

Kiinteistö-oy Parmaajanpuisto

TILINPÄÄTÖS
1.1. - 31.12.2023

Kiinteistö-oy Parmaajanpuisto
Parmaajantie 7
00750 Helsinki
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0731198-7

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2023

SISÄLLYS

TOIMINTAKERTOMUS	1
TALOUSARVIOVERTAILU	3
KORJAUKSET	4
TULOSLASKELMA	5
TASE	6
RAHOITUSLASKELMA	8
LIITETIEDOT	9
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	11
KÄYTETYT TOSITELAJIT	11
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	12
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.

Tasekirja on säilytettävä vähintään 31.12.2033 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Axel Tilit Oy
Ristipellontie 17 B
00390 Helsinki

TOIMINTAKERTOMUS

1. Yleiset tiedot yhtiöstä

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö ja Helsingin kaupungin tytäryhteisö. Yhtiö on valmistunut vuonna 1989 ja asuinrakennusten tilavuus on 9640 m³. Neljässä rakennuksessa on 54 asuinhuoneistoa yhteiseltä pinta-alaltaan 2351 m². Yhtiön osakekannasta omistaa Helsingin kaupunki 12467 osaketta ja Auranlinna 2567 osaketta.

2. Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.4.2023. Yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.

Hallitus:

Hallitus kokoontui tilikaudella kahdeksan kertaa.

Hallitus:
Mikko Ravantti
Erja Adler
Maria Nelskylä
Kimmo Niemelä
Niina Minkkinen

Varajäsenet
Elina Kuikanmäki
Niina Sundell

Tilintarkastajat:

Kai Salmivuori, Tilintarkastusrenkas

Isännöitsijä:

Hannu Huhta, IsännöintiTapuli

Kiinteistön huolto:

Tapulin Huolto Oy

Siivous:

Real Clean Finland Oy

3. Talous

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 256,86 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -5.891,45 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 42.091,99 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 36.200,54 euroa.

Vastikkeita on peritty seuraavasti:

Hoitovastike	01.01.2023 – 30.04.2023	1,02 € / osake / kk
	01.05.2023 – 31.12.2023	1,10 € / osake / kk
Pääomavastike 1	01.01.2023 – 31.12.2023	0,45 € / osake / kk
Pääomavastike 2	01.01.2023 – 31.12.2023	0,28 € / osake / kk

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä on lainaa Helsingin kaupungilta yhteensä 290.113,06 euroa.
Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana yhteensä 90.419,26 euroa.

4. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiössä tehtiin kuntoarvio. Kuntoarvion teki Caverion Oy. Merkittävimmät korjaukset olivat kosteusvauriokorjaukset. Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 9.907,32€.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen.

5. Energian ja veden kulutus

Vuonna 2023 lämpöenergian kulutus tilikaudella oli 58,8 kWh/m³, sähkönkulutus 4,2 kWh/m³, ja veden 117 l/hlö/vrk. Vertailutiedot/kulutusluvut ovat erillisessä liitteessä.

Vuonna 2022 lämpöenergian kulutus tilikaudella oli 56 kWh/m³, sähkönkulutus 4,2 kWh/m³, ja veden 132 l/hlö/vrk. Vertailutiedot/kulutusluvut ovat erillisessä liitteessä.

Vuonna 2021 lämpöenergian kulutus tilikaudella oli 50,9 kWh/m³, sähkönkulutus 4,3 kWh/m³, ja veden 156 l/hlö/vrk. Vertailutiedot/kulutusluvut ovat erillisessä liitteessä.

6. Muut tiedot

Yhtiöllä oli kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oyj:ssä.

7. Arvio tulevasta kehityksestä

Tehdään kunnossapitosuunnitelman mukaiset korjaukset. Vuonna 2024 aiotaan uusia jätekatos.

8. Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 256,86 € kirjaamista voitto/tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2023	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Hoitovastikkeet	193.637,92	193.637,92	0,00	100,0
Vuokrat	2.500,00	2.200,00	300,00	113,6
Käyttökorvaukset	1.150,00	1.000,00	150,00	115,0
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	197.287,92	196.837,92	450,00	100,2
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-11.990,00	-13.000,00	1.010,00	92,2
Henkilöstökulut yhteensä	-11.990,00	-13.000,00	1.010,00	92,2
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-80.970,02	0,00	-80.970,02	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-18.345,83	0,00	-18.345,83	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-99.315,85	0,00	-99.315,85	
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-19.062,26	-17.500,00	-1.562,26	108,9
Käyttö ja huolto yhteensä	-21.454,12	-23.300,00	1.845,88	92,1
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-5.013,26	-8.800,00	3.786,74	57,0
Siivous yhteensä	-10.162,63	-7.300,00	-2.862,63	139,2
Lämmitys	-58.095,43	-60.300,00	2.204,57	96,3
Vesi ja jätevesi	-13.670,68	-15.000,00	1.329,32	91,1
Sähkö ja kaasu	-12.834,66	-15.600,00	2.765,34	82,3
Jätehuolto	-6.185,51	-6.500,00	314,49	95,2
Vahinkovakuutukset	-4.015,18	-4.000,00	-15,18	100,4
Vuokrat	-33.667,86	-34.000,00	332,14	99,0
Kiinteistövero	-6.995,41	-7.000,00	4,59	99,9
Korjaukset yhteensä	-9.907,32	-15.000,00	5.092,68	66,0
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	3.336,10			
Muut hoitokulut	1.938,81	-4.500,00	6.438,81	-43,1
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-195.789,41	-218.800,00	23.010,59	89,5
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT				
Luottotappiot ja oikaisuerät	50,00	250,00	-200,00	20,0
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	50,00	250,00	-200,00	20,0
LIKEVOITTO (- TAPPIO)	-109.757,34	-34.712,08	-75.045,26	316,2
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	4.634,61			
Pääomavastikkeet	117.836,04	117.836,04	0,00	100,0
Korkokulut	-12.432,43	-7.610,65	-4.821,78	163,4
Muut rahoituskulut	-24,02			
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	110.014,20	110.225,39	-211,19	99,8
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	256,86	75.513,31	-75.256,45	0,3
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	256,86	75.513,31	-75.256,45	0,3

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2023

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6441 Jätekatosten, -aitausten ja muiden rakennelmien korjaukset	1.326,12
6465 Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	562,33
6469 Muiden ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	282,30
6500 Vesivahinkokorjaukset	5.837,30
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1.080,39
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	415,88
<u>6572 Kuntotutkimukset</u>	<u>403,00</u>
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	9.907,32

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
LIKEVAIHTO		
Hoitovastikkeet	193.637,92	184.016,16
Vuokrat	2.500,00	2.160,00
Käyttökorvaukset	1.150,00	980,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	197.287,92	187.156,16
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-11.990,00	-12.710,00
Henkilöstökulut yhteensä	-11.990,00	-12.710,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-80.970,02	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-18.345,83	-18.345,83
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-99.315,85	-18.345,83
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	-19.062,26	-16.946,57
Käyttö ja huolto	-21.454,12	-21.730,39
Ulkoalueiden hoito	-5.013,26	-8.352,19
Siivous	-10.162,63	-6.907,73
Lämmitys	-58.095,43	-50.486,15
Vesi ja jätevesi	-13.670,68	-14.467,93
Sähkö ja kaasut	-12.834,66	-10.407,62
Jätehuolto	-6.185,51	-6.170,64
Vahinkovakuutukset	-4.015,18	-3.518,89
Vuokrat	-33.667,86	-31.456,48
Kiinteistövero	-6.995,41	-6.495,33
Korjaukset	-9.907,32	-6.542,54
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	3.336,10	
Muut hoitokulut	1.938,81	4.570,99
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-195.789,41	-178.911,47
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT		
Luottotappiot ja oikaisuerät	50,00	
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	50,00	
LIIKEVOITTO (- TAPPIO)	-109.757,34	-22.811,14
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	4.634,61	671,86
Pääomavastikkeet	117.836,04	117.836,04
Korkokulut	-12.432,43	-8.993,80
Muut rahoituskulut	-24,02	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	110.014,20	109.514,10
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	256,86	86.702,96
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	256,86	86.702,96

TASE

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	16.921,39	16.921,39
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	2.448.059,69	2.528.589,30
Rakennuksen koneet ja laitteet	1.092,01	1.532,42
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	2.449.151,70	2.530.121,72
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	128.420,84	146.766,67
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	128.420,84	146.766,67
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2.594.493,93	2.693.809,78
Sijoitukset	5,05	5,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>2.594.498,98</u>	<u>2.693.814,83</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	7.886,38	1.911,38
Saamiset yhteensä	7.886,38	1.911,38
Rahat ja pankkisaamiset	120.083,14	113.812,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>127.969,52</u>	<u>115.723,61</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>2.722.468,50</u></u>	<u><u>2.809.538,44</u></u>

TASE

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	159.297,85	159.297,85
Vararahasto	157.807,20	157.807,20
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	2.179.952,78	2.179.952,78
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-89.126,43	-175.829,39
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	256,86	86.702,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2.408.188,26</u>	<u>2.407.931,40</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille	199.693,80	291.650,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>199.693,80</u>	<u>291.650,04</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	90,00	310,00
Ostovelat	5.802,15	5.987,89
Velat saman konsernin yrityksille	90.419,26	88.882,28
Muut velat	6.340,70	3.380,05
Siirtovelat	11.934,33	11.396,78
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>114.586,44</u>	<u>109.957,00</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>314.280,24</u>	<u>401.607,04</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>2.722.468,50</u>	<u>2.809.538,44</u>

RAHOITUSLASKELMA

1.1. - 31.12.2023

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	193.637,92	
Vuokrat	2.500,00	
Käyttökorvaukset	1.150,00	
Korkotuotot	4.634,61	
Luottotappiot ja oikaisuerät	50,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		201.972,53
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-207.779,41	
Korkokulut	-60,55	
Muut rahoituskulut	-24,02	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-207.863,98
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-5.891,45
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		42.091,99
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		36.200,54
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1		
Pääomavastikkeet	67.321,80	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ		67.321,80
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		
Korkokulut	-6.065,87	
Lainojen lyhennykset	-58.651,86	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		-64.717,73
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1		2.604,07
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1		12.607,81
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1		15.211,88
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2		
Pääomavastikkeet	50.514,24	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2 YHTEENSÄ		50.514,24
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		
Korkokulut	-6.306,01	
Lainojen lyhennykset	-31.767,40	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		-38.073,41
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 2		12.440,83
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		39.949,09
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		52.389,92
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		36.200,54
Siirtyvä pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		15.211,88
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2		52.389,92
Kokonaisjäämä		103.802,34
Rahoitusomaisuus		127.969,52
Lyhytaikainen vieras pääoma		-114.586,44
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		90.419,26
Taseen rahoitusasema		103.802,34
Erotus		0,00

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen 1753/2015 (PMA) pienyrittysäännöstöä.

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon. Kirjanpidossa on tehty suunnitelman mukaiset poistot.

YHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET

Tapulin Huolto Oy	3kpl
Helsingin Konsernihankinta Oy	1 kpl

VASTUUT JA RASITTEET

Kiinteistötunnus 91-40-133-2 Pinta-ala 4988 m2

Asianumero 503/17.1.1989/198/I Vuokranantaja Helsingin kaupunki Voimassaolo 31.12.2050 asti

Panttikirjat 14492-14497, vapaana, yhtiön hallussa
Panttikirja 14498, vapaana, yhtiön hallussa

LAINAT

	Lainan numero	Saldo 31.12.	Korko%
Helsingin kaupunki	3120000618	121.672,19	4,10 %
Helsingin kaupunki	3121004204	168.440,87	4,10 %

POISTOT

Yhtiö kuuluu tytäryhtiönä Helsingin kaupungin konserniin. Kaupungin konsernitilinpäätöstä varten on laskettu käyttöomaisuuden suunnitelman mukaiset poistot käyttäen kaupunginvaltuuston hyväksymiä poistosuunnitelman mukaisia poistoajkoja ja -menetelmiä seuraavasti:

	Poistoaika	Poistomenetelmä
Aineettomat hyödykkeet	5 vuotta	tasapoisto
Asuinrakennukset	40 vuotta	progressiivinen
Rakennuksen koneet ja laitteet	15 vuotta	tasapoisto
Kiinteistönhoitokoneet ja työkalut	10 vuotta	tasapoisto
Toimistokoneet ja -kalusto	3-5 vuotta	tasapoisto
Muut koneet ja kalusto	5 vuotta	tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta	tasapoisto
Asfaltointi	10 vuotta	tasapoisto
Muut poistokelpoiset aineelliset hyödykkeet	10 vuotta	tasapoisto

Poistoja tehtiin tilikaudella seuraavasti:

Asuinrakennuksista	80.529,61 €
Rakennuksen koneista ja laitteista	440,41 €
Muista aineellisista hyödykkeistä	<u>18.345,83 €</u>
Yhteensä	99.315,85 €

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset	2023	2022
Asuinrakennukset 1.1.	2.528.589,30	2.528.589,30
Lisäys	0,00	0,00
Poistot	-80.529,61	0,00
Asuinrakennukset 31.12.	2.448.059,69	2.528.589,30
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1.	1.532,42	1.532,42
Lisäys	0,00	0,00
Poistot	-440,41	0,00
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12.	1.092,01	1.532,42
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	146.766,67	165.112,50
Lisäys	0,00	0,00
Poistot	-18.345,83	-18.345,83
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	128.420,84	146.766,67

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	159.297,85	159.297,85
Osakepääoma 31.12.	159.297,85	159.297,85
Sidottu oma pääoma yhteensä	159.297,85	159.297,85
Muut rahastot		
Vararahasto 1.1.	157.807,20	157.807,20
Vararahasto 31.12.	157.807,20	157.807,20
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	2.179.952,78	2.179.952,78
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	2.179.952,78	2.179.952,78
Voitto/tappio edellisiltä kausilta	-89.126,43	-175.829,39
Tilikauden voitto/tappio	256,86	86.702,96
Vapaa oma pääoma yhteensä	2.248.890,41	2.248.633,55
Oma pääoma yhteensä	2.408.188,26	2.407.931,40

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat

Yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä velkoja.

Konsernia koskevat liitetiedot

Emoyhteisö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksesta.

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

- Pääkirja sähköisessä muodossa
- Päiväkirja sähköisessä muodossa
- Vuokrankantokirja sähköisessä muodossa
- Ostoreskontra sähköisessä muodossa
- Palkkakirjanpito sähköisessä muodossa
- Tilinpäätös ja toimintakertomus sähköisessä muodossa

Säilytys tapahtuu Tapulin Huolto Oy:n toimistossa, Palokuja 4, 00750 Helsinki.

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
19	Palkat
25	TITO

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä päivänä kuuta 2024

Mikko Ravantti

Maria Nelskylä

Kimmo Niemelä

Niina Minkkinen

Erja Adler

Hannu Huhta

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 14. päivänä maalij kuuta 2024

 Tilintarkastusrenkas Oy



VIRVE TAMMINEN, KHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti docue.com-allekirjoituspalvelulla.

This document has been signed using docue.com e-signing service.

Detta dokument är undertecknat elektroniskt med docue.com signaturtjänsten.

 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN

Mikko Ravantti

 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN

Maria Nelskylä

 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN

Kimmo Niemelä

 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN

Niina Minkkinen


 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN


Erja Adler

 VAHVA
TUNNISTAUTUMINEN


Hannu Huhta
Tapulin Huolto Oy


Parmaajanpuisto TP 2023


Name
HANNU JUHANI HUHTA
Date
2024-02-19
Signed with
FTN (OP)
Identification
 **HANNU JUHANI HUHTA**

Name
Kimmo Ilari Niemelä
Date
2024-02-19
Signed with
FTN (Danske Bank)
Identification
 **Danske Bank** Kimmo Ilari Niemelä

Name
MIKKO RAVANTTI
Date
2024-02-22
Signed with
FTN (OP)
Identification
 **MIKKO RAVANTTI**

Name
ERJA ANNELI ADLER
Date
2024-02-22
Signed with
FTN (Nordea)
Identification
 **Nordea** ERJA ANNELI ADLER

Name
NIINA ANNIKA MINKKINEN
Date
2024-02-19
Signed with
FTN (OP)
Identification
 **NIINA ANNIKA MINKKINEN**

Name
MARIA NELSKYLÄ
Date
2024-02-19
Signed with
FTN (S-Pankki)
Identification
 **S-Pankki** MARIA NELSKYLÄ



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö-oy Parmaanpuiston yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö-oy Parmaanpuiston (y-tunnus 0731198-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä 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 isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä. Hallitus ja isännöitsijä 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 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 virheellisyyden riskit, 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 kirjanpöytäarvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän 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 aiheutta 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.

Kommunikoidimme 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 isännöitsijä 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 suoritettaessa 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.

Helsingissä 14. maaliskuuta 2024

Tilintarkastusren gas Oy


Virve Tamminen, KHT

Kiinteistö-oy Parmaanpuisto

Talousarvio 2024

ennakkoarvio

			Talousarvio 2024 €	Toteutunut 2023 €	Talousarvio 2023 €
Liikevaihto					
<u>Hoitovastikkeet</u>					
	osake		ennakkoarvio		
1.1.-30.4.	4	15 034,00	1,10	66 150	
1.5.-31.12.	8	15 034,00	1,30	156 354	
Yhteensä			222 503	193 637,9	193 638
<u>Vuokrat</u>					
Autopaikat ym. Käyttökorvaukset			2 500	2 500	2200
Saunamaksut ja muut tilavuokrat			1 150	1 150	1000
 <u>Kiinteistön muut tuotot</u>					
Asukaslaskutustuotot			0	0	0
Korjauslaskutuotot			0	0	0
Saadut avustukset			0	0	0
Korkotuotot			0	0	0
Liikevaihto yhteensä			226 153	197 288	196 838
 <u>Muut kiinteistön tuotot</u>					
Kiinteistön hoitokulut					
<u>Henkilöstökulut</u>			13 000	11 990,00	13000
Muut kulut					
<u>Hallintokulut</u>			19 600	19062,26	17500
<u>Käyttö- ja huolto</u>					
Huoltopalvelut			23 100	21 454,12	23300
<u>Ulkoalueiden huolto</u>					
Ulkoalueidenhuoltopalvelut			5 100	5 013,26	8800
<u>Siivous</u>					
Siivouspalvelut			10 500	10 162,63	7300
<u>Lämmitys</u>					
Kaukolämpö			63 000	58 095,43	60300
<u>Vesi ja jätevesi</u>					
Vesimaksut			14 000	13 670,68	15000
<u>Sähkö ja kaasut</u>					
Sähköt			12 800	12 834,66	15600
<u>Jätehuolto</u>					
Jätteenkulj- ja käsitt.maksut			6 500	6 185,51	6500
<u>Vahinkovakuutukset</u>					
Kiinteistön täysarvovak			4 300	4 015,18	4000
<u>Muut vuokrat</u>					
Tontinvuokrat, kiinteistö ja AP-alue perusvuokrat			35 400	33 667,86	34000
<u>Kiinteistövero</u>					
Kiinteistövero			7 000	6 995,41	7000
<u>Korjaukset</u>					
<u>Palovaroitukset</u>					
Vuosikorjaukset			10 000	9 907,32	15000
Jätekatoksen uusiminen 2024			30 000		
<u>Muut kulut</u>			2 000	1 938,81	4500
Vakuutuskorvaukset				-3 336,10	
<u>Luottotappiot</u>					
Oikaisuerät			0	50	-250
<u>Aktivoinnit tuloksesta</u>			0	0	0
Yhteensä			256 300	211 707	231300
Tilikauden yli/alijäämä			-30 147		
Edellisten tilikausien yli/alijäämä			36 200,54		
Yli/alijäämäarvio tilikauden lopussa			6 054		

Rahoitustuotot ja kulut				Talousarvio	Toteutunut
				2024	2023
				€	€
Pääomavastike 1 Hgin kaupunki					
1.1.-30.4.	4	12 467,00	0,45	22 440,60	
1.5.-31.12.	8	12 467,00	0,45	44 881,20	
				67 321,80	67 321,80
Rahoitustuotot 1 yhteensä			kaupunki		
			67 321,80		
Rahalaitoslainat/lyhennykset					
Hels.kaup.	121672,19			kaupunki	
				58 651,86	
Korkokulut lainamäärä korko					
Hels.kaup.	121672,19	0,04		4 866,89	
Rahoitustuotot				0,00	
Korkotuotot				0,00	
Muut rahoituskulut					
Yli/alijäämä				3 803,05	
Yhteensä			67 321,80		
Rahoitusyli/alijäämä				3 803,05	
Edellisten vuosien rahoitus yli/alijäämä				12 607,81	
Rahoitusyli/alijäämä tilikauden lopussa				16 410,86	
Pääomavastike 2 Hgin kaupunki ja Asuntohankinta Oy					
1.1.-30.4.	4	15 034,00	0,28	16 838,08	
1.5.-31.12.	8	15 034,00	0,28	33 676,16	
				50 514,24	
			kaupunki ja asuntohankinta		
Rahoitustuotot 2 yhteensä			50 514,24		
Korkokulut ja muut rahoituskulut					
Rahalaitoslainat/lyhennykset					
Hels.kaup.	168440,87			31 767,40	
Korkokulut lainamäärä korko					
Hels.kaup.	168440,87	0,04		6 737,63	102 023,78
Rahoitustuotot				0,00	
Korkotuotot				0,00	
Muut rahoituskulut					117 836,04
Yli/alijäämä				12 009,21	
Yhteensä			50 514,24		
Rahoitusyli/alijäämä				12 009,21	
Edellisten vuosien rahoitus yli/alijäämä				52 389,92	
Rahoitusyli/alijäämä tilikauden lopussa				64 399,13	