot	0,00	0,00	84 993,14	169 986,48
Kertyneet poistot 31.12.	0,00	0,00	4 183 126,57	4 098 133,43

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	0,00	84 993,14
------------------------------	-------------	-------------	-------------	------------------

Muut pitkävaikutteiset menot

Poistamaton hankintameno 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	22 063,92	0,00	22 063,92	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12	22 063,92	0,00	22 063,92	0,00

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Tontit omistetut

Hankintameno 1.1.	8 292 836,66	8 045 628,66	8 123 046,58	7 875 838,58
Lisäykset	108 835,25	247 208,00	108 835,25	247 208,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 401 671,91	8 292 836,66	8 231 881,83	8 123 046,58

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	7 019 848,36	6 887 619,17	4 504 749,92	4 372 520,73
Lisäykset	46 984,60	180 979,19	46 984,60	180 979,19
Vähennykset	0,00	-48 750,00	0,00	-48 750,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 066 832,96	7 019 848,36	4 551 734,52	4 504 749,92

Tontit vuokratut

Hankintameno 1.1.	140 379,58	89 141,20	135 555,10	84 316,72
Lisäykset	3 303,97	51 238,38	3 303,97	51 238,38
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	143 683,55	140 379,58	138 859,07	135 555,10

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Rakennukset ja rakennelmat				
Asuinrakennukset				
Hankintameno 1.1.	340 728 929,35	328 025 581,95	244 261 866,60	231 926 306,71
Lisäykset	20 097 425,27	12 703 347,40	16 991 513,87	12 335 559,89
Vähennykset	-207 090,38	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>360 619 264,24</u>	<u>340 728 929,35</u>	<u>261 253 380,47</u>	<u>244 261 866,60</u>
Kertyneet poistot 1.1.	104 585 084,19	97 929 431,69	72 031 298,13	67 315 999,91
Luovutuksista kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	6 951 885,63	6 647 896,54	4 921 926,95	4 715 298,22
Oikaisu K855 AsOy Helsingin Karkkilantie 40 poistot	7 755,96	7 755,96	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	<u>111 544 725,78</u>	<u>104 585 084,19</u>	<u>76 953 225,08</u>	<u>72 031 298,13</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	249 074 538,46	236 143 845,16	184 300 155,39	172 230 568,47
Väestönsuojat				
Hankintameno 1.1.	322 180,00	190 180,00	322 180,00	190 180,00
Lisäykset	141 994,00	132 000,00	141 994,00	132 000,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>464 174,00</u>	<u>322 180,00</u>	<u>464 174,00</u>	<u>322 180,00</u>
Kertyneet poistot 1.1.	115 989,89	40 944,93	115 989,89	40 944,93
Tilikauden poistot	97 148,55	75 044,96	97 148,55	75 044,96
Kertyneet poistot 31.12.	<u>213 138,44</u>	<u>115 989,89</u>	<u>213 138,44</u>	<u>115 989,89</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	251 035,56	206 190,11	251 035,56	206 190,11
Rakennusten tekniset laitteet				
Hankintameno 1.1.	8 633 004,10	8 071 682,98	4 419 784,90	3 858 463,78
Lisäykset	336 985,60	561 321,12	336 985,60	561 321,12
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>8 969 989,70</u>	<u>8 633 004,10</u>	<u>4 756 770,50</u>	<u>4 419 784,90</u>
Kertyneet poistot 1.1.	5 964 441,04	5 752 744,06	2 515 197,48	2 369 933,17
Luovutuksista kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	228 190,66	211 696,98	167 072,64	145 264,31
Kertyneet poistot 31.12.	<u>6 192 631,70</u>	<u>5 964 441,04</u>	<u>2 682 270,12</u>	<u>2 515 197,48</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 777 358,00	2 668 563,06	2 074 500,38	1 904 587,42
Rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	566 938,50	525 938,50	285 050,76	244 050,76
Lisäykset	12 558,00	41 000,00	12 558,00	41 000,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>579 496,50</u>	<u>566 938,50</u>	<u>297 608,76</u>	<u>285 050,76</u>
Kertyneet poistot 1.1.	462 097,76	437 595,90	215 592,06	199 935,73
Luovutuksista kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	25 076,44	24 501,86	17 737,73	15 656,33
Kertyneet poistot 31.12.	<u>487 174,20</u>	<u>462 097,76</u>	<u>233 329,79</u>	<u>215 592,06</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	92 322,30	104 840,74	64 278,97	69 458,70
Rakennukset ja rakennelmat 31.12. yhteensä	252 195 254,32	239 123 439,07	186 689 970,30	174 410 804,70

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Koneet ja kalusto				
Kiinteistöjen kalusteet				
Hankintameno 1.1.	1 697 327,89	1 669 235,81	1 421 928,84	1 393 836,76
Lisäykset	19 984,00	28 092,08	19 984,00	28 092,08
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>1 717 311,89</u>	<u>1 697 327,89</u>	<u>1 441 912,84</u>	<u>1 421 928,84</u>
Kertyneet poistot 1.1.	1 630 676,28	1 610 031,18	1 356 816,50	1 336 673,03
Luovutuksista kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	19 152,33	20 645,10	18 776,10	20 143,47
Kertyneet poistot 31.12.	<u>1 649 828,61</u>	<u>1 630 676,28</u>	<u>1 375 592,60</u>	<u>1 356 816,50</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	67 483,28	66 651,61	66 320,24	65 112,34
Koneet ja kalusto 31.12. yhteensä	67 483,28	66 651,61	66 320,24	65 112,34

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Muut aineelliset hyödykkeet				
Autopaikat				
Hankintameno 1.1.	324 500,00	140 500,00	324 500,00	140 500,00
Lisäykset	295 723,07	184 000,00	295 723,07	184 000,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	620 223,07	324 500,00	620 223,07	324 500,00
Kertyneet poistot 1.1.	35 520,74	6 137,48	35 520,74	6 137,48
Tilikauden poistot	47 975,50	29 383,26	47 975,50	29 383,26
Kertyneet poistot 31.12.	83 496,24	35 520,74	83 496,24	35 520,74
Kirjanpitoarvo 31.12.	536 726,83	288 979,26	536 726,83	288 979,26
Piha-asfaltit				
Hankintameno 1.1.	486 458,20	486 458,20	439 889,88	439 889,88
Lisäykset	17 060,00	0,00	17 060,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	503 518,20	486 458,20	456 949,88	439 889,88
Kertyneet poistot 1.1.	425 964,24	418 029,24	382 683,77	375 296,81
Tilikauden poistot	8 788,02	7 935,00	8 239,98	7 386,96
Kertyneet poistot 31.12.	434 752,26	425 964,24	390 923,75	382 683,77
Kirjanpitoarvo 31.12.	68 765,94	60 493,96	66 026,13	57 206,11
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	380 962,60	353 809,41	307 782,80	280 629,61
Lisäykset	0,00	27 153,19	0,00	27 153,19
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	380 962,60	380 962,60	307 782,80	307 782,80
Kertyneet poistot 1.1.	213 519,75	189 246,15	140 339,95	116 066,35
Tilikauden poistot	25 631,28	24 273,60	25 631,28	24 273,60
Kertyneet poistot 31.12.	239 151,03	213 519,75	165 971,23	140 339,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	141 811,57	167 442,85	141 811,57	167 442,85
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12. yhteensä	747 304,34	516 916,07	744 564,53	513 628,22
SIJOITUKSET				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	12 528 857,87	12 639 106,01
Lisäykset	0,00	0,00	100,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	-21 450,00	-110 248,14
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	12 507 507,87	12 528 857,87
Tytäryhtiö Omistuosuus				
KOy Rovatalo (konserni), Rovaniemi	100,00%	0,00	0,00	10 330 563,37
AsOy Nivavaaran Kuukkelinpesä, Rovaniemi	100,00%	0,00	0,00	83 659,77
KOy Pukkilan Vuokratalot (konserni), Pukkila	100,00%	0,00	0,00	1 063 155,96
KOy Villipolku, Artjärvi	100,00%	0,00	0,00	305 104,10
AsOy Artjärven Villiranta, Artjärvi	40,00%	0,00	0,00	205 960,20
AsOy Kumismäki, Myrskylä	100,00%	0,00	0,00	28 938,88
AsOy Myrskylän Kumismäentie, Myrskylä	100,00%	0,00	0,00	18 765,74
AsOy Myrskylän Jäppilä, Myrskylä	100,00%	0,00	0,00	16 262,35
AsOy Karkkilan Helsingintie 40	74,27/77,77%	0,00	0,00	455 097,50
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä	0,00	0,00	12 507 507,87	12 528 857,87

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus-%	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhtiön omistusosuus-%	Emoyhtiön omistusosuus-%
AsOy Nivavaaran Kuukkelinpesä, Rovaniemi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
KOy Villipolku, Artjärvi	69,90%	69,90%	100,00%	69,90%
AsOy Artjärven Villiranta, Artjärvi	53,98%	53,98%	40,00%	40,00%
AsOy Kumismäki, Myrskylä	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AsOy Myrskylän Kumismäentie, Myrskylä	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AsOy Myrskylän Jäppilä, Myrskylä	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
KOy Rovatalo, Rovaniemi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AsOy Myllymatka, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Juolukka, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Kevätportti, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Kolpeneen Linna, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Pihlajatie 12, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Väinämöisentie 24, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
KOy Rovaniemen Harrikatu, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Keskihäki, Rovaniemi	93,43%	93,43%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Salmenperä 2, Rovaniemi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
AsOy Rovaniemen Viirinkankaantie 2-4	93,10%	93,10%	0,00%	0,00%
KOy Pukkilan Vuokratalot, Pukkila	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AsOy Karkkilan Helsingintie 40	74,27%	95,45%	74,27%	77,77%

Konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Osakkeet, osakkuusyrittukset

Hankintameno 1.1.	157 205,65	157 205,65	157 205,65	157 205,65
Siirto muihin osakkeisiin	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	157 205,65	157 205,65	157 205,65	157 205,65

Osakkuusyrittys

Omistusosuus

AsOy Artjärven Kotokaksikko	31,68 %	4 670,52	4 670,52	4 670,52	4 670,52
AsOy Hirinkuja	41,48 %	62 497,66	62 497,66	62 497,66	62 497,66
AsOy Kultaseppä	20,40 %	90 037,47	90 037,47	90 037,47	90 037,47
Osakkuusyrittysosakkeet yhteensä		157 205,65	157 205,65	157 205,65	157 205,65

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	550 333,81	523 686,70	207 205,04	180 557,93
Siirto osakkuusyrittysosakkeista	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	26 647,11	0,00	26 647,11
Kirjanpitoarvo 31.12.	550 333,81	550 333,81	207 205,04	207 205,04

Muut saamiset

Liittymismaksut palautusoikeus 1.1.	300 156,57	259 721,57	284 797,37	244 362,37
Lisäykset	179 297,34	40 435,00	179 297,34	40 435,00
Vähennykset		0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	479 453,91	300 156,57	464 094,71	284 797,37

Sijoitukset yhteensä

1 186 993,37	1 007 696,03	13 336 013,27	13 178 065,93
---------------------	---------------------	----------------------	----------------------

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SAAMISET

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Pitkäaikaiset lainasaamiset

	5 384 354,12	497 230,68	5 676 664,00	10 493,16
--	--------------	------------	--------------	-----------

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

	5 384 354,12	497 230,68	5 676 664,00	10 493,16
--	---------------------	-------------------	---------------------	------------------

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

Myyntireskontrasaamiset

Vastikesaamiset

Vuokrareskontrasaamiset

Myyntisaamiset yhteensä

	40 623,75	35 750,95	36 580,13	31 825,51
	756,60	162,35	0,00	0,00
	948 659,65	822 234,97	703 275,62	589 612,97
	990 040,00	858 148,27	739 855,75	621 438,48

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntireskontrasaamiset

Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset

Sisäisen pankin saamiset

Siirtosaamiset

Korkosaamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä

	591,80	1 701,44	2 056,32	2 651,98
	27 158,56	89 946,56	630 129,16	1 465 886,92
	6 206 643,94	2 012 488,47	0,00	0,00
	0,00	0,00	21 105,00	0,00
	1 736,34	236,78	0,00	0,00
	6 236 130,64	2 104 373,25	653 290,48	1 468 538,90

Muut saamiset

	95 020,50	6 212,12	95 020,50	6 212,12
--	-----------	----------	-----------	----------

Siirtosaamiset

Jaksotukset

Muut siirtosaamiset

Siirtosaamiset yhteensä

	586 109,05	382 502,02	565 348,09	332 898,87
	7 398,32	7 000,00	7 398,32	7 000,00
	593 507,37	389 502,02	572 746,41	339 898,87

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

	7 914 698,51	3 358 235,66	2 060 913,14	2 436 088,37
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	31 669 154,88	31 669 154,88	31 669 154,88	31 669 154,88
Ylikurssirahasto	220,85	220,85	220,85	220,85
Edellisten tilikausien voitto/tappio	67 129 558,87	60 200 727,18	-3 808 477,20	-3 641 981,00
Edellisen vuoden korjaukset	0,00	6 651,53	0,00	6 651,53
Tilikauden voitto/tappio	6 788 639,43	6 922 180,15	-80 169,88	-173 147,73
Oma pääoma yhteensä	105 587 574,03	98 798 934,59	27 780 728,65	27 860 898,53

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero				
Kertynyt poistoero	0,00	0,00	18 221 307,84	16 223 282,81
Verotusperusteiset varaukset				
Asuinalovaraus 2013	0,00	0,00	0,00	4 168 430,00
Asuinalovaraus 2014	0,00	0,00	5 486 020,00	5 486 020,00
Asuinalovaraus 2015	0,00	0,00	3 626 580,00	3 626 580,00
Asuinalovaraus 2016	0,00	0,00	2 017 150,00	2 017 150,00
Asuinalovaraus 2017	0,00	0,00	3 398 950,00	3 398 950,00
Asuinalovaraus 2018	0,00	0,00	3 519 592,86	3 519 592,86
Asuinalovaraus 2019	0,00	0,00	5 009 553,92	5 009 553,92
Asuinalovaraus 2020	0,00	0,00	6 231 750,00	6 231 750,00
Asuinalovaraus 2021	0,00	0,00	5 214 500,00	5 214 500,00
Asuinalovaraus 2022	0,00	0,00	4 990 000,00	4 990 000,00
	0,00	0,00	7 390 000,00	0,00
	0,00	0,00	46 884 096,78	43 662 526,78

Vähemmistöosuudet

AsOy Keskihakio

Hankintamenolaskelmasta	92 267,05	92 267,05		
Tuloksesta	-25 253,78	-23 395,38		
Osakkeet 7591-8247 6,57%	67 013,27	68 871,67		

AsOy Rovaniemen Viirinkankaantie 2-4

Hankintamenolaskelmasta	60 017,10	60 017,10		
Tuloksesta	5,38	3,17		
Vapaaehtoisista varauksista	24 440,76	17 704,34		
Osakkeet 9076-9765 6,90 %	84 463,24	77 724,61		

AsOy Artjärven Villiranta

Hankintamenolaskelmasta	259 796,72	259 796,72		
Tuloksesta	-60 023,83	-59 504,03		
Osakkeet 601-1000 40% + 6,02% = 46,02%	199 772,89	200 292,69		

AsOy Karkkilan Helsingintie 40

Hankintamenolaskelmasta	157 657,50	136 207,50		
Tuloksesta	-3 651,66	10,88		
Vapaaehtoisista varauksista	1 903,95	1 641,59		
Osakkeet 176-253,351-525,604-637,1541-1634/ 22,23 %	155 909,79	137 859,97		

Vähemmistöosuudet yhteensä

507 159,19 679 852,19

Konsernireservi

AsOy Rovaniemen Viirinkankaantie 2-4

Hankintamenolaskelmasta	445 428,84	445 428,84		
Tuloutus	-445 428,84	-356 343,08		
	0,00	89 085,76		

As.Oy Silmulampi

Hankintamenolaskelmasta	376 975,26	376 975,26		
Tuloutus	-301 580,00	-226 185,00		
	75 395,26	150 790,26		

AsOy Kuusaaikonrivi 3

Hankintamenolaskelmasta	44 668,31	44 668,31		
Tuloutus	-35 736,00	-26 802,20		
	8 932,31	17 866,11		

AsOy Kuusaaikonrivi 5

Hankintamenolaskelmasta	38 891,68	38 891,68		
-------------------------	-----------	-----------	--	--

Tuloutus	-31 112,00	-23 334,00
	<u>7 779,68</u>	<u>15 557,68</u>
<u>AsOy Luvian Rivi</u>		
Hankintamenolaskelmasta	36 903,27	36 903,27
Tuloutus	-29 524,00	-22 143,00
	<u>7 379,27</u>	<u>14 760,27</u>
<u>Koy Muovisato</u>		
Hankintamenolaskelmasta	142 790,24	142 790,24
Tuloutus	-90 784,00	-68 088,00
	<u>52 006,24</u>	<u>74 702,24</u>
Konsernireservi yhteensä	151 492,76	362 762,32

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Pääomalainat	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta				
Asuntolainat	74 138,13	332 334,00	74 138,13	255 734,53
Vuosimaksulainat	51 781 064,98	59 489 130,32	42 978 009,97	48 629 697,35
Korkotukilainat	79 525 241,24	54 008 547,11	73 600 206,65	48 740 870,00
Kolmoissijaislainat	505 419,03	524 624,90	505 419,03	524 624,90
Muut pitkäaikaiset lainat	14 241 010,59	7 848 600,37	12 086 864,94	5 608 856,52
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	146 126 873,97	122 203 236,70	129 244 638,72	103 759 783,30
Velat saman konsernin yrityksille				
Pääomalainat	240 000,00	240 000,00	0,00	0,00
Velkakirjalainat	13 508 546,07	9 176 376,14	7 698 578,50	7 936 224,50
Velat saman konsernin yrityksille	13 748 546,07	9 416 376,14	7 698 578,50	7 936 224,50
Muut velat				
Rahavakuudet	1 639 149,66	1 619 039,03	1 138 891,41	1 130 837,17
Urakkavakuudet	324,60	1 270,10	0,00	0,00
Muut velat yhteensä	1 639 474,26	1 620 309,13	1 138 891,41	1 130 837,17
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	161 514 894,30	133 239 921,97	138 082 108,63	112 826 844,97
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	122 158 346,92	90 890 277,30	113 307 413,34	80 356 082,15

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Pääomalainat	0,00	16 818,79	0,00	16 818,79
Lainat rahoituslaitoksilta				
Asuntolainat	258 195,87	692 929,74	181 596,40	351 844,71
Vuosimaksulainat	7 983 706,64	9 145 041,12	5 852 132,65	6 419 646,56
Korkotukilainat	1 210 400,02	831 577,02	1 010 012,50	631 189,50
Kolmoissijaislainat	25 209,00	6 003,13	25 209,00	6 003,13
Muut pitkäaikaiset lainat	1 687 170,64	6 189 721,52	1 597 896,63	6 051 526,84
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	11 164 682,17	16 865 272,53	8 666 847,18	13 460 210,74
Saadut ennakot				
Vuokraennakot	922 428,14	850 351,97	598 487,72	573 159,56
Vastike-ennakot	2 206,96	440,40	0,00	0,00
Muut saadut ennakot	236,14	201,25	0,00	0,00
Saadut ennakot yhteensä	924 871,24	850 993,62	598 487,72	573 159,56
Ostovelat	2 906 470,95	3 678 649,59	2 162 406,02	2 868 419,20
Velat saman konsernin yrityksille				
Velkakirjalainat	237 646,00	4 813 899,83	237 646,00	244 083,90
Ostovelat	30 446,96	85 759,55	31 137,34	79 099,64
Sisäisen pankin velat	2 089 605,53	2 654 349,30	1 068 255,62	1 346 823,30
Muut siirtovelat	0,00	285,00	12 488,35	285,00
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	2 357 698,49	7 554 293,68	1 349 527,31	1 670 291,84
Muut velat				
Tilitettävä alv	37 994,79	36 286,91	37 994,79	36 286,91
Ennakkonpidätysvelka	41 853,86	35 005,46	41 853,86	35 005,46
Sairausvakuutusmaksuvelka	1 962,25	1 592,15	1 962,25	1 592,15
Muut velat yhteensä	81 810,90	72 884,52	81 810,90	72 884,52
Siirtovelat				
Lainojen laskennalliset korkovelat	566 278,08	260 056,92	498 802,69	215 932,93
Lomapalkkavelka	286 936,36	285 708,80	286 936,36	285 708,80
TyEL-maksuvelka	32 902,29	30 937,75	32 902,29	30 937,75
Velka pakollisista vakuutuksista	7 926,04	7 493,85	7 926,04	7 493,85
Muut jaksotettavat kulut	0,00	0,00	0,00	0,00
Verovelat	658,49	0,00	0,00	0,00
Muut siirtovelat	9 200,66	10 746,71	8 486,59	10 746,71
	903 901,92	594 944,03	835 053,97	550 820,04
Laskennalliset verovelat				
Poistoero ja asuintalovarauksen jaettu omaan pääomaan ja laskennallisiin verovelkoihin.				
Tilinpäätössiirroista				
Tilikauden alussa 1.1.	19 963 535,65	18 272 472,75	0,00	0,00
Laskennallisen verovelan lisäys	1 658 291,78	1 913 993,86	0,00	0,00
Laskennallisen verovelan vähennys	0,00	-222 930,96	0,00	0,00
Tilikauden lopussa 31.12.	21 621 827,43	19 963 535,65	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	39 961 263,10	49 597 392,41	13 694 133,10	19 212 604,69

Laskennalliset verosaamiset

Tappioista johtuvia laskennallisia verosaamisia ei ole konsernissa kirjattu.

Tilikauden lopussa niitä oli 71 578,89 euroa.

TASEEN LIITETIEDOT

	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Lainat rahoituslaitoksilta	60 877 200,76	70 281 314,65	48 711 416,37	55 173 605,83
Annetut kiinnitykset	234 548 485,02	271 394 336,02	171 495 915,02	190 803 303,03
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	63 660,82	0,00	0,00
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,00	1 312 102,07	0,00	0,00
Velat, joiden vakuutena on useita erilaisia vakuuksia				
Lainat rahoituslaitoksilta	93 136 644,39	64 577 856,37	85 922 389,23	57 900 710,82
Annetut kiinnitykset	136 943 489,10	107 800 231,10	125 528 599,00	95 785 341,00
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 926 632,00	7 446 335,89	800 000,00	6 143 533,91
Annetut kiinnitykset	9 849 800,00	4 673 800,00	1 869 800,00	1 869 800,00
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,00	10 327 831,96	0,00	10 327 831,96
Annetut vakuudet yhteensä	15 001 631,96	15 001 631,96	12 197 631,96	12 197 631,96
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	32 013,48	35 178,20	32 013,48	35 178,20
Myöhemmin maksettavat	57 735,99	23 343,87	57 735,99	23 343,87
Yhteensä	89 749,47	58 522,07	89 749,47	58 522,07

ARA-RAJOITUSTEN ALAISET KIINTEISTÖT

ARA-asuntojen käyttöä ja luovutusta sääntelevät, joko vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2011) 11-15 §:ssä, aravarajoituslaissa (1190/1993), asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 47, 47b, 48, 48a-48c ja 49 §:ssä, korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2019 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi annetun lain (176/2009) 10 §:ssä ja/tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 17 §:ssä tarkoitetut rajoitukset.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä päivänä kuuta 2024

Jarmo Kuosa
Toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja

Laura Laine
Hallituksen jäsen

Timo Raatikainen
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä päivänä kuuta 2024

BDO Oy, Tilintarkastusyhteisö

Hannu Riippi
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 31 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

HANNU RIIPPI

3699bf0d-b4a3-4b10-8fd2-818e3cb0e2f2 - 2024-05-17 21:08:01 UTC +03:00
BankID / MobileID - c8f417d2-6e71-4a82-bbfa-e5cb3291fe24 - FI

JARMO TAPIO KUOSA

43bacb5b-d997-43e3-b153-4aec5065fbdf - 2024-05-17 21:09:28 UTC +03:00
BankID / MobileID - a3427c8d-a850-4e42-9bdc-d2d9454d4de6 - FI

Laura Elisabet Laine

cce2e1d8-91e1-4e05-b567-f1ae58ef78db - 2024-05-17 21:23:30 UTC +03:00
BankID / MobileID - 7ef19097-75eb-432f-b36e-d8bbe2ac77cb - FI

TIMO JUSSI RAATIKAINEN

db04bda0-f62f-4e19-93ab-b1d7605f4d34 - 2024-05-20 10:43:13 UTC +03:00
BankID / MobileID - 22a12061-964e-46cd-80fb-49739768253b - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

KAS kodit Oy -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet KAS kodit Oy:n (y-tunnus 1712916-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 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 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 lausuntonne. 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme

suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiö tai konserni 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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 sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä

BDO Oy, Tilintarkastusyhteisö

Hannu Riippi
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

HANNU RIIPPI

75bf441a-5a12-4c63-acf9-d22ad38f8e65 - 2024-05-17 21:33:08 UTC +03:00

BankID / MobileID - cd0ee5ff-eee6-4f4d-b72c-374923c9c63d - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika	23.5.2024
Paikka	Kuntatalo, Toinen linja 14, Helsinki
Läsnä	Jarmo Kuosa valtakirjalla, edustaen yhtiön 188 288 osaketta Lilli Sivula, sihteeri

1 § Kokouksen avaus

Jarmo Kuosa avasi kokouksen.

2 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin läsnäolijat ja tarkastettiin esitetty valtakirja osake- ja osakasluetteloon verraten. Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

3 § Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Valittiin kokouksen puheenjohtajaksi Jarmo Kuosa ja sihteeriksi Laura Nessling.

4 § Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2023

Esitettiin vuoden 2023 toimintakertomus, tuloslaskelma, tase ja tilintarkastuskertomus. Vahvistettiin tilinpäätös.

Hallituksen esityksen mukaan päätettiin merkitä tilikauden tulos -80 169,88 euroa tulos/tappioliille ja että osinkoa ei jaeta.

5 § Vastuuvapauden myöntäminen

Päätettiin myöntää vastuuvapaus toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille.

6 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot ja matkakustannusten korvaukset

Päätettiin, että yhtiön konsernihallinnossa työskenteleville hallituksen jäsenille ei makseta kokouspalkkioita. Tilintarkastajille maksetaan palkkiot laskun mukaan. Matkakustannusten korvaukset maksetaan myös laskun mukaan.

7 § Hallituksen jäsenten lukumäärä

Päätettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi kolme jäsentä.

8 § Hallituksen jäsenten valinta

Päätettiin valita hallituksen varsinaisiksi jäseniksi Jarmo Kuosa, Laura Laine ja Timo Raatikainen.

9 § Tilintarkastajien valinta

Valittiin tilintarkastajaksi BDO Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Hannu Riippi.

10 § Kokouksen päättäminen

Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen.

Pöytäkirjan vakuudeksi

Jarmo Kuosa
puheenjohtaja

Lilli Sivula
sihteeri

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Lilli Sivula - lilli.sivula@kas.fi - 89.27.8.235

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KAS asunnot Oy

8d8b481a-304f-4f04-8a0b-2b6c43aa2768 - 2024-06-09 21:50:46 UTC +03:00

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jarmo Kuosa - jarmo.kuosa@kas.fi - 194.136.153.166

f8349e00-4358-4f83-b78a-b0d2eb1cf3f7 - 2024-06-10 09:05:21 UTC +03:00

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende