

Kiinteistö Oy Espoon Keskuksen Pysäköintitalo

Tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 0550217-3

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/ffi/document-check/ede23ab1-422d-444e-9a3d-89a279e02cf9>

 visma sign

www.vismasign.com

Kiinteistö Oy Espoon Keskusten Pysäköintitalo - 0550217-3

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	14
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	15

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Tapiolan Lämpö -konserni, 0194085-4.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2023**PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ**

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on hallita Espoon 40. kaupunginosan korttelissa 40213 tonttia nro 1 ja korttelissa 40218 LPA-tonttia nro 2 vuokraoikeuden nojalla sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia pysäköintitaloja. Yhtiö on vuokrannut tontit Espoon kaupungilta.

Yhtiön y-tunnus on 0550217-3.

Pysäköintitalo I

Sijaintiosoite: Kannusillankatu 2
Kiinteistötunnus: 049-040-0213-0001-T
Valmistunut: 1984
Pysäköintipaikat: 253 lämpöpaikkaa ja 191 kylmäpaikkaa
Ravintolahuoneisto: 404 m²
Muut tilat: 167 m²

Pysäköintitalo II

Sijaintiosoite: Holvikuja 1
Kiinteistötunnus: 049-040-0218-0002-T
Valmistunut: 1989
Pysäköintipaikat: 267 paikkaa, joista vain yläkannen paikat ovat käytössä

OSAKKAAT Yhtiön osakkeenomistus jakautuu seuraavasti (20.066 osaketta):
Espoon kaupunki 19 077 osaketta 95,07 %
Yasar Kesim 989 osaketta 4,93 %

HALLINTO**YHTIÖKOKOUS**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 5.5.2023. Kokouksessa olivat läsnä ja edustettuina 19.077 osaketta yhtiön 20.066 osaketta käsittävästä osakekannasta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Hallitukselle myönnettiin valtuudet päättää korkeintaan 2 kk:n ylimääräisen hoitovastikkeen perimisestä tai tilanteen niin salliessa enintään kahden hoitovastikkeen perimättä jättämisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 27.9.2023. Kokouksessa olivat läsnä ja edustettuina 19.077 osaketta yhtiön 20.066 osaketta käsittävästä osakekannasta. Kokouksessa päätettiin uuden hallitusjäsenen valinnasta kesällä eronneen jäsenen tilalle.

HALLITUS

1.1. – 5.5.2023	5.5. – 31.12.2023
Mikko Kivinen, puh.joht.	Mikko Kivinen, puh.joht.
Kimmo Martinsen	Kimmo Martinsen
Katarina Rantala	Katarina Rantala, erosi toimesta 17.7.2023 omalla ilmoituksella Meri-Lotta Karkkolainen 27.9.2023 alkaen

Hallitus kokoontui tilivuoden aikana neljä kertaa.

TILINTARKASTUS

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, päävastuullisena tarkastajana KHT Laura Castrén.

YHTIÖN ISÄNNÖINTI

Yhtiön isännöintitoimesta on vastannut Tapiolan Lämpö Oy. Toimitusjohtajana on toiminut Ilpo Valkola KTM, IAT.

HUOLTOTOIMI

Huoltotoimen on hoitanut Kotikatu kiinteistöpalvelut Oy/Espoon keskus.

Nosto-ovihuollosta vastasi Mesvac Oy. Kiinteistötekniikan automaatiosta huolehti Caverion Oyj. Lisäksi yhtiöllä on piirivartiointisopimus Avarn Security Oy:n kanssa. Turvatekniikan (tallennin ja kamerat) huollosta vastasi Turvakolmio Oy.

TALOUS**VASTIKKEET**

Yhtiökokouksessa vahvistetun talousarvion mukaisesti perittiin vuoden aikana vastikkeita seuraavasti:

	1.1.- 31.5.2023	1.6.- 31.12.2023
Hoitovastike	1,00 euroa/jyv.m ² /kk	1,00 euroa/jyv.m ² /kk

Ylimääräisiä hoitovastikkeita ei peritty.

MAKSUVALMIUS

Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

LAINAT

Lainoja ei ole.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Tilikauden päättyessä yhtiöllä on 360.000,00 euron edestä kiinnityksiä, joista on erittely liitetiedoissa.

PALKAT JA PALKKIOT

Hallituksen jäsenille maksettiin kokouspalkkioita yhteensä 2.130 euroa. Tilinpäätös sisältää palkkiot, jotka on maksettu varsinaisten yhtiökokousten väliseltä ajalta 28.4.2022- 5.5.2023.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

MAANVUOKRASOPIMUS

Espoon kaupungin kanssa solmittu maanvuokrasopimus osoitteessa Kannusillankatu 2 päättyy 7.4.2033 ja osoitteessa Espoonkatu 8 (Holvikuja 1) päättyy 14.9.2037.

TALOUSARVIOVERTAILU

Yhtiön tuotot 166.782,42 € toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti ja hoitomenot olivat yhteensä 155,536,28 €, alittaen arvioidut kulut 29.528,96 €. Hoitomenot alittuivat etenkin vesi- ja jätevesi-, sähkö- sekä jätehuoltokulujen kohdalla. Kulut ylittyivät hallinto- sekä käyttö- ja huoltokulujen osalta. Tuloslaskelman ja talousarvion välinen vertailu on esitetty erillisessä liitteessä.

KORJAUS JA HUOLTO

KORJAUS- JA HUOLTOMENOT

Yhtiön korjauskulut olivat yhteensä 29.404,40 euroa. Huomattavimmat olivat:

- Sähkö- ja tietojärjestelmien korjaukset	16.656,44 €
- Turva- ja valvontajärjestelmien korjaukset	7.795,10 €
- Ilkivalta korjaukset	2.248,65 €
- Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	1.858,58 €

KULUTUSTIEDOT

vuosi	Lämpö/MWh	Vesi/m ³	Sähkö/kWh
2016	160	1.182	210.628
2017	206	1.007	218.591
2018	173	1.015	211.499
2019	149	1.154	166.325
2020	107	781 (arvio)	148.323
2021	104	781 (arvio)	163.676
2022	92	781 (arvio)	167.839
2023	90	-	91.862

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Espoon Asuntojen suorittaman purkutoimenpiteen jälkeen Holvikuja 1:n parkkihalli on pois käytöstä. Hallin yläpuolinen kansi on edelleen pysäköintikäytössä, mutta kannelle ei tule sähköä. Tilapalvelut on siirtänyt Holvikuja 1:n parkkihallin käyttäjiä Kannusillankatu 2:n käyttäjiksi.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Holvikuja 1:n pysäköintihalli on toistaiseksi pois käytöstä ja sen purkamisvaihtoehtoa selvitetään.

Holvikuja 1:n kortteli on mukana osana Virastopihan asemakaavamuutosta, jossa tarkastellaan korttelin uutta maankäyttöä.

Laki rakennusten sähköautojen latauksesta edellyttää vähintään yhden latauspisteen rakennuttamista tähän pysäköintilaitokseen viimeistään 31.12.2024 mennessä. Yhtiö on mukana Tilapalvelut -liikelaitoksen valmistelemassa sähköautojen latauslaitteiden kilpailutuksessa, joka käydään kevään 2024 aikana. Hallitus odottaa omistajan linjausta tarvittavien latauspisteiden lukumäärästä, mikäli tätä ei saada ajoissa, niin hallitus varmistuu siitä, että tarvittava latauspiste tulee lainmukaisesti asennetuksi.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Tilikauden tilinpäätös osoittaa 38,90 euron suuruista voittoa. Hallitus esittää tuloksen kirjaamista voitto/tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

Erikseen toimintakertomuksen liitteenä ilmoitetut tiedot:

- vastikerahoituslaskelma
- tuloslaskelma
- talousarviovertailu

Kiinteistö Oy Espoon Keskukseen Pysäköintitalo
Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	162 686,40
Muut rahoitustuotot	4 096,02
Kiinteistön tuotot yhteensä	166 782,42
Kiinteistön hoitokulut	
Hoitokulut	-155 338,49
Korkokulut	-197,79
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-155 536,28
Tilikauden hoitojäämä	11 246,14
Edellisten tilikausien hoitojäämä	125 450,77
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	136 696,91
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	136 696,91
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	136 696,91
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	143 009,18
Lyhytaikainen vieras pääoma	-6 312,27
Rahoitusvalmius	136 696,91
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	162 686,40	162 686,40	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	1 500,00	(-100,00 %)

Vastikkeet yhteensä

Rahoitustulot (hoito)	4 096,02	0,00	
-----------------------	----------	------	--

HOITOTULOT YHTEENSÄ

166 782,42 164 186,40 (1,58 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	-2 130,00	-3 000,00	(-29,00 %)
Hallinto	-14 752,96	-13 106,12	(12,57 %)
Käyttö- ja huolto	-35 731,07	-30 923,84	(15,55 %)
Ulkoalueiden hoito	-5 819,91	-5 600,00	(3,93 %)
Siivous	0,00	-1 100,00	(-100,00 %)
Lämmitys	-12 261,13	-13 000,00	(-5,68 %)
Vesi ja jätevesi	1 086,90	-7 300,00	(-114,89 %)
Sähkö ja kaasu	-28 984,84	-51 000,00	(-43,17 %)
Jätehuolto	-5 103,92	-8 300,00	(-38,51 %)
Vahinkovakuutukset	-15 020,28	-15 020,28	
Kiinteistövero	-7 216,88	-6 715,00	(7,47 %)
Korjaukset	-29 404,40	-30 000,00	(-1,99 %)
Hoitokorot	-197,79	0,00	

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-155 536,28 -185 065,24 (-15,96 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

11 246,14 -20 878,84 (-153,86 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	162 686,40	162 686,40
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	1 500,00

Vastikkeet yhteensä

162 686,40 164 186,40

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

162 686,40 164 186,40

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-2 130,00	-4 210,00
Hallinto	-14 752,96	-12 803,13
Käyttö ja huolto	-35 731,07	-31 189,12
Ulkoalueiden hoito	-5 819,91	-5 566,59
Siivous	0,00	-697,16
Lämmitys	-12 261,13	-11 935,95
Vesi ja jätevesi	1 086,90	-6 653,62
Sähkö ja kaasu	-28 984,84	-27 577,06
Jätehuolto	-5 103,92	-7 954,05
Vahinkovakuutukset	-15 020,28	-14 175,14
Kiinteistövero	-7 216,88	-6 715,82
Korjaukset	-29 404,40	-34 093,27

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-155 338,49 -163 570,91

HOITOKATE

7 347,91 615,49

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-11 207,24	-957,36
--	------------	---------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-11 207,24 -957,36

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	4 096,02	352,34
Korkokulut	-197,79	-10,47

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

3 898,23 341,87

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

38,90 0,00

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

38,90 0,00

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikuttiset menot	44 418,43	44 418,43
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	44 418,43	44 418,43
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	27 235,23	27 235,23
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	2 352 960,84	2 364 168,08
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 380 196,07	2 391 403,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 424 614,50	2 435 821,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	611,49	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	611,49	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	396,00
Muut saamiset	0,00	1 006,88
Siirtosaamiset	5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 000,00	6 402,88
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	137 397,69	128 391,97
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	137 397,69	128 391,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	143 009,18	134 794,85
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 567 623,68	2 570 616,59

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	789 716,99	789 716,99
Osakepääoma yhteensä	789 716,99	789 716,99
Rakennusrahasto	1 761 184,92	1 761 184,92
Edellisten tilikausien voitto/tappio	10 370,60	10 370,60
Tilikauden voitto/tappio	38,90	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 561 311,41	2 561 272,51
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	404,00	8,00
Ostovelat	5 707,27	8 810,33
Muut velat	201,00	0,00
Siirtovelat	0,00	525,75
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 312,27	9 344,08
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 312,27	9 344,08
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 567 623,68	2 570 616,59

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

TILINPÄÄTÖSTÄ LAADITTAESSA NOUDATETUT ARVOSTUSPERIAATTEET JA MENETELMÄT:

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Käyttöomaisuuden hankintameno on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muutuvat menot. Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

TILINPÄÄTÖSTÄ LAADITTAESSA NOUDATETUT JAKSOTUSPERIAATTEET JA MENETELMÄT:

Tulot ja menot on kirjattu suoriteperusteella merkitykseltään vähäisiä eriä lukuunottamatta.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

POISTOJEN PERUSTEET:

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Muut pitkäaikaiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella 2023 tehtiin poistoja

Asuin- ja toimistorakennukset 0,0468 % € 11 061,58

Rakennuksen koneet ja laitteet 25 % 145,66 €

Muut annetut vastuusitoumukset

Vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 360.000,00€.

Espoon Kaupunki vuokra-aika päättyy 8.4.2033.

Kiinnitykset

Oman velan vakuutena olevat kiinnitykset:

Yhtiöllä on seuraavat kiinnitykset, joiden vakuutena ovat vuokraoikeus ja rakennukset:

Pvm	Nro			
22.5.2006	5076-5078	3	120 000,00	360 000,00
Yhteensä				360 000,00

Kaikki kiinnitykset yhteensä 360 000,00

Panttikirjat on muutettu sähköisiksi.

Muut vastuut

Ravintola Kannunkulman ravintoloitsija Yasar kesim on kustannuksellaan laajentanut ravintolan tiloja, ja yhtiön rakenteet ja laitteistot ovat lisääntyneet 337.000 euron arvosta vuonna 2003.

Yhtiö ottaa näiden lisärakenteiden ja laitteistojen kunnossapidon vastuulleen näiden urakoiden takuuaajan päättymisestä 1.11.2005 alkaen.

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimitilien jäsenistä

Palveluksessa ei ole ollut tilikauden aikana yhtään vakinaisesti palkattua henkilöä.

Henkilöstökulut	2023	2022
Palkat ja palkkiot	2 130,00	4 210,00
Muut henkilösivukulut	0,00	0,00
* Yhteensä	2 130,00	4 210,00
Näistä hallituksen palkkioita	2 130,00	4 210,00

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Tilikauden alussa	44 418,43	44 418,43
Tilikauden lopussa	44 418,43	44 418,43
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	27 235,23	27 235,23
tilikauden lopussa	27 235,23	27 235,23
Rakennukset		
tilikauden alussa	2 364 168,08	2 365 125,44
poistot	-11 207,24	-957,36
tilikauden lopussa	2 352 960,84	2 364 168,08
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 380 196,07	2 391 403,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 424 614,50	2 435 821,74

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	789 716,99	789 716,99
tilikauden lopussa	789 716,99	789 716,99
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	1 761 184,92	1 761 184,92
tilikauden lopussa	1 761 184,92	1 761 184,92
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 550 901,91	2 550 901,91
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	10 370,60	10 370,60
Tilikauden voitto/tappio	38,90	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	10 409,50	10 370,60
Vapaa oma pääoma yhteensä	10 409,50	10 370,60
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 561 311,41	2 561 272,51

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Valkola Ilpo
Toimitusjohtaja

Paikka ja aika

Kivinen Mikko
Hallituksen puheenjohtaja

Paikka ja aika

Martinsen Kimmo
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Karkkolainen Meri-Lotta
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Castrén Laura
Tilintarkastaja

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2024

Paikka ja aika

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluetelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 10
PJ	Ostolasku	1 - 289
GI	Tiliote	1 - 137
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------

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

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Espoon Keskusten Pysäköintitalo -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Espoon Keskusten Pysäköintitalo -nimisen yhtiön (y-tunnus 0550217-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme 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 väärinkäyttöön 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 yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 28. helmikuuta 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Laura Castrén
KHT

VASTIKKEET		
/ 13.557,2 jyv.m ²	1.1-31.5.24	1.6-31.12.24
Hoitovastike/jm ²	1,00	1,00

Yhtiökokous esittää valtuutta hallitukselle periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen kertymän verran taikka jättämään vastaavasti perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen verran seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä.

Vuosi: 2024 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Esitys, Varsinainen
Tulostettu: 02.02.2024 12:06:27

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312
Talousarvio		
Hoitotuotot		
Liikehuoneistovastikkeet	162 686,40	162 686,40
Hoitovastikkeet yhteensä	162 686,40	162 686,40
Lämmivesivastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet yhteensä	0,00	0,00
Korkotuotot konsermiyrityksiltä		4 096,02
Muut tuotot yhteensä	0,00	4 096,02
Kiinteistön tuotot yhteensä	162 686,40	166 782,42
Hoitokulut		
Henkilöstökulut		
Hallituksen kokouspalkkiot	3 000,00	2 130,00
Henkilöstökulut yhteensä	-3 000,00	-2 130,00
Hallinto		
Isännöinnin sopimusveloitukset	7 836,36	7 506,12
Isännöinnin erillisveloitukset	1 000,00	577,51
Isännöinnin kokouspalkkiot	1 500,00	1 445,03
Maksut tilintarkastustoimistolle	600,00	565,24
Monistekulut	100,00	51,87
Postikulut	100,00	85,93
Puhelinkulut	2 700,00	2 741,44
Pankki- ja maksuliikennekulut	1 200,00	1 155,79
Perintäkulut	0,00	62,03
Muut toimisto- ja hallintokulut	600,00	562,00
Hallinto yhteensä	-15 636,36	-14 752,96
Käyttö- ja huolto		
Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	14 964,12	13 990,81
Kiint.hoitoyrityksen päivystysvel.	500,00	470,96
Maksut laitehuoltoyrityksille	2 000,00	1 846,83
Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	16 527,60	17 827,52
Hissien ym siirtolaitteiden huolto	200,00	
Käytön ja huollon tarveaineet	1 000,00	810,23
Lamput ym sähkötarvikkeet	500,00	784,72
Käyttö ja huolto yhteensä	-35 691,72	-35 731,07
Ulkoalueiden hoito		
Lumityöt ja liukkauden torjunta	4 100,00	4 100,51
Muut maksut kiint.hoitoyrityksille	2 000,00	1 719,40
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-6 100,00	-5 819,91
Siivous		
Siivousliikkeen lisä- ja erillisvel.	0,00	
Siivousaineet ja -tarvikkeet	0,00	
Siivous yhteensä	0,00	0,00
Lämmitys		
Lämmitys	13 000,00	12 261,13
Lämmitys yhteensä	-13 000,00	-12 261,13
Vesi ja jätevesi		
Vesi ja jätevesi	3 000,00	-1 086,90

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312
Vesi ja jätevesi yhteensä	-3 000,00	1 086,90
Sähkö ja kaasu		
Sähkö ja kaasu	30 000,00	28 984,84
Sähkö ja kaasu yhteensä	-30 000,00	-28 984,84
Jätehuolto		
Jätehuolto	3 300,00	3 190,71
Muut jätehuoltokulut	2 100,00	2 050,70
Jätehuolto yhteensä	-5 400,00	-5 241,41
Vahinkovakuutukset		
Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	15 513,27	15 020,28
Vahinkovakuutukset yhteensä	-15 513,27	-15 020,28
Kiinteistövero		
Kiinteistövero	7 220,00	7 216,88
Kiinteistövero yhteensä	-7 220,00	-7 216,88
Korjaukset		
Ulkoaluerakenteiden korjaukset		407,14
Asfaltti ym päällysteet korjaus	1 000,00	398,49
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 000,00	
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 000,00	
LVI-järjestelmien korjaukset	10 000,00	1 898,58
Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	1 000,00	
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	5 000,00	16 656,44
Turva- ja valvontajärj. korjaus	2 500,00	7 795,10
Korjaussuunnittelu ym konsultointi	10 000,00	
Ilkivaltakorjaukset	5 000,00	2 248,65
Korjaukset (ilman urakoita)	-36 500,00	-29 404,40
Korjaukset yhteensä	-36 500,00	-29 404,40
Korkokulut		
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		197,79
Korkokulut yhteensä	0,00	-197,79
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-171 061,35	-155 673,77
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-8 374,95	11 108,65
Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	136 559,42	125 450,77
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	128 184,47	136 559,42
Kertyneet yli-/alijäämät		
Hoitorahoitus	128 184,47	136 559,42
Kokonaisjäämä	128 184,47	136 559,42