

# Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2022 - 31.12.2022

**Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus - 0131596-0**

**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2022 - 31.12.2022**

**Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Talousarviovertailu</b> .....	5
<b>Tuloslaskelma</b> .....	7
<b>Tase</b> .....	8
<b>Liitetiedot</b> .....	10
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	14
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	15

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2032 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2028 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Isännöinti, 0871684-7.

## TOIMINTAKERTOMUS 2022

### YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

Yhtiön toimialana on omistaa Tuusulan kunnan Riihikallion kunnanosassa korttelissa 8500, osoitteessa Pellavamäentie 3 Tuusula sijaitsevien, tonteille 4 ja 6 rakennettujen liikehuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Omistaa, ostaa, myydä ja vuokrata maaomaisuutta, kiinteistöjä, huoneisto-osakkeita sekä liike- ja asuintiloja. Lisäksi toimialaan kuuluu toimitilapalveluiden tuottaminen ja siihen liittyviä palveluita.

Yhtiön Y-tunnus on 0131596-0. Yhtiön omistaa Tuusulan kunta 100 %.

### YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.06.2022 ja ylimääräinen yhtiökokous 03.11.2022.

#### HALLINTO

##### 01.01.2022-13.06.2022

###### vars.jäsen

Hannu Kantola puh.joht  
Nina Salmela  
Pekka Salminen  
Maarit Heino  
Mauno Lehtinen

###### varajäsen

Harri Lipasti  
Daniel Levander  
Asta Juntunen  
Veijo Viiru  
Heli Karjalainen

##### 14.06.2022-02.11.2022

###### vars.jäsen

Hannu Kantola pj  
Nina Salmela  
Pekka Salminen  
Maarit Heino  
Mauno Lehtinen

###### varajäsen

Heli Hippeläinen  
Daniel Levander  
Asta Juntunen  
Veijo Viiru  
Heli Karjalainen

##### 03.11.2022-27.11.2022

###### vars.jäsen

Markku Vehmas pj  
Nina Salmela  
Pekka Salminen  
Maarit Heino  
Mauno Lehtinen

###### varajäsen

Heli Hippeläinen  
Daniel Levander  
Asta Juntunen  
Veijo Viiru  
Heli Karjalainen

##### 28.11.2022-31.12.2022

###### vars.jäsen

Markku Vehmas pj  
Nina Salmela  
Niina Toikka  
Maarit Heino  
Mauno Lehtinen

###### varajäsen

Heli Hippeläinen  
Daniel Levander  
Asta Juntunen  
Veijo Viiru  
Heli Karjalainen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Tilintarkastusyhteistö

KPMG Oy Ab.

#### ISÄNNÖINTI

Isännöintiyhteisönä on toiminut Retta Services Oy. Nimettynä toimitusjohtajana on toiminut Heidi Karhu.

- VAKUUTUS** Yhtiöllä on vakuutettuna IF Vahinkovakuutusyhtiössä monitoimialan kalusteet ja piano sekä keittiökalusteita. Lisäksi IF vahinkovakuutusyhtiössä on vuokratulon vakuutus, vastuu- ja oikeusturva- ja hallinnonvastuuvakuutus.
- TALOUS** Vuokrahuoneistojen vuokrausaste oli tilikauden aikana heikko. Tilikauden päättyessä vuokrausaste on 75,06 %. Yhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana kohtalainen. Yleinen viitekorkojen nousu tuo haasteita yhtiön taloudelle.
- PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET**  
Erittely on tilinpäätöksen liitetiedoissa.
- LAINAT** Yhtiöllä on lainaa tilikauden päättyessä 2 606 356,36 €.
- POISTOT** Poistoja tehtiin suunnitelman mukaisesti koneista ja kalustosta 2 757,96 €.

#### **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA**

Tilikauden päättyessä liiketilojen vuokrausaste on 75,06 %, edellisen tilikauden päättyessä vuokrausasteen oltua 63,23 %. Ylimääräinen yhtiökokous, 03.11.2022, ohjeisti hallitusta teettämään asiantuntijaselvityksen yhtiön omistusrakenteen ja toimintojen selkeyttämiseksi.

#### **ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

Vuokrausastetta ja vuokratasoa pyritään parantamaan, yhtiön taloudellisen tilanteen ollessa haasteellinen. Yhtiön taloudellista tilannetta vakauttaa toistaiseksi yhtiön omistaman tontin myynnistä saatu kauppahinta. Hallitus on lähtenyt toimiin ylimääräisen yhtiökokouksen ohjeistuksen mukaisesti ja tilikauden 2023 alussa kilpailuttanut yhtiön omistusrakenteen ja toimintojen selkeyttämisen selvityksen.

#### **HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ**

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 91 414,09 € kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja että päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoja.

**KIINTEISTÖ OY RIIHIKALLION LÄHIPALVELUKESKUS  
HALLITUS**

<b>KIINTEISTÖ OY RIIHIKALLION LÄHIPALVELUKESKUS</b>	<b>Toteuma 2022</b>	<b>Talousarvio 2022</b>
Vuokratuotot alv	116166,92	106 747,50
Vuokratuotot	540,00	
Autopaikkavuokrat	1302,00	900,00
Vesimaksut	744,00	650,00
Muut vuokrat, alv 0 %	3113,00	3 396,00
Tyhjäkäyttövuokrat	-540,00	
Suoritettava alv	-22879,92 -	20 660,81
Muut tuotot		
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>98446,00</b>	<b>91 032,69</b>
<b>Henkilöstökulut (kokouspalkkiot)</b>	<b>-1632,00 -</b>	<b>1 500,00</b>
<b>Hallinto</b>	<b>-17550,31 -</b>	<b>18 205,96</b>
<b>Siivous ja huolto</b>	<b>-3567,76 -</b>	<b>2 200,00</b>
<b>Sähkö</b>	<b>-1518,15 -</b>	<b>1 000,00</b>
<b>Omaisuus- ja vastuuvakuutus</b>	<b>-1254,09 -</b>	<b>1 450,00</b>
<b>Vuokrat</b>	<b>-196402,56</b>	<b>-178 350,00</b>
<b>Korjaukset/Hankinnat</b>	<b>-491,78 -</b>	<b>200,00</b>
<b>Muut hoitokulut</b>	<b>-103,90</b>	
<b>Hoitokuluista vähennettävä alv</b>	<b>43 988,87</b>	<b>33 102,57</b>
Alv oikaisueristä		
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-178531,68 -</b>	<b>169 803,40 €</b>
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>-2757,96 -</b>	<b>2 757,95</b>

**Rahoitustuotot ja kulut**

Korkotuotot, lainat yht	25493,78	23 000,00
Muut korkotuotot	0,16	
Takausprovisio/palvelukeskus	18061,87	21 000,00
Perintämaksutuoto omasta perinnästä	50,00	
8620 Korkokulut HB 743164	-6108,39 -	3 075,00
8621 Korkokulut HB 743156	-17214,00 -	15 661,00
Korkokulut laina OP -768	-7515,53 -	5 817,19
Muut rah.kulut	-25,2	
Viivekorko	-400,29	
Takausprovisiot	-20912,85 -	20 600,00
<i>Korko- ja muut rahoituskulut</i>	-	45 153,19
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-8570,45 -</b>	<b>45 153,19</b>
<b><u>Tilikauden voitto/tappio</u></b>	<b><u>-91414,09 -</u></b>	<b><u>126 681,84</u></b>

## Tuloslaskelma

01.01.2022 - 31.12.2022 01.01.2021 - 31.12.2021

### TULOSLASKELMA

#### KIINTEISTÖN TUOTOT

Vuokrat	120 581,92	112 783,55
Käyttökorvaukset	744,00	682,00
Muut kiinteistön tuotot	0,00	13 090,00
Suoritettava arvonlisävero	-22 879,92	-21 687,21

#### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**98 446,00 104 868,34**

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

##### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 632,00	-1 071,00
Hallinto	-17 550,31	-18 785,87
Käyttö- ja huolto	-227,68	0,00
Siivous	-3 340,08	-3 144,84
Sähkö ja kaasu	-1 518,15	-1 306,60
Vahinkovakuutukset	-1 254,09	-1 401,22
Vuokrat	-196 402,56	-186 493,51
Korjaukset	-491,78	-259,39
Muut hoitokulut	-103,90	0,00
Vähennettävä arvonlisävero	43 988,87	36 641,39

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

**-178 531,68 -175 821,04**

#### HOITOKATE

**-80 085,68 -70 952,70**

#### POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Koneista ja kalustosta	-2 757,96	-3 677,28
------------------------	-----------	-----------

#### POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

**-2 757,96 -3 677,28**

#### RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	25 493,94	26 050,35
<b>Muut rahoitustuotot</b>		
Muut rahoitustuotot	18 111,87	11 179,60
Korkokulut	-31 238,21	-27 822,03
Muut rahoituskulut	-20 938,05	-21 668,33

#### RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

**-8 570,45 -12 260,41**

#### VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

**-91 414,09 -86 890,39**

#### TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

**-91 414,09 -86 890,39**

## Tase

	31.12.2022	31.12.2021
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Koneet ja kalusto	8 273,88	11 031,84
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>8 273,88</b>	<b>11 031,84</b>
<b>SIJOITUKSET</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	57 335,95	57 335,95
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>57 335,95</b>	<b>57 335,95</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>65 609,83</b>	<b>68 367,79</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>PITKÄAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-93 000,00	-93 000,00
Siirtosaamiset	2 257 734,09	2 350 882,73
<b>PITKÄAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>2 164 734,09</b>	<b>2 257 882,73</b>
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	42 563,20	17 279,60
Muut saamiset	1 237,40	1 748,84
Siirtosaamiset	112 583,74	134 712,64
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>156 384,34</b>	<b>153 741,08</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	424 486,53	493 227,79
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>424 486,53</b>	<b>493 227,79</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 745 604,96</b>	<b>2 904 851,60</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 811 214,79</b>	<b>2 973 219,39</b>



**Tase**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	375 597,28	375 597,28
Ylikurssirahasto	368 158,00	368 158,00
Rakennusrahasto	378 053,83	378 053,83
Arvonkorotusrahasto	462,52	462,52
Muut rahastot	72 877,85	72 877,85
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-945 407,93</b>	<b>-858 517,54</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-91 414,09</b>	<b>-86 890,39</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>158 327,46</b>	<b>249 741,55</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 529 356,36	2 603 509,45
Muut velat	1 746,00	1 746,00
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 531 102,36</b>	<b>2 605 255,45</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	77 000,00	79 510,68
Saadut ennakot	14 818,00	14 818,00
Ostovelat	1 096,76	7,44
Muut velat	2 112,00	0,00
Siirtovelat	26 758,21	23 886,27
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>121 784,97</b>	<b>118 222,39</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 652 887,33</b>	<b>2 723 477,84</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 811 214,79</b>	<b>2 973 219,39</b>

## Liitetiedot

### Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

### Tiedot emoyrityksestä

Yhtiön emoyhtiö on Tuusulan kunta, kotipaikka Tuusula, omistusosuus 100 %.  
Konsernitilinpäätös on saatavissa Tuusulan kunnalta, Hyryläntie 16, 04300 Tuusula

### Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmennessä vuodessa. Tilikaudella tehtiin poisto koneista ja kalustosta 2 757,96 euroa (25 %).

### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot:

#### **Käyttöomaisuuden ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Maa-alueet 1.1.	0,00	0,00
Vähennykset tilikaudella	0,00	0,00
<b>Maa-alueet 31.12.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Koneet ja kalusto 1.1.	11 031,84	14 709,12
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00
Poisto	-2 757,96	-3 677,28
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>8 273,88</b>	<b>11 031,84</b>

### Muut taseen vastattavia koskevat liitetiedot:

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä lainaa yhteensä	2 606 356,36
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	2 221 356,36
Lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	77 000,00

### Vakuudet ja vastuusitoumukset:

Tuusulan kunta on antanut kaikkien luottojen vakuudeksi omavelkaisen takauksen, josta kunta perii 0,8 %:n takausprovisiota.

### Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Käytössä on arvonlisäveron bruttokirjaustapa.  
Yhtiön arvonlisäverollisuusaste 31.12.2022 on 90,41 %

### Yhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Riihikallion Palvelukeskus, A-talo osakkeet	1-9672
---	--------

Riihikallion Palvelukeskus, B-talo osakkeet 95408-100000 57 335,95

**Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen**

Kiinnitys pvm	Pankkikirjan nro	Määrä	Sijoituspaikka
5.10.2012	511/5.10.2012/36888-36893 6*2 000 0000,00	12 000 000,00	Kuntarahoitus Oyj
5.10.2012	511/5.10.2012/36894	1 000 000,00	Kuntarahoitus Oyj
5.10.2012	511/5.10.2012/36891	1 157 000,00	Kuntarahoitus Oyj
15.4.2013	511/15.4.2013/12575-12582	4 000 000,00	Riihik.Lähipalv.k.
	yht.eur	18 157 000,00	

Uudenmaan Osuuspankkiin on pantattu lisäksi Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskuksen antama talletus FI78 5092 0920 4736 81

**Saadut vakuudet**

Yrjö ja Hanna säätiö, panttikirjat  
15.4.2013 12575-12582 8 kpl á 500 000,00 4 000 000,00

**Vuokravakuus**

BLT1 Opetushoitola Nuppu Oy, vuokravakuus 2112,00€

## Taseen liitetiedot

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	11 031,84	14 709,12
poistot	-2 757,96	-3 677,28
tilikauden lopussa	8 273,88	11 031,84
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>8 273,88</b>	<b>11 031,84</b>
<b>Sijoitukset</b>		
tilikauden alussa	57 335,95	57 335,95
tilikauden lopussa	57 335,95	57 335,95
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>65 609,83</b>	<b>68 367,79</b>

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	375 597,28	375 597,28
tilikauden lopussa	375 597,28	375 597,28
Ylikurssirahasto		
tilikauden alussa	368 158,00	368 158,00
tilikauden lopussa	368 158,00	368 158,00
Arvonkorotusrahasto		
tilikauden alussa	462,52	462,52
tilikauden lopussa	462,52	462,52
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	378 053,83	378 053,83
tilikauden lopussa	378 053,83	378 053,83
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 122 271,63</b>	<b>1 122 271,63</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	72 877,85	72 877,85
tilikauden lopussa	72 877,85	72 877,85
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-945 407,93	-858 517,54
Tilikauden voitto/tappio	-91 414,09	-86 890,39
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-1 036 822,02	-945 407,93
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>-963 944,17</b>	<b>-872 530,08</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>158 327,46</b>	<b>249 741,55</b>

## Allekirjoitukset

Tuusulassa 23.2.2023.

Sähköinen allekirjoitus

Markku Vehmas

Tomas Nylund

Tapio Helenius

Erkki Vähätörmä

Heidi Karhu

puheenjohtaja

hallituksen jäsen

hallituksen jäsen

hallituksen jäsen

toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilin- / toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

Paikka ja aika

---

Allekirjoitus

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Sidottu tasekirja

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

<b>Koodi</b>	<b>Tositelaji</b>	<b>Numero</b>
GJ	Muistio	1 - 24
PJ	Ostolasku	1 - 89
GI	Tiliote	1 - 166
HJ	Vastikereskontra	1 - 11
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietosisitteet

<b>Numero</b>	<b>Nimi</b>
1	Verotuspäätös 2021