

Paavolakiinteistöt Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1. - 31.12.2022

Paavolakiinteistöt Oy

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Kotipaikka: LAHTI
Y-tunnus: 2871232-5

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

Sisällys

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

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2032 asti. (KPL 2:10.1 §)
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt eli 31.12.2028 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut:
Auktorisoitu tilitoimisto

Rantalainen Oy Lahti
Askonkatu 9 B
15100 Lahti

TOIMINTAKERTOMUS

PAAVOLAKIINTEISTÖT OY 2871232-5

Toimintakertomus 2022

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 31.12.2022		
Lahden kaupunki	100 %	54140 osaketta

Hallinto

Yhtiötä johtaa hallitus, jonka jäseninä ovat tilikauden aikana 1.1.2022 – 31.12.2022 toimineet:

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

Paavolakiinteistöt Oy:n viimeisin yhtiökokous pidettiin 22.6.2022, jossa yhtiön hallitukseen valittiin:

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

Hallitus kokoontui vuoden 2022 aikana 9 kertaa.
Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jesse Reponen.

Hallituksen palkkiot olivat tilikaudella 2022 6 367,5 €.

Toimitusjohtajana toimi 1.1-30.4.2022 välisenä aikana Jukka Oresto, jonka palkat sivukuluneen olivat 8 158 €. Palkkioita ja luontaisetuja ei ollut.
1.6-31.12.2022 toimitusjohtajan tehtävät ostettiin KOy Lahden Tiedepuistolta erillisen palvelusopimuksen mukaisesti.

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 ei ole palkattuna omaa henkilökuntaa. Kiinteistöjohtajan/toimitusjohtajan ja teknisen isännöitsijän palvelut ostetaan palvelusopimuksella Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolta.

Henkilöstön työterveyshuolto on ostettu Lääkärikeskus Mehiläiseltä.

Keskeisimmät tapahtumat vuonna 2022

Lahden Tilakeskuksen kanssa solmittu vuokrasopimus Kirkkokatu 27 -kiinteistöstä, joka on voimassa 31.3.2023 asti. Alustavan tiedon mukaan Lahden kaupungintalo poistuu kiinteistöstä elo-syyskuun aikana.

Lahden kaupunki on päivittänyt Paavolakiinteistöt Oy:n omistajastrategian, jonka kehittämistavoitteena on yhtiön tai kiinteistön myyntiselvitys tai siirto konsernin sisällä.

Yhtiö on vuoden 2022 aikana aktiivisesti selvittänyt jatkokäyttömahdollisuuksia Kirkkokatu 27 -kiinteistöön.

Hankinnoissa noudatetaan Lahden kaupungin hankintaohjelmaa soveltuvin osin.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Pääomistaja Lahden kaupunki on linjannut kokouksessa 18.11.2022 ettei kaupungilla ole strategista intressiä säilyttää Kirkkokatu 27 -kiinteistöä kaupungin omistuksessa eikä sillä ole osoittaa tilakäyttötarpeita kiinteistöön. Kaupunki on kuitenkin esittänyt, ettei kiinteistöä tule myydä alihintaan ja myyntiaika kiinteistölle on noin yhden vuoden. Yhtiön hallitus on 15.12.2022 kokouksessaan linjannut, että vuoden 2023 alussa Kirkkokatu 27 -kiinteistöstä annetaan myyntitoimeksianto konsultille.

Yhtiön talous tulee toteutumaan seuraavan jakson aikana pääosin budjetin mukaisesti huomioiden Lahden kaupungintalon poismuutto Kirkkokatu 27 -kiinteistöstä syksyllä 2023.

Yhtiössä noudatetaan Lahden kaupungin strategiaa yhtiön toimintaan soveltuvin osin.

Sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan asiakirja on hyväksytty hallituksen kokouksessa 12.5.2022.

Yhtiön talous

Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista, jotka olivat tilikauden aikana 1 458 475,16 euroa ja toteutuivat lähes budjetoidun mukaisesti. Henkilöstökulut olivat 20 249,93, jotka toteutuivat lähes budjetoidun mukaisesti.

Hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokulut olivat 318 529,11 euroa, jotka alittivat budjetoidun (budjetti 440 399 euroa). Alitus hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokuluissa johtui pääosin pienemmistä lämmitys-, korjaus- ja vuokrakuluista.

Tilikauden voitoksi muodostui 570 965,86 euroa verojen (142 721,61 euroa) jälkeen, budjetin ollessa 482 795 euroa.

Poistojen osalta noudatetaan neljän prosentin poistoprosenttia. Poistot olivat tilikauden aikana 379 255,05 euroa.

Yhtiön rahoitusasema oli tilikauden 2022 ajan hyvä. Hankkeiden rahoituksessa ei käytetty vuoden 2022 aikana Lahden kaupungin myöntämää 1 miljoonan euron luottolimiittisopimusta.

Uusia pitkäaikaisia luottoja ei nostettu vuoden aikana. Rahoituskulut olivat vuoden aikana 27 277,58 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 – 31.12.2022 voitto 570 965,86 euroa jätetään yhtiön vapaisiin omaan pääomiin tilille voitto/tappio edellisiltä tilikausilta eikä osinkoa jaeta.

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	1.388.690,58	1.211.084,30
Käyttökorvaukset	69.784,58	32.459,27
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1.458.475,16	1.243.543,57
Muut kiinteistön tuotot	523,98	171.705,93
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-18.775,28	-101.025,88
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1.352,52	-17.840,36
Muut henkilösivukulut	-122,13	-10.787,91
Henkilösivukulut yhteensä	-1.474,65	-28.628,27
Henkilöstökulut yhteensä	-20.249,93	-129.654,15
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-379.255,05	-394.333,20
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-379.255,05	-394.333,20
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-55.776,29	-29.019,01
Käyttö ja huolto	-51.373,67	-55.997,19
Ulkoalueiden huolto	-6.091,30	-4.748,41
Siivous		-50.927,18
Lämmitys	-37.120,20	-54.719,56
Vesi ja jätevesi	-6.305,07	-3.735,03
Sähkö ja kaasu	-60.334,64	-50.975,94
Jätehuolto	-7.133,97	-3.517,37
Vahinkovakuutukset	-5.957,05	-5.606,37
Vuokrat	-13.339,32	-27.477,20
Kiinteistövero	-72.638,82	-71.046,14
Korjaukset	-2.243,54	-14.254,51
Muut hoitokulut	-215,24	-1.298,30
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-318.529,11	-373.322,21
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-318.529,11	-373.322,21
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	740.965,05	517.939,94
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	10.926,37	333,11
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-38.203,95	-42.421,43
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-27.277,58	-42.088,32
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	713.687,47	475.851,62
Tuloverot	-142.721,61	-95.103,70
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	570.965,86	380.747,92

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	22.826,20	22.826,20
Liittymismaksut	18.989,00	18.989,00
Rakennukset ja rakennelmat	8.646.823,72	9.007.173,35
Koneet ja kalusto	376,28	501,70
Muut aineelliset hyödykkeet	112.679,57	131.459,57
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>8.801.694,77</u>	<u>9.180.949,82</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8.801.694,77	9.180.949,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	39,68	357,12
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3.103.649,73	2.443.191,03
Muut saamiset		126.386,37
Siirtosaamiset	1.072,02	640,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3.104.761,43	2.570.575,32
Saamiset yhteensä	<u>3.104.761,43</u>	<u>2.570.575,32</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3.104.761,43	2.570.575,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>11.906.456,20</u></u>	<u><u>11.751.525,14</u></u>

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
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)	1.504.270,78	1.123.522,86
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>570.965,86</u>	<u>380.747,92</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>8.166.878,94</u>	<u>7.595.913,08</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	3.203.078,44	3.636.678,44
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3.203.078,44	3.636.678,44
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	285,20	
Ostovelat	9.388,65	9.218,99
Velat saman konsernin yrityksille	451.964,83	458.921,14
Muut velat	47.956,26	48.032,95
Siirtovelat	26.903,88	2.760,54
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>536.498,82</u>	<u>518.933,62</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>3.739.577,26</u>	<u>4.155.612,06</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>11.906.456,20</u>	<u>11.751.525,14</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

Lahden kaupunki on päivittänyt Paavolakiinteistöt Oy:n omistajastrategian, jonka kehittämistavoitteena on yhtiön tai kiinteistön myyntiselvitys tai siirto konsernin sisällä.

Yhtiö on vuoden 2022 aikana aktiivisesti selvittänyt jatkokäyttömahdollisuuksia Kirkkokatu 27 kiinteistöön.

TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Yhtiön hallitus on 15.12.2022 kokouksessaan linjannut, että vuoden 2023 alussa Kirkkokatu 27 -kiinteistöä annetaan myyntitoimeksiänto konsultille.

Yhtiön talous tulee toteutumaan seuraavan jakson aikana pääosin budjetin mukaisesti huomioiden Lahden kaupungintalon poismuutto Kirkkokatu 27 -kiinteistöstä syksyllä 2023.

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä 1.468.678,44 euroa.

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

Taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonne ja liiketoiminnallinen tarkoitus

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

Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Vuokravastuu Laatikotehtaankatu (jäljellä 12 kk á 464,76 eur/kk)	5 577,12 eur
Sitoumukset yhteensä	5 577,12 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 1.341.554,90

Muut konserniyhtiöt 89.646,78

Korkotuotot 10.840,97

Yhteensä 1.442.042,65

Ostot konserniyhteisöiltä yhteensä

Toimitilavuokrat 13.339,32

Muut liiketoiminnan kulut 93.691,44

Korkokulut 38.203,95

Yhteensä 145.234,71

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset 22.443,79

Lainasaamiset 3.081.205,94

Yhteensä 3.103.649,73

Velat saman konsernin yrityksille

Velat saman konsernin yrityksille 3.639.684,76

Ostovelat 15.358,51

Yhteensä 3.655.043,27

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiöllä ei ole ollut henkilökuntaa.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

2022

2021

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.	1.123.522,86	920.215,97
Edellisen tilikauden voitto/tappio	380.747,92	203.306,89
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	1.504.270,78	1.123.522,86
Tilikauden voitto/tappio	570.965,86	380.747,92

Vapaa oma pääoma yhteensä 8.164.378,94 7.593.413,08

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 8.166.878,94 7.595.913,08

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

Voitonjakokelpoiset varat	2022	2021
Muut vapaat rahastot	6.089.142,30	6.089.142,30
Tilikauden voitto/tappio	570.965,86	380.747,92
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1.504.270,78	1.123.522,86
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	8.164.378,94	7.593.413,08

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISEN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN KÄYTÖSTÄ

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 8.164.378,94 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkoa ei jaeta.

Tilikauden voitto 570.965,86 euroa jätetään yhtiön vapaisiin pääomiin edellisten tilikausien voitto -tilille.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Lahti 23.2.2023

Jesse Reponen, toimitusjohtaja

Riitta-Marja Erviä, hall. pj.

Harri Metsänen, varapj.

Minna-Maija Salomaa

Jari Vanhanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Lahti ____ . ____ .2023

TALVEA Julkishallinnon Palvelut Oy

Jukka Vuorio, HT, JHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Myyntireskontra

Ostoreskontra

Palkkakirjanpito

Tositelajit

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

*

Aineisto säilytetään osin digitaalisena ja osin paperisena.

Tilinpäätös, tililuettelo ja tilinpäätöserittelyt säilytetään sähköisessä muodossa.

Kirjanpidot löytyvät Fivaldin arkistosta nimensä mukaisissa hakemistoissa pdf-muotoisina aika- ja asijärjestyksessä olevina kuukausikohtaisina tulostein.

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