

# Tilinpäätös 31.12.2020

## TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020		1.1.2019–31.12.2019	
<b>LIKEVAIHTO</b>	163 782 251,39		152 836 373,93	
Liiketoiminnan muut tuotot	826 993,05		709 632,28	
Materiaali ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Varastojen muutos	960 462,15		0,00	
Ulkopuoliset palvelut	-10 297 450,65	-9 336 988,50	-9 951 480,63	-9 951 480,63
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-8 316 758,79		-7 834 889,23	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 298 179,42		-1 409 643,90	
Muut henkilösivukulut	-288 842,25	-9 903 780,46	-238 539,88	-9 483 073,01
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-43 237 192,23		-38 831 650,98	
Liiketoiminnan muut kulut	-62 706 673,88		-57 365 076,40	
<b>LIKEVOITTO</b>	39 424 609,37		37 914 725,19	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Muilta	7 228,55		10 298,05	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	356 025,66		161 283,37	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-17 335 120,62	-16 971 866,41	-15 918 801,10	-15 747 219,68
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	22 452 742,96		22 167 505,51	
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-56 695,28		-253 408,41	
Laskennallisen verovelan muutos	-4 236 958,20	-4 293 653,48	-4 006 062,00	-4 259 470,41
Vähemmistöosuudet	-173 919,38		0,00	
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	17 985 170,10		17 908 035,10	

## TA-Yhtymä-konsernin tase

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	283 546 757,48		264 014 901,71	
Rakennukset ja rakennelmat	2 098 222 695,43		1 969 649 828,48	
Koneet ja kalusto	1 793 204,73		628 618,06	
Muut aineelliset hyödykkeet	20 719,67		70 828,43	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	156 480 935,93	2 540 064 313,24	128 713 133,51	2 363 077 310,19
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	6 181 204,76		4 810 995,83	
Muut osakkeet ja osuudet	28 950 548,71	35 131 753,47	26 031 580,38	30 842 576,21
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset	902 926,23	902 926,23	495 917,73	495 917,73
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	847 783,43		935 352,53	
Muut saamiset	315 851,41		279 569,79	
Siirtosaamiset	1 255 925,57	2 419 560,41	510 101,48	1 725 023,80
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 374,42
Rahat ja pankkisaamiset				
		85 928 862,87		87 380 874,24
		2 664 964 235,01		2 484 038 076,59

## TA-Yhtymä-konsernin tase

VASTATTAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	3 494 292,20		3 494 292,20	
Ylikurssirahasto	390 889,93		390 889,93	
Arvonkorotusrahasto	399 651,84		399 651,84	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	522 666,20		522 666,20	
Muut rahastot	34 647,96		66 315,38	
Asumisoikeusmaksut	349 018 865,22		319 507 440,03	
Edellisten tilikausien voitto	109 909 197,12		93 874 019,05	
Tilikauden voitto	17 985 170,10		17 908 035,10	
	481 755 380,57		436 163 309,73	
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>	1 274 916,06		2 965 285,06	
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Muut pakolliset varaukset	265 433,00		265 433,00	
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	11 634,40		11 634,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 063 703 866,11		1 911 089 337,31	
Saadut ennakot	876,00		659 094,94	
Laskennallinen verovelka	32 736 638,30		28 312 912,33	
Muut velat	23 428 092,43	2 119 881 107,24	21 931 421,45	1 962 004 400,43
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	39 228 023,05		63 240 951,70	
Saadut ennakot	3 464 184,16		3 127 349,92	
Ostovelat	7 738 963,43		9 188 359,52	
Muut velat	372 260,92		444 563,42	
Siirtovelat	10 983 966,58	61 787 398,14	6 638 423,81	82 639 648,37
	2 664 964 235,01		2 484 038 076,59	

## TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020	1.1.2019–31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	39 424 609,37	37 914 725,19
Poistot	43 237 192,23	38 831 650,98
Pakollisten varausten muutos	0,00	0,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	82 661 801,60	76 746 376,17
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-694 536,61	2 875 785,61
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	3 068 408,30	-642 060,38
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	85 035 673,29	78 980 101,40
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnetty lainat	-407 008,50	-60 136,71
	84 628 664,79	78 919 964,69
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-17 026 119,34	-14 838 299,76
Saadut osingot ja muut tuotot pys. vast. liiketoiminnasta	7 228,55	10 298,05
Saadut korot liiketoiminnasta	356 025,66	161 283,37
Maksetut verot	-312 982,32	-53 270,12
Liiketoiminnan rahavirta (A)	67 652 817,34	64 199 976,23
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-221 914 564,28	-224 774 058,85
Sijoitukset	-4 291 378,04	324 150,30
Investointien rahavirta (B)	-226 205 942,32	-224 449 908,55
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen osakeanti	0,00	1 239 224,70
Asumisoikeusmaksut	29 511 425,19	22 684 696,18
Pitkäaikaisten lainojen nostot	153 452 980,84	169 344 837,94
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	-24 012 928,65	-40 347 690,58
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-1 849 919,40	-179 735,71
Rahoituksen rahavirta (C)	157 101 557,98	152 741 332,53
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-1 451 567,00	-7 508 599,79
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	87 897 248,66	95 405 848,45
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	86 445 681,66	87 897 248,66
	-1 451 567,00	-7 508 599,79

## TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020		1.1.2019–31.12.2019	
<b>LIKEVAIHTO</b>		18 842 630,65		17 500 329,95
Liiketoiminnan muut tuotot		10 651,94		19 788,81
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-25 649,39		0,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 085 038,31		-971 784,41	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-170 588,13		-178 859,49	
Muut henkilösivukulut	-31 540,70	-1 287 167,14	-19 523,30	-1 170 167,20
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-21 684,88		-28 913,19
Liiketoiminnan muut kulut		-18 406 394,29		-15 296 643,92
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>		-887 613,11		1 024 394,45
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	556 779,70		593 670,35	
Muilta	49 247,37		49 298,88	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-846 600,24	-240 573,17	-732 719,73	-89 750,50
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		-1 128 186,28		934 643,95
Tilinpäätössiirrot				
Saadut konserniavustukset		1 399 000,00		326 000,00
Tuloverot		-56 246,84		-256 663,17
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		214 566,88		1 003 980,78

## TA-Yhtymä Oy:n tase

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	7 330 363,88		71 466,18	
Koneet ja kalusto	65 054,64		86 739,52	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Ennakkomaksut suunnittelusta	146 108,70		0,00	
Keskeneräiset hankinnat	63 061,55	7 616 223,17	0,00	169 840,10
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	8 917 457,23		8 864 609,79	
Osuut omistusyhteisyhteisöissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 686 767,66	12 080 538,20	2 680 698,22	12 021 621,32
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	43 348 162,74		28 508 782,88	
Muut saamiset	28 910,21	43 377 072,95	14 650,61	28 523 433,49
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	141 107,05		192 965,20	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 226 315,40		22 729 434,05	
Muut saamiset	46 139,50		13 308,11	
Siirtosaamiset	5 061,88	13 418 623,83	4 896,06	22 940 603,42
Rahat ja pankkisaamiset				
		24 002 324,04		14 385 459,43
		100 494 782,19		78 040 957,76

## TA-Yhtymä Oy:n tase

VASTATTAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		3 494 292,20		3 494 292,20
Ylikurssirahasto		390 889,93		390 889,93
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		522 666,20		522 666,20
Edellisten tilikausien voitto		1 213,35		847 151,97
Tilikauden voitto		214 566,88		1 003 980,78
		4 623 628,56		6 258 981,08
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		62 022,96		130 822,02
Muut velat saman konsernin yrityksille		35 959 427,72		31 626 206,07
Muut velat		2 479 899,73	38 501 350,41	2 442 671,63
				34 199 699,72
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		69 788,02		69 303,18
Saadut ennakot		324 365,10		285 634,98
Ostovelat		75 001,72		62 719,10
Velat saman konsernin yrityksille		56 439 114,46		36 476 848,92
Muut velat		76 441,71		72 694,26
Siirtovelat		385 092,21	57 369 803,22	615 076,52
				37 582 276,96
			100 494 782,19	78 040 957,76



## TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma

	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto/tappio	-887 613,11	1 024 394,45
Poistot	21 684,88	28 913,19
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-865 928,23	1 053 307,64
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	522 357,10	2 195 410,97
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 583 331,73	-1 938 367,36
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 239 760,60	1 310 351,25
Myönnetty korolliset lainat		
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
	-2 175 284,00	1 113 040,34
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Saadut korot liiketoiminnasta	606 027,07	642 969,23
Maksetut verot	-312 950,37	-39 932,01
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-2 719 657,75	1 074 356,88
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 468 067,95	-52 900,73
Sijoitukset	-58 916,88	-153 256,59
Investointien rahavirta (B)	-7 526 984,83	-206 157,32
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0,00	1 239 224,70
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4 301 650,69	3 551 619,34
Lyhytaikaisten lainojen nostot	17 411 291,06	-14 729 775,02
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	484,84	0,00
Maksetut osingot	-1 849 919,40	-179 735,71
Rahoituksen rahavirta (C)	19 863 507,19	-10 118 666,69
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	9 616 864,61	-9 250 467,13
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	14 385 459,43	23 635 826,56
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	24 002 324,04	14 385 459,43
	9 616 864,61	-9 250 367,13

## Liitetiedot 31.12.2020

TA-Yhtymä Oy on TA-Yhtymä -konsernin emoyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo.

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa TA-Yhtymä Oy:n pääkonttorista osoitteesta Kutojantie 6-8, 02630 Espoo.

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

TA-Yhtymä Oy:n konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 68 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 31 tytäryhtiötä ja 14 osakkuusyhtiötä. Taova alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 13 tytäryhtiötä ja 2 osakkuusyhtiötä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki tytäryhtiöt.

Osakkuusyhtiöistä konserniin on jätetty yhdistelemättä 18 osakkuusyhtiötä, koska niillä on vähäinen merkitys konsernin tulokseen ja taseasemaan.

#### Sisäinen osakeomistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan hankintahetken oman pääoman ero on kohdistettu osittain pysyviin vastaaviin ja osittain esitetty konserniliikearvona.

#### Sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

#### Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu tytäryhtiöiden tilikauden tuloksesta ja muista oman pääoman eristä ja esitetty omana eränään.

#### Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrityksien tuloksesta on esitetty liiketoiminnan kuluna.

#### Lähipiiriliiketoimet

Yhtiöllä ei ole muita kuin tavanomaisia kaupallisin ehdoin toteutettuja lähipiiriliiketoimia. Tavanomaisin ehdoin toteutettujen lähipiiriliiketoimien ilmoittaminen ei ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

#### Asuinalovaraukset ja poistoerot

Erillistilinpäätöksiin sisältyvät asuinalovaraukset ja poistoerot on konsernitilinpäätöksessä siirretty laskennallisella verovelalla (20 %) vähennettynä omaan pääomaan.

### KÄYVÄN ARVON LIITETIEDOT (RAHOITUSVÄLINEET)

#### Johdannaissopimukset

TA-Yhtymä Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	0,00	56 000 000,00	56 000 000,00
Käypä arvo	0,00	0,00	-3 871 788,24	-3 871 788,24

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	0,00	76 000 000,00	76 000 000,00
Käypä arvo	0,00	0,00	-5 511 655,62	-5 511 655,62

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisen pankkilainan korkoriskiä. Koronvaihtosopimuksia on käsitelty suojaavina ja ne on esitetty tilinpäätöksessä taseen ulkopuolisena eränä.

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen muutos vaikuttaisi positiivisesti yhteensä 2,4 M€ niiden maturiteettien aikana.

**Arvostus-ja jaksotusperusteet**

**Pysyvien vastaavien arvostus**

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla.

Poistot kirjataan seuraavasti:

Rakennukset	67 vuotta tasapoistona
Rakennelmat	0–20 % menojäätännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet	10–25 % menojäätännös-/ tasapoisto
Väestösuojat	25 % tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet (asfaltointi)	10 vuotta tasapoisto

**Vaihto-omaisuuden arvotus**

Vaihto-omaisuus arvostettu hankintamenoa tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

**Saamisten ja rahoitusarvopapereiden arvostus**

Saamiset ja rahoitusarvopaperit on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempaan käypään arvoon.

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimitusten jäsenistä				
<b>KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN</b>				
Henkilöitä	197	188	18	17
<b>JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>				
Toimitusjohtajat	241 461,00	271 254,00		
Hallituksen jäsenet	374 400,00	368 000,00	160 800,00	158 000,00
	615 861,00	639 254,00	160 800,00	158 000,00
<b>SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	42 446 651,97	38 223 014,41	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	140 594,85	160 604,37	21 684,88	28 913,19
Muut aineelliset hyödykkeet	649 945,41	812 032,20	0,00	0,00
Poistot yhteensä	43 237 192,23	39 195 650,98	21 684,88	28 913,19
<b>TILINTARKASTAJAN PALKKIOT</b>				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	61 143,74	65 639,58	13 141,52	16 143,55
<b>RAHOITUSTUOTOT JA KULUT</b>				
Osinkotuotot muilta	7 228,55	10 298,05	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	7 228,55	10 298,05	0,00	0,00
<b>Korkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	556 779,70	593 670,35
Muilta	356 025,66	161 283,37	49 247,37	49 298,88
Korkotuotot yht.	356 025,66	161 283,37	606 027,07	642 969,23
<b>Korkokulut</b>				
Muille	17 335 120,62	15 918 801,10	846 600,24	732 719,73
Korkokulut yht.	17 335 120,62	15 918 801,10	846 600,24	732 719,73
<b>Tilinpäätössiirrot</b>				
Konserniavustukset	0,00	0,00	1 399 000,00	326 000,00
<b>TULOVEROT</b>				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	-4 236 958,20	-4 006 062,00	0,00	0,00
Varsinaisesta toiminnasta	-56 695,28	-253 408,41	-56 246,84	-256 663,17
	-4 293 653,48	-4 259 470,41	-56 246,84	-256 663,17

## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>MAA- JA VESIALUEET</b>				
Hankintameno 1.1.	232 985 948,95	217 687 360,58	69 966,18	69 966,18
Lisäykset tilikaudella	16 076 032,26	15 298 588,37	7 258 897,70	0,00
Hankintameno 31.12.	249 061 981,21	232 985 948,95	7 328 863,88	69 966,18
<b>LIITTYMISMAKSUT</b>				
Hankintameno 1.1	31 028 952,76	28 441 627,08	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	3 455 823,51	2 587 325,68	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 484 776,27	31 028 952,76	1 500,00	1 500,00
<b>MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ</b>	<b>283 546 757,48</b>	<b>264 014 901,71</b>	<b>7 330 363,88</b>	<b>71 466,18</b>
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>				
Hankintameno 1.1.	2 307 636 273,31	2 071 557 173,05	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	171 019 518,92	236 079 100,26	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 478 655 792,23	2 307 636 273,31	0,00	0,00
Arvonkorotukset 1.1.	159 778,54	159 778,54	0,00	0,00
Arvonkorotukset 31.12.	159 778,54	159 778,54	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 478 815 570,77	2 307 796 051,85	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	-338 146 223,37	-299 923 208,96	0,00	0,00
Tilikauden poistot	-42 446 651,97	-38 223 014,41	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-380 592 875,34	-338 146 223,37	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 098 222 695,43	1 969 649 828,48	0,00	0,00
<b>KONEET JA KALUSTO</b>				
Hankintameno 1.1.	3 764 349,89	4 744 281,39	583 124,67	530 223,94
Lisäykset/vähennykset	1 305 181,52	-979 931,50	0,00	52 900,73
Hankintameno 31.12.	5 069 531,41	3 764 349,89	583 124,67	583 124,67
Kertyneet poistot 1.1.	-3 135 731,83	-2 975 127,46	-496 385,15	-467 471,96
Tilikauden poistot	-140 594,85	-160 604,37	-21 684,88	-28 913,19
Kertyneet poistot 31.12.	-3 276 326,68	-3 135 731,83	-518 070,03	-496 385,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 793 204,73	628 618,06	65 054,64	86 739,52
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Hankintameno 1.1.	1 667 948,24	1 172 816,34	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	599 836,65	495 131,90	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 267 784,89	1 667 948,24	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-1 597 119,81	-785 087,61	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-649 945,41	-812 032,20	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-2 247 065,22	-1 597 119,81	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	20 719,67	70 828,43	11 634,40	11 634,40

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKEN ERÄISET HANKINNAT</b>				
Hankintameno 1.1.	128 713 133,51	157 055 289,37	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	154 596 468,92	122 967 984,65	209 170,25	0,00
Siirrot erien välillä	-126 828 666,50	-151 310 140,51	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	156 480 935,93	128 713 133,51	209 170,25	0,00
<b>SIJOITUKSET OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ</b>				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	8 864 609,79	8 711 353,20
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00	52 847,44	153 256,59
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	8 917 457,23	8 864 609,79
<b>OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ</b>				
Hankintameno 1.1.	4 810 995,83	4 810 995,83	476 313,31	476 313,31
Lisäykset	1 370 208,93	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 181 204,76	4 810 995,83	476 313,31	476 313,31
<b>MUUT OSAKKEET JA OSUDET</b>				
Hankintameno 1.1.	26 031 580,38	25 368 419,44	2 680 698,22	2 680 698,22
Lisäykset/vähennykset	2 917 468,33	663 160,94	6 069,44	0,00
Hankintameno 31.12.	28 949 048,71	26 031 580,38	2 686 767,66	2 680 698,22
<b>SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ</b>				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	0,00	0,00	42 608 909,92	27 769 530,06
Pääomalainat	0,00	0,00	739 252,82	739 252,82
	0,00	0,00	43 348 162,74	28 508 782,88
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	0,00	0,00	15 409,31	320 054,21
Muut saamiset	0,00	0,00	11 600 520,29	11 953 234,98
Siirtosaamiset	0,00	0,00	1 610 385,80	10 456 144,86
	0,00	0,00	13 226 315,40	22 729 434,05
<b>SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT</b>				
Rakennusaikaiset kustannukset	0,00	60 008,92	0,00	0,00
Muut siirtosaamiset	1 255 925,57	450 092,56	5 061,88	4 896,06
	1 255 925,57	510 101,48	5 061,88	4 896,06

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>				
Osakepääoma 1.1.	3 494 292,20	2 777 733,70	3 494 292,20	2 777 733,70
Osakepääoman korotus		716 558,50		716 558,50
Osakepääoma 31.12.	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20
Ylikurssirahasto 1.1.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Ylikurssirahasto 31.12.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Arvonkorotusrahasto 1.1.	399 651,84	419 448,43	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	-19 796,59	0,00	0,00
Arvonkorotusrahasto 31.12.	399 651,84	399 651,84	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	522 666,20	0,00	522 666,20	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	522 666,20	0,00	522 666,20
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Muut rahastot 1.1.	66 315,38	141 994,86	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	-31 667,42	-75 679,48	0,00	0,00
Muut rahastot 31.12.	34 647,96	66 315,38	0,00	0,00
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>	<b>4 842 148,13</b>	<b>4 873 815,55</b>	<b>4 407 848,33</b>	<b>4 407 848,33</b>
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	111 759 116,52	94 053 754,76	1 851 132,75	1 026 887,68
Osingon jako	-1 849 919,40	-179 735,71	-1 849 919,40	-179 735,71
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	109 909 197,12	93 874 019,05	1 213,35	847 151,97
Tilikauden voitto	17 985 170,10	17 908 035,10	214 566,88	1 003 980,78
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>	<b>127 894 367,22</b>	<b>111 782 054,15</b>	<b>215 780,23</b>	<b>1 851 132,75</b>
Asumisoikeusmaksut 1.1.	319 507 440,03	270 965 542,19	0,00	0,00
Lisäykset tilikaudella	29 511 425,19	22 684 696,18	0,00	0,00
Asumisoikeusmaksut 31.12.	349 018 865,22	319 507 440,03	0,00	0,00
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>481 755 380,57</b>	<b>436 163 309,73</b>	<b>4 623 628,56</b>	<b>6 258 981,08</b>
<b>JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA</b>				
Edellisten tilikausien voittovarot	0,00	0,00	1 213,35	847 151,97
Tilikauden voitto	0,00	0,00	214 566,88	1 003 980,78
	0,00	0,00	215 780,23	1 851 132,75

Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2020 osingonjako suoritetaan.

## Pääomalainat

Pääomalaina 1.1.	11 634,40	11 634,40	0,00	0,00
Pääomalaina 31.12.	11 634,40	11 634,40	0,00	0,00

Haapaveden Kaupungin, Haapaveden Vuokratulo 1:lle antamasta pääomalainasta pääasialliset lainaehdot ja sille maksettavaksi sovittu korko.

Pääomalaina: 11 634,40 euroa

Takaisinmaksu: Laina maksetaan takaisin vaadittaessa, kun pääomalainan takaisinmaksun edellytykset ovat voimassa.

Korko: Valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko + 1 % tai vastaava tuolloin noudatettava korko.

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
<b>VAPAAEHTOISESTA VARAUKSESTA OMAAN PÄÄOMAAN MERKITYY OSUUS</b>				
Kertyneestä poistoerosta	52 438 210,32	49 626 416,94	0,00	0,00
Asuintalovarauksista	16 904 061,70	14 740 694,99	0,00	0,00
	69 342 272,02	64 367 111,93	0,00	0,00
<b>LASKENNALLINEN VEROVELKA</b>				
Tilinpäätössiirroista	32 736 638,30	28 312 912,33	0,00	0,00
<b>VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 073 857 638,66	1 857 138 217,32	0,00	0,00
<b>VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE</b>				
Pitkäaikainen				
Muut velat	0,00	0,00	35 959 427,72	31 626 206,07
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	0,00	0,00	31 424,42	35 000,00
Muut velat	0,00	0,00	49 519 312,33	32 108 021,27
Siirtovelat	0,00	0,00	6 888 377,71	4 333 827,15
	0,00	0,00	92 398 542,18	68 103 054,49
<b>SIIRTOVELKOKIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT</b>				
Henkilöstökulujaksotukset	1 260 402,28	1 191 002,58	154 140,84	144 027,05
Rahoituskulujaksotukset	4 183 360,30	3 874 359,02	205 352,09	196 202,30
Muut siirtovelat	5 540 203,92	316 798,55	4 115,61	216 731,16
	10 983 966,50	5 382 160,15	363 608,54	556 960,51



## Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>TYTÄRYHTIÖT</b>					
As Oy Espoon Aamutie 2	Espoo	100,0	1 000	8 431,93	0,00
As Oy Espoon Kahvelitie 22	Espoo	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Espoon Kastevuoreнкуja 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	0,00
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	0,00
As Oy Espoon Oravarinne	Espoo	100,0	1 000	105 876,01	0,00
As Oy Espoon Pyyntitie 1B	Espoo	100,0	2 500	1 672 102,91	0,00
As Oy Espoon Sikurimylyntie	Espoo	100,0	10 000	8 417,57	0,00
As Oy Espoon Suurpelto 3	Espoo	100,0	1 000	65 079,69	0,00
As Oy Espoon Suurpelto 4	Espoo	100,0	1 000	53 726,80	0,00
As Oy Espoon Tammikartano	Espoo	100,0	8 433	0,00	0,00
As Oy Espoon Vaununkulma	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	0,00
As Oy Hannusjärvi	Espoo	100,0	80	202 383,22	0,00
As Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	16 530,07
As Oy Helsingin Föglönkuja 4	Helsinki	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Helsingin Hyväntoivonkatu 4	Helsinki	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Helsingin Hämeentie 15b	Helsinki	100,0	50 000	8 433,43	0,00
As Oy Helsingin Roihuvuorentie 40	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	9 781,47
As Oy Hämeelinnan Aulangontie 27	Hämeenlinna	100,0	4 000	7 568,18	0,00
As Oy Jyväskylän Palanderinkatu 11	Jyväskylä	100,0	8 000	256 938,03	0,00
As Oy Jyväskylän Pehtorintie 3	Jyväskylä	100,0	2 500	2 500,00	0,00
As Oy Jyväskylän Schaumanin puistot.	Jyväskylä	100,0	8 000	8 010,91	0,00
As Oy Jyväskylän Vehkakatu 12	Jyväskylä	100,0	2 500	12 117,38	0,00
As Oy Järvenpään Bjarnenkuja 13	Järvenpää	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	100,0	8 000	48 780,30	0,00
As Oy Keravan Takojankuja 4 ja 6	Kerava	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Keravan Keskipellonkatu 3	Kerava	100,0	8 000	-3 374,00	0,00
As Oy Kittilän Akanrova	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Kittilän Hillatie 1	Kittilä	100,0	8 000	3 417,80	0,00
As Oy Kittilän Jänkä	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 1	Kittilä	100,0	8 000	8 001,71	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 2	Kittilä	100,0	8 000	8 629,24	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 3	Kittilä	100,0	8 000	7 670,00	0,00
As Oy Kuopion Puijonsarventie 44	Kuopio	100,0	10 000	2 500,00	0,00
As Oy Kuopion Sammonkatu 19	Kuopio	100,0	2 500	2 500,29	0,00
As Oy Lahden Kuukkelinkatu 8	Lahti	100,0	1 263	33 276,09	0,00
As Oy Lahden Niementorni	Lahti	100,0	9 996	9 904,32	0,00
As Oy Lahden Sorvarinkatu 9	Lahti	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 7	Lahti	100,0	2 500	2 500,00	8 949,00
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 11	Lahti	100,0	2 500	10 824,08	0,00
As Oy L:rannan Kivisalmenrinne	Lappeenranta	100,0	1 000	8 385,58	0,00
As Oy Lempäälän Osmanpolku 1	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Lempäälän Osmanpolku 3	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Oulun Jylkynpolku	Oulu	100,0	10 000	2 837,66	0,00
As Oy Oulun Kalevalantie 2	Oulu	100,0	50 000	8 395,01	0,00
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 B	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 C	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Porvoon mlk:n Agneksenkuja	Porvoo	100,0	304	216 702,31	0,00
As Oy Raision Jerenmäki	Raisio	100,0	10 000	8 435,11	0,00

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy R:niemen Kairajokos 2	Rovaniemi	100,0	10 032	64 803,56	0,00
As Oy Sipoon Jokipuistontie 1	Sipoo	100,0	2 500	2 500,00	13 808,25
As Oy Sipoon Tasbyntie 6 A	Sipoo	100,0	8 000	7 122,57	0,00
As Oy Siilinjärven Rinnepolku	Siilinjärvi	100,0	100	44 804,04	0,00
As Oy Tampereen Sartrenkuja 1	Tampere	100,0	8 000	2 500,37	0,00
As Oy Tampereen Tikka	Tampere	100,0	15 000	168 252,21	0,00
As Oy Tarakkatie	Keminmaa	100,0	702	36 073,42	0,00
As Oy Tuuloksen Linjapuisto	Tuulos	58,8	5 880	504 627,53	49,99
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Vantaan Mikaelintie 4	Vantaa	100,0	1 100	2 500,00	0,00
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	86,5	8 650	271 354,46	-57,30
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	35 389,89	0,00
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	0,00
KOy Oulun Seudun Seniori	Oulu	100,0	8 000	8 000,00	0,00
KOy Oulun Tarve	Oulu	100,0	10 000	8 233,22	0,00
KOy Posion Kartano	Posio	100,0	2 420	-216 551,87	0,00
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	0,00
KOy Satamatie 15	Oulu	100,0	2 500	2 500,00	0,00
KOy Punarinta	Oulu	100,0	10 000	2 500,00	0,00
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	50	3 010 560,03	425 169,68
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	81 967 995,88	13 297 557,33
				89 790 323,16	13 771 788,49

**OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ**

As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	2 760
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	2 062
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	50
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	15

**MUUT OSAKKEET JA OSUUDET**

KOY Hartikkalan Kartano	Laitila	4,9	3 999
KOY Tampereen Kuparitalo	Tampere		
As Oy Linnankatu 45	Turku		
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy	Helsinki		
Pehtorin Huolto Oy	Jyväskylä		

## ARA-rajoitusten alaiset kiinteistöt

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

Aakkulantie 15	Antaksentie 19	Elinankuja 2	Santapellonkuja 1
Aakkulantie 17	Antbackantie 4	Ellinpolku 2	Sartrenkuja 1
Aakkulantie 27	Antinkatu 4	Epilänkatu 41	Satamatie 15
Aakkulantie 29	Antoninkuja 11	Ervastintie 2	Satamatie 19
Aapraminkaari 4	Artturintie 7	Eskonkuja 3	Satamatie 21
Abrasinmäentie 9	Arvelantie 2, Teirintie 1	Etnankuja 7	Satamatie 37
Adjutantinkuja 1	Asematie 6 B	Fasaanirinne 2	Satamatie 37 A
Ahjonrinne 6	Asemieskatu 7	Federleykatu 56	Satulamaakarintie 2
Ahotie 9	Asentajantie 2	Fickenkuja 2 ja 4, Bassenkyläntie 12	Saunalahdenkatu 12
Aihkinkatu 6, Honkakuusenkatu 5	Asgård 6	Flöitti Dianan kuja 4	Savikiventie 3
Airikinportti 2	Asmalammentie 10	Fresenkatu 6	Schaumanin puistotie 27
Ajakkaniementie 5	Aulangontie 13	Föglönkuja 4	Schaumanin puistotie 35
Ajomiehentie 14	Aurorankatu 18	Haapaniemenrinne 2	Siltti 2
Ajurinkatu 1, Kariston rantatie 51	Aurorankatu 26	Haavikkotie 28	Simaportti 8
Alaniemenkatu 12	Bassenraitti 2, Bassenkyläntie 9	Haiharansuu 2	Sinirikonkuja 6
Ala-Säterinkatu 20	Bastioninkatu 1 A	Hakakuja 2	Sinkilätie 8
Alkutie 63	Betonimiehenkatu 1	Hakekatu 2	Sokeritehtaantie 5, Rajakalliontie 2, Sokeripolku 1
Alppikylänkatu 4	Betonimiehenkatu 19	Halkoniemenkuja 5	Solakallionkuja 11
Alppikylänkuja 8	Bjarnenkuja 13	Hansinkatu 8 ja 10	Solkikuja 10
Anetjärventie 68	Blominkatu 5	Haperokuja 8, Peltovuorentie 9	Solvikinkuja 4 ja Svartvikinkuja 4
Ansarikatu 3, Kissankellonkatu 3-5	Bostoninkaari 10	Harava 3	Sorvarinkatu 16
Ansaritie 1	Bäckbyntie 2a	Harjutie 8	Sorvarinkatu 20
Ansaritie 6	Currenkuja 3	Hartmanintie 7 A-D	Sorvarinkatu 26
Ansionmäentie 7	Diakonissantie 18	Hartmanintie 7 E-G	Sorvarinkatu 28
Antaksentie 1	Donabacka 1	Heinäkuja 1 ja 2	Sorvarinkatu 9
Antaksentie 11	Eevankuja 4	Heinämutka 3	Sotilasmarssi 5
Heinämutka 6	Kalkkitie 2	Korkokuja 1 B	Sulkakuja 6
Helmiäiskatu 2	Kalkkitie 4a	Korkokuja 1 C	Sundsberginkuja 1
Helsingintie 31, Kavilankatu 4	Kalkkivuorentie 40	Korkokuja 2 C	Suokatu 5
Henrik Lättiläisen katu 3	Kalkunvuorenkatu 22	Korteniityntie 11	Suolatie 4 A
Herrasniitynkatu 2 ja 4	Kallioimarteentie 3a, Loikkokuja 2	Korteniityntie 47-53	Suolatie 4 B
Hevoshaantie 24	Kallioimarteentie 6	Korvatie 12	Supikuja 1, Supikuja 2
Hillatie 1	Kalliokuja 16	Koskelantie 17	Suurpellon puistokatu 10
Hinkalokatu 4	Kalliokuja 9-11	Koukkuaurankatu 10	Suvannoisentie 47
Hiomokuja 3	Kanavaharjunkatu 7	Krakankuja 3	Suvelantie 16
Hipunraitti 5 B, Hipunraitti 1 B, Hipunkatu 11 A	Kanervakuja 1	Krakantie 13	Sydäntie 12
Honkakatu 11	Kangasrouskuntie 1	Kruununtie 13	Särkilahdenkatu 11
Honkatie 16, Pajutie 10-16	Kangasrouskuntie 25	Kukkumäenrinne 6	Särkilahdenkatu 2 A
Huhdanpaju 3	Kannaksenkatu 2	Kulovalkeankuja 4	Taidemaalrinkatu 1
Huhdanpaju 5	Kannuskatu 2b	Kuninkaankartanontie 24	Taivaanpankontie 27 B
Huhtalahdentie 4	Kanslerintie 17	Kuntokatu 11 E	Taivassalonkatu 12 ja 15
Huovisenkatu 11 ja 15	Kappalaisenkuja 9	Kurjenpolventie 3	Takojanukuja 4 ja 6 B
Husbackankuja 4	Karhunkaatajantie 14	Kurjenpolvi 2	Takojanukuja 8 ja 6 A
Husbackankuja 8 B ja C	Karhunkaatajantie 16	Kurkiaurankatu 11	Talatie 10
Huvikatu 10	Kartanonranta 3	Kurkiaurankatu 13	Talonpojankatu 4 ja 5
Hvänniementie 8	Kaskilankuja 1-7	Kurkiaurankatu 9	Talvikankaantie 11

Hyväntoivonkatu 4	Kaskilankuja 9-15	Kurkihirrentie 1	Tammirannantie 1
Hämeenkylläntie 75	Kasteheinäntie 2 ja 6	Kurkijoentie 17	Tammistonkuja 5
Iidesranta 24	Kastellinpolku 2	Kutteritie 1	Tammistontie 10
Ilmarinkuja 2	Kastellinpolku 4	Kutteritie 3	Tamppikuja 5
Iilantie 6	Kastellinpolku 6	Kuurinmäentie 19	Tanskankatu 6
Iltarannantie 3	Kauklahdentie 1	Kuusikaari 10	Tarjantie 73 ja 75
Impivaarankuja 6	Kaukonkuja 2	Kuusistonkuja 4	Tasanteenkatu 53
Insinöörinkatu 49	Kaulaintie 18	Kuussalontie 1	Tasbyntie 6 A
Isomettänaukio 1 A ja 1 B	Kauppatie 12	Kvartsitie 1	Tatartie 5
Isopurjeentie 5	Keihäsniementie 6	Kyläkunnantie 4	Taulumäentie 51
Isovainionkuja 3	Keissunkatu 2-6	Kyläsepänkatu 18	Tegelhagen 1
Isännöitsijäntie 43	Kelokatu 1	Kympinkatu 11	Telttakuja 3
Itäkaari 1	Kelokatu 6	Kytökatu 2	Tervalankatu 2
Itäviitta 2	Kelokatu 8	Kytökatu 4	Tiilitehtaantie 54
Itäviitta 3	Keltasafiirinpolku 6	Kyyhkysmäki 15	Tiilitehtaantie 56
Jahtikatu 2, Ansakatu 1	Keski-Kaari 33	Käenkatu 1	Tiimalasintie 3
Jalavakuja 2 ja 4	Keskipellonkatu 1	Käenkatu 3 ja 5	Torpparinkaari 1 ja 3
Jalkarannan Vanhatie 3	Keskipellonkatu 3	Kääpäkuja 1	Torpparinkaari 2 ja 4
Jerempiha 2	Keskipellonkatu 6	Kömylänkatu 2	Tottinkatu 2
Jokipuistontie 1 A, D ja E	Keskipoisontie 30	Laajavuorentie 12	Toukokatu 2
Jokipuistontie 1 B-C	Keskuskatu 36 A	Laajavuorentie 6	Toukokatu 4
Joupinlaaksonkuja 4	Ketunkallio 8, Ketunkallio 10, Revonkuja 4	Laajavuorentie 8	Toukolankaari 22
Joutsentie 1	Kiikkusuontie 9-11	Lahdenkatu 41	Tuijatie 15
Jukolankuja 1, Käpytie 4	Kiilakiventie 5	Lakemus 2	Tuijatie 2
Junkkarinkaari 5	Killivuorenkatu 37	Lakkakuja 1	Tukkitie 13-21, Heikinlaaksontie 1, Vesuriipolku 2-4
Juolukkakuja 1	Kilonpurontie 2	Lakkakuja 2	Tuomarilanrinne 1
Jäkälätie 13b	Kilonrinne 5	Lakkakuja 3	Turku-Viipurintie 59
Kaarenmäenkuja 1	Kirjanpitäjänkuja 3	Lampitie 27-29	Turumankatu 14
Kaarikatu 11	Kirjosieponkatu 1	Lasimäki 2	Turumankatu 18 ja 22
Kaarikatu 31	Kirkkonummentie 30	Laukaantie 21	Turumankatu 6 ja 10
Kaarnatie 3	Kiveläntie 4	Lauri Korpisen katu 6	Tutkijankatu 1
Kaarnatie 5	Kivensilmänkuja 6	Laurinlahdenkuja 8	Tuulensuunkatu 27
Kaartokatu 46	Kiviharjunlenkki 2	Lautamiehentie 10	Tuulentie 1
Kabanovintie 18, Puoshaantie 2	Kivikonkaari 38	Lehmuskuja 5	Tykkitiekatu 4 ja 6
Kahvelitie 13	Kivikonkaari 40	Lehtokatu 1	Tyrskyvuori 19
Kahvelitie 15	Kivitaskunkuja 2	Lehtolantie 6, Majavapolku 4	Umpiaidankatu 2-4
Kahvelitie 22, Nahkasuutarintie 11	Knuutinkatu 12	Leikkitie 3	Urheilukentäntie 1
Kaijanlammentie 5	Koivukyläntie 31	Leikkitie 6	Urheilutie 40
Kaipasenrinne 1 ja 3	Kokonkatu 4	Lekatie 9 B	Uudenpellonkatu 2
Kairatie 42	Kolkekannaksentie 1	Leksankuja 4 B	Uudenpellonkatu 8 ja 10
Kairatie 44	Kolmenässänkuja 7	Lepinkäisenkatu 6	Uusikatu 12
Kaivannonlahdenkatu 15	Konttilukinkatu 15 A, Siivekkeenkatu 1 B	Liikkujantie 19	Vaakunatie 23
Kalastajanmäki 2	Konttuurikuja 2-4	Liinaharjankatu 7	Vaaralankulma 20
Kalevalantie 12	Koppalankallio 9	Limingantie 4	Vadelmakuja 1
Kalevalantie 2	Korkokuja 1 A	Limingantie 6	Vakka 1
Linnaistentie 32	Niiralankatu 15	Pikkulotankuja 3	Valajankatu 6
Lintukorpi 1	Niittykatu 10 A ja B	Pirjontie 10	Valajankatu 8 ja 10
Lintulahdenaukio 4b	Nikunmäentie 1-2	Pisanniitty 4	Valjakkotie 4
Lintulammentie 7	Niuskalankatu 3-5	Pitkänmöljääntie 13	Valkamanpelto 4
Listekuja 2	Norkkokatu 2	Pläkkisepäntie 1	Valtimotie 2 G
Lokitie 1b, Airoparintie 2b	Norolanraitti 7	Pohjantankuja 4	Vasikkakuja 2
Lotankatu 2	Norppatie 9	Pohjoiskaari 29-35	Vehkakatu 12
Lumilinnantie 25	Nuolemantie 22	Pohjoiskaari 7-11	Vehkakatu 12
Länsisatamankatu 36	Nuottaniementie 25	Pohtolankatu 25	Vehmaksentie 4
Maakalantie 18	Nygrannaksentie 11	Poikuekuja 3	Vehmaksentie 6
Maakalantie 22 A-C	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Poikuekuja 7	Velkuankuja 2

Maakalantie 22 D-E	Orapihlajanpolku 7	Poltinahontie 104	Venevalkamantie 4
Maalinauhantie 16 ja 21	Oravapiha 1 ja 3	Porekatu 4, Toravuorenkatu 1	Vesijärvenkatu 55
Maamiehentie 2	Oravarinne 5	Porekatu 6	Vesipirtintie 1, Vuoripirtintie 2
Maaninkavaarantie 147	Oravatie 2	Porekatu 8	Vesirattaanmäki 3
Maarukankuja 9	Orhikuja 1	Poukamankatu 19	Vesirattaanmäki 6
Maasillantie 5	Osmanpolku 1	Poutuntie 14	Vetehisenkuja 9
Makkarajärvenkatu 80 B	Osmanpolku 3	Puijonsarventie 42	Viertolantie 15
Mallastie 14	Osmussaarenkaari 10	Puijonsarventie 44	Vihertie 33
Malminhaka 3, Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Otavantie 28	Puikkaritie 1	Vihuripolku 2
Mankaantie 7 ja 9	Otonkuja 1	Puolarniitynkuja 4, Finnoontie 17	Viialantie 25
Mannisenrinne 7	Pahkakatu 8	Purjetie 5	Viikinkikuja 1
Manttaalitie 6	Palanderinkatu 11	Puusorvarantie 3	Viikinkikuja 4
Marssisauvantie 2	Palomiehentie 6	Pyrytie 8	Viljarinteenkatu 2
Marssisauvantie 3	Palomiehentie 8	Pyrästie 10	Wolter Ramsayn katu 11
Marsurinne 2	Paloniementie 5	Pyyntitie 1 B	Wolter Ramsayn katu 7
Matkusniemenkatu 9	Palosuontie 6	Pyökkitie 7	Vähärasinkatu 20
Maunulantie 1-3	Palttinapolku 8	Päivölantie 10	Ylähanganpolku 1
Melankatu 12	Pannikuja 1	Pääskynlento 14	Äijälänrannantie 14
Merikorttitie 3	Pappilantie 5	Pääskynlento 16	Äijäläntie 10
Merimiehenkatu 5	Paraatikatu 10	Pölkintie 3 ja 5	Örkkiniityntie, Örkkirinne
Meri-Toppilankatu 2	Parolantie 55	Rahikankatu 3	
Mesaanitie 5	Parrukuja 5	Rajakaltionkatu 1	
Metsälaiduntie 5	Partolantie 1	Rajakaltionkatu 2	
Metsäläntie 6b	Patterikuja 17	Rajatie 2	
Metsäniitynkatu 5	Patterikuja 19	Ramsinniementie 14	
Metsänvartijantie 6	Patterikuja 4	Rantapuistonkatu 2	
Metsäpirtinkatu 32	Pehtorintie 2	Rautatienkatu 26	
Metsäpirtintie 16, Rauduntie 23	Pehtorintie 3	Rautatienkatu 28	
Miilukallio 2, Miilumäki 4	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Rautatienkatu 30	
Miilukorventie 6	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Rautatienkatu 34	
Mika Waltarin katu 26	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10	Rautatienkatu 40	
Mikaelintie 2	Pellonreuna 7	Rautatienkatu 46	
Mindeninkuja 2, Vaihtokaupantie 4	Peltisepänkatu 1-2	Rautatienkatu 54	
Minttutie 30	Peltolankaari 14	Rautellinkuja 3	
Morttelitie 3	Peltolankuja 1-3	Rautiokatu 4	
Muhuntie 1	Peltolantie 33	Repolaisentie 1	
Muhuntie 2	Peltotie 2	Resiinaraitti 6	
Muinaisrannantie 7	Pereentie 1 B	Reviisorinkatu 6	
Multahaankuja 2	Pereentie 1 C	Revonkuja 7	
Muottikatu 6	Pereentie 11	Ristiniementie 16	
Muottikatu 7	Perhosenkierto 33	Ristiniementie 20	
Myyräkuja 3	Permanto 1 ja Piippuhyly 2	Rita-aukiontie 14	
Mäentakusenkatu 17	Permanto 2 ja 10	Rita-aukiontie 18	
Mäyräkuja 7	Pesätie 10	Roihuvuorentie 38	
Nahkasuutarintie 14, Kurtinrinne 6	Pesätie 16	Roihuvuorentie 40	
Nahkasuutarintie 7	Peurankatu 10	Rosalankuja 6	
Nahkasuutarintie 9	Pihkametsä 8	Rosendalinkuja 4	
Naissaarentie 13	Piiponraitti 4	Rounionkatu 49 B	
Naissaarentie 15	Piipputori 2	Rubiinikehä 1a	
Naissaarentie 7	Piispalantie 1	Rusokinkatu 12	
Nauriskatu 2	Piispalantie 3	Ruususenrinne 2 A-C	
Niemenkoskentie 1	Pikisaarenkuja 3	Ryytimaantie 10	
Niemenkoskentie 3	Pikisaarenkuja 4	Rättärinkuja 11	
Niemenmaantie 28	Pikkulotankuja 1	Rättärinkuja 4	
Saagatie 11	Tikankolo 3		
Sahapiha 6	Tikankolo 4		
Sammonkatu 19	Toivolankuja 3		

**Vakuudet ja vastuusitoumukset**

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
<b>ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b>				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 117 207 192,18	1 988 548 733,81	0,00	0,00
Annetut kiinnitykset	3 176 887 892,02	2 858 819 158,94	0,00	0,00
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	0,00	0,00	131 810,98	200 125,20
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	0,00	0,00	1 005 951,19	1 005 951,19
Muut vastuusitoumukset				
Toimitilavuokrat vuosittain	0,00	0,00	98 633,61	116 399,21
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi				
<b>MUUT VASTUUT</b>				
Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu, joka sisältää asumisoikeusmaksuun				
kuuluvan indeksikorotusvastuun	402 829 420,36	369 795 464,16	0,00	0,00
Asumisoikeusmaksut	349 018 865,22	319 507 440,03	0,00	0,00
Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännönalaiset huoneistot				
	137	121 kpl		

**Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä**

Osakkuusyritykset	Kotipaikka	Omistusosuus %	Oma pääoma
As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	1 270,63
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	102 997,48
Keimolanmäen Pysäköinti Oy	Vantaa	22,0	2 502,40
Savelan Parkki	Jyväskylä	28,0	4 406,83
KOY Auttilankadun Parkki Oy	Tampere	40,2	1 404 837,46
Seponkadun Pysäköinti Oy	Lahti	20,0	863 734,00
Koy Suvelantie D	Espoo	42,0	535 040,26
Jyväskylän Rasinrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	27,0	3 838,43,
Kiinteistö Revonparkki Oy	Oulu	26,7	2 224 919,46
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	20,0	1 786 028,80
Ainolanrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	37,8	408 158,94
Kiinteistö Oy Fallpakan kerhotalo	Vantaa	39,0	506 922,20
Itäviitan Pysäköinti	Espoo	27,4	2 461 209,53
KOY Tammiston Pysäköinti	Vantaa	22,0	3 813 975,99
Laanin Parkki Oy	Jyväskylä	24,5	488 599,21
Jokiniemen Pysäköinti Oy	Vantaa	25,0	1 734 971,77

Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta tilinpäätöksen antamaan kuvaan konsernin tilikauden tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa, 9. maaliskuuta 2021

*Tuomo Vähätiitto*  
hallituksen puheenjohtaja

*Pekka Hietaniemi*  
hallituksen jäsen

*Juha Halttunen*  
hallituksen jäsen

*Timo Teimonen*  
hallituksen jäsen

*Ilkka Haavisto*  
hallituksen jäsen

*Vesa Puttonen*  
hallituksen jäsen

*Jouni Linnavuori*  
toimitusjohtaja

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Espoossa, 22. maaliskuuta 2021

BDO Oy

*Ulla-Maija Tuomela*  
JHT, KHT



## TILINTARKASTUSKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet TA-Yhtymä Oy:n (y-tunnus 1589823-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 11.–31.12.2020. 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 velvollisuuksiimme 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. 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 emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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. 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 virheellisuuden riskit, suunnitteleme 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.

- 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 lausuntonamme. 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 soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 lausuntonme 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 22. maaliskuuta 2021  
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

*Ulla-Maija Tuomela*  
JHT, KHT