

## KEVÄTYHTIÖKOKOUS

Aika: tiistai 6.6.2023 klo 9.00  
Paikka: Teams-kokous, sähköinen

### Käsiteltävät asiat:

- 1 **Kokouksen avaus**
- 2 **Kokousvirkaillijoiden valinta**  
*- puheenjohtajan ja sihteerin valinta*  
*- pöytäkirjantarkastajien (2) valinta*
- 3 **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- 4 **Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.**
- 5 **Vuoden 2022 tilinpäätös**
- 6 **Tilintarkastuskertomus**
- 7 **Tilinpäätöksen vahvistaminen**
- 8 **Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheita**  
*Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan voitto- / tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.*
- 9 **Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle**
- 10 **Tilintarkastajien ja heidän varamiestensä valinta**
- 11 **Yhtiön asettaminen selvitystilaan**  
*Hallitus esittää, että tällä päivämäärällä yhtiö asetetaan osakeyhtiölain 20 luvun 3 §:n mukaisesti selvitystilaan*
- 12 **Selvitysmiehen valitseminen ja selvitysmiehen palkkiosta päättäminen**
- 13 **Päätöksentekojärjestys**  
*Todetaan, että kaikki yhtiökokouksessa tehdyt päätökset olivat yksimieliset.*
- 14 **Kokouksen päättäminen**

Sastamala 16.5.2023

KIINTEISTÖ OY LAVIAN VIRASTOTALO, HALLITUS

Esa Koski  
Toimitusjohtaja  
Puh. 010 228 7751

tilinpäätös 2022 kor.pdf  
tilinpäätös 2022 kor.pdf  
tilinpäätös 2022 kor.pdf  
tilinpäätös 2022 kor.pdf

## Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
MIKKO IISAKKI VIITALA	Strong, BankID FI	2023-05-13 11:10
JENNI ELINA JAKOVAARA	Strong, BankID FI	2023-05-09 09:59
PÄIVI KATARIINA YLI-KAUHALUOMA-NURMI	Strong, BankID FI	2023-05-07 16:06
Esa Olavi Koski	Strong, MobileID FI	2023-05-07 10:32



### This document package contains:

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



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

# Kiinteistö Oy Lavian Virastotalo

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Lavian Virastotalo - 0401309-5

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2022 - 31.12.2022

Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	3
Vastikerahoituslaskelma .....	6
Talousarviovertailu .....	7
Tuloslaskelma .....	8
Tase .....	9
Liitetiedot .....	11
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	16

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2032 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2028 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Isännöinti, 0871684-7.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2022

### Yhtiön perustiedot

Yhtiön nimi:	Kiinteistö Oy Lavian Virastotalo
Osoite:	Viittatie 4, 38600 Lavia
Tontti:	Oma / 12830 m <sup>2</sup>
Lukumäärä:	2
Rakennustyyppi:	Toimisto- ja liikerakennus
Tilavuus:	8360 m <sup>3</sup>
Asuntopinta-ala:	80 m <sup>2</sup>
Huoneistoala	1715 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	1981
Huoneistot:	12 (+1 talonmiehen asunto yhtiön hallinnassa)
Y-tunnus:	0401309-5
Kunta:	PORI
Kaupunginosa / kylä:	412
Kortteli:	0006
Tontti / tila:	0325-5 / 413-412-0006-0325-5
Kaupparekisteri:	

### Hallinto

Varsinainen kevätyhtiökokous pidettiin 6.5.2022. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä hyväksyttiin Porin kaupungin konserniohje yhtiötä sitovaksi.

Syysyhtiökokous pidettiin 14.12.2022. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

### Hallitus

1.1.2022–31.12.2022

Jenni Jakovaara	Hallituksen pj.
Päivi Yli-Kauhaluoma-Nurmi	Hallituksen jäsen
Mikko Viitala	Hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden 2022 aikana neljä (4) kertaa.

### Isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, Esa Koski

### Tilintarkastaja

Kevätyhtiökokous valitsi tilintarkastajiksi tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuunalainen tilintarkastaja Hanna Keskinen sekä BDO Audiator Oy, vastuunalainen tilintarkastaja Heli Loponen.

## Kiinteistöhuolto

T:mi Yrjö Vuohelainen

## Pelastussuunnitelma

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

## Energiatodistus

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus.

## Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Retta Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

## TALOUS

### Yhtiövastikkeet

1.1.2022-31.12.2022

Hoitovastike	4,00 €/jm <sup>2</sup> /kk
Alv—lisähoitovastike	-0,50 €/jm <sup>2</sup> /kk (31.1.2022 asti)
	0,10 €/jm <sup>2</sup> /kk (1.2.2022 alkaen)

### Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 17.649,51 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 175.155,22 euroa, joten vuodelle 2023 siirtyy ylijäämää 192.804,73 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

### Lainat

Yhtiöllä ei ollut tilikauden 2022 päättyessä pitkäaikaista lainaa

### Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Ei kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia.

Ei vallintarajoituksia.

Tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Kiinteistön tuotot ja kulut toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti.

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana hyvä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Kiinteistön tuotot toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Yhtiössä päätettiin periä ylimääräinen hoitovastike varautuen rakennusten purkamiskustannuksiin.

Rakennusten purkamispäätöksen rinnalla pidettiin mahdollisuutta myydä rakennukset. Myynnistä käytiin neuvotteluja, mutta ne eivät lopulta johtaneet kauppaan. Rakennusten purkaminen aloitettiin loppuvuodesta ja purkamisen tulisi olla valmis 31.5.2023 mennessä.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Rakennusten purkamisen tulee olla valmis 31.5.2023 mennessä. Kiinteistöyhtiölle jää tontti omistukseen ja sähköliittymä. Yhtiö on päätetty lakkauttaa ja omaisuus siirretään Porin kaupungin omistukseen.

## Energian ja veden kulutus

	2022	2021	2020	2019	2018
Vesi m <sup>3</sup>	9	7	102	205	230
Kiinteistösähkö MWh	20,25	24,03	35,48	52,18	73,58
Kaukolämpö MWh	210,7	280,5	261,0	314,3	426,8

## Vakuutukset

Yhtiöllä on Pohjola Vakuutus Oy vakuutusyhtiössä kiinteistön täysarvovakuutus.

## Osakeluetteloon tehdyt osakemerkinnät

Ei muutoksia.

## Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 14.922,57 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

## Hallitus

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2022 - 31.12.2022

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	83 329,52
Käyttökorvaukset	1 697,94

**HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 85 027,46**

#### HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-67 377,95
------------------------	------------

**HOITOKULUT YHTEENSÄ -67 377,95**

**Tilik. hoitovastikejäämä 17 649,51**

**Ed. tk hoitovastikejäämä 175 155,22**

**Siirtyvä hoitovastikejäämä 192 804,73**

### HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

#### Alv-vastikkeet

Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	341,21
Suoritettava alv	-7 782,24
Vähennettävä alv	4 714,09

**Tilik. hv alv-lisävastikejäämä -2 726,94**

**Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä -1 092,87**

**Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä -3 819,81**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	192 804,73
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	-3 819,81

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 188 984,92**

#### Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	194 849,45
Lyhytaikaiset velat	-5 864,53

**Rahoitusvalmius 188 984,92**



## Talousarviovertailu

01.01.2022 - 31.12.2022 Budjetti 2022 Ero %

### TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	83 355,92	71 451,83	(16,66 %)
Erityisvastikkeet	314,81	288,44	(9,14 %)
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>83 670,73</b>	<b>71 740,27</b>	<b>(16,63 %)</b>
Käyttökorvaukset	1 697,94	300,00	(465,98 %)
Tuotoista suoritettava alv	-7 782,24	-5 363,79	(45,09 %)
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>77 586,43</b>	<b>66 676,48</b>	<b>(16,36 %)</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Henkilöstökulut	-570,00	-800,00	(-28,75 %)
Hallinto	-9 342,91	-9 758,00	(-4,25 %)
Käyttö- ja huolto	-10 104,00	-10 204,00	(-0,98 %)
Lämmitys	-24 784,56	-25 500,00	(-2,81 %)
Vesi ja jätevesi	-195,35	-400,00	(-51,16 %)
Sähkö ja kaasu	-5 460,42	-6 000,00	(-8,99 %)
Jätehuolto	0,00	-200,00	(-100,00 %)
Vahinkovakuutukset	-3 893,87	-3 500,00	(11,25 %)
Kiinteistövero	-10 955,34	-10 600,00	(3,35 %)
Korjaukset	-1 361,50	-4 763,44	(-71,42 %)
Muut hoitokulut	-710,00	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	4 714,09	5 190,35	(-9,18 %)
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-62 663,86</b>	<b>-66 535,09</b>	<b>(-5,82 %)</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>14 922,57</b>	<b>141,39</b>	<b>(10 454,19 %)</b>

## Tuloslaskelma

01.01.2022 - 31.12.2022

01.01.2021 - 31.12.2021

### SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

#### LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	83 670,73	68 012,88
Käyttökorvaukset	1 697,94	2 300,00
./.. Suoritettava alv	-7 782,24	-4 758,48

**Liikevaihto yhteensä 77 586,43 65 554,40**

#### Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-570,00	-570,00
--------------------	---------	---------

**Henkilöstökulut yhteensä -570,00 -570,00**

#### Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-9 342,91	-9 274,39
Käyttö ja huolto	-10 104,00	-10 104,00
Lämmitys	-24 784,56	-27 534,98
Vesi ja jätevesi	-195,35	135,23
Sähkö ja kaasu	-5 460,42	-5 339,83
Vahinkovakuutukset	-3 893,87	-3 176,53
Kiinteistövero	-10 955,34	-10 696,91
Korjaukset	-1 361,50	-124,00
Muut hoitokulut	-710,00	-693,79
./.. Vähennettävät arvonlisäverot	4 714,09	4 829,63

**Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä -62 093,86 -61 979,57**

Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-6,74
------------------------------	------	-------

**LIIKEVOITTO(-TAPPIO) 14 922,57 2 998,09**

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	0,00	55,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	0,00	-0,58

**Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 0,00 54,42**

**VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA 14 922,57 3 052,51**

**TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO 14 922,57 3 052,51**

## Tase

	31.12.2022	31.12.2021
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	46 921,74	46 921,74
Rakennukset ja rakennelmat		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>46 921,74</b>	<b>46 921,74</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>46 921,74</b>	<b>46 921,74</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 700,00	2 403,18
Muut saamiset	0,00	28,16
Siirtosaamiset	2 696,98	2 573,61
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>4 396,98</b>	<b>5 004,95</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	190 452,47	173 578,65
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>190 452,47</b>	<b>173 578,65</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>194 849,45</b>	<b>178 583,60</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>241 771,19</b>	<b>225 505,34</b>

**Tase**

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	8 409,40	8 409,40
Rakennusrahasto	1 081 448,37	1 081 448,37
Sijoitetun vapaan omon rahasto	10 000,00	10 000,00
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-878 873,68</b>	<b>-881 926,19</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>14 922,57</b>	<b>3 052,51</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>235 906,66</b>	<b>220 984,09</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Saadut ennakot	633,64	0,00
Ostovelat	2 781,58	4 521,25
Muut velat	2 449,31	0,00
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>5 864,53</b>	<b>4 521,25</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>5 864,53</b>	<b>4 521,25</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>241 771,19</b>	<b>225 505,34</b>

## Liitetiedot

### Konserni

Kiinteistö Oy Lavian Virastotalo kuuluu Porin kaupunkikonserniin, jonka kotipaikka on Pori.

### Osakkeet

Kiinteistö Oy Lavian Virastotalossa on 10.000 kpl osakkeita, jotka ovat kaikki samanlaisia ja tuottavat samanlaiset oikeudet yhtiössä.

### Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

### Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

#### Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

#### Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa. Tilikaudella ei ole tehty poistoja.

## Taseen liitetiedot

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	46 921,74	46 921,74
tilikauden lopussa	46 921,74	46 921,74
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>46 921,74</b>	<b>46 921,74</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>46 921,74</b>	<b>46 921,74</b>

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	8 409,40	8 409,40
tilikauden lopussa	8 409,40	8 409,40
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	1 081 448,37	1 081 448,37
tilikauden lopussa	1 081 448,37	1 081 448,37
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 089 857,77</b>	<b>1 089 857,77</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan opon rahasto		
tilikauden alussa	10 000,00	10 000,00
tilikauden lopussa	10 000,00	10 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-878 873,68	-881 926,19
Tilikauden voitto/tappio	14 922,57	3 052,51
Voittovarat yhteensä tilikauden lopussa	-863 951,11	-878 873,68
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>-853 951,11</b>	<b>-868 873,68</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>235 906,66</b>	<b>220 984,09</b>

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

**Muut liitetiedot****Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen**

Kiinteistöosakeyhtiön myynnistä käytiin neuvotteluja, mutta neuvotteluissa ei saavutettu lopullista yhteisymmärrystä, joten neuvottelut kariutuivat. Rakennusten purkutyöt päästiin aloittamaan tilikauden lopulla ja ne saatetaan loppuun kevään 2023 aikana.



## Allekirjoitukset

---

---

Jenni Jakovaara, hallituksen puheenjohtaja

---

Mikko Viitala, hallituksen jäsen

---

Päivi Yli-Kauhaluoma-Nurmi, hallituksen jäsen

---

Esa Koski, isännöitsijä

---

---

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta/ toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

. .2023

---

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Sidottu tasekirja  
Tilinpäätös  
    Tilinpäätös ja tase-erittelyt  
Tililuettelo ja saldoluettelo  
    Tilikohtainen tuloslaskelma  
    Tilikohtainen tase  
    Tililuettelo  
Kirjanpidot  
    Pää- ja päiväkirja  
    Vastikereskontra  
    Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 16
PJ	Ostolasku	1 - 86
GI	Tiliote	1 - 97
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Verotuspäätös
2	Kiinteistöverotuspäätös