

25.3.2024

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Varsinainen yhtiökokous

Aika ja paikka:

Tiistaina 9.4.2024 klo 13.00

Oiva Isännöinti Satakunta Oy, Yrjönkatu 15 A, 2 krs (mahdollisuus osallistua 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 aiheutta,
 - 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 150,00 €/kok ja jäsenille 100,00 €/kok. Tilintarkastajille on päätetty maksaa laskun mukaan.
 - 5.7 valitaan hallituksen jäsenet,

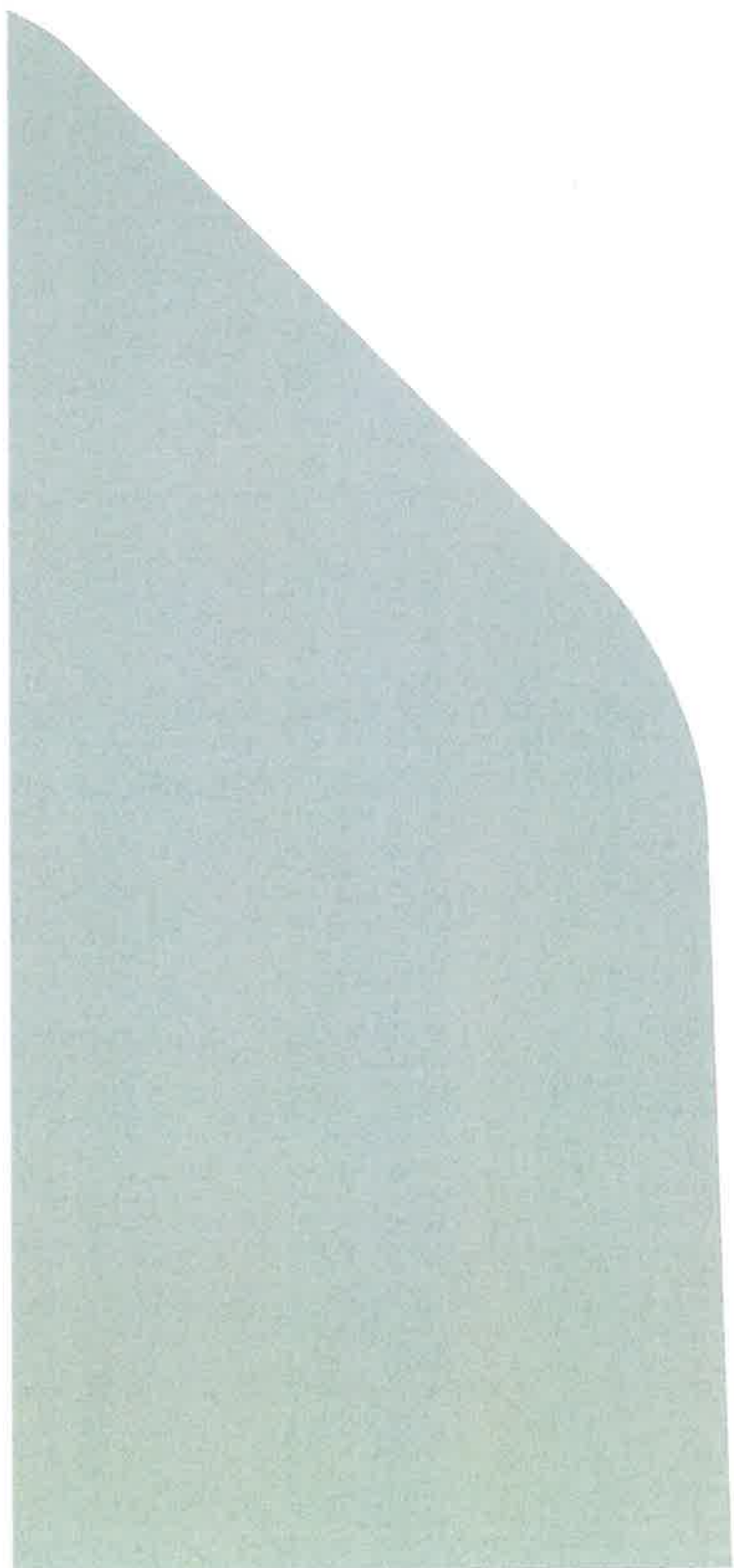
Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu kolme jäsentä. Hallituksen jäseninä ovat olleet Erkki Heino, Henri Järvinen ja Nina Tiainen.
 - 5.8 valitaan tilintarkastaja
Tilintarkastajana on toiminut KHT Yhteisö BDO Oy Ab Hanna Keskinen, valinta on voimassa toistaiseksi.
6. Esitetään hallituksen esitys viiden vuoden korjaustarpeesta. Ehdotus liitteenä



ISÄNNÖINTI

7. Muutasiat
8. Kokouksen päättäminen

Kiinteistö Oy Keskusmarkku
Hallitus



Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 0623268-9

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

Kiinteistö Oy Keskusmarkku - 0623268-9

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahotuslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	13
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	14

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

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

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Toimintakertomus

1.1.2023 - 31.12.2023

Yleistä

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita 2460 m² 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 m². 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 11.4.2023

Hallitus

1.1.2023-11.4.2023

Erkki Heino	puheenjohtaja
Henri Järvinen	jäsen
Nina Sandelin	jäsen

11.4.2023-31.12.2023

Erkki Heino	puheenjohtaja
Henri Järvinen	jäsen
Nina Tiainen	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 Oiva Isännöinti Satakunta Oy, henkilöisännöitsijänä on toiminut Tuomo Kyhä.

Huolto ja siivous

Kiinteistön hoidosta on vastannut Noormarkun Kiinteistöpalvelu Oy.

Talous

Yhtiövastikkeet	2023	
Hoitovastikkeet	3,500 €/jm2/kk	1.1.-30.6.2023
Hoitovastikkeet	4,20 €/jm2/kk	1.7.-31.12.2023
Alv vastike 0,527 €/jm2/kk		1.1.-30.6.2023
Alv vastike 0,527 €/jm2/kk		1.7.-31.12.2023

Taloudellinen tulos

Taseen rahoitusasema on 36.307,60 € tilikauden päättyessä. Maksuvalmius on tilikaudella ollut hyvä. Pankkitilin saldo on 31.12.2023 42.040,40 €.

Lainat

Taloyhtiöllä ei ole lainoja.

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 laadintavasta, jossa kiinteiden hoitokulujen ylijäämät budjetoitiin kiinteistön korjauskuluihin.

Kulutustiedot

	2019	2020	2021	2022	2023
vesi m3	128	126	186	156	142
Lämmitys sähkö kwh	120.754	118.679	143.000	149.000	148.000
Yleissähkö kwh	12.847	10.280	11.049	11.000	11.000

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen sekä arvio tulevasta kehityksestä

Tilikauden 2023 aikana suoritettiin vain välttämättömät korjaustoimenpiteet. Kuluvan tilikauden aikana hallinnon näkyvissä ei ole olennaisia tapahtumia ja tilikaudesta odotetaan normaalin toiminnan vuotta. Alv vähennyksiin oikeuttavien huoneistojen prosenttiosuus tarkistettiin 1.11.2023 alkaen.

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 tulos 0,00 € kirjataan vapaitten omien pääomien eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	61 273,36
Holtovastikkeet	61 273,36
Kiinteistön tuotot yhteensä	
Kiinteistön hoitokulut	-59 134,95
Hoitokulut	0,12
Korkokulut	-59 134,83
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	
	2 138,53
Tilikauden hoitojäämä	33 550,74
Edellisten tilikausien hoitojäämä	35 689,27
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	
Alv-hoitorahoituslaskelma	
Alv-vastiketuotot	5 984,14
Alv-vastiketuotot	5 984,14
Alv-vastikkeet yhteensä	
Arvonlisävero alv-vastikkeista	-9 599,74
Suoritettava arvonlisävero	-9 599,74
Hoitokulujen arvonlisävero	7 291,29
Alv-laskentapalkkiot	-2 232,00
Vähennettävät arvonlisäverot	5 059,29
	1 443,69
Tilikauden ylijäämä	-1 225,24
Ed. tilikausien alv-lisäv. hoitojäämä	218,45
Siirtyvä alv-lisävastike	
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	35 689,27
Alv-hoitorahoitus	218,45
	35 907,72
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	42 533,33
Lyhytaikainen vieras pääoma	-6 625,61
	35 907,72
Raholtusvalmius	
	0,00
Erotus	

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

61 273,36 61 273,00

Lisähoitovastikkeet

5 984,14 6 139,08 (-2,52 %)

Vastikkeet yhteensä

67 257,50 67 412,08 (-0,23 %)

./ ALV Kiinteistön tuotoista

-9 599,74 -9 838,05 (-2,42 %)

HOITOTULOT YHTEENSÄ

57 657,76 57 574,03 (0,15 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut

-400,00 -400,00

Hallinto

-13 737,54 -12 099,00 (13,54 %)

Käyttö- ja huolto

-7 119,45 -7 500,00 (-5,07 %)

Ulkoalueiden hoito

-577,01 -600,00 (-3,83 %)

Lämmitys

-27 274,83 -27 500,00 (-0,82 %)

Vesi ja jätevesi

-1 226,34 -1 500,00 (-18,24 %)

Sähkö ja kaasu

-4 218,33 -4 900,00 (-13,91 %)

Jätehuolto

-921,03 -900,00 (2,34 %)

Vahinkovakuutukset

-1 580,88 -1 581,88 (-0,06 %)

Kiinteistövero

-3 025,74 -2 750,00 (10,03 %)

Korjaukset

-1 285,80 -1 544,00 (-16,72 %)

./ ALV kiinteistön hoitokuluista

7 291,29 10 943,80 (-33,38 %)

Hoitokorot

0,12 0,00

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-54 075,54 -50 331,08 (7,44 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

3 582,22 7 242,95 (-50,54 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	61 273,36	55 703,28
Lisähoitovastikkeet	5 984,14	6 040,08
Vastikkeet yhteensä	67 257,50	61 743,36
./. ALV Kiinteistön tuotoista	-9 599,74	-9 060,54
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	57 657,76	52 682,82
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut		
Henklöstökulut	-400,00	-380,00
Hallinto	-13 737,54	-13 543,91
Käyttö- ja huolto	-7 119,45	-6 599,52
Ulkoalueiden hoito	-577,01	-359,60
Lämmitys	-27 274,83	-18 829,73
Vesi ja jätevesi	-1 226,34	-1 380,91
Sähkö ja kaasu	-4 218,33	-3 940,34
Jätehuolto	-921,03	-833,01
Vahinkovakuutukset	-1 580,88	-1 524,85
Kiinteistövero	-3 025,74	-2 534,22
Korjaukset	-1 285,80	-2 649,74
./. ALV kiinteistön hoitokuluista	7 291,29	6 813,40
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-54 075,66	-45 762,43
HOITOKATE	3 582,10	6 920,39
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-3 424,83	-6 693,76
Poistot pitkävaikutteisista	-157,39	-174,88
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 582,22	-6 868,64
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,00	0,02
Korkokulut	0,12	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,12	0,02
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00	51,77
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	0,00	51,77

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	35 655,84	35 655,84
Omistuskliinteistöt		
Rakennukset ja rakennelmat	617 526,22	620 951,05
Omistusrakennukset ja rakennelmat	8 233,28	8 233,28
Koneet ja kalusto	1 416,50	1 573,89
Muut aineelliset hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	662 831,84	666 414,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	662 831,84	666 414,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	412,93	0,00
Siirtosaamiset	80,00	80,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	492,93	80,00
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	42 040,40	35 678,13
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	42 040,40	35 678,13
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	42 533,33	35 758,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ	705 365,17	702 172,19

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	19 522,41	19 522,41
Osakepääoma yhteensä	19 522,41	19 522,41
Rakennusrahasto	692 081,97	692 081,97
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-12 864,82	-12 916,59
Tilikauden voitto/tappio	0,00	51,77
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	698 739,56	698 739,56
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	0,04	0,00
Ostovelat	6 625,57	3 207,66
Muut velat	0,00	224,97
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 625,61	3 432,63
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 625,61	3 432,63
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	705 365,17	702 172,19

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 % 157,39 €
- poistot rakennuksista, 0,55 % 3424,83 €

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jakotuksessa 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 % 31.12.2023.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Oman pääoman muutokset

	1/2023 - 12/2023	1/2022 - 12/2022
Sidottu oma pääoma		
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
Sidottu oma pääoma yhteensä	711 604,38	711 604,38
Vapaa oma pääoma		
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-12864,82	-12 916,59
Tilikauden voitto/tappio	0,00	51,77
Vapaa oma pääoma yhteensä	-12 864,82	-12 864,82

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

Muutokset tiikartassa

Ohjelmistomuutoksen vuoksi joltakin vertailukauden kuluja on yhdistetty samoille kirjanpidon tileille tai kirjattu eri kirjanpidon tileille verrattuna vuoden 2022 tilinpäätöksessä esitettyihin lukuihin. Kirjausmuutokset on toteutettu tilinpäätöstä laadittaessa sekä vertailukauden että tilinpäätöskauden lukuihin, joten keskenään tilinpäätöksen luvut ovat vertailukelpoisia.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

[Redacted signature]

Kyhä Tuomo
Isännöitsijä
Oiva Isännöinti Group Oy

Porissa 13.2.2024

Paikka ja aika

[Redacted signature]

Helno Erkki
Hallituksen puheenjohtaja

Porissa 13.2.2024

Paikka ja aika

[Redacted signature]

Tialnen Niina
Hallituksen jäsen

Porissa 13.2.2024

Paikka ja aika

Järvinen Henri Tero Kristian
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
BDO Oy

[Redacted signature]

Allekirjoitus
Heidi Puputti, KHT

Porissa 26.3.2024

Paikka ja aika

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoiluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 5
PJ	Ostolasku	1 - 23
GI	Tiliote	1 - 15
HJ	Vastikereskontra	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Tilin_saldo- ja korkotodistus_57008120266650_2023-12-31
2	Kiinteistö_Oy_Keskusmarkku_rasitustodistus_4_1_2024

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Keskusmarkun yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Keskusmarkun (y-tunnus 0623268-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon 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 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 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 suorittaessa 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.

Yhtiökokouksen edellyttämät lausumat

Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Porissa 26.3.2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Heidi Puputti
KHT

Vuosi: 2024 Budjetti 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Esitys, Varsinainen
Tulostettu: 25.03.2024 15:53:55

Toteutunut Budjetoitu Toteutunut Budjetoitu
202301-202312 202301-202312 202401-202403 202401-202412

Talousarvio

Hoitotuotot

3002 Liikehuoneistovastikkeet	6 291,60	5 267,00	991,20	5 745,60
114,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				2 872,80
114,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				2 872,80
2 872,80 yhteensä alkuvuosi + 2 872,80 yhteensä loppuvuosi				5 745,60
30020 Liikehuoneistovastikkeet, alv	6 919,52	43 694,00	3 459,76	47 666,30
945,76 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				23 833,15
945,76 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				23 833,15
23 833,152 yhteensä alkuvuosi + 23 833,152 yhteensä loppuvuosi				47 666,30
30020 Liikehuoneistovastikkeet, alv	35 749,94			
3004 Varastohuoneistovastikkeet	11 367,30	11 157,00	1 119,30	12 171,60
241,50 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				6 085,80
241,50 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				6 085,80
6 085,80 yhteensä alkuvuosi + 6 085,80 yhteensä loppuvuosi				12 171,60
30040 Varastohuoneistovastikkeet, alv	945,00			
30240 Muut hoitovastikkeet 4, alv		1 155,00		1 260,00
25,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				630,00
25,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				630,00
630,00 yhteensä alkuvuosi + 630,00 yhteensä loppuvuosi				1 260,00
Hoitovastikkeet	61 273,36	61 273,00	5 570,26	66 843,50
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot			0,12	
Suoritettavat arvonlisäy kiint tuotoista	-9 599,74	-9 838,05	-753,65	-10 657,93
Kiinteistön tuotot yhteensä	61 273,36	61 273,00	5 570,38	66 843,50

Hoitokulut

Henkilöstökulut

5060 Hallituksen kokouspalkkiot		400,00		400,00
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	400,00			
Henkilöstökulut yhteensä	-400,00	-400,00	0,00	-400,00

Hallinto

5228 Isänn. alv-laskentapalkkiot			186,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	1 644,34	9 699,00	2 466,51	10 014,03
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	8 054,90			
5332 Isännöinnin erillisveloitukset		200,00	199,00	200,00
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	69,00			
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot		200,00	79,00	200,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	158,00			
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkkio	1 860,00			
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkkio	372,00		372,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle		750,00		900,00
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	803,37			
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	55,66		31,97	
5371 Kokouskulut		30,00	21,60	50,00
5371 Kokouskulut	18,60			
5372 Kopiokulut	0,90	100,00	9,90	100,00
5372 Kopiokulut	37,94			

5373 Postikulut		50,00		50,00
5373 Postikulut	23,39			
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut		600,00		600,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	494,17		111,16	
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	15,00	470,00		400,00
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	130,27			
Hallinto yhteensä	-13 737,54	-12 099,00	-3 477,14	-12 514,03
Käyttö- ja huolto				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	1 099,92	6 600,00	1 649,88	6 800,00
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	5 499,60			
5442 Kattolumityöt ja kattojen puhdist.		450,00		450,00
5445 IV järjestelmien huolto				500,00
5445 IV järjestelmien huolto	466,24			
5449 Muut laitehuoltomaksut		50,00		
5450 Käytön ja huollon tarveaineet		100,00		
5480 Muut käytön ja huollon kulut		300,00		200,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut	53,69			
Käyttö ja huolto yhteensä	-7 119,45	-7 500,00	-1 649,88	-7 950,00
Ulkoalueiden hoito				
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta		600,00		600,00
5551 Liukkauden torjunta-aineet	352,02			
5568 Koneiden ja työkalujen pienhankinnat / alle 3v.	224,99			
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-577,01	-600,00	0,00	-600,00
Lämmitys				
5720 Sähkölämmitys Fortum	5 327,74	12 500,00	6 142,42	5 400,00
5720 Sähkölämmitys Fortum	5 327,74	12 500,00	6 142,42	9 200,00
5720 Sähkölämmitys Fortum	9 184,08			
5730 Sähkölämmitys Caruna	4 623,57	15 000,00	3 811,05	4 700,00
5730 Sähkölämmitys Caruna	4 623,57	15 000,00	3 811,05	8 200,00
5730 Sähkölämmitys Caruna	8 139,44			
Lämmitys yhteensä	-27 274,83	-27 500,00	-9 953,47	-27 500,00
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	67,19	1 500,00	202,01	1 500,00
5800 Vesi ja jätevesi	1 159,15			
Vesi ja jätevesi yhteensä	-1 226,34	-1 500,00	-202,01	-1 500,00
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut Caruna	941,14	3 400,00	669,16	3 400,00
5910 Sähkömaksut Caruna	2 528,24			
5913 Sähkömaksut Fortum	241,12	1 500,00	301,70	1 000,00
5913 Sähkömaksut Fortum	507,83			
Sähkö ja kaasu yhteensä	-4 218,33	-4 900,00	-970,86	-4 400,00
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	232,20	900,00		1 100,00
6000 Jätehuolto	688,83			
Jätehuolto yhteensä	-921,03	-900,00	0,00	-1 100,00
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus			45,88	198,90
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus			45,88	1 418,20
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	1 580,88	1 581,88		
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus			1 580,10	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1 580,88	-1 581,88	-1 625,98	-1 617,10

	202301-202312	202301-202312	202401-202403	202401-202412
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	3 025,74	2 750,00	-0,01	3 270,00
Kiinteistövero yhteensä	-3 025,74	-2 750,00	0,01	-3 270,00
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset		1 544,00		5 992,37
6532 Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus	1 125,80			
6577 Pelastussuunnitelma	240,00			
6577 Pelastussuunnitelma	-80,00			
Korjaukset yhteensä	-1 285,80	-1 544,00	0,00	-5 992,37
Alv kiinteistön hoitokuluista yhteensä	7 291,29	10 943,80	1 959,67	7 594,28
Korkokulut				
8780 Vähennyskeltottomat viivästyskorkokulut	-0,12			
Korkokulut yhteensä	0,12	0,00	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-61 366,83	-61 274,88	-17 879,33	-66 843,50
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-93,47	-1,88	-12 308,95	0,00
X098 Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	33 550,74	33 550,74	36 089,15	36 089,15
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	33 457,27	33 548,86	23 780,20	36 089,15
Alv-hoitorahoituslaskelma				
30600 Alv-lisähoitovastikkeet	868,24	5 980,92	434,12	6 139,65
30620 Alv-lisäliikehuon. Vastikkeet	4 984,10			
30640 Alv-lisävarastohuon. Vastikkeet	131,80	158,16		
Suoritettava arvonlisävero	-9 599,74	-9 838,05	-753,65	-10 657,93
Vähennettävät arvonlisäverot	-372,00		-372,00	
Vähennettävät arvonlisäverot	5 431,29	10 943,80	1 959,67	7 594,28
Tilikauden yli/alijäämä	1 443,69	7 244,83	1 268,14	3 076,00
X198 Edellisen vuoden alv-lisävastikkeiden hoitoyli-/alijäämä	-1 225,24	-1 225,24	218,45	218,45
Siirtyvä alv-lisävastike	218,45	6 019,59	1 486,59	3 294,45
Pääomarahoitus				
Kertyneet yli-/alijäämät				
Hoitorahoitus	33 457,27	33 548,86	23 780,20	36 089,15
Alv-hoitorahoitus	218,45	6 019,59	1 486,59	3 294,45
Kokonaisjäämä	33 675,72	39 568,45	25 266,79	39 383,60

Koko kiinteistö		1 326,26 jyv.m ²
Verolliset tilat	970,76	823,70 jyv.m ²
Verollisten tilojen osuus kaikista tiloista		62,11 %
Hoitovastikkeet yhteensä		66 844 euroa
Hoitovastike 1.1.-30.6		4,200 euro/m ² /kk
Hoitovastike 1.7.-31.12.		4,200 euro/m ² /kk
Arvonlisäveron laskentakulu 1.1.-30.6		186,00 euro/kk
Arvonlisäveron laskentakulu 1.7-31.12.		190,00 euro/kk

VÄHENNYSKELPOISEN ALV:N MÄÄRÄ

Hoitokulut yhteensä				Euro	66 843,50
Vähennetään verottomat hoitokulut					
- Henkilöstökulut					400,00
- Vakuutus					1 617,10
- Vuokrat					0,00
- Kiinteistövero					3 270,00
Verolliset hoitokulut yhteensä					61 556,40
Hoitokulut sis. arvonlisäveroa	19,3540 %	x	61 556,40 e		11 913,63
Verollisten tilojen osuus alv:sta	62,11 %	x	11 913,63 e		7 399,55

HOITOVASTIKKEISTA SUORITETTAVA ALV

Hoitovastikkeista suor. Alv (1-6/24)	6 kk	x	970,76 m ²	x	4,200 e/m ² /kk x	19,3540	4 734,60
Hoitovastikkeista suor. Alv. 1.7. alk.	6 kk	x	970,76 m ²	x	4,200 e/m ² /kk x	19,3540	4 734,60

ALV-VASTIKKEEN MÄÄRÄ

Suoritettava alv					9 469,20
Vähennettävä alv					7 399,55
Erotus					2 069,64
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	150,00 e/kk	x	6 kk	900,00
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	153,23 e/kk	x	6 kk	919,38
Yhteensä					3 889,02

Alv-vastike

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

TARKISTUS

Verollisia tuottoja							
Hoitovastike 1.1.-30.6.	970,76	m ²	x	4,200 e/m ² /kk	6	kk	24 463,15
Hoitovastike 1.7.-31.12	970,76	m ²	x	4,200 e/m ² /kk	6	kk	24 463,15
ALV-vastike 1.1-30.6.	970,76	m ²	x	0,5271 e/m ² /kk	6	kk	3 070,13
ALV-vastike 1.7-31.12.	970,76	m ²	x	0,5270 e/m ² /kk	6	kk	3 069,52
Yhteensä							55 065,95
Sisältää suoritettavaa arvonlisäveroa			19,3540	%	x		55 065,95 e
ALV-vastike	970,76	m ²	x	0,5271 e/m ² /kk	6	kk	3 070,13
ALV-vastike	970,76	m ²	x	0,5270 e/m ² /kk	6	kk	3 069,52
Lisätään vähennettävä alv							7 399,55
Vähennetään suoritettava alv							-10 657,46
Vähennetään alv-laskentakulu							-1 819,38
Yli- / alijäämä							1 062,36

Perittävät vastikkeet			Verollisten tilojen osakkaat	
Vastikkeet		Verottomien tilojen osakkaat	Verollisten tilojen osakkaat	
		euro / jyv.m ² / kk	euro / jyv.m ² /kk	
Hoitovastike	1.1.2024-30.6.2024	4,200	4,200	
ALV-vastike	1.1.2024-30.6.2024		0,527	
Yhteensä		4,200	4,727	
sisältää arvonlisäveroa		0,813	0,813	
Hoitovastike	1.7.2024-31.12.2024	4,200	4,200	
ALV-vastike	1.7.2024-31.12.2024		0,527	
Yhteensä		4,200	4,727	
sisältää arvonlisäveroa		0,813	0,915	

Selvityksen laadintapäiväys 13.2.2024
Yhtiökokous, pvm. 9.4.2024

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

Kunnossapitotarve rakennusosittain	Kunnossapitotarve seur. kahden vuoden kuluessa	Kunnossapitotarve kolmen - viiden vuoden päästä
------------------------------------	--	---

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

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Hallitus