

Paavolakiinteistöt Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1. - 31.12.2021

Paavolakiinteistöt Oy

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Kotipaikka: LAHTI
Y-tunnus: 2871232-5

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA	4
TASE	5
LIITETIEDOT	7
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	10
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA.....	11

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti. (KPL 2:10.1 §)
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt eli 31.12.2027 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut:
Auktorisoitu tilitoimisto

Rantalainen Oy Lahti
Askonkatu 9 B
15100 Lahti

TOIMINTAKERTOMUS

PAAVOLAKIINTEISTÖT OY 2871232-5

Toimintakertomus 2021

Yleistiedot

Toimiala: 70209 Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
Kotipaikka: Lahti
Omistajat: Lahden kaupunki

Yhtiön tarkoitus

Yhtiön toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä (Kirkkokatu 27, ja Laatikotehtaankatu 3A) ja toimitiloja vuokrattavaksi korkeakoulu- tai muuta opetusta, tutkimusta ja niihin tukeutuvaa elinkeinotoimintaa varten sekä hankkia tai rakennuttaa uusia kiinteistöjä ja toimitiloja tähän tarkoitukseen. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaan liittyvää toimitila- ja tukipalvelutoimintaa. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia sekä vastata niiden ylläpidosta.

Konsernirakenne

Yhtiö kuuluu Lahti- konserniin.

Omistajat

Yhtiön omistus 31.12.2021
Lahden kaupunki 100 % 54140 osaketta

Hallinto

Yhtiötä johtaa hallitus, jonka jäseninä ovat tilikauden aikana 1.1.2021 – 29.9.2021 toimineet:

Arpo Heinonen	puheenjohtaja
Harri Metsänen	varapuheenjohtaja
Mauri Laakso	
Virpi Sorsa	
Janita Markwort	
Minna-Maija Salomaa	

Paavolakiinteistöt Oy:n viimeisin yhtiökokous pidettiin 22.6.2021. Tämän jälkeen omistajat ovat päättäneet kokouksissaan 6.9.2021 ja 27.9.2021 valita yhtiön hallitukseen seuraavat jäsenet:

Riitta Erviä	puheenjohtaja
Harri Metsänen	varapuheenjohtaja
Jari Vanhanen	
Minna-Maija Salomaa	

Hallitus kokoontui vuoden 2021 aikana 5 kertaa.
Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jukka Oresto.

Hallituksen palkkiot olivat tilikaudella 2021 4 050 €.

Toimitusjohtajan palkat sivukuluineen olivat tilikaudella 2021 19 962,98 €.
Palkkioita, bonuksia ja luontaisetuja ei ollut.

Paavolakiinteistöt Oy:n tilintarkastajana toimii Talvea ja vastuullisena tilintarkastajana HT, JHT Jukka Vuorio.

Taloushallinto

Yhtiön taloushallinto- ja kirjanpito palvelut, sekä palkanlaskenta on ostettu Rantalainen Oy:ltä.

Henkilökunta

Yhtiöllä on palkattuna osa-aikainen toimitusjohtaja. Loppuvuodesta 2021 tehtyjen päätösten mukaan kiinteistöpäällikön ja teknisen isännöitsijän palvelua ostetaan jatkossa palvelusopimuksella Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolta. Kiinteistöpäällikkö siirtyi KOy Lahden Tiedepuiston palkkalistoille 1.10.2021 ja tekninen isännöitsijä 1.12.2021. Siirrot on käsitelty kummankin yhtiön hallituksessa ja asiasta tiedotettu myös Lahden kaupungin omistajaohjausta. Kummankaan yhtiön kokonaiskulut eivät muutoksen vuoksi nouse.

Henkilöstön työterveyshuolto on ostettu Lääkärikeskus Mehiläiseltä.

Keskeisimmät tapahtumat vuonna 2021

LAB-ammattikorkeakoulun vuokrasopimus Kirkkokatu 27:n tiloista päättyi 31.5.2020. Lahden Tilakeskuksen kanssa solmittu uusi vuokrasopimus, joka on voimassa 31.3.2023 asti.

Hankinnoissa noudatetaan Lahden kaupungin hankintaohjelmaa soveltuvin osin.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistöjen tulevassa kehittämisessä on keskeistä yhteistyö kiinteistön nykyisen päävuokralaisen eli Lahden kaupungin kanssa. Lahden Tilakeskuksen kanssa on käyty alustavia keskusteluja kiinteistön mahdollisesta jatkokäytöstä vuoden 2023 jälkeen. Vaihtoehdot liittyvät asiakaspalveluverkkoa ja maakuntahallinnon mahdollisia tiloja koskeviin ratkaisuihin.

Yhtiön talous tulee toteutumaan seuraavan jakson aikana pääosin budjetin mukaisesti. Mikäli Kirkkokatu 27 -kiinteistölle ei löydy kaupungin tai maakuntahallinnon kautta jatkokäyttöä vuoden -23 jälkeen, saattaa vaihtoehdoksi jäädä kiinteistön myynti. Mikäli yhtiö jatkaa itsenäisenä, sisältyy tähän vaihtoehtoon suurehko riski, koska yritys on pieni toimija alalla ja sen palveluksessa on vain osa-aikainen toimitusjohtaja. Paavolakiinteistöt Oy ei ole ollut mukana niissä kaupungin suunnitelmissa, joiden mukaan se keskittää omistuksiaan suuremmiksi kokonaisuuksiksi niin, että kullakin toimialalla on vain yksi kaupunkikonserniin kuuluva yritys.

Yhtiössä noudatetaan Lahden kaupungin strategiaa yhtiön toimintaan soveltuvin osin.

Sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan asiakirja tulee käsittelyyn kevään 2022 hallituksen kokouksessa.

Yhtiön talous

Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista, jotka olivat tilikauden aikana 1 243 543,57 euroa ja toteutuivat lähes budjetoidun mukaisesti. Henkilöstökulut olivat 129 654,15, jotka alittivat budjetoidun (168 000,00 euroa).

Hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokulut olivat 373 322,21 euroa, jotka alittivat budjetoidun (budjetti 520 041,00 euroa). Alitus hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokuluissa johtui pääosin leudosta talvesta, joka säästi lämmityskustannuksissa. Myös käyttö ja hoitokulut olivat budjetoitua pienemmät. Siivouskulut siirtyivät vuoden kuluessa käyttäjän hallittavaksi, joten tämä vähensi kustannuksia.

Tilikauden voitoksi muodostui 380 747,92 euroa verojen (95 103,70 euroa) jälkeen, joka ylitti budjetoidun lähes 200 000 eurolla.

Poistojen osalta noudatetaan neljän prosentin poistoprosenttia. Poistot olivat tilikauden aikana 394 333,20 euroa.

Yhtiön rahoitusasema oli tilikauden 2021 ajan hyvä. Hankkeiden rahoituksessa ei käytetty vuoden 2021 aikana Lahden kaupungin myöntämää 1 miljoonan euron luottolimiittisopimusta.

Uusia pitkäaikaisia luottoja ei nostettu vuoden aikana. Rahoituskulut olivat vuoden aikana 42 088,32 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on 1.4.2018 lähtien täysarvovakuutukset Kirkkokatu 27 ja Laatikkotehtaankatu 3A kiinteistössä If Vahinkovakuutus Oy:ltä. Lahden Kaupunki suoritti syksyllä 2018 vakuutuskilpailutuksen konserniyhtiöiden vakuutuksista. Paavolakiinteistöt Oy:n vakuutukset pysyivät IF Vahinkovakuutus Oy:llä.

Eläkevakuutusyhtiönä on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja lakisääteisen tapaturmavakuutuksen vakuuttajana on If Vahinkovakuutus Oy. Hallituksella ja toimitusjohtajalla on toiminnan vastuu- ja oikeusturvavakuutus If Vahinkovakuutus Oy:ltä.

Tuloksen käsittely

Hallitus esittää, että tilikauden 1.1 – 31.12.2021 voitto 380 747,92 euroa jätetään yhtiön vapaisiin omiin pääomiin tilille voitto/tappio edellisiltä tilikausilta eikä osinkoa jaeta.

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	1.211.084,30	1.121.763,44
Käyttökorvaukset	32.459,27	29.644,63
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1.243.543,57	1.151.408,07
Muut kiinteistön tuotot	171.705,93	227.481,34
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-101.025,88	-128.965,81
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-17.840,36	-19.576,96
Muut henkilösivukulut	-10.787,91	-11.009,75
Henkilösivukulut yhteensä	-28.628,27	-30.586,71
Henkilöstökulut yhteensä	-129.654,15	-159.552,52
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-394.333,20	-410.059,07
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-394.333,20	-410.059,07
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-29.019,01	-30.302,55
Käyttö ja huolto	-55.997,19	-61.032,05
Ulkoalueiden huolto	-4.748,41	-621,72
Siivous	-50.927,18	-72.498,88
Lämmitys	-54.719,56	-61.039,44
Vesi ja jätevesi	-3.735,03	-3.476,53
Sähkö ja kaasu	-50.975,94	-46.712,90
Jätehuolto	-3.517,37	-2.590,79
Vahinkovakuutukset	-5.606,37	-5.330,48
Vuokrat	-27.477,20	-36.105,12
Kiinteistövero	-71.046,14	-72.194,65
Korjaukset	-14.254,51	-111.346,08
Muut hoitokulut	-1.298,30	-1.918,42
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-373.322,21	-505.169,61
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-373.322,21	-505.169,61
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	517.939,94	304.108,21
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	333,11	1,11
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-42.421,43	-49.925,99
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-42.088,32	-49.924,88
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	475.851,62	254.183,33
Tuloverot	-95.103,70	-50.876,44
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	380.747,92	203.306,89

TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	22.826,20	22.826,20
Liittymismaksut	18.989,00	18.989,00
Rakennukset ja rakennelmat	9.007.173,35	9.382.559,32
Koneet ja kalusto	501,70	668,93
Muut aineelliset hyödykkeet	131.459,57	150.239,57
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>9.180.949,82</u>	<u>9.575.283,02</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9.180.949,82	9.575.283,02
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	357,12	540,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2.443.191,03	2.203.943,25
Muut saamiset	126.386,37	106.904,55
Siirtosaamiset	640,80	652,79
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>2.570.575,32</u>	<u>2.312.040,59</u>
Saamiset yhteensä	<u>2.570.575,32</u>	<u>2.312.040,59</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2.570.575,32	2.312.040,59
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>11.751.525,14</u>	<u>11.887.323,61</u>

TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6.089.142,30	6.089.142,30
Muut rahastot yhteensä	6.089.142,30	6.089.142,30
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	1.123.522,86	920.215,97
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>380.747,92</u>	<u>203.306,89</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>7.595.913,08</u>	<u>7.215.165,16</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	3.636.678,44	4.070.278,44
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3.636.678,44	4.070.278,44
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	9.218,99	68.337,87
Velat saman konsernin yrityksille	458.921,14	450.385,85
Muut velat	48.032,95	24.503,77
Siirtovelat	2.760,54	58.652,52
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>518.933,62</u>	<u>601.880,01</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>4.155.612,06</u>	<u>4.672.158,45</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>11.751.525,14</u>	<u>11.887.323,61</u>

LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrittäjäkäytännöksiä käyttäen (PMA 1.1.5.1).

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

LAB-ammattikorkeakoulun vuokrasopimus Kirkkokatu 27:n tiloista päättyi 31.5.2020. Lahden Tilakeskuksen kanssa solmittu uusi vuokrasopimus, joka on voimassa 31.3.2023 asti.

TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Kiinteistöjen tulevassa kehittämisessä on keskeistä yhteistyö kiinteistön nykyisen päävuokralaisen eli Lahden kaupungin kanssa.

Yhtiön talous tulee toteutumaan seuraavan jakson aikana pääosin budjetin mukaisesti.

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä 1.902.278,44 euroa.

TIEDOT OLENNAISTEN TASEEN ULKOPUOLISTEN JÄRJESTELYJEN LUONTEESTA JA LIIKETOIMINNALLISESTA TARKOITUKSESTA SEKÄ TALOUDELLISTEN SITOUMUSTEN YHTEISMÄÄRÄ

Taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonne ja liiketoiminnallinen tarkoitus

Yhtiö on ollut velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneen kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennystä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Alv-vastuu on siirtynyt aikanaan Osaamiskiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 0857783-2) jakautumisessa vuonna 2018. Alv-vastuu on päättynyt 2021.

Yhtiöllä on vuokrasopimus kohteesta Laatikotehtaankatu 3A Lahden kaupungilta. Sopimus on voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiöllä on vuokrasopimus väistötiloista kohteesta Niemenkatu 73 Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolta. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, joka päättyy 31.3.2022.

Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Vuokravastuu Laatikotehtaankatu (jäljellä 12kk á 464,76 eur/kk)	5 577,12 eur
Vuokravastuu Niemenkatu 73 (jäljellä 3kk á 2587,40)	7 762,20 eur
Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	0,00 eur
Sitoumukset yhteensä	13 339,32 eur

TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Paavolakiinteistöt Oy kuuluu tytäryrityksenä konserniin, jonka emoyhtiö on Lahden kaupunki ja kotipaikka Lahti. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lahden kaupungintalolta, osoitteesta Harjukatu 31, 15100 Lahti.

LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketoimet:

Myynti konserniyhteisöille yhteensä

Lahden kaupunki/Lahden Tilakeskus 1.099.992,05

Muut konserniyhtiöt 272.441,13

Yhteensä 1.372.433,18

Ostot konserniyhteisöiltä yhteensä

Toimitilavuokrat 27.477,20

Muut liiketoiminnan kulut 80.752,62

Korkokulut 42.421,31

Yhteensä 150.651,13

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset 186,00

Lainasaamiset 2.443.005,03

Yhteensä 2.443.191,03

Velat saman konsernin yrityksille

Velat saman konsernin yrityksille 4.073.643,20

Ostovelat 21.956,38

Yhteensä 4.095.599,58

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 3 henkilöä.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2021	2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1	2.500,00	2500,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2.500,00	2.500,00
Vapaa oma pääoma		
Muut rahastot 1.1.	6.089.142,30	6.089.142,30
Muut rahastot 31.12.	6.089.142,30	6.089.142,30
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	920.215,97	552.254,76
Edellisen tilikauden voitto/tappio	203.306,89	367.961,21
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	1.123.522,86	920.215,97
Tilikauden voitto/tappio	380.747,92	203.306,89
Vapaa oma pääoma yhteensä	7.593.413,08	7.212.665,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7.595.913,08	7.215.165,16

LASKELMA OYL 13:5 §:N JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA

Voitonjakokelpoiset varat	2021	2020
Muut vapaat rahastot	6.089.142,30	6.089.142,30
Tilikauden voitto/tappio	380.747,92	203.306,89
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1.123.522,86	920.215,97
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	7.593.413,08	7.212.665,16

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISEN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN KÄYTÖSTÄ

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 7.593.413,08 suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkoa ei jaeta.

Tilikauden voitto 380.747,92 euroa jätetään yhtiön vapaisiin pääomiin edellisten tilikausien voitto -tilille.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Lahti 17.2.2022

Jukka Oresto, toimitusjohtaja

Riitta-Marja Erviä, hall. pj.

Harri Metsänen, varapj.

Minna-Maija Salomaa

Jari Vanhanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Lahti _____._____.2022

TALVEA Julkishallinnon Palvelut Oy

Jukka Vuorio, HT, JHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Kirjanpidot ja tosittelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Myyntireskontra

Ostoreskontra

Palkkakirjanpito

Tositelajit

- 1 Myyntilaskut
- 2 Suoritukset
- 5 Ostolaskut
- 6 Maksut
- 9 Sopimuslaskut
- 17 Autom.kirjaukset
- 51 Palkat suorasiirto
- 60 Kassamaksut
- 80 Muistiotositteet
- 82 Poistotositteet
- 90 Tilinpäätöstositteet
- 210 ND TITO

Aineisto säilytetään osin digitaalisena ja osin paperisena.

Tilinpäätös, tililuettelo ja tilinpäätöserittelyt säilytetään sidottuna kirjana.

Kirjanpidot löytyvät Fivaldin arkistosta nimensä mukaisissa hakemistoissa pdf-muotoisina aika- ja asiajärjestyksessä olevina kuukausikohtaisina tulosteina.

Osto-, myynti- ja pankkitositteet löytyvät pdf-tiedostoina sarjansa mukaan nimetyissä hakemistoissa ja tositetiedoston nimi alkaa aina tositteen numerolla. Ostolaskut ovat saatavilla myös HTML- ja csv-muotoisina. Muut tositteet ovat digi- ja/ tai paperitositteina.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende