

Kiinteistö Oy Väinöläntammi

TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Joukahaisentie 8
28330 Pori
Kotipaikka Pori
Y-tunnus 0137989-2

TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
TULOSLASKELMA	7
TASE	8
LIITETIEDOT	10
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	12
KÄYTETYT TOSITELAJIT	12
ALLEKIRJOITUKSET	13
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	13

Tämä tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Isännöinti ja Tilipalvelu Porin Balanssi Ky
Auktorisoitu tilitoimisto
Valtakatu 6
28100 Pori

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Tontti: Oma

Kiinteistötunnus: 609-044-0126-0010-L

Rakennukset: Kiinteistö käsittää yhden vuonna 1979 valmistuneen liikerakennuksen. Rakennuksen tilavuus on 5.903 m³ ja huoneistoala 1.100 m².

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2024. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määrittämisestä asioista. Hallitukselle myönnettiin valtuudet aloittaa LH 1 lunastamiseksi yhtiölle tarvittavat toimenpiteet. Yhtiö myy osakkeet myöhemmin. Päätettiin tarvittaessa rahastoida lainanlyhennysosuudet ja kerätyt lisähoitovastikkeet. Hallitukselle annettiin valtuudet päättää rahastoinneista tarvittaessa. Hallitukselle annettiin valtuudet tarkastaa hoitovastiketta jos LH 1 saadaan vuokrattua ja siitä saadaan tuloa.

Hallitukselle myönnettiin valtuudet kerätä enintään kolmen kuukauden lisähoitovastikkeet yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 10.12.2024, kokouksessa valittiin yhtiölle uusi hallitus ja myönnettiin hallitukselle valtuudet siirtää LH 1 saatavat ulosottoon. Kun, ulosotto on saanut lainvoimaisuuden yhtiö myy osakkeet.

Hallitus:

1.1-16.5.2024

Janne Friman, puheenjohtaja
Riitta Ojansivu, varsinainen jäsen
Jussi Ojansivu, varsinainen jäsen

16.5-10.12.2024

Janne Friman
Jussi Ojansivu
Jari Ojansivu

10.12-31.12.2024

Janne Friman Pj
Ville Vuorio, jäsen
Kirsi Al-Saedi, jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 4 kertaa.

Isännöitsijä:

Isännöinti- ja Tilipalvelu Balanssi Ky / Juha Hautamäki

Tilintarkastajat:

Kaarina Pyydönniemi, HT, tilintarkastaja
Anne Hakala, KHT, varatilintarkastaja

Kiinteistön huolto:

RTK-Palvelu Oy

Vastiketiedot

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

Hoitovastike	01/2024 - 05/2024	4,425 € / m ² /kk
Hoitovastike	06/2024 - 12/2024	7,425 € / m ² /kk
Vesimaksu	01/2024 - 12/2024	50,00 € / hlö /kk
Autopaikka	01/2024 - 12/2024	15,00 € / kpl/kk
Rahoitusvastike kattoremontti	01/2024 - 05/2024	0,233038 € / os / kk
Rahoitusvastike kattoremontti	06/2024 - 12/2024	0,2069876 € / os / kk

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -982,00 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -3.738,99 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -15.340,48 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -19.079,47 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Vakuutukset

Yhtiöllä oli kiinteistön täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiössä.

Yhtiön vastuuvakuutuksen määrä on esine- ja henkilövahingoissa vahinkotapahtumaa kohti 500.000,00 €.

Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutuksen määrä on 200.000,00 € sekä oikeusturvavakuutuksen määrä on 30.000,00 €.

Omapastuu kaikissa vakuutuksissa on 1.000,00 euroa.

Lainat

	Saldo	31.12.2024	31.12.2023
Op 570081-81052486 / kattoremontti		12.815,98	16.593,52

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvio toteutui pääosin budjetoidusti. Merkittävin ero oli hoitokuluissa veden ja jäteveden kohdalla jotka alittuivat budjetoidusta 1.088,79 euroa.

Energian ja veden kulutus

Vuonna 2024 lämpöenergian kulutus tilikaudella oli 28,79 kWh/m³, sähkönkulutus 1,15 kWh/m³, ja vedenkulutus 246 m³.

Vertailutiedot	Sähkön kulutus	Lämmitys kulutus	Veden kulutus
2011	8790 kWh	224,710 MWh	425 m ³
2012	8250 kWh	248,497 MWh	408 m ³
2013	8425 kWh	235,774 MWh	405 m ³
2014	6863 kWh	219,153 MWh	407 m ³
2015	7115 kWh	216,200 MWh	375 m ³
2016	7587 kWh	246,550 MWh	309 m ³
2017	8277 kWh	210,188 MWh	299 m ³
2018	12 126 kWh	186,756 MWh	371 m ³
2019	12 847 kWh	175,280 MWh	389 m ³
2020	12 182 kWh	160,791 MWh	280 m ³
2021	11 922 kWh	213,858 MWh	338 m ³
2022	10 534 kWh	186,750 MWh	588 m ³
2023	4 785 kWh	202,000 MWh	408 m ³
2024	6 815 kWh	169,970 MWh	246 m ³

Osakesiirrot

Tilikaudella tehty osakesiirto LH 4 osakkeet 1361-1440

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Liikehuoneisto 1 hallintaan otto jatkuu edelleen. LH 1 uusi vuokrasopimus tehtiin lokakuussa 2023. Liikehuoneisto 1 vuokrasopimus on irtisanottu helmikuussa 2024, maksamattomien vuokrien vuoksi. Tilikaudella ei ollut merkittäviä korjauksia, vaan korjaukset olivat vuosikorjausluonteisia ja ne rahoitettiin korjausbudjetista. Todettiin, että yhtiön taloudellinen tilanne on erittäin heikko.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 3.198,41 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on lainaa 12.815,98

Vakuuksia on yhteensä 100.000,00 euroa.

<u>Panttikirja</u>		<u>uudist.</u>	<u>sijainti</u>
<u>nrot</u>	<u>á eur</u>	<u>pvm</u>	
285	100.000,00	05.01.2012	Länsi-Suomen Osuuspankki

Kiinnitykset on pantattuna Länsi-Suomen Osuuspankissa lainan 570081-81052486 vakuudeksi.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -982,00 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

Porissa 20. päivänä maal kuuta 2025

HALLITUS

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	86.377,63	
Vuokrat	10.636,65	
Käyttökorvaukset	2.486,00	
Korkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-57.489,56	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		42.010,72
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-43.235,71	
Korkokulut	-2.305,11	
Muut rahoituskulut	-208,89	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-45.749,71
RAHASTOJEN LISÄYS		0,00
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-3.738,99
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		-15.340,48
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-19.079,47
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2		
Pääomavastikkeet	3.762,02	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	820,41	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2 YHTEENSÄ		4.582,43
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		
Korkokulut	-1.005,03	
Lainojen lyhennykset	-2.957,13	
Lainaosuuslyhennykset	-820,41	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		-4.782,57
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 2		-200,14
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		-1,10
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		-201,24
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		-19.079,47
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2		-201,24
Kokonaisjäämä		-19.280,71
Rahoitusomaisuus		0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		-22.317,19
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		3.036,48
Taseen rahoitusasema		-19.280,71
Erotus		0,00

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset

6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset

Porin Eko-Rakennus Oy (2456) Ulkoseinien korjausta, ravintolan edustalla.

5240900011

1.304,57

1.304,57

6530 LVI-järjestelmien korjaukset

RTK-Palvelu Oy (1018) LH3ja5 ei tule vettä,putket

jäässäHuoltotyö (ilta/lauantai 50%) 5.1.24 klo 16:30

5240100004

126,17

Veikko Lehti Oy (1046) Imu/paine -yhdistelmäuto 27.2.2024

5240200008

147,60

TAMMI-PUTKI OY (2930) SÄHKÖSULATUS Puhallin toimitettuna Sulatus lämmö

5240300010

633,70

TAMMI-PUTKI OY (2930) LH3.Viemärin tukoksen avaus, VIEMÄRIN

PERUSKUVAUS, korkeapainepesu

5240300012

920,10

1.827,57

6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset

RTK-Palvelu Oy (1018) Lämmönjakohuoneeseen lämmityspatteri

Konevektorilämmitin 2000W

5240100006

66,27

66,27

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä

3.198,41

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	86.377,63	81.510,00	4.867,63	106,0
Vuokrat	10.636,65	2.400,00	8.236,65	443,2
Käyttökorvaukset	2.486,00	2.400,00	86,00	103,6
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	99.500,28	86.310,00	13.190,28	115,3
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-57.489,56	-44.460,00	-13.029,56	129,3
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-5.699,36	-5.515,00	-184,36	103,3
Käyttö ja huolto yhteensä	-5.513,56	-5.400,00	-113,56	102,1
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-659,76	-500,00	-159,76	132,0
Lämmitys	-18.724,17	-19.000,00	275,83	98,5
Vesi ja jätevesi	-911,21	-2.000,00	1.088,79	45,6
Sähkö ja kaasu	-1.478,57	-1.200,00	-278,57	123,2
Jätehuolto	-1.001,70	-780,00	-221,70	128,4
Vahinkovakuutukset	-2.539,83	-2.550,00	10,17	99,6
Kiinteistövero	-3.222,89	-3.220,00	-2,89	100,1
Korjaukset yhteensä	-3.198,41	-1.185,00	-2.013,41	269,9
Muut hoitokulut	-286,25	-500,00	213,75	57,3
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-43.235,71	-41.850,00	-1.385,71	103,3
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-1.224,99	0,00	-1.224,99	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot				
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	4.582,43	0,00	4.582,43	
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	-820,41			
Korkokulut yhteensä	-3.310,14	0,00	-3.310,14	
Muut rahoituskulut yhteensä	-208,89	0,00	-208,89	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	242,99	0,00	242,99	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-982,00	0,00	-982,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-982,00	0,00	-982,00	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	86.377,63	75.515,12
Vuokrat	10.636,65	2.580,00
Käyttökorvaukset	2.486,00	2.958,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	99.500,28	81.053,12
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-57.489,56	-21.034,48
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto	-5.699,36	-11.344,74
Käyttö ja huolto	-5.513,56	-5.718,55
Ulkoalueiden hoito	-659,76	-554,81
Lämmitys	-18.724,17	-18.760,15
Vesi ja jätevesi	-911,21	-1.898,97
Sähkö ja kaasu	-1.478,57	-1.092,85
Jätehuolto	-1.001,70	-2.034,38
Vahinkovakuutukset	-2.539,83	-2.328,26
Kiinteistövero	-3.222,89	-2.836,36
Korjaukset	-3.198,41	-3.879,00
Muut hoitokulut	-286,25	-455,06
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-43.235,71	-50.903,13
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-1.224,99	9.115,51
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot		275,35
Muut rahoitustuotot		20,00
Pääomavastikkeet	4.582,43	3.995,55
Rahastosierrot pääomavastikkeista	-820,41	
Korkokulut	-3.310,14	-2.222,91
Muut rahoituskulut	-208,89	-2.151,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	242,99	-83,29
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-982,00	9.032,22
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-982,00	9.032,22

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	25.228,19	25.228,19
Liittymismaksut	4.679,83	4.679,83
Rakennukset ja rakennelmat	374.927,33	374.927,33
Koneet ja kalusto	987,41	987,41
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>405.822,76</u>	<u>405.822,76</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	405.822,76	405.822,76
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset		3.795,99
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		3.795,99
Saamiset yhteensä		3.795,99
Rahat ja pankkisaamiset		4,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>3.800,97</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>405.822,76</u></u>	<u><u>409.623,73</u></u>

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	8.000,00	8.000,00
Rakennusrahasto	441.902,70	441.902,70
Lainanlyhennysrahasto	820,41	
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-76.015,04	-85.047,26
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	<u>-982,00</u>	<u>9.032,22</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	373.726,07	373.887,66
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	9.779,50	13.635,06
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	9.779,50	13.635,06
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	18.030,80	17.481,34
Ostovelat	4.258,07	4.485,73
Siirtovelat	28,32	133,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>22.317,19</u>	<u>22.101,01</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	32.096,69	35.736,07
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u><u>405.822,76</u></u>	<u><u>409.623,73</u></u>

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksiä koskevien säännösten (PMA) mukaisesti. (Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen mukaisesti)

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella koneista, kalustosta, rakennuksista eikä rakennelmista ole tehty poistoja.

2. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.

3. Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat
Tilikauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien muutokset

	2024	2023
Muut rakennukset 1.1	374.927,33	374.927,33
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Asuinrakennukset 31.12	374.927,33	374.927,33
Koneet ja kalusto 1.1	987,41	987,41
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	987,41	987,41

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1	8.000,00	8.000,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	8.000,00	8.000,00
Rakennusrahasto 1.1	441.902,70	441.902,70
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	441.902,70	441.902,70
Sidottu oma pääoma yhteensä	449.902,70	449.902,70

Muut rahastot

Lainanlyh.rahasto 1.1	0,00	0,00
Lisäys, pääomavastike 2	820,41	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	820,41	0,00
Voitto/tappio edel.kausilta	-76.015,04	-85.047,26
Tilikauden voitto/tappio	-982,00	9.032,22
Vapaa oma pääoma yhteensä	-76.176,63	-76.015,04
Oma pääoma yhteensä	373.726,07	373.887,66

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Annetut vakuudet 100.000,00 € lainan 570081-81052486 vakuudeksi.

Kiinteistökiinnitykset 100.000,00 €

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Tilinpäätös

- Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuetteloja saldoluettelot

- Tilikohtainen tuloslaskelma
- Tilikohtainen tase
- Tililuettelo

Kirjanpidot

- Pääkirjat
- Vuokra- ja vastikereskontra
- Ostoreskontra

Tasekirja sidottuna

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut	5240100001 - 5241200018
6	Maksut	6240100001 - 6241200013
8	Pkviennit	8240100001 - 8241200005
10	Tiliote OP -916	10240100001 - 10241200019
11	KH tavoite	V0000005258 - V0000005884
13	KH maksu	13240100001 - 13241200006
14	KH automaattikirjaukset	14240100001 - VA0000001265
30	Tiliote DB -385	30240100001 - 30241200002

Aineisto säilytetään muuten sähköisessä muodossa varmuuskopioineen mutta tositteet ja ostolaskut säilytetään paperiversiona. Aineisto säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta kirjausjärjestyksessä Isännöinti ja Tilipalvelu Porin Balanssi Ky:n arkistossa. Virallinen tilinpäätös säilytetään lisäksi sidottuna paperiversiona kymmenen vuotta.

ALLEKIRJOITUKSET

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Porissa 20. päivänä maal kuuta.2025


Janne Friman
hallituksen puheenjohtaja

Ville Vuorio
hallituksen jäsen


Kirsi Al-Saedi
hallituksen jäsen


Mikko Viitala, Porin kaupunki


Isännöinti- ja Tilipalvelu Balanssi Ky / Juha Hautamäki
isännöitsijä

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porissa .päivänä kuuta 2025

Kaarina Pyydönniemi
HT, tilintarkastaja