

Tarkastuskertomus

LAKEA KIINTEISTÖT OY
2332887-7

Erityistarkastus

9.3.2026

A large, dark grey diagonal shape occupies the bottom right portion of the page, extending from the bottom left towards the top right.

SISÄLLYSLUETTELO

YHTEENVETO HAVAINNOISTA	2
1. TARKASTUSTIETOJA.....	6
1.1 Toimeksianto	6
1.2 Tarkastuksen kohde	6
1.3 Tarkastuksen kannalta keskeinen lainsäädäntö	7
2. PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ	8
2.1 Yhtiö ja sen toiminta	8
2.2 Yhtiön hallitus ja johto	8
3. YLEISHYÖDYLLISYSEDELLYTYSTEN NOUDATTAMINEN	10
3.1 Tarkastuksen kohdentaminen	10
3.2 Kirjanpidon järjestämiseen liittyvät yleishyödyllisysedeellytykset	10
3.3 Emoyhtiö Lakea Oy:ltä hankitut osakkeet ja kiinteistöt	12
3.3.1 Kiinteistö Oy Seinäjoen Äspeeärrän osakkeiden hankinta	12
3.3.2 Autohalliosakkeet Lakeankulman Portin ja Lakeankulman Tornin kiinteistöissä	12
3.3.3 Hämeenlinnan Kanakoulun kiinteistöjen hankinta	13
3.4 Saatavat konserniyhtiöiltä	14
3.4.1 Klemetinkatu 3 myynti Lakea Oy:lle, kauppahintasaatava	14
3.4.2 Tuusulan Asemapäällikkö - hankkeen kulut.....	15
3.4.3 Kokkolan Unikeko - hankkeen kulut.....	16
3.4.4 Tampere Hatanpää - hankkeen kulut	16
3.5 Konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset ja panttaukset	17
3.6 Toimiala, riskinotto sijoitustoiminnassa, omistajalle tuloutettu tuotto	19
4. ARAVA- JA KORKOTUKILAINAAN LIITTYVÄN OMAKUSTANNUSPERIAATTEEN NOUDATTAMINEN	20
4.1 Tarkastuksen kohdentaminen	20
4.2 Hallintokulut, konsernin sisäiset veloitukset	20
4.2.1 Hallintokuluveloitusten palautus	20
4.2.2 Hallintokuluveloitukset edellisen tarkastuksen jälkeen.....	21
4.2.3 Lakea Palvelut Oy:n hallintokuluveloitukset.....	21
4.2.4 Lakea Oy:n hallintokuluveloitukset	22
4.3 Yhtiötason jälkilaskelma ja kumulatiiviset jäämät	22
4.3.1 Uusimpaan tilikaudelta 2024 laadittuun jälkilaskelmaan tehdyt historiatietojen muutokset	23
4.3.2 ARA:n edellisen tarkastuksen havainnot liittyen jälkilaskelmien osoittamiin jäämiin	24
4.4 Vuokrasopimukset	24
5. ALLEKIRJOITUKSET	26

YHTEENVETO HAVAINNOISTA

Tämä erityistarkastus on suoritettu Ympäristöministeriön / Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke, aiemmin Ara) toimeksiannosta ja se on kohdistunut Lakea Kiinteistöt Oy:öön, joka on Varken yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Erityistarkastus on kohdistunut Lakea Kiinteistöt Oy:n toiminnan yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen sekä arava- ja korkotukilainsäädäntöön perustuvan omakustannusperiaatteen noudattamiseen tilikausilla 2023-2025 (tarkastuksen aloitushetkeen saakka). Tarkastukseen on lisäksi kuulunut Aran edellisestä tarkastuksesta 7.8.2023 raportilla mainittujen havaintojen nykytilanteen ja korjaavien toimenpiteiden läpikäynti.

Yhtiö ja sen toiminta

Lakea Kiinteistöt Oy on osa Lakea-konsernia, jonka emoyhtiönä on toiminut Lakea Oy. Yhtiön emoyhtiö Lakea Oy on asetettu konkurssiin 28.8.2025, jolloin Yhtiön osakkeet ovat siirtyneet Lakea Oy konkurssipesän (y-tunnus 3560384-8) omistukseen. Lakea Kiinteistöt Oy:n toiminta jatkuu entisellään.

Lakea Kiinteistöt Oy on rekisteröity kaupparekisteriin 31.8.2010, jolloin se on myös nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi. Yhtiön toimialana on itse tai omistamisensa tytäryhtiöiden kautta asuntotuotantolainsäädännössä tarkoitetulla tavalla omistaa, hankkia ja rakennuttaa vuokra- ja osaomistusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein. Lakea-konserniin ei kuulu muita yleishyödyllisiä yhteisöitä.

Tarkastushetkellä Yhtiön omistukseen on kuulunut 41 kohdetta, joista arava- tai korkotukilain mukaisia käyttö- ja luovutus- sekä vuokramääritykseen liittyviä rajoituksia on voimassa 38 kohteelle. Yhtiöllä ei ole ollut muuta henkilökuntaa toimitusjohtajaa lukuun ottamatta.

YLEISHYÖDYLLISYSEDELLYTYSTEN NOUDATTAMINEN

Yleishyödyllisyysedellytysten tarkastus on kohdennettu arava- ja korkotukilainsäädännön vaatimusten noudattamiseen tarkastamalla toimialaan, kirjanpidon järjestämiseen, omistajalle tuloutettavan tuoton suuruuteen, riskien ottamiseen ja lainojen ja vakuuksien antamiseen liittyviä asioita.

Kirjanpidon järjestämiseen liittyvät yleishyödyllisyysedellytykset

Yhtiön kustannuspaikkaseuranta on ollut vaatimustenmukainen ja rajoitusten alaisen ja vapaarahoitteisen toiminnan eriyttäminen on ollut mahdollista. Tilinpäätökset ovat olleet FAS-standardin mukaisia. Asuintalovarauksia on muodostettu sallitun enimmäismäärän rajoissa eikä rahastointia tai arvonkorotuksia ole havaittu.

Tarkastuksessa kiinnitimme huomiota siihen, että Yhtiö on muuttanut rakennusten poistoajan tilikaudella 2024 siten, että poistoajaksi on vahvistettu 67 vuotta. Muutokselle ei ole esitetty dokumentoitua selvitystä tai päätöksentekoa, joka osoittaisi taloudellisen käyttöiän pidentämisen perusteet.

Emoyhtiö Lakea Oy:ltä hankitut osakkeet ja kiinteistöt

Yhtiön taseen vastaaviin 31.8.2025 sisältyy yhteensä noin 775 tuhatta euroa pysyvien vastaavien sijoituksiin luokiteltuja kiinteistöjä. Kyseiset kiinteistöt on hankittu Yhtiön emoyhtiöltä Lakea Oy:ltä vuosina 2023-2024 ja ne muodostuvat KOY Seinäjoen Äspeeärrän liikehuoneistosta ja varastotilasta (■■■■■ euroa) sekä AsOy Vaasan Lakeankulman Tornin ja AsOy Vaasan Lakeankulman Portin autopaikoista (■■■■■ euroa). Lisäksi Yhtiö on hankkinut Lakea Oy:ltä vuonna 2024 neljän kiinteistön kokonaisuuden Hämeenlinnan Kankaantaustan alueelta.

Liikehuoneiston ja varaston sekä autopaikkojen osalta hankintojen yhteys Yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan on jäänyt tarkastuksessa epäselväksi. Myös kauppahintojen määräytymisperusteet ovat jääneet epäselviksi. Lakea Oy on vuokrannut liikehuoneistoa Yhtiöltä, ja vuokrasta on kertynyt Yhtiölle vuokrasaatavaa.

Hämeenlinnan kiinteistöjen osalta kauppahinnan perusteita tai hankinnan liiketaloudellista perustetta ei ole dokumentoitu. Yhtiö on nostanut 550.000 euron lainan hankintaa varten ja sen vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitykset hankittuihin kiinteistöihin. Kiinteistöjen hankinta on Yhtiön jälkilaskennassa käsitelty omakustannusvuokrauksen erissä. Käsityksemme mukaan projektit eivät ole käynnistyneet elokuuhun 2025 mennessä.

Saatavat konserniyhtiöiltä

Yhtiön taseen vastaaviin sisältyy 31.8.2025 yhteensä noin 3,9 miljoonan euron saatavat saman konsernin yrityksiltä. Pääosa tästä saatavasta muodostuu erilaisin kiinteistöhankkeisiin liittyvien toimenpiteiden yhteydessä muodostuneista saatavista ja niihin liittyvistä maksujärjestelyistä sekä ARAn edellisen tarkastuksen perusteella määräämän hallintokuluveloituksen palautuksesta muodostuneesta saatavasta. Saataviin liittyvät maksusuunnitelmat ovat olleet takapainoisia, ja niistä erääntyneet maksut ovat jääneet kertymättä Yhtiöön kertomuksessa tarkemmin kuvattavalla tavalla.

Käsityksemme mukaan Yhtiön varoja on järjestelyiden seurauksena sitoutunut yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen toimintaan.

Konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset ja panttaukset

Tarkastuksessa havaitsimme, että Yhtiö on vuonna 2019 antanut emoyhtiön tililimiitin vakuudeksi kiinteistökiinnityksen, jota on myöhemmin uudistettu kahteen otteeseen siten, että lisävakuudeksi on myöhemmin annettu myös panttaus Yhtiön arvopaperisijoituksiin. Alkuperäinen tililimiitin määrä on ollut ■■■■■ euroa ja muutosten jälkeen ■■■■■ euroa. Arvo-osuustili on realisoitu joulukuussa 2024, jonka jälkeen varoja on säilytetty pantin sijaan tulleen omaisuutena ■■■■■ tilillä. Emoyhtiön konkurssin jälkeen ■■■■ on realisoinut varoista noin ■■■■■ euroa.

Tarkastuksessa syntyneen käsityksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy on toiminut korkotukilainsäädännön vastaisesti antaessaan kiinteistökiinnitykset ja panttauksen emoyhtiön tililimiitin vakuudeksi.

Yhtiö on lisäksi antanut Seinäjoen kaupungille vastavakuutena yhteensä 1,6 miljoonan euron panttaukset koskien Seinäjoen kaupungin Lakea Oy:lle antamia hankkeiden omarahoitusosuuksia varten nostettujen lainojen takauksia sekä Kokkolan kaupungille yhteensä 915 tuhannen euron panttaukset, joiden tarkoitus ei ole selvinnyt tarkastuksessa käytettävissä olleesta aineistosta.

Toimiala, riskinotto sijoitustoiminnassa, omistajalle tuloutettu tuotto

Lakea Kiinteistöt Oy toimialakuvaus on yleishyödyllisyyssäädösten mukainen ja tosiasiallinen toiminta vastaa pääosin toimialassa mainittua. Edellä olemme raportoineet hankinnoista, joiden yhteys toimialan mukaiseen toimintaan on jäänyt tarkastuksessa epäselväksi.

Yhtiöllä ei ole ollut korkeariskisiä sijoituksia eikä sijoituksia ole jäänyt sen jälkeen, kun edellä kuvattu sijoitusomaisuuden realisointi on tehty.

Tarkastelujaksolla ei ole tuloutettu tuottoa omistajalle pääomanpalautuksena tai osinkona. Yhtiö on maksanut Lakea Oy:lle omarahoituslainojen korkoa. Korkoprosentti on ARA:n tarkastuksessa hyväksymä 4 % vuotuinen korko.

OMAKUSTANNUSPERIAATTEEN NOUDATTAMINEN

Omakustannusperiaatteen noudattamisen osalta tarkastuksessa käytiin läpi konsernin sisäiset hallintokulut, jälkilaskelmat sekä rajoitusten alaisten kohteiden vuokrasopimusohjat.

ARA:n tarkastuskertomuksella 7.8.2023 on todettu, ettei emoyhtiön veloituksen hallinto-, isännöinti-, asukasvalinta- ja vuokrauspalveluista tule ylittää ■■■■■ euroa/m²/kk sisältäen arvonlisäveron 24 %. Arvonlisäverottomana konsernihallintokuluveloitusten määrän ei siten tulisi ylittää tasoa ■■■■■ euroa/m²/kk.

Hallintokuluveloitusten palautus

Lakea Oy:n on veloitettu palauttamaan edellä mainitun määrän ylittävä osuus vuosilta 2019-2022. Yhtiö on veloittanut palautuksen Lakea Oy:ltä tarkemmin kertomuksen kohdassa 4.2 kuvatulla tavalla ja saatavasta on laadittu takapainoinen maksusuunnitelma. Suunnitelman mukaisista eristä on suoritettu ainoastaan kaksi ja kirjanpitoon sisältyy 31.8.2025 saatavaa veloituksesta yhteensä 868.505 euroa.

Hallintokuluveloitukset edellisen tarkastuksen jälkeen

Hallintopalveluita Yhtiölle on tuottanut sekä Lakea Oy että Lakea Palvelut Oy 1.4.2024 jälkeen ja sitä ennen kaikki palvelut on tuottanut Lakea Oy. Tarkastuksessa tehtyjen havaintojen mukaan veloitusten yhteismäärä on ollut ARA:n tarkastusraportillaan määrittelemän maksimin mukainen.

Kertomuksen kohdassa 4.2 tarkemmin kuvatulla tavalla Lakea Palvelut Oy on veloittanut yhtiötä palvelusopimuksen perusteella isännöinnistä ja vuokravälityksestä. Yhtiöllä ei ole ollut palvelusopimusta Lakea Oy:n kanssa, mutta laskuilla veloitus on nimetty hallintokululaskutukseksi. Tarkastuksen yhteydessä on jäänyt epäselväksi, mitä palveluita hallintokululaskutus on tosiasiallisesti koskenut.

Jälkilaskelma ja kumulatiiviset jäämät

Lakea Kiinteistöt Oy laatii vuosittain jälkilaskelman Varken ennalta toimittamalle pohjalle. Yhtiö on ARA:n tarkastuksen yhteydessä laatinut jälkilaskelman ensimmäistä kertaa vuodelta 2023, jolloin jälkilaskelmaan on tuotu historiatiedot myös vuodesta 2017 alkaen. Tarkastuksessa kävimme läpi jälkilaskelmat vuosilta 2023 ja 2024. Vuodelta 2024 laaditun jälkilaskelman yhteydessä Lakea Kiinteistö Oy on tehnyt muutoksia myös aikaisempien vuosien historiatietoihin.

Jälkilaskennan historiatietoihin tehty muutos liittyy Yhtiön hallituksen tilaaman selvitykseen siitä, miten Yhtiön kertyneet varat ovat muodostuneet ja miten ne jakautuvat omakustannustoiminnasta muodostuneisiin jäämiin ja muusta toiminnasta muodostuneisiin jäämiin. Selvityksessä perustellaan varojen siirtymistä vapaan vuokraustoiminnan ylijäämiin sillä, että merkittävä osa yhtiön varoista on kertynyt ennen kuin yhtiön omistukseen tuli rajoitusten alaisia kohteita. Tämän perusteella vapaarahoitteisen toiminnan ylijäämään on siirretty noin 4 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi jälkilaskelmalle on tehty muutamia muutoksia vuodelle 2023 myös kohteiden kohdentamiseen omakustannusvuokrauksen ja vapaarahoitteisen toiminnan välillä. Selvityksen laatinut henkilö on nimitetty Yhtiön hallitukseen 4.7.2025.

Toimeksiantoomme ei ole kuulunut jälkilaskelmiin tehdyn muutoksen oikeellisuuden arviointi.

Tarkastusraportissaan 7.8.2023 ARA on edellyttänyt Yhtiöltä kertyneiden ylijäämien huomiointia vuokria alentavasti sekä tarvittaessa ylijäämän käyttämistä ylimääräisiä lainanlyhennyksiin. ARA:lla on tarkastushetkellä ollut käytettävissä Yhtiön tarkastuksen yhteydessä laatima jälkilaskelma vuodelta 2022, jonka mukaisesti omakustannusvuokrauksen ylijäämä oli 9.943.445 euroa (ylijäämä ennen edellä kuvattuja muutoksia).

Jälkilaskelmien 2023-2024 mukaan Yhtiö on tehnyt 178.974 euroa ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuonna 2024 ja 2.984.000 euroa vuonna 2023. Vuokranmäärityisperiaatteita ei ole muutettu tarkastusraportin jälkeen, mutta vuokranmäärityksessä käytetään ARA:n tarjoamaa vuokranmäärityslaskelmapohjaa, joka huomioi myös kohteille kertyneet jäämät.

ARA on lisäksi huomauttanut 7.8.2023 tarkastusraportissaan Yhtiötä siitä, että vapaan vuokranmäärityksen toiminta on ollut vuosina 2017-2022 alijäämäistä. ARA:n raportin mukaan Yhtiön on tullut saattaa vapaa vuokraustoiminta kannattavaksi, jotta omakustannusvuokraustoiminnan ylijäämällä ei katettaisi vapaan vuokraustoiminnan alijäämää. Edellä kuvattujen jälkilaskelman jäämien muutosten jälkeen laskelman vapaa vuokraustoiminta osoittaa noin 2,6 miljoonan euron ylijäämää.

Vuokrasopimukset

Yhtiön vuokrasopimukset perustuvat standardoituun sopimusmalliin ja siihen, kuten myös voimassa oleviin sopimuksiin, on tehty ARA:n tarkastuskertomuksella edellytetyt muutokset.

1. TARKASTUSTIETOJA

1.1 Toimeksianto

BDO Erityistarkastus Oy (myöhemmin ”BDO”) on Ympäristöministeriön / Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (myöhemmin ”Varke” tai viitattaessa aikaan ennen Aran lakkauttamista myös ”Ara”) toimeksiannosta suorittanut Varken yleishyödylliseksi nimeämän Lakea Kiinteistöt Oy:n (Myöhemmin ”Lakea Kiinteistöt” tai ”Yhtiö”) erityistarkastuksen, joka on kohdistunut tarkastuspyynnön mukaisesti yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen ja omakustannusperiaatteen noudattamiseen.

Erityistarkastus on kohdistunut tilikausiin 2023 ja 2024 sekä tilikauteen 2025 tilikauden alusta tarkastuksen aloitukseen asti. Varken toimeksiannon mukaisesti tarkastuksessa on keskitytty seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

1. Aravalain (1189/1993), aravarajoituslain (1190/1993) ja korkotukilain 604/2001) sekä keskuksen ohjeiden noudattaminen; erityisesti yleishyödyllisyysedellytykset (aravalaki 15 a-c §, aravarajoituslaki 7 a-d §, korkotukilaki 24-25 §) ja vuokranmäärityksen omakustannusperiaate (korkotukilaki 13 a-c §)
2. Yhtiön yleishyödyllisyyden edellytysten huomiointi kirjanpidossa, taloushallinnossa, yleishallinnossa ja johtamisessa
3. Yhtiön yleishyödyllisyyden edellytysten huomiointi sopimuksissa ja sopimushallinnassa
4. Yhtiön ja samaan konserniin kuuluvien muiden yhteisöjen väliset sopimukset ja niiden ehtojen asianmukaisuus sekä noudattaminen erityisesti arava- ja korkotukilaki huomioden.

Tarkastuksen kohdentamisesta on sovittu tarkemmin yhdessä toimeksiantajan kanssa. Tarkastuksessa on keskitytty yleishyödyllisyysedellytysten ja omakustannusperiaatteen noudattamisen kannalta olennaisiin kysymyksiin ja tarkastuksen ulkopuolelle on rajattu esimerkiksi kohdekohtaisten kirjanpitojen yksityiskohtainen tarkastelu. Tarkastukseen on lisäksi kuulunut Aran edellisestä tarkastuksesta 7.8.2023 raportilla mainittujen havaintojen nykytilanteen ja korjaavien toimenpiteiden läpikäynti.

Alustava raportti tarkastuksesta on toimitettu Yhtiölle kommentoitavaksi 8.1.2026 ja Yhtiö on antanut kommenttinsa 22.1.2026. Nämä kommentit on huomioitu kertomuksessa tarvittavilta osin ja esitetty kertomuksen liitteenä 7 kokonaisuudessaan.

1.2 Tarkastuksen kohde

Lakea Kiinteistöt Oy, y-tunnus 2332887-7, on rekisteröity kaupparekisteriin ja nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi 31.8.2010. Yhtiö on kuulunut tytäryhtiönä Lakea-konserniin. Emoyhtiö Lakea Oy on asetettu konkurssiin 28.8.2025. Emoyhtiö ja konkurssiin asettamisen jälkeen Lakea Oy:n konkurssipesä omistaa kaikki yhtiön osakkeet.

Yhtiön omistuksessa on 41 kohdetta, joista 38 käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevaa Valtion tukema asuntokohdetta eri puolilla Suomea. Yhtiöllä on sekä tavallisessa vuokrauksessa olevaa asuntokantaa että erityisryhmäkohteita (palvelutaloja). Kohteet ovat vuokranmääritysrajoitusten alaisia. Tarkastusjaksolla Yhtiöllä on lisäksi ollut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautettua asuntokantaa, jota on myyty myöhemmin tässä kertomuksessa kuvattavalla tavalla osin konsernin sisäisin kaupoin ja osin konsernin ulkopuolelle.

Yhtiöllä ei ole tarkastusta koskevalla ajanjaksolla ollut omaa henkilökuntaa lukuun ottamatta toimitusjohtajaa.

1.3 Tarkastuksen kannalta keskeinen lainsäädäntö

Tarkastuksen kannalta keskeiset säädökset on kuvattu kohdassa 1.1. Tarkastuksessa yleishyödyllisyysedellytysten täyttymistä on arvioitu yleishyödyllisyysedellytysten täyttymisen osalta erityisesti 24-25§ sekä Aravalain 15§ ja aravarajoituslain 7§ mukaisesti ja omakustannusvuokralla katettavien menojen osalta Korkotukilain 13§ ja Aravalain 7§ säästöjen mukaisesti.

Korkotukilain 24 §:ssä säädetään niistä edellytyksistä, joita Varken yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on noudatettava.

Korkotukilain 25 §:n mukaiseen yleishyödylliseen osioon kuuluvat yleishyödyllisen yhteisöksi lisäksi sellaiset konserniyhtiöt, joilla on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asuntokantaa tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Korkotukilain 26 §:n 2 momentin mukaan yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Varkelle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Korkotukilain 13 §:n perusteella vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Tarkastuksessa on lisäksi huomioitu Varken antama yllä mainittuja asioita koskeva täydentävä ohjeistus.

2. PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

2.1 Yhtiö ja sen toiminta

Lakea Kiinteistöt Oy on osa Lakea-konsernia, jonka emoyhtiönä toimii Lakea Oy. Yhtiön emoyhtiö Lakea Oy on asetettu konkurssiin 28.8.2025, jolloin Yhtiön osakkeet ovat siirtyneet Lakea Oy konkurssipesän (y-tunnus 3560384-8) omistukseen. Lakea Kiinteistöt Oy:n toiminta jatkuu emoyhtiön konkurssista huolimatta entisellään. Emoyhtiön konkurssiin asettamisen jälkeen Yhtiölle on valittu uusi hallitus ja uusi toimitusjohtaja.

Lakea Kiinteistöt Oy on rekisteröity kaupparekisteriin 31.8.2010, jolloin se on myös nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi. Yhtiön toimialana on itse tai omistamisensa tytäryhtiöiden kautta asuntotuotantolainsäädännössä tarkoitettulla tavalla omistaa, hankkia ja rakennuttaa vuokra- ja osaomistusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein. Lakea-konserniin ei kuulu muita yleishyödyllisiä yhteisöitä.

Tarkastushetkellä Yhtiön omistukseen on kuulunut 41 kohdetta, joista arava- tai korkotukilain mukaisia käyttö- ja luovutus- sekä vuokramääritykseen liittyviä rajoituksia on voimassa 38 kohteelle. Yhtiöllä on lisäksi ollut 3 muuta rajoituksista vapautunutta kohdetta, jotka se on myynyt tilikaudella 2025 14.2.2025 päivätyin kauppakirjoin konsernin ulkopuolisille tahoille ja saanut näistä kauppakirjojen mukaiset kauppahinnat, yhteensä [REDACTED] euroa tilille kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Tilinpäätöksen 2024 liitetiedoissa on lisäksi mainittu Yhtiön solmineen esisopimuksen kolmen kiinteistökohteen myynnistä viimeistään 30.6.2025. Kyseessä olevat kohteet ovat Kappelinmäentie 5, Ruukintie 16 ja Ruukintie 18. Tarkastuksessa syntyneen käsityksen mukaan kohteiden kauppaja ei ole toteutettu vuoden 2025 aikana.

Yhtiön liikevaihto (kiinteistön tuotot) on vuonna 2023 ollut 9.240.705 euroa ja 9.399.401 euroa vuonna 2024. Käyttökatteet ovat vuosina 2023-2024 olleet 4.867.241 ja 4.771.562 euroa, mikä kertoo Yhtiön perusliiketoiminnan kannattavuudesta ennen poistoja ja rahoituskuluja. Tilikaudella 2023 yhtiö kerrytti voittoa 4.869 euroa ja tilikaudella 2024 tappiota 1.742.106 euroa. Tilikauden 2024 tappio muodostuu pääasiassa myytävien kiinteistöjen arvoon tehdyistä arvonalennuskirjauksista noin 1,7 miljoonaa euroa. Arvonalentumiskirjauksesta noin [REDACTED] euroa liittyy kohteisiin, jotka on myyty vuonna 2025 ja erotus noin [REDACTED] euroa yllä mainittuun esisopimukseen liittyviin kohteisiin.

Yhtiöllä ei ole ollut muuta henkilökuntaa toimitusjohtajaa lukuun ottamatta. Yhtiön kirjanpito ja hallintotehtävät on ulkoistettu Lakea-konserniin kuuluvalla sisaryhtiö Lakea Palvelut Oy:lle. Ennen isännöinti- ja liiketoiminnan siirtoa Lakea Palvelut Oy:lle vuonna 2024 Lakea Oy on tuottanut Yhtiölle vastaavat palvelut. Lakea Palvelut Oy hoitaa Yhtiön kirjanpidon sekä myös vuokranvälitykseen ja isännöintiin liittyvät palvelut. Palveluiden sisältö ja veloitukset on kuvattu tarkemmin luvussa 4.2.

2.2 Yhtiön hallitus ja johto

Yhtiön toimitusjohtajana on marraskuun 2025 alussa aloittanut Lakea Oy:n liiketoimintajohtajana aiemmin toiminut Kristian Korpela (rekisteröity kaupparekisteriin 11.11.2025). Ennen tätä toimitusjohtajana on toiminut Timo Mantila. Mantilan toimitusjohtajuus on rekisteröity kaupparekisteriin 6.8.2015 ja merkintä poistettu 5.6.2025. Timo Mantila on toiminut myös Lakea Oy:n toimitusjohtajana.

Tarkastusjakson aikana Yhtiön hallituksessa on tapahtunut useita muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti tarkastuskertomuksen liitteessä 1. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jaakko Kiiskilä ajanjaksolla 5.7.2021 - 11.11.2025.

Kaupparekisterin tietojen mukaan Yhtiötä edustavat toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

3. YLEISHYÖDYLLISYYSEDELLYTUSTEN NOUDATTAMINEN

3.1 Tarkastuksen kohdentaminen

Yleishyödyllisyysedellytysten tarkastus on kohdennettu arava- ja korkotukilainsäädännön vaatimusten noudattamiseen tarkastamalla toimialaan, kirjanpidon järjestämiseen, omistajalle tuloutettavan tuoton suuruuteen, riskien ottamiseen ja lainojen ja vakuuksien antamiseen liittyviä asioita. Tarkastuksen ulkopuolelle on rajattu asuntojen hakumenettelyyn liittyvät asiat, joiden osalta edellisessä tarkastuksessa ei havaittu huomautettavaa. Yhtiön osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena, minkä vuoksi tätä vaatimusta ei ole laajemmin tarkastettu.

3.2 Kirjanpidon järjestämiseen liittyvät yleishyödyllisyysedellytykset

Ympäristöministeriö on verkkosivuillaan antanut ohjeen Yleishyödyllisyys taloushallinnon näkökulmasta (linkki), jota yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen tulee toiminnassaan noudattaa. Seuraavassa on arvioitu Yhtiön taloushallinnon järjestämistavan vaatimustenmukaisuutta (pl. omakustannuserä, jota on käsitelty kertomuksen kohdassa 4).

Kirjanpidon seuranta / kustannuspaikat

Valtion tukemien kohteiden omistajan sekä valtion tukemissa kohteissa vuokraustoimintaa harjoittavan yhteisön tulee järjestää kustannusseuranta ja kirjanpito siten, että omakustannuserä, toteutettavan vuokraustoiminnan, vapaarahoitteisen vuokraustoiminnan sekä muun toiminnan tuotot ja kulut voidaan selkeästi erottaa sekä tulolaskelmassa että taseessa. Kohdekohtaisen vuokramäärityksen ja jälkilaskelman mahdollistamiseksi on kirjanpidossa määriteltävä jokaiselle valtion tukemalle kohteelle, vapaarahoitteiselle vuokraustoiminnalle ja muulle toiminnalle oma kustannuspaikka tai vastaava laskentakohde.

Tarkastuksessa todettiin, että Yhtiön kirjanpitojärjestelmässä on asianmukainen kustannuspaikkaseuranta, jonka kautta rajoituksen alaisen ja vapaarahoitteisen toiminnan tuotot ja kulut ovat erikseen selvitettävissä. Jokainen kiinteistö on kirjattu omaan kustannuspaikkaansa, ja lisäksi kirjanpidossa on erillinen kustannuspaikka yleishallinnon menoja varten. Tämän osan alueen osalta tarkastuksessa ei havaittu huomautettavaa.

Suomen tilinpäätösstandardin (FAS) mukainen kirjanpito ja tilinpäätös

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön tulee laatia kirjanpito Suomen tilinpäätösstandardin (FAS) mukaisena.

Tarkastuksen perusteella totesimme, ettei Yhtiö ole vuosina 2023-2024 poikennut FAS:n mukaisista kirjanpidon tai tilinpäätöksen laatimisperiaateista. Yhtiön tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrityssäännöstöä. Yhtiö luokitellaan pienyritykseksi kirjanpitolain 1:4a §:n mukaisesti.

Poistosuunnitelma

Yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön poistosuunnitelmassa tulee huomioida kirjanpitolain arvostamis- ja jaksottamissäännökset. Huomiota tulee kiinnittää tilikauden tuloksesta riippumattomaan varovaisuuteen. Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan kuluksi suunnitelman mukaan poistoina.

Yhtiö on tilikaudella 2023 tilinpäätöksen liitetietojen mukaan poistanut rakennukset 50 vuoden tasapoistoilla. Tilinpäätöksen 2024 liitetiedoissa on kerrottu, että tilikaudelle 2024 Yhtiö on siirtynyt noudattamaan konsernin poistosuunnitelmaa, jossa rakennusten poistoaika on 67 vuoden tasapoisto.

Yhtiön soveltama 67 vuoden tasapoisto rakennuksille vastaa hankintamenon poistamista verotuksessa asuin- ja toimistorakennuksille hyväksyttyä 4 prosentin maksimimenojäännöspoistoa kohdistaen poistot kuitenkin tasaisesti koko käyttöajalle menojäännöspoiston etupainotteisuudesta poiketen. Tarkastuksen yhteydessä emme ole saaneet käyttöömmme Yhtiön johdon arviota perusteista, joilla taloudellinen käyttöikä on määritelty.

Asuintalovaraus

Tarvittaessa yhteisön toiminnasta maksettavien verojen suuruuteen voidaan vaikuttaa poistojen lisäksi asuintalovaruuksilla. Asuintalovaraus on keskeinen asuinrakennuksia omistavien yhteisöjen verosuunnittelukeino, jota myös korkotuki- ja aravalainakohteita omistavat yhteisöt voivat käyttää. Verottajan antaman syventävän vero-ohjeen Asuintalovaraus tuloverotuksessa (25.9.2024) mukaan verovuonna tehtävän asuintalovaruuksen enimmäismäärä on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Asuintalovaraus on käytettävä laissa tarkoitettujen menojen kattamiseen kymmenen verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty.

Tarkastuksen yhteydessä analysoitiin tilikausina 2023 ja 2024 muodostetut asuintalovaukset ja verrattiin niiden määrää kiinteistökohtaisen listauksen perusteella laskettuun, verottajan ohjeistuksen mukaiseen enimmäismäärään, joka on 68 euroa asuinrakennuksen neliometriä kohden. Molempina tarkastelujaksoina muodostetut asuintalovaukset alittivat merkittävästi sallitun maksimimäärän. Lisäksi tase-erittelyistä päivämäärillä 31.12.2023 ja 31.12.2024 todettiin, ettei niihin sisälly asuintalovauksia, joiden alkuperäisestä kirjaushetkestä olisi kulunut yli kymmenen vuotta.

Arvonkorotukset

Yleishyödylliseksi katsottu yhteisö ei voi soveltaa kiinteistön käypään arvoon kirjaamista niin kauan kuin siihen kohdistuu käyttö- tai luovutusrajoituksia. Lisäksi arvonkorotusten kirjaaminen kyseisen kiinteistön osalta ei ole sallittua rajoitusten voimassaoloaikana.

Emme havainneet tarkastettavalla jaksolla arvonkorotuksia tai kiinteistöjen arvostamista käypään arvoon.

Rahastointi

Valtion tukema yhteisö ei saa rahastoida rajoitusten alaisen kohteen asukailta saatuja vuokratuottoja. Tarkastuksessa emme havainneet, että Yhtiö olisi tehnyt rahastointeja oman pääoman eriin.

Yhtiöllä ei tarkastettavalla jaksolla ole ollut oman pääoman rahastoja.

3.3 Emoyhtiö Lakea Oy:ltä hankitut osakkeet ja kiinteistöt

Yhtiön taseen vastaaviin 31.8.2025 sisältyy yhteensä noin 775 tuhatta euroa pysyvien vastaavien sijoituksiin luokiteltuja kiinteistöjä. Kyseiset kiinteistöt on hankittu Yhtiön emoyhtiöltä Lakea Oy:ltä vuosina 2023-2024 ja ne muodostuvat KOY Seinäjoen Äspeärrän liikehuoneistosta ja varastotilasta (■■■■ euroa) sekä AsOy Vaasan Lakeankulman Tornin ja AsOy Vaasan Lakeankulman Portin autopaikoista (■■■■ euroa). Lisäksi Yhtiö on hankkinut Lakea Oy:ltä vuonna 2024 neljän kiinteistön kokonaisuuden Hämeenlinnan Kankaantaustan alueelta. Seuraavissa kappaleissa on käsitelty näitä hankintoja ja niihin liittyvää päätöksentekoa.

3.3.1 Kiinteistö Oy Seinäjoen Äspeärrän osakkeiden hankinta

Seinäjoen Äspeärrän liikehuoneisto ja varastotila on hankittu Lakea Oy:ltä 24.7.2023 päivätyllä kauppakirjalla, jonka ovat Lakea Oy:n puolesta allekirjoittaneet Kristian Korpela ja Anssi Mäkelä sekä Yhtiön puolesta Timo Mantila. Tarkastuksessa käytössä olleissa vuoden 2023 hallituksen pöytäkirjoissa (yhteensä 7 kokousta) ei havaittu päätöksentekoa näiden osakkeiden hankintaan liittyen. Tiedossamme ei myöskään ole, miten kauppahinta on määräytynyt tai miksi kauppa on toteutettu.

Velaton myyntihinta kyseisille tiloille on kauppakirjan mukaan ollut ■■■■ euroa ja kauppakirjalla on sovittu Yhtiön ottavan yhtiölainat vastattavakseen. Kirjanpidon tietojen mukaan rahana maksettava myyntihinta, ■■■■ euroa, on suoritettu Lakea Oy:lle kaupantekohetkellä.

Kyseisessä liiketilassa on kaupantekohetkellä sijainnut Lakea Oy:n toimistotilat, joten kauppakirjalla on sovittu Lakea Oy:n maksavan tiloista vuokraa Yhtiölle 1.8.2023 alkaen¹. Netvisorin kustannuspaikkakohtaisen kirjanpidon sekä Tampuurin vuokrareskontran mukaan vuokra autopaikan kanssa on tarkastettavalla jaksolla 1.8.2023-31.10.2025 ollut ■■■■ euroa kuukaudessa. Vuokrista, kokonaismäärältään ■■■■ euroa edellä mainitulla ajanjaksolla, on Yhtiölle maksettu ■■■■ euroa ja saatavana on yhteensä 57.816 euroa.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Äspeärrän hankinta ja sen vuokraukseen liittyvät tuotot ja kulut on käsitelty Yhtiön jälkilaskennassa (tarkemmin kohta 4.3.) vapaan vuokraustoiminnan erissä. Liikehuoneiston hankinnan yhteys Yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan on jäänyt tarkastuksessa epäselväksi.

3.3.2 Autohalliosakkeet Lakeankulman Portin ja Lakeankulman Tornin kiinteistöissä

Yhtiö on ostanut yhteensä 28 autohalliosaketta Lakea Oy:ltä 11.3.2024 päivätyllä kauppakirjalla, jonka on sekä Lakea Oy:n että Yhtiön puolesta allekirjoittanut Timo Mantila. Osakkeiden mukaiset autohallipaikat sijaitsevat Asunto Oy Vaasan Lakeankulman Portti Bostads Ab:n ja Asunto Oy Vaasan Lakeankulman Torni Bostads Ab:n kiinteistöissä.

¹ Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppakirjalla Ostajan ja Myyjän roolit vuokrauksen osalta on esitetty päinvastoin kuin tosiasiallisesti tarkoitettu. Asia on vahvistettu Yhtiön toimesta alustavan raportin kommentoinnin yhteydessä.

Yhtiön hallitus on käsitellyt kauppaa kokouksessaan 11.3.2024 ja hyväksynyt kaupan toteuttamisen. Kaupan liiketaloudellisena perusteena on pöytäkirjalla esitetty seuraavaa: ”Yhtiö omistaa vuokratalon osoitteessa Mäkikaivontie 20 ja ostettavia autopaikkoja vuokrataan ensi sijassa ostajan vuokralaisille. Paikkoja voidaan vuokrata myös muille käyttäjille”. Kauppahinnan määräytymisen osalta pöytäkirjassa on todettu Vaasassa olleen myynnissä 51 autopaikkaa hintahaitarilla [REDACTED] euroa. Edelleen pöytäkirjan mukaan kaupan pyyntihinta on noin 20 % alle edullisimman pyyntihinnan ja edullisempi hinta on perusteltu, koska kaupan kohteena on suurempi määrä autopaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Pöytäkirjalla ei kuitenkaan mainita varsinaista kauppahintaa per osake tai kauppahintaa yhteensä.

Kauppakirjan mukainen myyntihinta on ollut [REDACTED] euroa autohalliosakkeelta, joten kokonaiskauppasummaksi on määräytynyt [REDACTED] euroa. Tarkastuksessa on jäänyt epäselväksi, mihin hintaan Yhtiön hallituksen pöytäkirjalla viitataan. Toteutunut kauppahinta per osake on ollut noin 15,4 prosenttia korkeampi kuin hallituksen pöytäkirjassa mainitut alin pyyntihinta.

Kirjanpidon tietojen mukaan myyntihinta on suoritettu Lakea Oy:lle kaupantekohetkellä. Kauppakirjalla on lisäksi sovittu, että autopaikkoihin liittyvät vuokrasopimukset ja niistä kertyvät vuokratuotot siirtyvät Yhtiölle 1.4.2024 alkaen. Kirjanpidon kustannuspaikkakohtaisten tietojen sekä Tampuurin raporttien perusteella vuokratuotot näistä autopaikoista ovat tarkastetulla jaksolla 1.4.2024-31.10.2025 olleet yhteensä [REDACTED] euroa.

Autohalliosakkeiden hankinta ja sen vuokraukseen liittyvät tuotot ja kulut on käsitelty Yhtiön jälkilaskennassa (tarkemmin kohta 4.3.) vapaan vuokraustoiminnan erissä. Autohalliosakkeiden hankinnan yhteys Yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan on jäänyt tarkastuksessa epäselväksi.

3.3.3 Hämeenlinnan Kanakoulun kiinteistöjen hankinta

Yhtiö on ostanut Lakea Oy:ltä 15.10.2024 päivätyllä kauppakirjalla yhteensä 4 kiinteistöä, jotka sijaitsevat Hämeenlinnan Kankaantaustan alueella. Kauppakirjan on sekä Lakea Oy:n että Yhtiön puolesta allekirjoittanut Timo Mantila.

Kauppaa on käsitelty Yhtiön hallituksen kokouksessa 9/2024, 24.9.2024. Hallitus on hyväksynyt kaupan, jonka kokonaiskauppahinta on [REDACTED] euroa. Pöytäkirjalla ei ole perusteltu kauppaa tai kauppahinnan muodostumista millään tavoin. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä myyjän tilille.

Kirjanpidon tietojen mukaan myyntihinta on kokonaisuudessaan suoritettu Lakea Oy:lle kaupantekohetkellä.

Yhtiö on lisäksi nostanut 550.000 euron lainan hankintaa varten ja sen vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitykset hankittuihin kiinteistöihin.

Hämeenlinnan Kanakoulun kiinteistöjen hankinta ja sen vuokraukseen liittyvät tuotot ja kulut on käsitelty Yhtiön jälkilaskennassa (tarkemmin kohta 4.3.) omakustannusvuokrauksen erissä. Käsityksemme mukaan projektit eivät ole käynnistyneet elokuuhun 2025 mennessä.

3.4 Saatavat konserniyhtiöiltä

Yhtiön taseen vastaaviin sisältyy 31.8.2025 yhteensä noin 3,9 miljoonan euron saatavat saman konsernin yrityksiltä. Pääosa tästä saatavasta muodostuu erilaisin kiinteistöhankeisiin liittyvien toimenpiteiden yhteydessä muodostuneista saatavista ja niihin liittyvistä maksujärjestelyistä sekä ARAn edellisen tarkastuksen perusteella määräämän hallintokuluveloituksen palautuksesta muodostuneesta saatavasta 868.505 euroa. Hallintokuluveloitukseen liittyvää saatavaa on käsitelty tarkemmin kertomuksen kohdassa 4.2.

Yhtiön varoja on järjestelyiden seurauksena sitoutunut yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen toimintaan. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisimpien erien syntymiseen liittyvät tapahtumat ja saatavien tilanne tarkastusjakson päättyessä.

3.4.1 Klemetinkatu 3 myynti Lakea Oy:lle, kauppahintasaatava

Yhtiö on myynyt 20.7.2023 toteutetulla kaupalla osoitteessa Klemetinkatu 3, 65100 Vaasa sijaitsevan tontin rakennuksineen (asuinkeuhkotalo) Lakea Oy:lle. Kaupan kohteen kiinteistötunnus on 905-8-18-1. Kyseessä on aravarajoituksista vapautettu kohde. Päätös aravarajoituksista vapauttamisesta on tehty 30.8.2022. Kauppa on käsitelty Yhtiön hallituksessa 20.7.2023 ja toimitusjohtajalle on annettu valtuudet toteuttaa kauppa. Kauppakirja, ARAn hyväksyntä kaupalle ja maksusuunnitelma on kertomuksen liitteenä 2.

Kauppakirjan mukaiset keskeiset ehdot:

- Kauppahinta [REDACTED] euroa.
- Kauppahinta maksetaan erillisen maksusuunnitelman mukaisesti kolmen vuoden kuluessa 1.1.2024 alkaen. Kauppakirjan liitteenä ei ole maksusuunnitelmaa.
- Omistusoikeus siirtyy 20.7.2023 ja vuokratuotot 1.8.2023 alkaen.

Ennen kaupan toteuttamista Yhtiön toimitusjohtaja Timo Mantila on ilmoittanut ARAlle kaupasta sähköpostitse 17.7.2023. Tiedusteluun on vastattu 19.7.2023 viestillä, jossa todetaan kohteen luovuttamisen olevan mahdollista, sillä edellytyksellä, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu Lakea Kiinteistöt Oy:lle vuoden 2026 loppuun mennessä.

Tarkastukseen on toimitettu 25.9.2024 allekirjoitettu maksusuunnitelma, jonka Yhtiön puolesta ovat allekirjoittaneet hallituksen puheenjohtaja Jaakko Kiiskilä ja hallituksen jäsen Mikko Fischer ja Lakea Oy:n puolesta toimitusjohtaja Timo Mantila. Maksusuunnitelma sisältää koko kauppahinnan ja sen ensimmäisen erän, 15.000 euroa, eräpäivä on 30.9.2024.

Tarkastuksessa kiinnitimme huomiota siihen, että maksusuunnitelma on laadittu etukäteishyväksyntää pidemmälle ajanjaksolle ja päättyy vasta 31.12.2027. Suunnitelma on lisäksi takapainoinen siten, että pääosa kauppahinnasta tulisi suoritettua vasta ARAn suostumuksellaan ilmoittaman määräajan 31.12.2026 jälkeen. Seuraavaan taulukkoon on tiivistetty maksusuunnitelman mukaiset lyhennykset vuosittain.

Vuosi	Lyhennys per erä	Lyhennys yhteensä / vuosi
2024	■■■■■ euroa	■■■■■ euroa
2025	■■■■■ euroa	■■■■■ euroa
2026	■■■■■ euroa	■■■■■ euroa
2027	■■■■■ euroa/ kk ja viimeinen erä ■■■■■ euroa	■■■■■ euroa

Maksusuunnitelman laatimisesta huolimatta kauppahintasaatavaan ei ole saatu tarkastusjaksolla suorituksia ja koko kauppahinta on jäänyt saatavaksi Lakea Oy:ltä ja edelleen sen konkurssipesältä. Maksusuunnitelman mukaisesti 31.8.2025 tilanteessa saatavasta on erääntynyt 180.000 euroa.

Kaupan toteuttamisen jälkeen Klemetinkatu 3 on myyty eteenpäin Lakea Oy:ltä 31.7.2023 päivätyllä kauppakirjalla. Ostajana kaupassa on Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy. Tämän kaupan kauppahinta on ollut ensimmäistä kauppa vastaava ■■■■■ euroa. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppahinta on maksettu kaupantekotilaisuudessa myyjän pankkitilille. Maksuehtokohdassa on lisäksi todettu ostajan olevan tietoinen myyjän sopimasta maksusuunnitelmasta kiinteistön aikaisemman omistajan Lakea Kiinteistöt Oy:n kanssa. Myös muilta ehdoiltaan jälkimmäinen kauppa vastaa Lakea Kiinteistöjen ja Lakean välisen kaupan ehtoja.

Tarkastuksessa syntyneen käsityksen perusteella kiinteistön kaupasta kertyneet varat on jälkimmäisen kauppakirjan ehtojen perusteella kertyneet Lakea Oy:lle kaupan toteutushetkellä. Tästä huolimatta Lakea ei ole lyhentänyt kauppahintasaatavaa eikä myöskään noudattanut yli vuosi kaupanteon jälkeen sovittua maksuohjelmaa. Kiinteistökaupalla on siten siirretty varoja pois yhtiöstä, joka on sitoutunut noudattamaan yleishyödyllisyyssedellytyksiä.

3.4.2 Tuusulan Asemapäällikkö - hankkeen kulut

ARAN edellisen tarkastuksen loppuraportilla on kuvattu Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikköön (y-tunnus 2725998-7) liittyvää asiaa, hankkeen historiaa ja sen kustannusten muodostumista. Hankkeen saaman kielteisen rahoituspäätöksen vuoksi ARA on edellyttänyt, että Lakea Oy:n on korvattava Lakea Kiinteistöt Oy:lle hankkeen kokonaiskustannus 1.084.766,09 euroa.

Konsernisaataviin sisältyy hankkeesta 1.067.211,22 euron saatava. Erotus muodostuu varainsiirtoverosta ja PRH:lle maksetusta määrästä, yhteensä 17.554,87 euroa, jotka ARA on määrännyt raportillaan myös korvattavaksi. Varainsiirtoveroa ja PRH maksua ei ole huomioitu Yhtiön kirjanpidossa 31.8.2025 mennessä.

Korvauksen maksamiselle on hyväksytty koroton maksuaika 31.12.2025 saakka.

Saatavalle on laadittu maksusuunnitelma (liite 3), jonka ensimmäinen eräpäivä on ollut 30.9.2024. Suunnitelma on ollut takapainoinen siten, että vuonna 2024 olisi tullut suoritettavaksi yhteensä 100.000 euroa ja 998.485,26 euroa vuonna 2025 loppuvuotta kohden suurenevin maksuerin. Maksusuunnitelma on allekirjoitettu 25.9.2024. Yhtiön puolesta sen ovat allekirjoittaneet hallituksen puheenjohtaja Jaakko Kiiskilä ja hallituksen jäsen Mikko Fischer ja Lakea Oy:n puolesta toimitusjohtaja Timo Mantila.

Yhtiö ei ole saanut suorituksia saatavaan 31.8.2025 mennessä, mihin mennessä maksusuunnitelman mukaisesti on erääntynyt 635.000 euroa.

Käsityksemme mukaan järjestelyllä on sitoutunut varoja yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen käyttöön.

3.4.3 Kokkolan Unikeko - hankkeen kulut

Yhtiön taseessa lyhytaikaisiin konsernisaataviin sisältyy tilanteessa 31.8.2025 yhteensä 350.904,06 euron saatava Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeko -nimiseltä yhtiöltä. Tarkastuksessa saadun selvityksen perusteella kyseessä ovat kustannukset, jotka liittyvät käynnistymättömään projektiin ja jotka Yhtiö on maksanut pääosin vuosina 2021 ja 2022. Saatavan määrä on tämän jälkeen kasvanut vähäisessä määrin tilisiirroilla, joilla on katettu Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeon juoksevia kuluja selvityksen mukaisesti.

Yhtiölle on vahvistettu 9.4.2025 tämän saatavan vakuudeksi arvoltaan 350.000 euron kiinnitys Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeko nimisen tontin määräosaan (kiinteistötunnus 272-13-8-3).

Tarkastuksessa emme ole saaneet selvitystä hankkeen yleishyödyllisyysstatuksesta tai hankkeen toteutuksen tilanteesta yleisemmin. Emme ole havainneet tarkastusjaksolla hankkeeseen liittyvää päätöksentekoa Yhtiön hallituksessa. Alustavaan kertomukseen antamassaan vastineessa Yhtiö on kertonut, että kohteeseen oli tarkoitus rakentaa vuokratulo, ja toimittanut kohteeseen liittyvän korkotukihakemuksen ja talousarvion. Yhtiön edustajalla ei ole tietoa hankkeen lykkääntymiseen johtuvista syistä.

Käsityksemme mukaan järjestelyllä on sitoutunut varoja yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen käyttöön.

3.4.4 Tampere Hatanpää - hankkeen kulut

Edellä mainittujen konsernisaatavissa esitettyjen erien lisäksi Yhtiön taseen myyntisaamisiin 31.8.2025 sisältyy noin 141 tuhannen euron saatava Lakea Oy:ltä².

Tarkastuksessa saadun selvityksen perusteella kyseessä on Tampereen Hatanpään (Asunto Oy Hatanpään Rosariitta, Tampere) hankkeeseen liittyviä kuluja, jotka on syntyneet suunnittelukuluista ja tontinvuokrista vuodesta 2021 alkaen ja, jotka Yhtiö on veloittanut Lakea Oy:ltä. Erä on siirretty saataviin tilinpäätöksen 31.12.2023 yhteydessä. Tarkastuksessa ei ole tarkemmin selvitetty asiakokonaisuuteen liittyviä tapahtumia.

Myös tästä saatavasta on 25.9.2024 allekirjoitettu maksusuunnitelma (liite 4), jonka Yhtiön puolesta on allekirjoittaneet Mikko Fischer ja Jaakko Kiiskilä ja Lakea Oy:n puolesta Timo Mantila. Saatava on jaettu 5.885,77 euron kuukausieriin, joista ensimmäinen on erääntynyt 31.1.2025 ja viimeinen 20.12.2026. Saatavaan ei ole saatu maksusuunnitelman mukaisia suorituksia vuoden 2025 aikana ja sen mukaisista suorituksista on erääntynyt 31.8.2025 tilanteessa yhteensä 47.086,16 euroa.

Yhtiö on alustavaan kertomukseen antamassaan vastineessa kertonut, että Tampereelle on ollut tarkoituksena rakentaa vuokratulo, jonka suunnittelu on ollut toteutusta varten valmiina. Vastineessa on lisäksi kerrottu, että hankkeen on toteuttanut Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, joka

² Tarkastuksessa saadun tiedon mukaan konsernierät siirretään konsernitileille tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä.

on tehnyt hankkeessa rakennuttajasopimuksen Lakea Oy:n kanssa. Sopimuksen mukainen Lakea Oy:n veloitus on muodostunut hankepalkkiosta [REDACTED] euroa (sis. alv) sekä 13 kuukauden ajalta maksettavasta kuukausikorvauksesta [REDACTED] euroa/kk (sis. alv). Sopimuksen mukaan työt ovat käynnistyneet 12/2023 ja käsityksemme mukaan kaikki sopimuksen mukaiset erät on siten erääntyneet maksettavaksi Lakea Oy:lle vuosien 2023 ja 2024 aikana.

Käsityksemme mukaan järjestelyllä on sitoutunut varoja yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen käyttöön.

3.5 Konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset ja panttaukset

Korkotukilain 24 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan yhteisö ei saa antaa lainaa tai vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta, paitsi jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

Yhtiön tilinpäätöksissä vuodesta 2022 alkaen on esitetty 5.310.093 euron kiinteistökiinnitys, joka on annettu konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi. Tarkastuksen yhteydessä on pyritty selvittämään tähän kiinnitykseen liittyvää päätöksentekoa sekä sitä, täyttääkö kiinnitys edellä mainitun Korkotukilain 24 §:n mukaiset edellytykset. Tarkastuksessa tehtyjen havaintojen mukaan panttaus on tehty alun perin vuonna 2019. Tiedossamme ei ole, miksi se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa ensimmäisen kerran vasta vuonna 2022 uutena vakuutena.

Yhtiön hallitus on 29.11.2019 kokouksessaan 3/2019 päättänyt kiinteistöille 743-401-64-0-M601 ja 905-29-31-2-L1 haettujen kiinnitysten, yhteensä 4.372,093,41 euroa, panttaamisesta Lakea Oy:n pääomaltaan [REDACTED] euron tililuoton [REDACTED] vakuudeksi. Pöytäkirjan mukaan ”pantin antamiseen on yhtiön kannalta liiketaloudellinen yhteys olemassa”, mutta sitä ei ole perusteltu tarkemmin. Erytispanntaussitoumukset on allekirjoitettu 12.12.2019. Panttaussitoumukset on yhtiön puolesta allekirjoittanut toimitusjohtaja Timo Mantila.

Vuonna 2022 erityispanntaussitoumukset on uudistettu 28.6.2022 päivätyllä erityispanntaussopimuksella, jonka liitteenä toimitetun Lakea Oy:n luottosopimuksen mukaisesti edellä mainitun tililimiittisopimuksen [REDACTED] luottorajaa on korotettu [REDACTED] eurolla, jonka jälkeen koko päävelan määrä on [REDACTED] euroa. Sopimuksen mukaisesti vakuudeksi annettujen kiinteistökiinnitysten määrä ei ole muuttunut. Yhtiön hallitus on kokouksessaan 22.6.2022 päättänyt antaa Lakean tililimiitin vakuudeksi yhteensä [REDACTED] euron sijoitukset. Pöytäkirjalla ei tarkemmin yksilöidä panttauksen enimmäismäärää. Tarkastusaineistoon sisältyy ainoastaan Erytispanntaussitoumus [REDACTED], jonka mukaiset kiinteistökiinnitykset yhteensä [REDACTED] euroa. Käytettävissä olleet vakuusasiakirjat on Yhtiön puolesta allekirjoittanut toimitusjohtaja Timo Mantila. Pankki ei ole toistaiseksi toimittanut toiseen kiinteistökokonaisuuteen liittyvää erityispanntaussitoumusta eikä arvopaperien panttauksen liittyvää sopimusta, joka olisi päivätty kesäkuulle 2022. Yhtiön tilinpäätökseen 31.12.2022 on lisätty ensimmäistä kertaa konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset, yhteensä 5.310,093 euroa.

Edelleen vuonna 2023 erityispanntaussitoumukset on uudistettu 24.02.2023 päivätyllä erityispanntaussopimuksella, jonka liitteenä toimitetun Lakea Oy:n luottosopimuksen mukaisesti edellä mainitun tililimiittisopimuksen [REDACTED] luottorajaa on korotettu [REDACTED] eurolla. Korotuksen jälkeen koko päävelan määrä on [REDACTED] euroa. Vakuudeksi annettujen kiinteistökiinnitysten määrä ei ole muuttunut. Tarkastukseen toimitettuun aineistoon sisältyy erityispanntaussitoumus [REDACTED]

jolla Yhtiö on pantannut arvopaperisäilytyksessä nro [REDACTED] ja [REDACTED] Oy:n arvo-osuustilillä olevat ja niille myöhemmin tulevat arvopaperit ja arvo-osuudet tuottoineen. Panttausvastuun enimmäismääräksi on määritetty [REDACTED] euroa sille kertyvine korkoineen.

Käytössämme ei ole ollut tähän vakuusmuutokseen liittyvää päätöksentekoa Yhtiön hallituksessa. Myös nämä vakuusasiakirjat on Yhtiön puolesta allekirjoittanut toimitusjohtaja Timo Mantila.

Yhtiön hallitus on myöhemmin päättänyt kyseisen arvo-osuustilin realisoimisesta ja ne on muutettu rahaksi 12.12.2024, jonka jälkeen varoja on säilytetty pantin sijaan tulleen omaisuutena [REDACTED] tilillä. Tilillä on ollut varoja yhteensä [REDACTED] euroa. [REDACTED] on 10.11.2025 tekemällään pantinrealisointi-ilmoituksella pidättänyt pantin realisointina varoista yhteensä [REDACTED] euroa konkurssiin asettamisen yhteydessä erääntyneen emoyhtiön velkasaatavan suoritukseksi. Pidätyksen jälkeen tilanteessa 7.11.2025 pankki ilmoittaa velan määrän olevan [REDACTED] euroa.

Tarkastuksessa syntyneen käsityksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy on toiminut korkotukilainsäädännön vastaisesti antaessaan kiinteistökiinnitykset ja panttauksen emoyhtiön tililimiitin vakuudeksi.

Edellä kuvattujen emoyhtiön tililimiitin vakuudeksi annettujen kiinnitysten ja panttausten lisäksi Yhtiön tilinpäätöksessä on esitetty Seinäjoen kaupungille annettuja kiinteistökiinnityksiä yhteensä 1.692.600 euroa ja Kokkolan kaupungille annettuja kiinteistökiinnityksiä yhteensä 915.500 euroa.

Seinäjoen kaupungille annettu vakuus muodostuu tonttiin 743-4-115-9 vahvistetuista panttikirjoista 2 kappaletta, yhteensä 1.080.000 euroa ja vuokraoikeuksien kiinnityksistä kohteille 743-4-120-5-L1 ja 743-8-40-2-L1, yhteensä 612.600 euroa.

Kiinteistöön vahvistetut panttikirjat on annettu Seinäjoen kaupungille vastavakuudeksi takaukselle, jonka Seinäjoen kaupunki on antanut Lakea Oy:n Etelä-Pohjanmaan osuuspankilta nostamaan 897 tuhannen euron lainaan. Lainan tarkoitus on ollut Tervasviita 9 vuokralokohteen omarahoitusosuuden rahoittaminen. Kiinnitykset ovat etusijajärjestykseltään Kuntarahoitus Oyj:n saman kohteen korkotukilainojen vakuuksien jälkeen. Panttikirjojen panttaamisesta on päätetty Yhtiön hallituksessa 5.7.2011.

Vuokraoikeuksiin kohdistuvat kiinnitykset on vahvistettu vuonna 2013, ja ne on annettu vastavakuudeksi Seinäjoen kaupungin Lakea Oy:lle antamalle omavelkaiselle takaukselle, joka koskee Kuntarahoituksen Lakea Oy:lle myöntämää lainaa vuokralokohteen Tervasviita 6 ja Lintuviita 2 omarahoitusosuuksien rahoittamiseksi. Tarkastuksessa ei ole ollut käytettävissä vuokraoikeuksien kiinnityksiin liittyvää Yhtiön hallituksen päätöstä.

Lakea Oy:n konkurssin jälkeen Seinäjoen kaupunki on maksanut takaaajana lainoihin liittyviä velkoja, ja tämän jälkeen esittänyt Lakea Kiinteistöt Oy:lle vastavakuuden antajana vaatimuksen takaaajana maksamiensa määrien korvaamisesta. Näitä tarkastusjakson jälkeisiä tapahtumia ei ole käsitelty tässä tarkastuksessa.

Kokkolan kaupungille annetut kiinteistökiinnitykset on vahvistettu 5.10.2011 ja ne koskevat kahta kiinteistöä (272-59-30-12 ja 272-59-31-1). Tarkastuksessa ei ole ollut käytettävissä näihin panttauksiin liittyvää päätöksentekoa tai tarkempaa tietoa siitä, mihin panttaukset liittyvät.

3.6 Toimiala, riskinotto sijoitustoiminnassa, omistajalle tuloutettu tuotto

Tarkastuksessa syntyneen käsityksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy toimialakuvaus on yleishyödyllisyssäästösten mukainen ja tosiasiallinen toiminta vastaa pääosin toimialassa mainittua. Edellä kohdassa 3.3. olemme raportoineet hankinnoista, joiden yhteys toimialan mukaiseen toimintaan on jäänyt tarkastuksessa epäselväksi.

Yhtiöllä ei ole ollut korkeariskisiä sijoituksia eikä sijoituksia ole jäänyt sen jälkeen, kun edellä kuvattu sijoitusomaisuuden realisointi on tehty 12.12.2024.

Tarkastelujaksolla ei ole tuloutettu tuottoa omistajalle pääomanpalautuksena tai osinkona. Yhtiö on maksanut Lakea Oy:lle omarahoituslainojen korkoa. Korkoprosentti on ARA:n tarkastuksessa hyväksymä 4 % vuotuinen korko.

4. ARAVA- JA KORKOTUKILAINAAN LIITTYVÄN OMAKUSTANNUSPERIAATTEEN NOUDATTAMINEN

4.1 Tarkastuksen kohdentaminen

Omakustannusperiaatteen noudattamisen osalta tarkastuksessa käytiin läpi konsernin sisäiset hallintokulut, jälkilaskelmat sekä rajoitusten alaisten kohteiden vuokrasopimusohjat.

Tarkastukset on kohdennettu ajanjaksolle, joka kattaa ARA:n 7.8.2023 antaman tarkastusraportin jälkeisen ajan sekä tarvittaessa erikseen huomioitu ko. tarkastusraportin havainnot asiakokonaisuuteen liittyen. Vuoden 2025 osalta on käytetty kirjanpidon toteumia elokuun loppuun, joka oli tarkastuksen alkaessa viimeisin suljettu kirjanpitokausi. Kunkin tarkastustoimenpiteen osalta on kuvattu mahdollinen tarkempi tarkastusjakso erikseen.

4.2 Hallintokulut, konsernin sisäiset veloitukset

Hallintokulut muodostuvat pääosin osakeyhtiön hallinnointiin, isännöintipalveluihin ja vuokranvälitykseen liittyvistä veloituksista. Yhtiö seuraa kirjanpidossaan konsernin ulkoisia ja sisäisiä hallintokuluja eri kirjanpidon tileillä. Hallintokulut kohdistetaan kirjanpidossa kohteille neliöperusteisesti ja tarkastuksessa olemme varmistuneet kohdistuksen oikeellisuudesta. Tarkastuksessa olemme lisäksi todenneet, että kirjaukset on eritelty konsernin sisäisille ja ulkoisille kirjanpidon tileille asianmukaisesti ajanjaksolla 1/2023-8/2025.

Konsernin hallintopalvelut on tuotettu maaliskuuhun 2024 saakka emoyhtiö Lakea Oy:ssä ja huhtikuusta 2024 alkaen Lakea Oy:ssä sekä tehtävää varten perustetussa Lakea Palvelut Oy:ssä.

4.2.1 Hallintokuluveloitusten palautus

ARA:n tarkastuskertomuksella 7.8.2023 on todettu, ettei emoyhtiön veloituksen hallinto-, isännöinti-, asukasvalinta- ja vuokrauspalveluista tule ylittää ■■■■■ euroa/m²/kk sisältäen arvonlisäveron 24 %. Arvonlisäverottomana konsernihallintokuluveloitusten määrän ei siten tulisi ylittää tasoa ■■■■■ euroa/m²/kk. Kertomuksella esitetysti Lakea Oy:n on veloitettu palauttamaan edellä mainitun määrän ylittävä osuus vuosilta 2019-2022. Yhtiö on tarkastuskertomuksen perusteella veloittanut Lakea Oy:ltä 878.505 palautuksen konsernihallintokuluihin liittyen, mikä vastaa palautettavaksi määrättyä 937.386 euroa, josta on vähennetty Lakea Oy:n Yhtiölle päätöksen jälkeen maksamat korot, yhteensä 58.881 euroa. Palautus on kirjanpidossa kirjattu vähentämään konsernihallintokulujen määrää vuodelta 2023.

Kyseiseen veloitukseen liittyen on laadittu 25.9.2024 allekirjoitettu maksusuunnitelma, jonka Yhtiön puolesta ovat allekirjoittaneet hallituksen puheenjohtaja Jaakko Kiiskilä ja hallituksen jäsen Mikko Fischer ja Lakea Oy:n puolesta toimitusjohtaja Timo Mantila. Maksusuunnitelman mukaisesti veloitus tulisi kuitattua kuukausilyhennyksillä 29.12.2028 mennessä oheisen taulukon mukaisin ja loppua kohden suurenevin maksuerin.

Vuosi	Lyhennys per erä	Lyhennys yhteensä/vuosi
2024	5.000 euroa	30.000 euroa
2025	5.000 euroa	60.000 euroa
2026	10.000 euroa	120.000 euroa
2027	25.000 euroa	300.000 euroa
2028	25.000 euroa - 68.505 euroa	368.505 euroa

Tarkastuksessa havaitsimme, että maksusuunnitelman mukaisia maksueriä on suoritettu ainoastaan kaksi ja kirjanpidossa on 31.8.2025 saamia kyseiseen veloitukseen liittyen 868.505 euroa.

4.2.2 Hallintokuluveloitukset edellisen tarkastuksen jälkeen

Kirjanpidon perusteella 1.4.2024 lähtien Yhtiön hallintokulut koostuvat kahden palveluntarjoajan kuukausittaisista veloituksista:

- Lakea Palvelut Oy:n kuukausittaiset veloitukset, jotka ovat keskimäärin ■■■ tuhatta euroa.
- Lakea Oy:n kuukausittaiset veloitukset, jotka ovat keskimäärin ■■■ tuhatta euroa.

Laskuilla on yksilöitynä jokainen kiinteistökohte (kustannuspaikka) ja niihin liittyvät, laskutetut neliömäärät. Pistokokein on varmennettu, että laskuilla käytetyt kiinteistökohtaiset neliömäärät ja hinnoitteluperusteet ovat oikeellisia.

Ennen nykyisen sopimuksen voimaantuloa hallintokulut on [vastaavan suuruksina] laskuttanut kokonaisuudessaan Lakea Oy.

Tarkastuksessa läpikäymiemme ostolaskujen perusteella hallintokulujen hinnoittelu 1.4.2024 alkaen on ollut seuraava (hinnat eivät sisällä arvonlisäveroa):

Toimittaja	Laskutettu palvelu	Hinta (alv 0%)
Lakea Palvelut Oy	Isännöinti	■■■ €/m ² /kk
Lakea Palvelut Oy	Vuokranvälitys ja asukashallinta	■■■ €/m ² /kk
Lakea Oy	Hallintokululaskutus	■■■ €/m ² /kk

Yllä olevan taulukon mukaisesti konsernihallintokulut ovat 1.4.2024 alkaen olleet yhteensä ■■■ euroa/m²/kk (arvonlisäveroton), joka on ARA:n tarkastusraportillaan määrittelemän tason 7.8.2023 mukainen.

4.2.3 Lakea Palvelut Oy:n hallintokuluveloitukset

Yhtiö on tehnyt 1.4.2024 voimaantulle sopimuksen Lakea Palvelut Oy:n kanssa isännöinti- ja vuokranvälityspalveluista. Sopimuksella on sovittu isännöintipalvelun hinnaksi ■■■ €/m²/kk ja vuokranvälityspalvelun hinnaksi ■■■ €/m²/kk. Samalla sopimuksella on sovittu myös osakeyhtiön hallinnointiin liittyvien palvelujen tuottamisesta (mm. arvasääntelyyn liittyvä raportointi ja valvonta, taloushallinto, henkilöstöhallinto sekä yleishallinto). Kyseisille palveluille ei ole sopimuksessa mainittu hintaa.

Tarkastuksessa havaitsimme, että vuonna 2024 Lakea Palvelut Oy on lähettänyt hallintopalveluista 1.003.734,06 euron (sis. alv) ennakkolaskun Yhtiölle kattaen sopimuksen mukaiset hallintopalvelut ajalta 1.10.2024-30.9.2025. Lasku on jaksotettu Yhtiön kirjanpidossa oikein jaettuna kullekin kuukaudelle konsernihallintokuluksi. Tarkastuksessa havaitsimme, että laskusta on maksettu Lakea Palvelut Oy:lle syyskuussa 2024 ensin 550 000 euroa ja sen jälkeen tasaisin väliajoin tehty suorituksia siten, että viimeinen erä on maksettu syyskuussa 2025.

4.2.4 Lakea Oy:n hallintokuluveloitukset

Tarkastuksessa havaitsimme, että 1.4.2024 alkaen Lakea Oy on kuukausittain veloittanut Yhtiöltä selitteellä hallintokululaskutus ■■■ euroa/m2/kk. Yhtiö ei ole laatinut erillistä sopimusta Lakea Oy:n kanssa hallintokuluista.

Tarkastuksessa emme ole saaneet selvyyttä siihen, mitä palveluita hallintokuluveloitukseen on tosiasiallisesti sisällytynyt.

4.3 Yhtiötason jälkilaskelma ja kumulatiiviset jäämät

Vuodesta 2017 lähtien yrityksillä, jotka hallinnoivat vuokranmääritysrajoitusten alaisia kohteita, on ollut velvollisuus laatia jälkilaskelma. Jälkilaskelma on kassavirtaperusteinen laskelma, jossa eritellään tilikauden aikana kertyneet vuokratuotot käyttötarkoituksittain (esim. hoitokulut, rahoituskulut, perusparannusvaraukset) sekä toteutuneet, vuokratuotoilla katettavat kulut. Jälkilaskelman tavoitteena on kuvata todelliset, toteutuneet rahavirrat, minkä vuoksi siinä ei huomioida esimerkiksi poistoja tai varauksia.

Lakea Kiinteistöt Oy laatii vuosittain jälkilaskelman Varken ennalta toimittamalle pohjalle. Yhtiö on laatinut jälkilaskelman ensimmäistä kertaa ARAn tarkastuksen yhteydessä vuodelta 2022, jolloin jälkilaskelmaan on tuotu historiatiedot myös vuodesta 2017 alkaen. Tarkastuksessa kävimme läpi jälkilaskelmat vuosilta 2023 ja 2024. Vuodelta 2024 laaditun jälkilaskelman yhteydessä aikaisempien vuosien historiatietoja on muutettu. Tehtyä muutosta on kuvattu tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

Yhtiö seuraa kutakin kohdetta kirjanpidossaan omalla kustannuspaikallaan. Yhtiön laatimiin jälkilaskelmiin on eritelty kukin kiinteistökohteelle omille sarakkeilleen erottaen kohteet omakustannusvuokraukseen ja muihin kohteisiin luonteensa mukaisesti. Osana tarkastusta olemme varmentaneet, että laskelmien vuokratuotot ovat johdettavissa riittävällä tarkkuudella yhtiön kirjanpidosta. Lisäksi kiinnitimme tarkastuksessa huomiota siihen, että jälkilaskelmalla on Klemetinkatu 3 osalta esitetty kiinteistön myyntihinta ■■■ euroa vuodella 2023 rivillä muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot, vaikka kyseinen kauppahinta on Yhtiöllä vielä tarkastushetkellä saamisissa. Kuten edellä mainittu, jälkilaskelman tulisi olla luonteeltaan rahavirtapohjainen, joten saamiin kirjattua kauppahinta ei tulisi käsitellä laskelmalla.

Edellä kuvattujen yleisluonteisten ja esittämistapaan liittyvien tarkastusten lisäksi emme ole kohdistaneet jälkilaskentaan muuta tarkastusta.

Seuraavissa kappaleissa olemme kuvanneet Yhtiön ARA:n edellisen tarkastuksen jälkeen jälkilaskentaan tekemät muutokset sekä tarkastuksen havaintojen huomioimisen tilanteen.

4.3.1 Uusimpaan tilikaudelta 2024 laadittuun jälkilaskelmaan tehtyt historiatietojen muutokset

Jälkilaskenta on luonteeltaan kumulatiivista eli kertyneet yli/alijäämät siirtyvät aiemmilta vuosilta seuraavien laskelmien perustaksi. Näin ollen, mikäli aiempien vuosien laskentaan tehdään muutoksia tai korjauksia, kumuloituu vaikutus myös seuraavien tilikausien laskelmille. Tarkastuksessa havaitsimme, että tilikauden 2024 jälkilaskelman laatimisen yhteydessä laskelman historiatietoja on muutettu verrattuna tilikaudelta 2023 laadittuun jälkilaskelmaan. Tilikaudelta 2024 laadittu jälkilaskelma on esitetty kertomuksen liitteenä 5 ja tilikaudelta 2023 laadittu jälkilaskelma liitteenä 6.

Pääosa laskelmien välisestä erosta muodostuu vuodelle 2016 (eli nykymuotoisen jälkilaskennan lähtötilanteeseen) tehdystä muutoksesta, jolla kertyneitä jäämiä on siirretty omakustannusvuokrauksen ylijäämistä vapaarahoitteisen toiminnan ylijäämään. Siirto on 3.997.214 euroa. Siirron perusteita on käyty läpi tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Tämän lisäksi jälkilaskelmalle on tehty muutamia muutoksia vuodelle 2023 kohteiden kohdentamiseen omakustannusvuokrauksen ja vapaarahoitteisen toiminnan välillä. Vuonna 2023 omakustannusvuokrauksen erissä on virheellisesti ilmoitettu Seinäjoen Äspeeärrän kohdetta koskevat erät sekä rajoituksista vapautunutta ja myöhemmin myytyä Klemetinkatu 3:sta koskevat erät. Nämä erät on siirretty vuoden 2024 laskelman vuotta 2023 koskevassa osassa vapaarahoitteiseen toimintaan, jonka jälkeen rajoituksen alaisten kohteiden tuotot ovat noin kaksisataa tuhatta euroa pienemmät kuin alun perin tilikaudelta 2023 laaditussa laskelmassa.

Jälkilaskennan historiatietoihin tehty 3.997.214 euron muutos liittyy Yhtiön hallituksen ARAn tarkastuksesta annetun raportin käsittelyn jälkeen tilaamaan ulkopuolisen asiantuntijan selvitykseen siitä, miten Yhtiön kertyneet varat ovat muodostuneet ja miten ne jakautuvat omakustannustoiminnasta muodostuneisiin jäämiin ja muusta toiminnasta muodostuneisiin jäämiin.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 16.8.2023 (6/2023) todennut saaneensa ARAn tarkastuksesta lopullisen raportin ja valtuuttanut toimitusjohtajan käynnistämään siihen liittyvät toimenpiteet. Hallituksen kokouksessa 1/2024 (25.1.2024) on todettu, että Lakea Oy:n DD-tarkastuksen yhteydessä on käynyt ilmi, että ARA-tarkastusta tulisi käsitellä uudestaan. Hallitus on tilannut Pelarcon Oy:ltä / Samuel Kopperoiselta lausunnon siitä, onko Yhtiön omistuksessa ja hallinnassa varoja, jotka ovat syntyneet muun kuin omakustannusvuokraustoiminnan ylijääminä, mutta jotka on ARAn raportilla kehoitettu käyttämään kohteiden vuokrien alentamiseen kolmen seuraavan vuoden aikana. Pelarcon on lausunnossa 31.1.2024 esittänyt johtopäätöksensä, että asia tulisi käydä läpi ARAn tarkastusyksikön kanssa. Hallitus on valtuuttanut toimitusjohtajan käymään lausunnossa suositellut keskustelut. Tarkastuksessa emme havainneet, että tämän jälkeen hallituksessa olisi ollut päätöksentekoa tai käsittelyä jälkilaskentaan liittyen. Selvityksen laatinut Samuel Kopperoinen on nimitetty Yhtiön hallitukseen 4.7.2025.

Tarkastukseen on kuitenkin saatu Pelarcon Oy:n/Kopperoisen 14.4.2025 allekirjoittama selvitys, jonka tarkoituksena on ollut kartoittaa Yhtiön osingonjakomahdollisuutta emoyhtiölleen. Raportissa on selvitetty ylijäämien kertymistä Yhtiön laatimille jälkilaskelmille ja esitetty siihen tarkennuksia. Selvityksen lopputulema vastaa edellä tässä kappaleessa kuvattua kertyneiden ylijäämien kohdentamiseen tehtyä muutosta.

Selvityksessä perustellaan varojen siirtymistä vapaan vuokraustoiminnan ylijäämiin sillä, että merkittävä osa yhtiön varoista on kertynyt ennen kuin yhtiön omistukseen tuli rajoitusten alaisia kohteita. Näin ollen nämä varat ovat syntyneet kohteista, joihin ei ole sovellettu vuokranmääritysrajoituksia, eikä niiden tuottoa ole rajoitettu. Selvityksellä perustellaan näkemystä korjattujen jälkilaskelmien avulla, joissa varojen alkuperä ja kohteiden rajoitusasema

on eritelty. Raportin lopputuloksena esitetään, että vapaan toiminnan ylijäämäksi voidaan kirjata ne varat, jotka eivät ole peräisin rajoitusten alaisesta toiminnasta, ja ne ovat osakeyhtiölain mukaisesti vapaasti jaettavissa.

Yhtiö on vahvistanut tarkastuksen yhteydessä, että jälkilaskelmiin vuodelle 2016 tehdyt muutokset perustuvat tähän selvitystyöhön. Toimeksiantoomme ei ole kuulunut jälkilaskelmien korjauksen oikeellisuuden arviointi.

4.3.2 ARA:n edellisen tarkastuksen havainnot liittyen jälkilaskelmien osoittamiin jäämiin

Tarkastusraportissaan 7.8.2023 ARA on edellyttänyt, että Yhtiö ottaa seuraavien vuosien omakustannusvuokranmäärityksessä ylijäämät huomioon vuokria alentavasti. Lisäksi ARA on pyytänyt Yhtiötä käyttämään kertynyttä ylijäämää ylimääräisiin lainanlyhennyksiin lainaehtojen niin salliessa, mikäli kaikkea jäämää ei oteta huomioon tulevien vuosien vuokranmäärityksessä. ARA:lla on tarkastushetkellä ollut käytettävissä Yhtiön tarkastuksen yhteydessä laatima jälkilaskelma vuodelta 2022, jonka mukaisesti omakustannusvuokrauksen ylijäämä oli 9.943.445 euroa. Kyseisen jälkilaskelman laatimisen jälkeen on tehty edellisessä kappaleessa kuvatut muutokset rajoitusten alaisten ja vapaiden kohteiden 2016 jäämien välillä ("alkusaldojen muutos").

Jälkilaskelmien 2023-2024 mukaan Yhtiö on tehnyt 178.974 euroa ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuonna 2024 ja 2.984.000 euroa vuonna 2023. Jälkilaskelmilla 2023-2024 ylimääräiset lyhennykset kohdistuvat rajoitusten alaisiin kiinteistöihin. Vuoden 2024 osalta havaitsimme, että ylimääräinen lainanlyhennys 178.974 euroa on kohdistettu kiinteistölle Tehtaankatu 25, joka on myyty konsernin ulkopuoliselle taholle 14.2.2025 ja josta olemme aiemmin kirjoittaneet luvussa 2.1. Käsityksemme mukaan kohteeseen on haettu ja saatu vapautus rajoituksista ARA:lta ennen kaupantekoa.

Yhtiöltä saatujen tietojen mukaan vuokranmäärityksperiaatteita ei ole muokattu ARA:n 7.8.2023 tarkastusraportin jälkeen. Yhtiö tekee vuokranmäärityksensä ARA:n toimittamalle excel-pohjalle vuosittain ("Vuokratatoyhtiön vuokranmäärityslaskelma"), jossa otetaan huomioon kunkin rajoituksen alaisen kohteen kulut ja kertyneet jäämät.

ARA on lisäksi huomauttanut 7.8.2023 tarkastusraportissaan Yhtiötä siitä, että vapaan vuokranmäärityksen toiminta on ollut vuosina 2017-2022 alijäämäistä. ARA:n raportin mukaan Yhtiön on tullut saattaa vapaa vuokraustoiminta kannattavaksi, jotta omakustannusvuokraustoiminnan ylijäämällä ei katettaisi vapaan vuokraustoiminnan alijäämää.

Yhtiön laatimat jälkilaskelmat, joissa yllä kuvattu kertyneiden jäämien kohdentamiseen tehty muutos on huomioitu, osoittavat vapaan vuokraustoiminnan jäämän vuonna 2023 olevan +1.262.766 euroa ja -375.240 vuonna 2024 ja vapaarahoitteisen vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä vuoden 2024 lopussa olevan 2.617.877 euroa.

4.4 Vuokrasopimukset

Yhtiön vuokrasopimukset perustuvat standardoituun sopimusmalliin, joka on laadittu erikseen rajoitusten alaisille sekä vapaarahoitteisille kohteille. ARA:n tarkastuskertomuksen (7.8.2023) perusteella yhtiölle asetettiin velvoite muuttaa rajoitusten alaisten kohteiden vuokrasopimusmallia siten, että se huomioi huoneenvuokralain mukaisen kahden kuukauden aikarajan tarkistetun vuokratason voimaantulolle.

Tarkastuksessa käytiin läpi yhtiön nykyisin käytössä oleva vuokrasopimusmalli rajoitusten alaisille kiinteistöille. Sopimusmallin kohdassa kuusi on huomioitu lain edellyttämä kahden kuukauden

määräaika. Vuokrasopimusmalli on ollut käytössä vuodesta 2022 alkaen. Lisäksi saamiemme tietojen mukaan vanhoihin vuokrasopimuksiin on tehty 7.8.2023 ARA:n tarkastuskertomuksellaan edellyttämät muutokset.

5. ALLEKIRJOITUKSET

Tarkastuksen tarkoituksena on ollut tuottaa tietoa toimeksiantajan, Varken, päätöksentekoa varten. Varken päätöksistä riippuu, mitä mahdollisia seikkoja selvitetään tarkemmin ja mihin toimenpiteisiin tehdyt tarkastushavainnot ja tarkastuksessa tehdyt johtopäätökset antavat aihetta.

Helsingissä 9. maaliskuuta 2026

BDO Erityistilintarkastus Oy, tilintarkastusyhteisö

Hanna Keskinen
KHT, JHT

Jyri Pesonen
KHT, JHT

Yhteystiedot:

BDO Erityistarkastus Oy, tilintarkastusyhteisö
Porkkalankatu 3
00180 Helsinki
etunimi.sukunimi@bdo.fi
Vaihde: 020 743 2920