

Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 23

Tilinpäätös

1.1. - 31.12.2023

Säilytettävä vähintään 31.12.2033 asti.

Osoite:
Keskuskatu 23
76101 Pieksämäki
Kotipaikka Pieksämäki
Y-tunnus 0477256-9

TILINPÄÄTÖS 31.12.2023

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2023

Sisällysluettelo

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TALOUSARVIOVERTAILU	4
TULOSLASKELMA	5
TASE	6
LIITETIEDOT	8
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	10
KÄYTETYT TOSITELAJIT	10
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS.....	11
TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ.....	11

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2033 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Isännöitsijätoimisto Kyösti Lappalainen Ky

TOIMINTAKERTOMUS

KIINTEISTÖ OY PIEKSÄMÄEN KESKUSKATU 23 Tilikausi 1.1.-31.12.2023

Yhtiön perustiedot

Y-tunnus	0477256-9
Tontti	Pieksämäen kaupungin vuokratontti tonttia 08 Pieksämäen kaupungin I kaupunginosan korttelissa nro 84 1/84/8, vuokra-aika päättyy 31.12.2025
Rakennukset	1 kpl
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1954
Asunnot	3 kpl
Liikehuoneistot	4 kpl
Muita huoneistoja	3 kpl
Kiinteistövakuutus	IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.6.2023
Hallitus kokoontui tilikaudella yhden kerran

Hallituksen puheenjohtaja	Eija Niskala
Hallituksen varsinaiset jäsenet	Tarja Tiitinen, Pirkko Kaartti
Hallituksen varajäsen	Terttu Laaksonen
Isännöitsijä	Ismo Lind Isännöintitoimisto Kyösti Lappalainen Ky
Toiminnantarkastaja	Kirsi Pulkkinen
Toiminnantarkastajan sijainen	Jukka Lappi
Kiinteistönhuolto	Pieksämäen Seudun Talohuolto Oy

Talous

Hoitovastikkeet:	
Liikehuoneistot	-30.6.2023 asti 6,63 €/m2/kk 1.7.2023 alkaen 6,80 €/m2/kk
Asunnot	-30.6.2023 asti 3,90 €/m2/kk 1.7.2023 alkaen 4,00 €/m2/kk
Varastot	-30.6.2023 asti 1,95 €/m2/kk 1.7.2023 alkaen 2,00 €/m2/kk
Autotallit	-30.6.2023 asti 1,95 €/m2/kk 1.7.2023 alkaen 2,00 €/m2/kk
T1 ja T3	-30.6.2023 asti 2,73 €/m2/kk 1.7.2023 alkaen 2,80 €/m2/kk
Käyttökorvaukset:	
Vesimaksu -30.6.2023 asti	23,00 €/hlö/kk
Vesimaksu 1.7.2023 alkaen	23,00 €/hlö/kk
Saunamaksu	5,00 €/kerta

Maksuvalmius

Hyvä

Lainat

Yhtiöllä on Suur-Savon Osuuspankista luotollinen yritystili luoton enimmäismäärän ollessa 5.000,00 €. Tilinpäätöshetkellä luottoa ei ollut käytössä.

Talousarviovertailu

Talousarvioon nähden suurimmat säästöt on syntynyt lämmityksessä ja korjauksessa. Suurimmat budjetti ylitykset olivat vesimaksuissa ja tontin vuokrassa. Muilta osin kuluissa ei ollut olennaisia muutoksia.

Energian- ja veden kulutus

	2023	2022	2021	2020
Lämpö MWh	109	98	109	99
Sähkö kWh	1046	2180	2462	2481
Vesi m3	190	193	139	148

Osakesiirrot

Liikehuoneiston L2, osakkeet ovat vaihtaneet omistajaa

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

- Katon vuotokohtien tiivistys, kustannus 269,99 €.
- Parturi kampaamon ovilasin uusiminen, kustannus 456,13 €

MML osakehuoneistorekisteri

osakeluettelon siirto tehty 14.11.2022

Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana

Kunnossapito- tai muutostyö Huomautuksia

- Pelastus-suunnitelman teko
- Putkiremonttiin valmistautuminen
- Vesikaton uusimiseen valmistautuminen

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
2010	Porrashuoneen ulko-oven uusiminen	
2015	Lämmönvaihtimen uusiminen	
2016	Liiketilöiden ulko-ovien uusiminen	
2016	Porraskäytävän huoneisto-ovien uusiminen	
2016	Lukituksen uusiminen	
2019	Ilmastointikanavien puhdistus	
2020	Jätekatoksen uusiminen	
2022	Katon kuntotarkastus	
2022	Lämmityksen kiertopumpun vaihto	
2022	Omistus suhteet ja kellari- vintti tilöiden piirustukset sekä kirjaus	

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on luotollinen käyttötili Suur-Savon Osuuspankista limiitin ollessa 5.000,00 €. Limiittiä ei ole käytössä.
Luoton vakuudeksi on annettu 200.000,00 € panttikirja.
Kiinnitetty velkakirja MML/601016/7 2/2016 1 kpl 200.000,00 €

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen kirjaamiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos voitto 9,52 € kirjataan voitto/tappio tilille.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2023

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet		
Hoitovastikkeet	29.710,44	
Hoitovastikkeet		29.710,44
Käyttökorvaukset	2.413,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	31,50	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		32.154,94

HOITOKULUT

Hoitokulut	-27.859,66	
Korkokulut	-45,76	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-27.905,42

LUOTTOLIMIITIN KÄYTTÖ

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		4.249,52
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		12.334,85
		16.584,37

TARKISTUS KIRJANPITOON

Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		16.584,37
Kokonaisjäämä		16.584,37

Rahoitusomaisuus

Lyhytaikainen vieras pääoma		19.107,68
Taseen rahoitusasema		-2.523,31
		16.584,37

Erotus

0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2023	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	29.710,44	29.647,00	63,44	100,2
Käyttökorvaukset	2.413,00	2.504,00	-91,00	96,4
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	32.123,44	32.151,00	-27,56	99,9
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	31,50	0,00	31,50	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-80,00	-100,00	20,00	80,0
Hallinto yhteensä	-2.801,39	-2.837,40	36,01	98,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-4.282,49	-4.433,00	150,51	96,6
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-228,19	-350,00	121,81	65,2
Siivous yhteensä	-16,12	0,00	-16,12	
Lämmitys	-10.888,09	-12.229,00	1.340,91	89,0
Vesi ja jätevesi	-1.708,47	-1.396,00	-312,47	122,4
Sähkö ja kaasu	-456,62	-880,00	423,38	51,9
Jätehuolto	-572,25	-550,00	-22,25	104,0
Vahinkovakuutukset	-1.549,79	-1.592,00	42,21	97,3
Vuokrat	-3.688,42	-3.450,00	-238,42	106,9
Kiinteistövero	-864,71	-869,00	4,29	99,5
Korjaukset yhteensä	-723,12	-3.400,00	2.676,88	21,3
Muut hoitokulut		-50,00		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-27.859,66	-32.136,40	4.276,74	86,7
HOITOKATE	4.295,28	14,60	4.280,68	29.419,7
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.395,00			
Rakennuksen koneista ja laitteista	-845,00	0,00	-4.240,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-4.240,00	0,00	-4.240,00	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkokulut yhteensä	-45,76	-50,00	4,24	91,5
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-45,76	-50,00	4,24	91,5
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	9,52	-35,40	44,92	-26,9
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	9,52	-35,40	44,92	-26,9

TUOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	29.710,44	29.334,48
Käyttökorvaukset	2.413,00	2.396,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	32.123,44	31.730,48
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	31,50	45,45
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-80,00	-80,00
Hallinto	-2.801,39	-2.692,12
Käyttö ja huolto	-4.282,49	-4.267,53
Ulkoalueiden hoito	-228,19	-377,28
Siivous	-16,12	-42,16
Lämmitys	-10.888,09	-9.374,09
Vesi ja jätevesi	-1.708,47	-1.564,07
Sähkö ja kaasu	-456,62	-643,71
Jätehuolto	-572,25	-516,20
Vahinkovakuutukset	-1.549,79	-1.447,31
Vuokrat	-3.688,42	-3.420,16
Kiinteistövero	-864,71	-790,42
Korjaukset	-723,12	-4.073,08
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-27.859,66	-29.288,13
HOITOKATE	4.295,28	2.487,80
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.395,00	-2.435,00
Poistot rakennuksen koneista ja laitteista	-845,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-4.240,00	-2.435,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkokulut	-45,76	-49,92
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-45,76	-49,92
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	9,52	2,88
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	9,52	2,88

TASE

31.12.2023

31.12.2022

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Omistusrakennukset ja rakennelmat

Rakennukset ja rakennelmat

73.722,85

75.557,85

Rakennelmat

6.242,20

7.802,20

Rakennuksen koneet ja laitteet

2.525,00

3.370,00

Rakennukset ja rakennelmat yhteensä

82.490,05

86.730,05

Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto

442,04

442,04

Koneet ja kalusto yhteensä

442,04

442,04

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

82.932,09

87.172,09

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

82.932,09

87.172,09

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

788,00

1.944,70

Saamiset yhteensä

788,00

1.944,70

Rahat ja pankkisaamiset

18.319,68

12.500,56

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

19.107,68

14.445,26

VASTAAVAA YHTEENSÄ

102.039,77

101.617,35

TASE

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	100.425,01	100.425,01
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-918,07	-920,95
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	9,52	2,88
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>99.516,46</u>	<u>99.506,94</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	669,47	203,18
Ostovelat	1.853,84	1.907,23
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>2.523,31</u>	<u>2.110,41</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2.523,31</u>	<u>2.110,41</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u><u>102.039,77</u></u>	<u><u>101.617,35</u></u>

LIITETIEDOT

Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 23

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Tilinpäätös on laadittu pien- tai mikroyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (VNA pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015). Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon.
2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen.
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset

	2023	2022
Muut rakennukset 1.1	75.557,85	77.992,85
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-1.835,00	-2.435,00
Asuinrakennukset 31.12	73.722,85	75.557,85
Rakennelmat 1.1	7.802,20	7.802,20
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-1.560,00	0,00
Rakennelmat 31.12	6.242,20	7.802,20
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1	3.370,00	3.370,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-845,00	0,00
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	2.525,00	3.370,00
Koneet ja kalusto 1.1	442,04	442,04
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	442,04	442,04

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2023	2022
Osakepääoma 1.1	100.425,01	100.425,01
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	100.425,01	100.425,01
Sidottu oma pääoma yhteensä	100.425,01	100.425,01
Muut rahastot		
Voitto/tappio edel.kausilta	-918,07	-920,95
Tilikauden voitto/tappio	9,52	2,88
Vapaa oma pääoma yhteensä	-908,55	-918,07
Oma pääoma yhteensä	99.516,46	99.506,94

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjapitoaineisto

Tilinpäätös	sidottu
Päivä- ja pääkirja	sidottu
Vuokrankantokirja	sidottu

KÄYTETYT TOSITELAJIT

8	Pkviennit	82301001 - 82312019
17	Autom.kirjaukset	17230100001

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Pieksämäellä ____. päivänä _____ kuuta.2024

_____	_____
_____	_____
_____	_____

TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Pieksämäellä ____. päivänä _____ kuuta.2024
