

# **Kiinteistö Oy Summan Liikekeskus**

## **Tilinpäätös**

**1.1. - 31.12.2021**

**Säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti.**

Osoite:  
Siitosentie 29  
49420 Hamina  
Kotipaikka Hamina  
Y-tunnus 0760964-4

## TILINPÄÄTÖS 31.12.2021

### Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

SISÄLLYS	SIVU
Kansilehti	1
Sisällysluettelo	2
Toimintakertomus	3-4
Vastikerahoituslaskelmat	5
Korjaukset	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase vastaavaa	9
Tase vastattavaa	10
Liitetiedot	11-12
Luettelo käytetyistä kirjanpitoakirjoista	13
Käytetyt tositelajit	13
Allekirjoitukset	14

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2027 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Haminan Isännöintipalvelu Oy

---

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Kiinteistöyhtiön rakennukset sijaitsevat Haminan kaupungin Summan kylässä Säästökulma -nimisellä tilalla RN:o 10:49

Tontti:	Oma 3817 m <sup>2</sup>
Tilavuus:	2100 m <sup>3</sup>
Huoneistopinta-ala:	635 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	1974
Huoneistot:	liikehuoneistoja 4 kpl ja asuinhuoneistoja 2 kpl
Lämmitystapa:	maalämpö

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.06.2021 ja ylimääräinen yhtiökokous 15.07.2021

### Hallitus:

1.1.-30.12.

Kati Rosenblad pj.  
Juha Mustonen  
Kati Puonti-Mukala

Hallitus kokoontui tilikaudella kerran.

Isännöitsijä: Haminan Isännöintipalvelu / Eerikki Talsi

Toiminnantarkastajat: Timo-Jussi Talsi ja varalla Elina Harjama

### Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

#### Vastikkeet

Hoitovastike	01.09.2021 - 31.12.2021	3,45
Rahoitusvastike 1	01.09.2021 - 31.12.2021	0,713 / m <sup>2</sup>
Vesimaksu	01.09.2021 - 31.12.2021	20,00 / kpl

#### Vuokrat

Vuokra	01.09.2021 - 31.12.2021	1,00 / kpl
--------	-------------------------	------------

### Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 20,21 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 15.614,62 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 6.757,63 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 22.372,25 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

### Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Mahdolliset tilinpäätössiirrot kuten asuintalovaraus; muodostaminen ja purku

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 20,21 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

### Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on heikko.

### Lainat

	Saldo 1.1.2021	31.12.2021
Pääomavastikelaina 1	33.181,80	30.969,68

### Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

### Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
2	336-359
2	336-359
3	360-408
4	409-487

### Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset olivat vahinkokartoitus ja lvi-työt.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 990,03 € .

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

### Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön tulevaisuuden taloudellinen tilanne riippuu pitkälti tulevista korjauksista ja energian hinnan noususta.

### Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on lainaa 30.969,68 €

Vakuuksia on yhteensä 150.000,00 €

### Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on OP Vakuutus .

---

**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT**

1.1. - 31.12.2021

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet		
Hoitovastikkeet	30.670,50	
Hoitovastikkeet		30.670,50
Kulutusperusteiset vastikkeet	1.680,00	
Vuokrat		
Vuokrat	960,00	
Vuokrat		960,00
Käyttökorvaukset	2.730,00	
Muut rahoitustuotot	20,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		36.060,50
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-31.029,65	
Korkokulut	-634,27	
Muut rahoituskulut	-655,24	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-32.319,16
LUOTTOLIMIITIN KÄYTTÖ		11.873,28
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		15.614,62
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		6.757,63
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		22.372,25
TILIKAUDEN ALV HOITOYLI-/ALIJÄÄMÄ		0,00
ED.VUOSIEN ALV HOITOYLI-/ALIJÄÄMÄ		0,00
SIIRTYVÄ ALV HOITOYLI-/ALIJÄÄMÄ		0,00
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1		
Pääomavastikkeet	5.060,04	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ		5.060,04
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		
Korkokulut	-679,75	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainojen lyhennykset	-2.212,12	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		-2891,87
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1		2168,17
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1		-201,89
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1		1.966,28
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		22.372,25
Siirtyvä pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		1.966,28
Kokonaisjäämä		24.338,53
Rahoitusomaisuus		29.276,12
Lyhytaikainen vieras pääoma		-4.937,59
Taseen rahoitusasema		24.338,53
Erotus		0,00

## KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2021

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	543,63
6570 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel.	446,40
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	990,03

---

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2021	Budjetti	Ero	Tot. %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet yhteensä	32.350,50	0,00	32.350,50	
Vuokrat	960,00			
Käyttökorvaukset	2.730,00			
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>36.040,50</b>	<b>0,00</b>	<b>36.040,50</b>	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Hallinto yhteensä	-5.911,35	0,00	-5.911,35	
Käyttö ja huolto yhteensä	-5.105,23	0,00	-5.105,23	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-3.203,15	0,00	-3.203,15	
Lämmitys	-8.996,55			
Vesi ja jätevesi	-2.074,65			
Jätehuolto	-513,60			
Vahinkovakuutukset	-3.730,24			
Kiinteistövero	-1.212,46			
Korjaukset yhteensä	-990,03	0,00	-990,03	
Muut hoitokulut	707,61	0,00	707,61	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-31.029,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-31.029,65</b>	
<b>HOITOKATE</b>	<b>5.010,85</b>	<b>0,00</b>	<b>5.010,85</b>	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.707,62			
Koneista ja kalustosta	-93,80			
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-3.801,42</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.801,42</b>	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Muut rahoitustuotot	20,00			
Pääomavastikkeet	5.060,04			
Rahastosiirot pääomavastikkeista				
Korkokulut yhteensä	-1.298,23	0,00	-1.298,23	
Muut rahoituskulut yhteensä	-671,03	0,00	-671,03	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>3.110,78</b>	<b>0,00</b>	<b>3.110,78</b>	
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4.320,21</b>	<b>0,00</b>	<b>4.320,21</b>	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>				
Asuintalovarauksen muutos	-4.300,00			
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>-4.300,00</b>			
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>20,21</b>	<b>0,00</b>	<b>20,21</b>	

**TULOSLASKELMA**

	<b>1.1. - 31.12.2021</b>	<b>1.1. - 31.12.2020</b>
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	32.350,50	27.969,00
Vuokrat	960,00	
Käyttökorvaukset	2.730,00	3.540,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>36.040,50</b>	<b>31.509,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Hallinto	-5.911,35	-6.116,25
Käyttö ja huolto	-5.105,23	-4.700,44
Ulkoalueiden hoito	-3.203,15	-801,00
Lämmitys	-8.996,55	-8.130,62
Vesi ja jätevesi	-2.074,65	-1.513,38
Jätehuolto	-513,60	-599,26
Vahinkovakuutukset	-3.730,24	-3.449,26
Kiinteistövero	-1.212,46	-1.215,46
Korjaukset	-990,03	-1.444,21
Muut hoitokulut	707,61	-320,00
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-31.029,65</b>	<b>-28.289,88</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>5.010,85</b>	<b>3.219,12</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.707,62	-1.877,87
Koneista ja kalustosta	-93,80	-125,05
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-3.801,42</b>	<b>-2.002,92</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut rahoitustuotot	20,00	20,00
Pääomavastikkeet	5.060,04	4.507,20
Rahastosirrot pääomavastikkeista		-3.577,28
Korkokulut	-1.298,23	-1.346,35
Muut rahoituskulut	-671,03	-12,00
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>3.110,78</b>	<b>-408,43</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4.320,21</b>	<b>807,77</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Asuinalovaruksen muutos	-4.300,00	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>-4.300,00</b>	
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>20,21</b>	<b>807,77</b>



**TASE**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	16.117,84	16.117,84
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	88.982,94	92.690,56
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	88.982,94	92.690,56
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	281,38	375,18
Koneet ja kalusto yhteensä	281,38	375,18
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>105.382,16</u>	<u>109.183,58</u>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>105.382,16</b>	<b>109.183,58</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	29.276,12	10.364,94
Saamiset yhteensä	<u>29.276,12</u>	<u>10.364,94</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>29.276,12</b>	<b>10.364,94</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>134.658,28</u></b>	<b><u>119.548,52</u></b>

**TASE**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	8.650,75	8.650,75
Lainanlyhennysrahasto	17.970,02	17.970,02
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	48.748,31	47.940,54
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>20,21</u>	<u>807,77</u>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>75.389,29</u>	<u>75.369,08</u>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Asuintalovaraukset	<u>4.300,00</u>	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<u>4.300,00</u>	
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	50.031,40	28.757,56
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	50.031,40	28.757,56
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		11.612,68
Saadut ennakot	486,48	36,66
Ostovelat	4.190,93	3.772,54
Siirtovelat	260,18	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>4.937,59</u>	<u>15.421,88</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>54.968,99</u>	<u>44.179,44</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<u>134.658,28</u>	<u>119.548,52</u>

## LIITETIEDOT

### Kiinteistö Oy Summan Liikekeskus

#### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pien- tai mikroyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (VNA pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Tilinpäätöksen tuotot ja kulut on kirjattu suoriteperusteen mukaan

#### Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat kirjataan kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi

#### Vertailutiedot

Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

#### Vakuudet ja vastuusitoumukset

##### Panttikirjat

Panttikirja/pvm	Nro	Määrä	Sijoituspaikka
07.06.2013	87638	150.000,00	Oma Sp

### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

#### Käyttöomaisuuden muutokset

	2021	2020
Asuinrakennukset 1.1	92.690,56	0,00
Lisäys	0,00	92.690,56
Vähennys	-3.707,62	0,00
Asuinrakennukset 31.12	88.982,94	92.690,56
Koneet ja kalusto 1.1	375,18	0,00
Lisäys	0,00	375,18
Vähennys	-93,80	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	281,38	375,18

### Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

#### Oman pääoman erien muutokset

	2021	2020
Osakepääoma 1.1	8.650,75	0,00
Lisäys	0,00	8.650,75
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	8.650,75	8.650,75
Sidottu oma pääoma yhteensä	8.650,75	8.650,75
Muut rahastot		
Lainanlyh.rahasto 1.1	17.970,02	0,00
Lisäys	0,00	17.970,02
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	17.970,02	17.970,02
Voitto/tappio edel.kausilta	48.748,31	47.940,54
Tilikauden voitto/tappio	20,21	807,77
Vapaa oma pääoma yhteensä	66.738,54	66.718,33
Oma pääoma yhteensä	75.389,29	75.369,08

### Muut liitetiedot

#### Luotollinen pankkitili

Yhtiöllä on luotollinen pankkitili (Oma Sp) FI04 4108 0010 2047 10, missä tililuotto 20.000,00 € .  
Tilinpäätöshetkellä 31.12.2021 limiittiä oli käytössä 19.061,72 €

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirjat	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Pääkirjat	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Muistiotositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Myyntitositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Ostotositteet	Pdf-tiedostoina tai verkkolaskuina Fivaldi-järjestelmässä
Palkkatositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Liitetietositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Tase-erittelyt	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
17	Autom.kirjaukset
20	Tito
30	Kassamaksut
99	Avaavat saldot

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

---

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Haminassa \_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_kuuta.2023

Kati Rosenblad  
hallituksen puheenjohtaja

Jani Rosenblad  
hallituksen jäsen

Kati Puonti-Mukala  
hallituksen jäsen

Eerikki Talsi  
isännöitsijä

## TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Haminassa \_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2023

Toiminnantarkastaja

---