

24.3.2025

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Varsinainen yhtiökokous

Aika ja paikka: Keskiviikkona 23.4.2025 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 2024
 - 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 2025, 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 Heidi Puputti KHT, valinta on voimassa toistaiseksi.
6. Esitetään hallituksen esitys viiden vuoden korjaustarpeesta. Ehdotus liitteenä

7. Muutasiat
8. Kokouksen päättäminen

Kiinteistö Oy Keskusmarkku
Hallitus

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0623268-9

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Kiinteistö Oy Keskusmarkku - 0623268-9

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	5
Talousarviovertailu	6
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Liitetiedot	10
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	13
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	14

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

Kiinteistö Oy Keskusmarkku

Toimintakertomus

1.1.2024 - 31.12.2024

Yleistä

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita 2460 m2 suuruista Kotimaa-nimistä tilaa RN:o 38:4 Noormarkun Finpyn 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 9.4.2024

Hallitus

1.1.2024-31.12.2024

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 Heidi Puputti KHT.

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	2024	
Hoitovastikkeet	4,20 €/jm2/kk	1.1.-30.6.2024
Hoitovastikkeet	4,20 €/jm2/kk	1.7.-31.12.2024
Alv vastike 0,527 €/jm2/kk		1.1.-30.6.2024
Alv vastike 0,527 €/jm2/kk		1.7.-31.12.2024

Taloudellinen tulos

Taseen rahoitusasema on 43.990,52 € tilikauden päättyessä. Maksuvalmius on tilikaudella ollut hyvä. Pankkitilin saldo on 31.12.2024 48.787,61 €.

Lainat

Taloyhtiöllä ei ole lainoja.

Talousarvion toteutuminen ja poikkeamat

Yhtiön taloudellinen tilanne on ollut vakaa. Talousarvioon verrattuna toteuma jäi 8082,80 € ylijäämäiseksi. Korjaus kulut alittuivat 4476,65 €, tämä johtuu budjetin laadintatavasta, jossa kiinteiden hoitokulujen ylijäämät budjetoitiin kiinteistön korjauskuluihin.

Kulutustiedot

	2020	2021	2022	2023	2024
vesi m3	126	186	156	142	120
Lämmitys sähkö kwh	118.679	143.000	149.000	148.000	148.000
Yleissähkö kwh	10.280	11.049	11.000	11.000	10.000

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen sekä arvio tulevasta kehityksestä

Tilikauden 2024 aikana suoritettiin vain välttämättömät korjaustoimenpiteet. Kuluvan 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.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelemiseksi

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

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	66 843,12
Muut rahoitustuotot	0,37
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,04
Kiinteistön tuotot yhteensä	66 843,53
Kiinteistön hoitokulut	
Hoitokulut	-59 492,55
Korkokulut	-3,01
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-59 495,56
Tilikauden hoitojäämä	7 347,97
Edellisten tilikausien hoitojäämä	35 689,27
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	43 037,24

Alv-hoitorahoituslaskelma

Alv-vastiketuotot	
Alv-vastiketuotot	5 209,44
Alv-vastikkeet yhteensä	5 209,44
Arvonlisävero alv-vastikkeista	-9 193,96
Suoritettava arvonlisävero	-9 193,96
Hoitokulujen arvonlisävero	6 960,35
Alv-laskentapalkkiot	-2 241,00
Vähennettävät arvonlisäverot	4 719,35
Tilikauden ylijäämä	734,83
Ed. tilikausien alv-lisäv. hoitojäämä	218,45
Siirtyvä alv-lisävastike	953,28
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	43 037,24
Alv-hoitorahoitus	953,28
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	43 990,52
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	48 787,61
Lyhytaikainen vieras pääoma	-4 797,09
Rahoitusvalmius	43 990,52
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	66 843,12	66 843,50	
Lisähoitovastikkeet	5 209,44	6 139,65	(-15,15 %)
Vastikkeet yhteensä	72 052,56	72 983,15	(-1,28 %)
./ ALV Kiinteistön tuotoista	-9 193,96	-10 657,93	(-13,74 %)
Rahoitustulot (hoito)	0,37	0,00	
HOITOTULOT YHTEENSÄ	62 858,97	62 325,22	(0,86 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,04	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	0,04	0,00	
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-250,00	-400,00	(-37,50 %)
Hallinto	-14 597,49	-12 514,03	(16,65 %)
Käyttö ja huolto	-6 726,16	-7 950,00	(-15,39 %)
Ulkoalueiden hoito	-510,68	-600,00	(-14,89 %)
Lämmitys	-26 288,37	-27 500,00	(-4,41 %)
Vesi ja jätevesi	-1 310,74	-1 500,00	(-12,62 %)
Sähkö ja kaasut	-4 587,62	-4 400,00	(4,26 %)
Jätehuolto	-988,01	-1 100,00	(-10,18 %)
Vahinkovakuutukset	-1 625,98	-1 617,10	(0,55 %)
Kiinteistövero	-3 332,78	-3 270,00	(1,92 %)
Korjaukset	-1 515,72	-5 992,37	(-74,71 %)
./ ALV kiinteistön hoitokuluista	6 960,35	7 594,28	(-8,35 %)
Hoitokorot	-3,01	0,00	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-54 776,21	-59 249,22	(-7,55 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	8 082,80	3 076,00	(162,77 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	66 843,12	61 273,36
Lisähoitovastikkeet	5 209,44	5 984,14

Vastikkeet yhteensä **72 052,56** **67 257,50**

./ ALV Kiinteistön tuotoista -9 193,96 -9 599,74

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ **62 858,60** **57 657,76**

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät 0,04 0,00

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä **0,04** **0,00**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-250,00	-400,00
Hallinto	-14 597,49	-13 737,54
Käyttö- ja huolto	-6 726,16	-7 119,45
Ulkoalueiden hoito	-510,68	-577,01
Lämmitys	-26 288,37	-27 274,83
Vesi ja jätevesi	-1 310,74	-1 226,34
Sähkö ja kaasu	-4 587,62	-4 218,33
Jätehuolto	-988,01	-921,03
Vahinkovakuutukset	-1 625,98	-1 580,88
Kiinteistövero	-3 332,78	-3 025,74
Korjaukset	-1 515,72	-1 285,80
./ ALV kiinteistön hoitokuluista	6 960,35	7 291,29

Kiinteistön hoitokulut yhteensä **-54 773,20** **-54 075,66**

HOITOKATE **8 085,44** **3 582,10**

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-6 024,48	-3 424,83
Poistot koneista ja kalustosta	-2 058,32	0,00
Poistot pitkävaikutteisista menoista	0,00	-157,39

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä **-8 082,80** **-3 582,22**

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,37	0,00
Korkokulut	-3,01	0,12

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **-2,64** **0,12**

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA **0,00** **0,00**

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO **0,00** **0,00**

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	35 655,84	35 655,84
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	611 501,74	617 526,22
Koneet ja kalusto	6 174,96	8 233,28
Muut aineelliset hyödykkeet	1 416,50	1 416,50
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	654 749,04	662 831,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	654 749,04	662 831,84
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	0,00	412,93
Siirtosaamiset	0,00	80,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,00	492,93
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	48 787,61	42 040,40
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	48 787,61	42 040,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	48 787,61	42 533,33
VASTAAVAA YHTEENSÄ	703 536,65	705 365,17

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	19 522,41	19 522,41
Osakepääoma yhteensä	19 522,41	19 522,41
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	692 081,97	692 081,97
Rakennusrahasto yhteensä	692 081,97	692 081,97
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-12 864,82	-12 864,82
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	698 739,56	698 739,56
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	489,30	0,04
Ostovelat	4 053,32	6 625,57
Muut velat	254,47	0,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	4 797,09	6 625,61
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 797,09	6 625,61
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	703 536,65	705 365,17

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:

- koneista ja kalustosta, 25 % 2 058,32 €

- poistot rakennuksista, 0,97 % 6 024,48 €

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenuun 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 % 31.12.2024.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Hallituksen esitys jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä


Hallitus ehdottaa, että osinkoa vuodelta 2024 ei jaeta.

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	35 655,84	35 655,84
tilikauden lopussa	35 655,84	35 655,84
Rakennukset		
tilikauden alussa	617 526,22	620 951,05
poistot	-6 024,48	-3 424,83
tilikauden lopussa	611 501,74	617 526,22
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	8 233,28	8 233,28
poistot	-2 058,32	0,00
tilikauden lopussa	6 174,96	8 233,28
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	1 416,50	1 573,89
poistot	0,00	-157,39
tilikauden lopussa	1 416,50	1 416,50
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	654 749,04	662 831,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	654 749,04	662 831,84

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	19 522,41	19 522,41
tilikauden lopussa	19 522,41	19 522,41
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	692 081,97	692 081,97
tilikauden lopussa	692 081,97	692 081,97
Sidottu oma pääoma yhteensä	711 604,38	711 604,38
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-12 864,82	-12 864,82
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-12 864,82	-12 864,82
Vapaa oma pääoma yhteensä	-12 864,82	-12 864,82
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	698 739,56	698 739,56

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset



Kyhä Tuomo
Isännöitsijä
Oiva Isännöinti Oy

Pori 24.2.2025

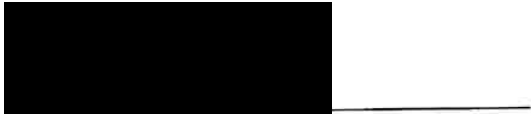
Paikka ja aika



Heino Erkki
Hallituksen puheenjohtaja

Pori 24.2.2025

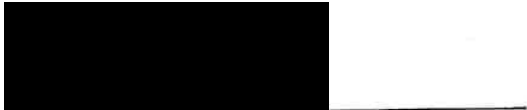
Paikka ja aika



Tiainen Niina
Hallituksen jäsen

Pori 24.2.2025

Paikka ja aika



Järvinen Henri Tero Kristian
Hallituksen jäsen

Pori 24.2.2025

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

BDO Oy



Allekirjoitus

Heidi Puputti
KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

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 - 112
GI	Tiliote	1 - 91
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 2

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	Keskusmarkku_käyttötilin_saldotodistus_31_12_24
2	RASITUSTODISTUS_31_12_2024

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Keskusmarkun yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Keskusmarkun (y-tunnus 0623268-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. 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 velvollisuuksiämme 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 lausuntonme 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 soveltuviissa 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 lausuntonme. 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 virheellisyysriskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen1. 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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 sähköisen allekirjoituksen ajankohtana

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Heidi Puputti
KHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Heidi Sarita Anneli Puputti

bec2028-49f1-4547-ba69-fe8afd7d79b - 2025-04-03 10:54:38 UTC +03:00
BankID - MobileID - 44ec0dfa-c3cc-4b15-b790-f1e914663268 - F

Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti
Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti
Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti	Heidi Sarita Anneli Puputti



Vuosi: 2025 Talousarvio 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 21.03.2025 12:33:00

Toteutunut Budjetoitu Toteutunut Budjetoitu
202401-202412 202401-202412 202501-202503 202501-202512

Talousarvio

Hoitotuotot

3002 Liikehuoneistovastikkeet	11 894,40	5 745,60	991,20	11 894,40
236,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				5 947,20
236,00 m2 * 6,00 kk * 4,20 €/m2/kk				5 947,20
5 947,20 yhteensä alkuvuosi + 5 947,20 yhteensä loppuvuosi				11 894,40
30020 Liikehuoneistovastikkeet, alv	13 839,04		3 459,76	13 839,04
30020 Liikehuoneistovastikkeet, alv	27 678,08	47 666,30		27 678,08
3004 Varastohuoneistovastikkeet	13 431,60	12 171,60	1 119,30	13 431,60
30040 Varastohuoneistovastikkeet, alv		1 260,00		
Hoitovastikkeet	66 843,12	66 843,50	5 570,26	66 843,12
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot	0,37			
3905 Pyörityserot	0,04			
Suoritettavat arvonlisä v kiint tuotoista	-9 193,96	-10 657,93	-791,19	-2 811,92
Kiinteistön tuotot yhteensä	66 843,53	66 843,50	5 570,26	66 843,12

Hoitokulut

Henkilöstökulut

5060 Hallituksen kokouspalkkiot	250,00			250,00
5060 Hallituksen kokouspalkkiot		400,00		
Henkilöstökulut yhteensä	-250,00	-400,00	0,00	-250,00

Hallinto

5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	6 626,68	10 014,03		10 644,84
1,00 kpl * 12,00 kk * 887,07 €/kk				10 644,84
1,00 kpl * 0,00 kk * 0,00 €/kk				0,00
10 644,84 yhteensä alkuvuosi + 0,00 yhteensä loppuvuosi				10 644,84
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	3 428,32		2 661,21	
5332 Isännöinnin erilliseloitukset	268,00	200,00		600,00
5332 Isännöinnin erilliseloitukset			556,65	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	158,00	200,00		200,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot			90,00	
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkkio	1 488,00			1 260,00
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkkio	753,00		315,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	837,30	900,00		900,00
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	154,64			400,00
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	159,44		256,75	
5371 Kokouskulut	21,60	50,00		50,00
5371 Kokouskulut			12,90	
5371 Kokouskulut			5,00	
5372 Kopiokulut	60,75	100,00		
5372 Kopiokulut	1,37			
5373 Postikulut	20,68	50,00		
5373 Postikulut	4,49			
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	463,35		110,50	600,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	58,87	600,00		
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	50,00	400,00		
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	43,00			

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202501-202503	Budjetoitu 202501-202512
Hallinto yhteensä	-14 597,49	-12 514,03	-4 008,01	-14 654,84
Käyttö- ja huolto				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	4 399,68	6 800,00		6 679,44
1,00 kpl * 12,00 kk * 556,62 €/kk				6 679,44
1,00 kpl * 0,00 kk * 0,00 €/kk				0,00
6 679,44 yhteensä alkuvuosi + 0,00 yhteensä loppuvuosi				6 679,44
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	2 226,48		1 669,86	
5442 Kattolumityöt ja kattojen puhdist.		450,00		450,00
5445 IV järjestelmien huolto		500,00		500,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut		200,00		200,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut	100,00			
Käyttö ja huolto yhteensä	-6 726,16	-7 950,00	-1 669,86	-7 829,44
Ulkoalueiden hoito				
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta	510,68	600,00		600,00
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-510,68	-600,00	0,00	-600,00
Lämmitys				
5720 Sähkölämmitys Fortum	9 687,39	14 600,00		14 600,00
5720 Sähkölämmitys Fortum	9 687,39	14 600,00		
5720 Sähkölämmitys Fortum	4 070,77		3 395,38	
5730 Sähkölämmitys Caruna	8 188,79	12 900,00		12 900,00
5730 Sähkölämmitys Caruna	8 188,79	12 900,00		
5730 Sähkölämmitys Caruna	4 341,42		3 078,61	
Lämmitys yhteensä	-26 288,37	-27 500,00	-6 473,99	-27 500,00
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	873,32	1 500,00		1 500,00
5800 Vesi ja jätevesi	437,42		228,82	
Vesi ja jätevesi yhteensä	-1 310,74	-1 500,00	-228,82	-1 500,00
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut Caruna	2 128,91	3 400,00		3 600,00
5910 Sähkömaksut Caruna	1 291,89		674,98	
5910 Sähkömaksut Caruna	287,31			
5913 Sähkömaksut Fortum	578,46	1 000,00		1 000,00
5913 Sähkömaksut Fortum	301,05		201,83	
Sähkö ja kaasu yhteensä	-4 587,62	-4 400,00	-876,81	-4 600,00
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	494,14	1 100,00		1 100,00
6000 Jätehuolto	493,87			
Jätehuolto yhteensä	-988,01	-1 100,00	0,00	-1 100,00
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus			47,90	47,90
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	1 580,10		1 630,27	1 630,27
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	45,88	1 617,10		
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	45,88	1 617,10		
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1 625,98	-1 617,10	-1 678,17	-1 678,17
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	3 332,79			3 340,00
6300 Kiinteistövero	-0,01	3 270,00		
Kiinteistövero yhteensä	-3 332,78	-3 270,00	0,00	-3 340,00
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset		5 992,37		3 790,67

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202501-202503	Budjetoitu 202501-202512
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	809,48			
6533 Ilmastointijärjestelmien korjaukset	466,24			
6577 Pelastussuunnitelma	160,00			
6577 Pelastussuunnitelma	80,00			
Korjaukset yhteensä	-1 515,72	-5 992,37	0,00	-3 790,67
Alv kiinteistön hoitokuluista yhteensä	6 960,35	7 594,28	1 688,82	6,04
Korkokulut				
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut	3,01			
Korkokulut yhteensä	-3,01	0,00	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-61 736,56	-66 843,50	-14 935,66	-66 843,12
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	5 106,97	0,00	-9 365,40	0,00
X098 Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	35 689,27	36 089,15		
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	40 796,24	36 089,15	-9 365,40	0,00
Alv-hoitorahoituslaskelma				
30600 Alv-lisähoitovastikkeet	3 472,96	6 139,65		4 065,88
30600 Alv-lisähoitovastikkeet	1 736,48		434,12	
Suoritettava arvonalisävero	-9 193,96	-10 657,93	-791,19	-2 811,92
Vähennettävät arvonalisäverot	-1 488,00			-1 260,00
Vähennettävät arvonalisäverot	-753,00		-315,00	
Vähennettävät arvonalisäverot	6 960,35	7 594,28	1 688,82	6,04
Tilikauden yli/alijäämä	734,83	3 076,00	1 016,75	0,00
X198 Edellisen vuoden alv-lisävastikkeiden hoitoyli-/alijäämä	218,45	218,45		
Siirtyvä alv-lisävastike	953,28	3 294,45	1 016,75	0,00
Pääomarahoitus				
Kertyneet yli-/alijäämät				
Hoitorahoitus	40 796,24	36 089,15	-9 365,40	0,00
Alv-hoitorahoitus	953,28	3 294,45	1 016,75	0,00
Kokonaisjäämä	41 749,52	39 383,60	-8 348,65	0,00

KIINTEISTÖ OY KESKUSMARKKU
ALV-TALOUSARVIO V. 2025

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		105,00 euro/kk
Arvonlisäveron laskentakulu 1.7.-31.12.		105,00 euro/kk

VÄHENNYSKELPOISEN ALV:N MÄÄRÄ
Euro

Hoitokulut yhteensä				66 844,00
Vähennetään verottomat hoitokulut				
- Henkilöstökulut				250,00
- Vakuutus				1 630,27
- Vuokrat				0,00
- Kiinteistövero				3 340,00
Verolliset hoitokulut yhteensä				61 623,73
Hoitokulut sis. arvonlisäveroa	19,3540 %	x	61 623,73 e	11 926,66
Verollisten tilojen osuus alv:sta	62,11 %	x	11 926,66 e	7 407,65

HOITOVASTIKKEISTA SUORITETTAVA ALV

Hoitovastikkeista suor. Alv (1-6/25)	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					7 407,65
Erotus					2 061,55
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	83,67 e/kk	x	6 kk	502,02
Lisätään alv-laskentakulu	(alv 0 %)	83,67 e/kk	x	6 kk	502,02
Yhteensä					3 065,59

Alv-vastike

1.1.-30.6.	2 475,42	e	x	1,255 /	970,76 m ² /	6kk	0,5271
1.7.-31.12.	2 475,42	e	x	1,255 /	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	10 657,46
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							7 407,65
Vähennetään suoritettava alv							-10 657,46
Vähennetään alv-laskentakulu							-1 004,04
Yli- / alijäämä							1 885,79

Perittävät vastikkeet			
Vastikkeet		Verottomien tilojen osakkaat	
		euro / jyv.m ² / kk	Verollisten tilojen osakkaat
		euro / jyv.m ² /kk	
Hoitovastike	1.1.2025-30.6.2025	4,200	4,200
ALV-vastike	1.1.2025-30.6.2025		0,527
Yhteensä		4,200	4,727
sisältää arvonlisäveroa		0,813	0,813
Hoitovastike	1.7.2025-31.12.2025	4,200	4,200
ALV-vastike	1.7.2025-31.12.2025		0,527
Yhteensä		4,200	4,727
sisältää arvonlisäveroa		0,813	0,915

hall 24.2.2025
yk .2025

Selvityksen laadintapäiväys 17.2.2025
Yhtiökokous, pvm. 23.4.2025

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

Ikkunat

Uusiminen 5 vuoden sisällä

Pääsisäänkäynnin ovet

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