

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Varsinainen yhtiökokous

**Aika ja paikka: Tiistaina 11.4.2023 klo 13.00  
Sakipa Oy Isännöinti, Yrjönkatu 15 A, 2 krs (mahdollisuus osallis-  
tua myös etänä, Microsoft Teams)**

1. Kokouksen avaus; hallituksen puheenjohtaja Erkki Heino
2. Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjantarkastajien valinta
3. Läsnäolijoiden toteaminen
4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
5. Yhtiöjärjestyksen yhtiökokoukselle määräämät asiat
  - 5.1 käsitellään tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
  - 5.2 päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
  - 5.3 päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
  - 5.4 päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
  - 5.5 päätetään talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, hallituksen esitys liitteenä,
  - 5.6 päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,  
  
Hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle on viime vuonna päätetty maksaa kokouspalkkiota; puh.johtajalle 142,50 €/kok ja jäsenille 95,00 €/kok. Tilintarkastajille on päätetty maksaa laskun mukaan.
  - 5.7 valitaan hallituksen jäsenet,  
Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu kolme jäsentä. Hallituksen jäsenenä ovat olleet Erkki Heino, Henri Järvinen ja Nina Sandelin
  - 5.8 valitaan tilintarkastaja  
Tilintarkastajana on toiminut KHT Yhteisö BDO Oy Ab Hanna Keskinen, valinta on voimassa toistaiseksi.
6. Esitetään hallituksen esitys viiden vuoden korjaustarpeesta. Ehdotus liitteen
7. Muut asiat
8. Kokouksen päättäminen

Kiinteistö Oy Keskusmarkku  
Hallitus

# Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

**Osoite:**  
**Finpyyntie 9**  
**29600 Noormarkku**

**Y-tunnus: 0623268-9**

**Säilytysaika 31.12.2032 asti.**

## Sisällysluettelo

Tase.....	3
Tuloslaskelma .....	4
Liitetiedot.....	5
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	5
Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt.....	5
Tiedot emoyrityksestä .....	5
Henkilöstö.....	5
Oman pääoman muutokset.....	5
Hallituksen esitys jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä .....	6
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista.....	6
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	6
Tilinpäätösmerkintä.....	6
Liitteenä toimintakertomus	

## Tilinpäätöksen laatija:

Sakipa Oy Isännöinti  
Yrjönkatu 15  
28100 PORI

## Tase

	31.12.2022	31.12.2021
<b>TASE</b>		
<b>Vastaavaa</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	35 655,84	35 655,84
Rakennukset ja rakennelmat	620 951,05	627 644,81
Koneet ja kalusto	8 233,28	8 233,28
Muut aineelliset hyödykkeet	1 573,89	1 748,77
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>666 414,06</b>	<b>673 282,70</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>666 414,06</b>	<b>673 282,70</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	0,00	23,01
Siirtosaamiset	80,00	80,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	80,00	103,01
Saamiset yhteensä	80,00	103,01
Rahat ja pankkisaamiset	35 678,13	29 416,82
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>35 758,13</b>	<b>29 519,83</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>702 172,19</b>	<b>702 802,53</b>
<b>Vastattavaa</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	19 522,41	19 522,41
Rakennusrahasto	692 081,97	692 081,97
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-12 916,59	-12 864,82
Tilikauden voitto/tappio	51,77	-51,77
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>698 739,56</b>	<b>698 687,79</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Lyhytaikainen</b>		
Ostovelat	3 207,66	3 824,04
Muut velat	224,97	290,70
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 432,63	4 114,74
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>3 432,63</b>	<b>4 114,74</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>702 172,19</b>	<b>702 802,53</b>

## Tuloslaskelma

	1/2022 - 12/2022	1/2021 - 12/2021
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	55 703,28	55 703,28
Lisähoitovastikkeet	6 040,08	2 970,54
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>61 743,36</b>	<b>58 673,82</b>
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-9 060,54	-8 466,42
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>52 682,82</b>	<b>50 207,40</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-380,00	-665,00
Hallinto	-13 703,91	-13 545,83
Käyttö ja huolto	-6 599,52	-11 818,15
Ulkoalueiden hoito	-359,60	-334,80
Lämmitys	-18 829,73	-20 615,54
Vesi ja jätevesi	-1 380,91	-1 569,38
Sähkö ja kaasu	-3 940,34	-4 020,32
Jätehuolto	-833,01	-718,62
Vahinkovakuutukset	-1 524,85	-1 388,02
Kiinteistövero	-2 534,22	-2 446,58
Korjaukset	-2 489,74	-522,22
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	6 813,40	7 579,55
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-45 762,43</b>	<b>-50 064,91</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>6 920,39</b>	<b>142,49</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-6 693,76	0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		
Muista aineellisista hyödykkeistä	-174,88	-194,31
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-6 868,64</b>	<b>-194,31</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Korkotuotot	0,02	0,05
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>0,02</b>	<b>0,05</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>51,77</b>	<b>-51,77</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>51,77</b>	<b>-51,77</b>

## Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pien- tai mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan kirjanpidossa.

Poistot ja arvonalennukset:

Tilikaudella on tehty seuraavat poistot:

- sähköpisteistä, 10 % 174,88 €
- poistot rakennuksista, 1,07 % 6 693,76 €

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenuon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Vakuudet ja vastuusitoumukset: Panttikirja 747/15.6.2005/4273 151 300,00 €  
Edellä mainittu panttikirja on L-S Osuuspankin hallussa säilytyksessä (sähköisessä muodossa), eikä tällä hetkellä vakuutena.

Tiedot emoyrityksestä

Omistukset

Porin kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 86,58 % 31.12.2022.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Oman pääoman muutokset

	1/2022 - 12/2022	1/2021 - 12/2021
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma tilikauden alussa	19 522,41	19 522,41
Osakepääoma tilikauden lopussa	19 522,41	19 522,41
Rakennusrahasto tilikauden alussa	692 081,97	692 081,97
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	692 081,97	692 081,97
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>711 604,38</b>	<b>711 604,38</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-12 916,59	-12 864,82
Tilikauden voitto/tappio	51,77	-51,77
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>-12 864,82</b>	<b>-12 916,59</b>

Hallituksen esitys jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä  
Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päivä- ja pääkirjat	Sähköisesti PDF-tiedostoina
Tiliotteet	Sähköisesti PDF-tiedostoina
Vastikereskontra	Sähköisesti PDF-tiedostoina
Ostoreskontra	Sähköisesti PDF-tiedostoina
Tilinpäätös	Sähköisesti PDF-tiedostoina

### Käytetyt tositiesarjat:

AL	Alkusaldot
M / MU	Muistiotositteet
O / OL	Ostolaskut
T / TI	Tiliotteet
U / OM	Ostoreskontran maksut
V / VR	Vastikereskontratosite
LT	Liitetietositteet

## Tilinpäätöksen allekirjoitus


Paikkakunta: Pori  
2 päivänä HELMI kuuta 2023




Erkki Heino, hallituksen pj



Henri Järvinen, hallituksen jäsen



Niina Sandelin, hallituksen jäsen



Tuomo Kyhä, isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikkakunta: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

\_\_\_\_\_  
(nimenselvennös)

# Toimintakertomus

1.1.2022 - 31.12.2022

## Kiinteistö Oy Keskusmarkku

0623268-9



## Yleistä

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita 2460 m<sup>2</sup> suuruista Kotimaa-nimistä tilaa RN:o 38:4 Noormarkun Finpyyn kylässä sekä tontille rakennettua 2 kerroksista liike- ja toimistorakennusta. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 5.12.1985. Yhtiön y tunnus on 0623268-9.

Rakennuksessa on yhteensä 10 liike- ja toimistohuoneistoa sekä 7 varastoa. Huoneistola on 1426,50 m<sup>2</sup>. Rakennus valmistui vuonna 1986. Noormarkun liittyessä v 2010 Porin kaupunkiin siirtyi 86,58 % omistusosuus yhtiöstä Porin kaupungin omistukseen. Emoyhtiön tilinpäätös on saatavissa Porin kaupungintalolta Hallituskatu 12, 28100 Pori.

## Hallinto

### Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.4.2022.

### Hallitus

1.1.2022-4.4.2022

Erkki Isoviita puheenjohtaja  
Ari Vaitiniemi jäsen  
Anne Granholm jäsen

4.4.2022-31.12.2022

Erkki Heino puheenjohtaja  
Henri Järvinen jäsen  
Nina Sandelin jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

### Tilintarkastaja

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tehtävään toistaiseksi valittu tilintarkastusyhteisö BDO Oy ja sieltä vastuulliseksi tilintarkastajaksi Hanna Keskinen KHT/JHT.

### Isännöitsijä

Isännöinnistä on vastannut Sakipa Oy Isännöinti, henkilöisännöitsijänä on toiminut Tuomo Kyhä.

### Huolto ja siivous

Kiinteistön hoidosta on vastannut Noormarkun Kiinteistöpalvelu Oy.

## Talous

Yhtiövastikkeet	2022	
Hoitovastikkeet	3,500 €/jm <sup>2</sup> /kk	1.1.-30.6.2022
Hoitovastikkeet	3,500 €/jm <sup>2</sup> /kk	1.7.-31.12.2022
Alv vastike	0,5097 €/jm <sup>2</sup> /kk	1.1.-30.6.2022
Alv vastike	0,5271 €/jm <sup>2</sup> /kk	1.7.-31.12.2022

**Taloudellinen tulos**

Taseen rahoitusasema on 32 325,50 € tilikauden päättyessä. Maksuvalmius on tilikaudella ollut hyvä. Pankkitilin saldo on 31.12.2022 35 678,13 €.

**Lainat**

Taloyhtiöllä ei ole lainoja.

**Vastikelaskelmat**

	1/2022 - 12/2022
<b>JÄLKILASKELMA</b>	
<b>Hoitorahoitus</b>	
Tilikauden hoitorahoitus	
<b>Hoitotuotot</b>	
Hoitovastikkeet	55 703,28
Korkotuotot	0,02
<b>Hoitotuotot yhteensä</b>	<b>55 703,30</b>
<b>Hoitokulut</b>	
Kiinteistön hoitokulut	-50 343,83
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>-50 343,83</b>
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>5 359,47</b>
Edellisten kausien siirtyvä ylijäämä (+) / alijäämä (-)	28 191,27
<b>Seuraavalle kaudelle siirtyvä ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>33 550,74</b>
<b>Alv-hoitorahoitus</b>	
Alv-hoitorahoitus	
Alv-lisähoitovastikkeet	6 040,08
Suoritettava alv hoitovastikkeista	-9 060,54
Vähennettävä alv	6 813,40
Laskentakulut	-2 232,00
<b>Tilikauden jäämä</b>	<b>1 560,94</b>
Aikaisempien tilikausien jäämä	-2 786,18
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä</b>	<b>-1 225,24</b>
<b>Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä</b>	<b>32 325,50</b>
<b>TÄSMÄYTYS TASEESEEN</b>	
Rahoitusomaisuus	35 758,13
Lyhytaikaiset velat	-3 432,63
<b>TASEEN RAHOITUSASEMA</b>	<b>32 325,50</b>

**Vakuutukset**

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Vakuutusyhtiö Pohjantähdessä.

## Korjaukset ja hankinnat

## Korjaukset 2022:

6531 Lämmitysjärjestelmien korjaukset	-1 036,90
6551 Sähköjärjestelmien korjaukset	-1 452,84
<b>Korjaukset yhteensä</b>	<b>-2 489,74</b>

## Tiedot talousarvion toteutumisesta

	Budjetti	1/2022 - 12/2022	€ ero	% ero
<b>HOITORAHOITUS</b>				
<b>HOITOTULOT</b>				
Hoitovastikkeet	61 891,92	61 743,36	-148,56	-0,24
Hoitotuloista suoritettava alv	-7 891,00	-9 060,54	-1 169,54	14,82
<b>HOITOTULOT YHTEENSÄ</b>	<b>54 000,92</b>	<b>52 682,82</b>	<b>-1 318,10</b>	<b>-2,44</b>
<b>HOITOMENOT</b>				
Henkilöstömenot	-765,00	-380,00	385,00	-50,33
Hallinto	-13 900,96	-13 703,91	197,05	-1,42
Käyttö ja huolto	-7 499,52	-6 599,52	900,00	-12,00
Ulkoalueiden hoito	-400,00	-359,60	40,40	-10,10
Lämmitys	-20 500,00	-18 829,73	1 670,27	-8,15
Vesi ja jätevesi	-1 500,00	-1 380,91	119,09	-7,94
Sähkö ja kaasu	-4 050,00	-3 940,34	109,66	-2,71
Jätehuolto	-750,00	-833,01	-83,01	11,07
Vahinkovakuutukset	-1 524,85	-1 524,85	0,00	0,00
Kiinteistövero	-2 480,00	-2 534,22	-54,22	2,19
Korjaukset	-4 565,00	-2 489,74	2 075,26	-45,46
Hoitomenoista vähennettävä alv	7 215,27	6 813,40	-401,87	-5,57
<b>HOITOMENOT YHTEENSÄ</b>	<b>-50 720,06</b>	<b>-45 762,43</b>	<b>4 957,63</b>	<b>-9,77</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>3 280,86</b>	<b>6 920,39</b>	<b>3 639,53</b>	

## Talousarvion toteutuminen ja poikkeamat

Yhtiön taloudellinen tilanne on ollut vakaa. Talousarvioon verrattuna toteuma jäi 3639,53 € ylijäämäiseksi. Korjaus kulut alittuivat 2.075,26 €, tämä johtuu budjetin laadintatavasta, jossa kiinteiden hoitokulujen ylijäämät budjetoitiin kiinteistön korjauskuluihin.

## Kulutustiedot

	2018	2019	2020	2021	2022
vesi m3	126	128	126	186	156
Lämmityssähkö kwh	112.768	120.754	118.679	143.000	149.000
Yleissähkö kwh	11.384	12.847	10.280	11.049	11.000

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen sekä arvio tulevasta kehityksestä

Tilikauden 2022 aikana suoritettiin vain välttämättömät korjaustoimenpiteet. Kuluven tilikauden aikana hallinnon näkyvissä ei ole olennaisia tapahtumia ja tilikaudesta odotetaan normaalin toiminnan vuotta.

Rasitteet ja kiinnitykset

Vakuuksia on yhteensä 151 300,00 €. Luettelo panttikirjoista käy ilmi tilinpäätöksen liitetiedoista sivu 5.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 51,77 € kirjataan vapaitten omien pääomien eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Toimintakertomuksen allekirjoitukset:

      2023

Kiinteistö Oy Keskusmarkku  
hallitus



Erkki Heino, hallituksen puheenjohtaja

Niina Sandelin, hallituksen jäsen



Henri Järvinen, hallituksen jäsen



Tuomo Kyhä, isännöitsijä

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

This document contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**Hanna-Leena Keskinen**

8266e36f-d230-41d2-a24c-3740b907faa5 - 2023-02-20 16:16:46 UTC +02:00  
BankID : MobileID - 9d01ba74-2e54-49cc-b4bc-6188e7e58e35 - FI

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltutus  
nimenkirjoitusoikeus  
nuoittajajedunvalvoja

stämningssfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/avger

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsrådgiver

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Keskusmarkun yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Keskusmarkun (y-tunnus 0623268-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme niihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys



jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä 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 lausuntomme. 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 isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota. Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti. Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

### Muut lausumat

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.



Tampereella sähköisen allekirjoituksen ajankohtana

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

*sähköinen allekirjoitus*

---

Hanna Keskinen  
KHT, JHT

BDO Oy (Y-tunnus 2776089-4) on itsenäinen BDO International Limitedin (UK) jäsenyitys. BDO on yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyitysten verkostolle että kunkin maan jäsenyitykselle.

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

<https://sign.visma.net/#/document-cfec4f5e21b84-a9d4-4db1-ba0f-df6a6f657391>

3(3)

 visma sign

[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)



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

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**Hanna-Leena Keskinen**

0bf72559-e464-49d4-845c-d1a211bd8641 - 2023-02-20 22:02:22 UTC +02:00  
BankID / MobileID - a884cd9a-fb9e-4667-ba73-c54cc69164ec - FI

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

stämningfullmakt  
företagsrevisor  
förvaltare

authority to sign  
representant  
foretattenevge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvede

**Kiinteistö Oy Keskusmarkku**

		Toteutunut			
		Budj -22	-21	-2022-12-31	Budj -23
<b>BUDJETTI</b>					
<b>Hoitorahoitus</b>					
<b>Hoitotulot</b>					
<b>Hoitovastikkeet</b>					
3002 Liikehuoneistovastikkeet		4 788	4 788	4 788	5 267
	1.7.2023-31.12.2023	6	114	4,20	2 873
	1.1.2023-30.6.2023	6	114	3,50	2 394
3004 Varastohuoneistovastikkeet		10 143	10 143	10 143	11 157
	1.7.2023-31.12.2023	6	242	4,20	6 086
	1.1.2023-30.6.2023	6	242	3,50	5 072
3022 Liikehuoneistovastikkeet, alv		39 722	39 722	39 722	43 694
	1.7.2023-31.12.2023	6	946	4,20	23 833
	1.1.2023-30.6.2023	6	946	3,50	19 861
3024 Varastohuoneistovastikkeet, alv		1 050	1 050	1 050	1 155
	1.7.2023-31.12.2023	6	25	4,20	630
	1.1.2023-30.6.2023	6	25	3,50	525
<b>Korkotuotot</b>					
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot			0	0	0
<b>Hoitotulot yhteensä</b>		<b>55 703</b>	<b>55 703</b>	<b>55 703</b>	<b>61 273</b>
<b>Hoitomenot</b>					
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>					
<b>Henkilöstökulut</b>					
5060 Hallituksen kokouspalkkiot		-665	-665	-380	-400
5174 Kilometrikorvaukset		-100			
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>		<b>-765</b>	<b>-665</b>	<b>-380</b>	<b>-400</b>
<b>Hallinto</b>					
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset		-9 439	-9 254	-9 439	-9 699
	1.7.2023-31.12.2023	6	1	-822,17	-4 933
	1.1.2023-30.6.2023	6	1	-794,37	-4 766
5302 Isännöinnin erillisveloitukset		-250	-272	-134	-200
5303 Isännöinnin kokouspalkkiot		-250	-237	-158	-200
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle		-750	-720	-677	-750
5371 Kokouskulut		-20	-17	-28	-30
5372 Kopiokulut		-100	-26	-50	-100
5373 Postikulut		-50	-21	-18	-50
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut		-450	-441	-541	-600
5381 Pelastussuunnitelman ylläpito		-160	-160	-160	-160
5388 Ostolaskutuksen käyttökulut		-150	-135	-157	-160
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut		-50	-75	-109	-150
<b>Hallinto yhteensä</b>		<b>-11 669</b>	<b>-11 357</b>	<b>-11 472</b>	<b>-12 099</b>
<b>Käyttö ja huolto</b>					
5431 Kiinteistönhoidon sopimusveloitukset		-6 600	-6 600	-6 600	-6 600
	1.1.2023-31.12.2023	12	1	-549,96	-6 600
5442 Kattolumityöt ja/tai kattojen puhdistus		-450	-427		-450
5445 Ilmastointijärjestelmien huolto			-3 740		0
5449 Muut laitehuoltomaksut		-50			-50
5450 Käytön ja huollon tarveaineet		-100			-100
5452 LVI-järjestelmien tarveaineet			-640		0
5469 Kaluston pienhankinnat		-200	-362		-200
5480 Muut käytön ja huollon kulut		-100	-50		-100
<b>Käyttö ja huolto yhteensä</b>		<b>-7 500</b>	<b>-11 818</b>	<b>-6 600</b>	<b>-7 500</b>
<b>Ulkoalueiden hoito</b>					
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta		-400	-335	-360	-600
<b>Ulkoalueiden hoito yhteensä</b>		<b>-400</b>	<b>-335</b>	<b>-360</b>	<b>-600</b>
<b>Lämmitys</b>					
5730 Sähkölämmitys, Caruna Oy		-12 500	-12 861	-11 882	-12 500

5740 Sähkölämmitys, Oomi Oy	-8 000	-7 754	-6 948	-15 000
Lämmitys yhteensä	-20 500	-20 616	-18 830	-27 500
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-1 500	-1 569	-1 381	-1 500
Vesi ja jätevesi yhteensä	-1 500	-1 569	-1 381	-1 500
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut Caruna Oy	-3 400	-3 446	-3 398	-3 400
5911 Sähkömaksut Oomi Oy	-650	-574	-543	-1 500
Sähkö ja kaasu yhteensä	-4 050	-4 020	-3 940	-4 900
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-750	-719	-833	-900
Jätehuolto yhteensä	-750	-719	-833	-900
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	-1 525	-1 388	-1 525	-1 581
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1 525	-1 388	-1 525	-1 581
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-2 480	-2 447	-2 534	-2 750
Kiinteistövero yhteensä	-2 480	-2 447	-2 534	-2 750
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset	-4 565			-1 544
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaukset		-522	-1 037	0
6551 Sähköjärjestelmien korjaukset			-1 453	0
Korjaukset yhteensä	-4 565	-522	-2 490	-1 544
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-55 703	-55 456	-50 344	-61 274
Hoitomenot yhteensä	-55 703	-55 456	-50 344	-61 274
Tilikauden hoitojäämä	0	247	5 359	0
Edellisten tilikausien hoitojäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä		27 944	28 191	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä	0	28 191	33 551	0
Alv-hoitorahoitus				
Tilikausi				
Alv-lisähoitovastikkeet				
3062 Alv-lisäliikahuoneistovastikkeet (alv)	6 039	2 894	5 885	5 981
3064 Alv-lisävarastohuonevastikkeet (alv)	150	77	156	158
Suoritettava alv hoitovastikkeista				
3800 Suoritettava alv kiinteistön tuotoista	-7 891	-8 466	-9 061	-9 000
Alv-laskentakulut				
5308 Isännöinnin alv-laskentapalkkiot	-2 232	-2 189	-2 232	-2 232
Vähennettävä alv				
6910 Vähennettävät arvonnisäverot hoitokuluista	7 215	7 580	6 813	7 000
Tilikauden jäämä	3 281	-105	1 561	1 907
Aikaisempien tilikausien jäämä				
0120 Alv-hoitovastike, siirtyvä yli-/alijäämä		-2 681	-2 786	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	3 281	-2 786	-1 225	1 907
Hoit- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä	3 281	25 405	32 326	1 907
KASSAT				

Koko kiinteistö			1 326,26 jyv.m <sup>2</sup>
Verolliset tilat	970,76		970,76 jyv.m <sup>2</sup>
Verollisten tilojen osuus kaikista tiloista			73,20 %
Hoitovastikkeet yhteensä			61 273 euroa
Hoitovastike 1.1.-30.6			3,500 euro/m <sup>2</sup> /kk
Hoitovastike 1.7.-31.12.			4,200 euro/m <sup>2</sup> /kk
Arvonlisäveron laskentakulu 1.1.-30.6			186,00 euro/kk
Arvonlisäveron laskentakulu 1.7.-31.12.			186,00 euro/kk

## VÄHENNYSKELPOISEN ALV:N MÄÄRÄ

Hoitokulut yhteensä				Euro	61 274,00
Vähennetään verottomat hoitokulut					400,00
- Henkilöstökulut					1 580,88
- Vakuutus					0,00
- Vuokrat					2 750,00
- Kiinteistövero					56 543,12
Verolliset hoitokulut yhteensä					10 943,36
Hoitokulut sis. arvonlisäveroa	19,3540 %	x	56 543,12 e		10 943,36
Verollisten tilojen osuus alv:sta	73,20 %	x	10 943,36 e		8 009,99

## HOITOVASTIKKEISTA SUORITETTAVA ALV

Hoitovastikkeista suor. Alv (1-6/22)	6 kk	x	970,76 m <sup>2</sup>	x	3,500 e/m <sup>2</sup> /kk x	19,3540	3 945,50
Hoitovastikkeista suor. Alv. 1.7. alk.	6 kk	x	970,76 m <sup>2</sup>	x	4,200 e/m <sup>2</sup> /kk x	19,3540	4 734,60

## ALV-VASTIKKEEN MÄÄRÄ

Suoritettava alv						8 680,10
Vähennettävä alv						8 009,99
Erotus						670,11
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	150,00 e/kk x	6	kk		900,00
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	150,00 e/kk x	6	kk		900,00
Yhteensä						2 470,11

## Alv-vastike

1.1.-30.6.	2 475,42	e	x	1,24 /	970,76 m <sup>2</sup> /	6kk	0,5271
1.7.-31.12.	2 475,42	e	x	1,24 /	970,76 m <sup>2</sup> /	6kk	0,5270
							1,0541

## TARKISTUS

Verollisia tuottoja							
Hoitovastike 1.1.-30.6.	970,76	m <sup>2</sup>	x	3,500 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	20 385,96
Hoitovastike 1.7.-31.12	970,76	m <sup>2</sup>	x	4,200 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	24 463,15
ALV-vastike 1.1-30.6.	970,76	m <sup>2</sup>	x	0,5271 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	3 070,13
ALV-vastike 1.7-31.12.	970,76	m <sup>2</sup>	x	0,5270 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	3 069,52
Yhteensä							50 988,76
Sisältää suoritettavaa arvonlisäveroa				19,3540 % x	50 988,76 e		9 868,36
ALV-vastike	970,76	m <sup>2</sup>	x	0,5271 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	3 070,13
ALV-vastike	970,76	m <sup>2</sup>	x	0,5270 e/m <sup>2</sup> /kk	6	kk	3 069,52
Lisätään vähennettävä alv							8 009,99
Vähennetään suoritettava alv							-9 868,36
Vähennetään alv-laskentakulu							-1 800,00
Yli- / alijäämä							2 481,27

			Perittävät vastikkeet			
Vastikkeet			Verottomien tilojen osakkaat		Verollisten tilojen osakkaat	
			euro / jyv.m <sup>2</sup> / kk		euro / jyv.m <sup>2</sup> /kk	
Hoitovastike	1.1.2023-30.6.2023		3,500		3,500	
ALV-vastike	1.1.2023-30.6.2023				0,527	
Yhteensä			3,500		4,027	
sisältää arvonlisäveroa			0,677		0,677	
Hoitovastike	1.7.2023-31.12.2023		4,200		4,200	
ALV-vastike	1.7.2023-31.12.2023				0,527	
Yhteensä			4,200		4,727	
sisältää arvonlisäveroa			0,813		0,915	

hall 2.2.2023

yk .2023

**Selvityksen laadintapäiväys** 2.2.2023**Yhtiökokous, pvm.** 11.4.2023

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

**Dokumentti**

Hallituksen tarkastus kiinteistössä. Kunto-arvio,  
Taloyhtiön huoltokirja, käytössäoma huoltokirja joka vuodelle

<b>Kunnossapitotarve rakennusosittain</b>	<b>Kunnossapitotarve seur. kahden vuoden kuluessa</b>	<b>Kunnossapitotarve kolmen - viiden vuoden päästä</b>
---	---	--

Piha		
Perustukset ja runko		
Julkisivut	Sokkelin korjaus ja pinnoitus	Smyykien kunnostaminen
Ikkunat		Uusiminen 5 vuoden sisällä
Pääsisäänkäynnin ovet	Kynnyksiin vesipellit	Ovien huoltomaalaus
Katto		
Huoneistojen märkätilat	Huoneistokohtaisen tarpeen mukaan	Huoneistokohtaisen tarpeen mukaan
Yleiset tilat		
Lämmitysjärjestelmä		
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Vesivaraajien uusiminen	Viemäreiden pinnoitus tai uusiminen
Ilmanvaihto		
Sähkö- ja tietojärjestelmät		
Hissit		
<b>Kiinteistö Oy Keskusmarkku</b>		
Hallitus		