

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

0350063-3

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Toimintakertomus

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

Y-tunnus	0350063-3
Kaupparekisteri	3.4.1980
Emoyhteisön nimi	Pohjois-Karjalan Hyvinvointi alue - Siun Sote
Kunta:	Joensuu
Rakennukset:	
Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpäänkatu 2, Äyräpäänkatu 12	
Asuinhuoneistoja, kpl	111
Asuntopinta-ala	6310 m2

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.04.2024.
Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Nimi	Rooli Toimikausi
Rouvinen Ismo	pj 01.01.2024-31.12.2024
Ahvo Maiju	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Tarja Kärkkäinen	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Kari Kauppinen	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Otto Heikkinen	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Kuokkanen Jari	vjäs. 01.01.2024-31.12.2024
Seppo Turunen	vjäs. 01.01.2024-31.12.2024
Jarmo Juvonen	vjäs. 01.01.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat	
BDO Audiator	1.1.2024-
Pasi tuuva, KHT	1.1.2024-
Varatilintarkastajat	
Tiina Lind, JHT,KHT	1.1.2024-
Marko Tiilikainen, KHT	1.1.2024-

Isännöinti ja kiinteistönhuolto

Isännöinti

Kontu Isännöinti Oy
Janne Tarnanen, KTM, AIT

Kiinteistönhuolto

JKP Talohuoltopalvelut Oy

Siivous

JKP Talohuoltopalvelut Oy

Palkat ja palkkiot

Palkat: Ei palkkoja
Palkkiot: 2640.00EUR

Vakuutukset

IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy, Täysarvovakuutus

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

Liiketoiminta Intressipiirien kanssa

Liiketoimintaa intressipiirien kanssa ei ole.

Vuokrat

Vuokrat	Kausi	
vuokrat/Karjamäentie 2 €/kk/jm2	1.6.23- 9.5700	1.6.24-31.12.24 9.7600
vuokrat/Pyörretie 13 €/kk/jm2	1.6.23- 11.6800	1.6.24-31.12.24 11.9100
vuokrat/Äyräpääankatu 2 €/kk/jm2	1.6.23- 11.6800	1.6.24-31.12.24 11.9100
vuokrat/Äyräpääankatu 2 €/kk/jm2	1.6.23- 11.6800	1.6.24-31.12.24 11.9100
Vesimaksut/Karjamäentie 2 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000	

Vesimaksut/Pyörretie 13 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000
Vesimaksut/Äyräpääkatu 2 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000
Vesimaksut/Äyräpääkatu 12 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000

Maksuvalmius

On ollut erinomainen.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
KARJAMÄENTIE 2					
Lämmönkulutus MWh/v	545	531	593	638	542
Vedenkulutus m3/v	2974	2938	3388	3235	3821
PYÖRRETIE 13					
Lämmönkulutus MWh/v	263	260	252	261	237
Vedenkulutus m3/v	1132	1101	1129	1235	1365
ÄYRÄPÄÄNKATU 2 & 12					
Lämmönkulutus MWh/v	447	456	463	484	442
Vedenkulutus m3/v	1817	1839	1743	2118	2196

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden olennaisimmat tapahtumat olivat:

Kaikkien kohteisiin asennettiin palovaroittimet. Lisäksi kiinteistöillä suoritettiin seuraavia korjauksia:

Karjamäentie 2:

- Katolta tulevan sadevesiputken aiheuttaman vesivahingon korjaustyöt yhteensä 6064,21€
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Pyörretie 13:

- LV-kanaalien uusinta 41488,88 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpääkatu 2

- Käyttövesiputkistosaneeraus 297 233,68€

- Yleiskaapelointi- ja antennitähtiverkko 36936,49€. Urakasta aktivoitiin yleiskaapeloinnin osuus 24 674€.

- A3 huoneistoremontti (lattioiden uusinta & keittiö+pienempiä korjauksia) 15 181,26€
- C14 keittiöremontti 6675,62€
- E19 keittiöremontti 3475,75

- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpäänkatu 12

- kiinteistöllä suoritettiin vain tarpeellisia huolto- ja pienkorjaustöitä.

Muita olennaisia tapahtumia tilikaudella ei ole.

Tammikuussa 2025 Äyräpäänkatu 2 ikkuna- ja parvekeremontti sekä Pyörretie 13 piharemontti on laitettu kilpailutukseen.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä päätöksiä mistään suuremmista korjauksista.

Yhtiölle on laadittu 10 vuoden PTS-suunnitelma, jonka perusteella isompia remontteja aikataulutetaan.

Vuonna 2025 isompina korjauksina tulevat todennäköisesti olemaan Äyräpäänkatu 2 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen sekä Pyörretie 13 piharemontti. Vuosille 2026-2028 suurimpina korjauksina tulevat todennäköisesti olemaan Pyörretie 13 käyttövesiputkistosaneeraus sekä julkisivujen ja kattojen maalaus, Äyräpäänkatu 2 parvekkeiden korjaus ja sadevesien ohjaus, sekä Äyräpäänkatu 12 ikkuna- ja parvekeovien uusinta ja käyttövesisaneeraus. Kustannuspaineita tulevaisuudessa tuo myös asuntojen laajempi remontoiminen.

Lisäksi tehdään kiinteistön kannalta tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä ei ole lainaa.

Hoitovastikelainat

Yhtiöllä ei ole hoitolainaa.

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiöllä ei ole rahalaitoslainaa eikä kiinnityksiä.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos on 0.00 eur. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Joensuu

Hallitus

Liitteet

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %	Erotus
LIIKEVAIHTO				
Vuokrat	813 315,55	785 141,08	103,59	28 174,47
Käyttökorvaukset	41 606,40	30 060,00	138,41	11 546,40
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	854 921,95	815 201,08	104,87	39 720,87
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot yht.				0,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 640,00	-4 000,00	66,00	1 360,00
Henkilöstökulut yht.	-2 640,00	-4 000,00	66,00	1 360,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-63 767,72			-63 767,72
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-63 767,72			-63 767,72
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-44 886,53	-54 012,16	83,10	9 125,63
Käyttö ja huolto	-67 200,19	-69 436,00	96,78	2 235,81
Ulkoalueiden huolto	-11 876,53	-14 600,00	81,35	2 723,47
Siivous	-2 666,41	-5 000,00	53,33	2 333,59
Lämmitys	-127 346,33	-125 920,00	101,13	-1 426,33
Vesi ja jätevesi	-31 549,81	-32 071,60	98,37	521,79
Sähkö	-9 500,37	-12 300,00	77,24	2 799,63
Jätehuolto	-15 962,72	-16 486,00	96,83	523,28
Vahinkovakuutukset	-5 960,78	-5 980,00	99,68	19,22
Kiinteistövero	-22 332,38	-25 600,00	87,24	3 267,62
Korjaukset	-433 166,43	-460 000,00	94,17	26 833,57
Muut hoitokulut		-400,00		400,00
Kiinteistön hoitokulut	-772 448,48	-821 805,76	93,99	49 357,28
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	16 065,75	-10 604,68	-151,50	26 670,43
Rahoitustuotot ja -kulut				
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				0,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	16 065,75	-10 604,68	-151,50	26 670,43
Tilinpäätössiirrot				
Verotusper. varausten muutos	-16 065,75			-16 065,75
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-16 065,75			-16 065,75
Tuloverot				
Tuloverot yhteensä				0,00
Muut välittömät verot				
Muut välittömät verot yhteensä				0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-10 604,68		10 604,68

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.

	010124-311224	010123-311223
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	813 315,55	793 710,44
Käyttökorvaukset	41 606,40	40 353,22
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	854 921,95	834 063,66
 Muut kiinteistön tuotot		
 Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 640,00	-2 480,00
Henkilöstökulut yht.	-2 640,00	-2 480,00
 Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-63 767,72	-65 537,37
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-63 767,72	-65 537,37
 Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-44 886,53	-47 466,93
Käyttö ja huolto	-67 200,19	-65 306,35
Ulkoalueiden huolto	-11 876,53	-10 065,35
Siivous	-2 666,41	-823,05
Lämmitys	-127 346,33	-118 190,80
Vesi ja jätevesi	-31 549,81	-30 029,55
Sähkö	-9 500,37	-9 937,52
Jätehuolto	-15 962,72	-15 335,22
Vahinkovakuutukset	-5 960,78	-5 184,91
Kiinteistövero	-22 332,38	-21 758,91
Korjaukset	-433 166,43	-104 122,91
Muut hoitokulut		-105,34
Kiinteistön hoitokulut	-772 448,48	-428 326,84
Luottotappiot		8,32
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	16 065,75	337 727,77
 Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		418,41
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		418,41
 VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	16 065,75	338 146,18
 Tilinpäätössiirrot		
Verotusper. varausten muutos	-16 065,75	-338 146,18
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-16 065,75	-338 146,18
 Tuloverot		
 Muut välittömät verot		
 TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,00	0,00

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	372 367,29	372 367,29
Rakennukset ja rakennelmat	1 518 844,04	1 557 455,20
Koneet ja kalusto	1 447,64	1 930,20
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	1 892 658,97	1 931 752,69
Sijoitukset		
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	1 892 658,97	1 931 752,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 231,28	4 835,06
Siirtosaamiset	51,86	10,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	4 283,14	4 845,06
Saamiset yhteensä ***	4 283,14	4 845,06
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	687 768,33	633 451,64
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	687 768,33	633 451,64
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	692 051,47	638 296,70
V A S T A A V A A	2 584 710,44	2 570 049,39

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-84 093,96	-84 093,96
Ed.tilikausien voitto/tappio	26 552,60	26 552,60
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-57 541,36	-57 541,36
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Verotusperusteiset varaukset	-2 456 416,33	-2 440 350,58
Tilinpäätössiirtojen kertymä ***	-2 456 416,33	-2 440 350,58
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	-40 798,75	-41 308,11
Ostovelat	-27 919,80	-29 951,64
Muut velat	-676,08	-611,92
Siirtovelat	-1 358,12	-285,78
Lyhytaikainen yhteensä ***	-70 752,75	-72 157,45
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-70 752,75	-72 157,45
VASTATTAVAA	-2 584 710,44	-2 570 049,39

Liitetiedot

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Yhtiö on Joensuun kunnan alueella toimivan P-K:n hyvinvointialueen Siun Soten tytäryhtiö.

Taseen vastattavaa-puolella luvut on ilmoitettu vastakkaisella etumerkillä.

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden päästä erääntyvää lainaa ei ole.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Muut liitetiedot

Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-84 093,96	0,00	-84 093,96
Sidottu oma pääoma yhteensä	-84 093,96	0,00	-84 093,96
Vapaa oma pääoma			
Edellisten tilikausien voitto/tappio	26 552,60	0,00	26 552,60
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	26 552,60	0,00	26 552,60
Oma pääoma yhteensä	-57 541,36	0,00	-57 541,36

Rakennuksista tehtiin 4 % menojäännöspoisto sekä koneista ja kalustoista 25 % menojäännöspoistot. Asuintalovarausta purettiin vuodelta 2015 174 212,66 €.

Poistosuunnitelma

Karjamäentie 2:n, Pyörretie 13:sta ja Äyräpäänkatu 2:n ja 12:sta osalta on noudatettu EVL:n mukaisia maksimipoistoja.

Asuintalovaraukset

Vuosi	Määrä (€)
2016	224 247,01
2017	277 429,25
2018	481 872,48
2019	291 629,90
2020	232 812,57
2021	376 869,51
2023	381 277,20
2024	190 278,41
Yhteensä	2 456 416,33

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

y-tunnus 0350063-3

Joensuussa 11 / 2 / 2025

SÄHKÖISET ALLEKIRJOITUKSET

Ismo Rouvinen, hall. pj

Otto Heikkinen

Maiju Ahvo

Kari Kauppinen

Tarja Kärkkäinen

Janne Tarnanen, isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSEN PÄIVÄMÄÄRÄLLÄ

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT
BDO Audiator Oy

Pasi Tuuva, KHT

SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSET

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös

- Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt pdf-tiedostoina

Tililuettelo ja saldoluettelot

- Tilikohtainen tuloslaskelma pdf-tiedostona
- Tilikohtainen tase pdf-tiedostona
- Tililuettelo pdf-tiedostona

Kirjanpidot

- Päivä- ja pääkirja html-tiedostona
- Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostoina

Tositteet

- Kirjanpidon tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Vastikereskontran tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Liitetietotositteet, tositekuvat pdf-tiedostoina

Aineiston säilytys

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta Isännöintitoimisto Konnun arkistossa.