

# **Asikkalatalot Oy**

## **Tilinpäätös**

**01.01.2023 – 31.12.2023**

Tilinpäätös on laadittu pienyrittysäännöstöä noudattaen (PMA 1:1,5§)

Tilinpäätöksen on laatinut:

Tilitoimisto Balanssi Oy

Säilytysaika 31.12.2033

# Asikkalatalot Oy

y-tunnus 1056780-1

## Sisällysluettelo 31.12.2023

Toimintakertomus	1.-2.
Tuloslaskelma	3.-4.
Tase vastaavaa	5.
Tase vastattavaa	6.
Taseen liitetiedot	7. - 8.

# Asikkalatalot Oy

y-tunnus:1056780-1

## Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.2023 - 31.12.2023

### 1. Yhtiön perustiedot

Nimi:	Asikkalatalot Oy
Y-tunnus:	1056780-1
Rekisteröintipäivä:	17.7.1996
Rekisteröintipäivä:	31.12.2002 (Yhtiön toiminimen muutos Asikkalatalot Oy:ksi.)
Osoite:	Kustaankuja 2, 17200 Vääksy
Osakemäärä:	446 200 kpl
Osakepääoma:	446 200 €

#### Osakkeenomistajat:

Osakkeet 100 % omistaa Asikkalan kunta.

Yhtiö omistaa 31.12.2023 seuraavat vuokratontilla olevat rakennukset:

#### Omistukset:

Aniantie 6	1976	36 asuntoa
Aniantie 10	1982	33 asuntoa
Sirkkusentie 1	2006	19 asuntoa
Kouluniityntie 2-4	2001	24 asuntoa
Krouvikuja 2-3	1997-1999	16 asuntoa
Takakuotaantie 1	1997-1999	8 asuntoa
Kurratie 2-4	2002-2003	12 asuntoa
Nukarintie 2	1992	14 asuntoa
Melakuja 2	1960	13 asuntoa
Rusthollintie 6	1989	17 asuntoa
Rusthollintie 8	1989	17 asuntoa
Rusthollintie 10		19 asuntoa
Terveystie 2	1997,2003,2005	25 asuntoa
Osakehuoneistot		12 asuntoa

### 2.Hallinto

#### Yhtiökokous:

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 1.6.2023. Kokouksessa oli edustettuna 100 % yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä. Kokouksessa hyväksyttiin vuoden 2022 tilinpäätös ja myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Lisäksi pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 9.5.2023 jossa päätettiin muuttaa yhtiöjärjestyksen kohtaa kaksi kuulumaan seuraavanlaisesti: 2. Yhtiön toimiala. Yhtiön toimiala on asuntojen vuokraustoiminta Asikkalan kunnan alueella. Yhtiö voi tätä tarkoitusta varten omistaa, hallita, vuokrata, rakennuttaa, ostaa ja myydä kiinteistöjä sekä asunto-osakkeita.

#### Hallitus:

Hallituksen varsinaisina jäseninä tilikaudella ovat toimineet:

Tuomo Riihilahti	puheenjohtaja
Satu Jaatinen	varapuheenjohtaja
Immo Virtanen	jäsen
Merja Rantanen	jäsen
Sari Jyrkiäinen	jäsen
Yrjö Mattila	jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella kuusi kertaa.

**Asikkalatalot Oy**  
**y-tunnus:1056780-1**

Toimitusjohtaja:

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jukka Asikainen Kuntaisännöinti Oy:stä.

Tilintarkastaja:

BDO Audiator Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

Kirjanpito:

Yhtiön kirjanpidosta on vastannut Kuntaisännöinti Oy alihankkijanaan Tilitoimisto Balanssi Ky.

Henkilökunta:

Yhtiöllä ei ole palkattu henkilökuntaa.

### **3.Talous**

Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä, eikä yhtiöllä ole ollut maksuhäiriöitä.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana:

Asikkalatalot Oy on käynnistänyt uudistuotantohankkeen omistajaohjauksen mukaisesti ja hanketta on viety eteenpäin suunnitellusti.

Kohteissa Nukarintie 2 ja Kurratie 2-4 toteutettiin hanke, jossa luovuttiin öljylämmityksestä ja siirryttiin kaukolämpöön.

Kuluneena tilikautena tehtiin Rusthollintie 10 salaojien ja sadevesijärjestelmien korjaustyöt. Sirkkusentie 1 aluevalot uusittiin. Huoneistoremontteja tehtiin Anjantie 6 ja 10, Nukarintie 2, Kurratie 2-4, Krouvikuja 2, Takakuotaantie 1, Kouluniityntie 2-4, Terveystie 2. Kuntoarviot tehtiin Nukarintie 2, Aniantie 6 ja Rusthollintie 6,8 ja 10.

Velat:

Yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja 31.12.2023 yhteensä 1 397 396,70 euroa.

Poistot:

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin 283 004,00 euroa.

Asuintalovaraukset:

Asuintalovarauksia tehtiin 264 653,00 euroa.

Tilikauden tulos:

Tilikauden liikevaihto oli yhteensä 1 776 367,76euroa. Tilikauden tuloslaskelma osoittaa voittoa 24,93 euroa.

Tilikauden tuloksen käsittely:

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto kirjataan voitto/tappiotilille ja ettei osinkoa jaeta.

Arvio tulevasta kehityksestä:

Asikkalatalot Oy noudattaa toiminnassaan omistajaohjausta. Tavoitteena on tulevaisuudessakin tarjota siistejä ja vuokraltaan kohtuuhintaisia asuntoja sekä huolehtia omalta osaltaan Asikkalan kunnan houkuttelevuutta uutena asuinpaikkana. Asikkalatalot Oy jatkaa uudistuotantohankkeen eteenpäin viemistä. Taloudelliset näkymät yhtiöllä on vakaat ja maksuvalmius säilyy hyvänä.

	1.1.-31.12.2023 EUR	1.1.-31.12.2022 EUR
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat		
Vuokrat yhteensä	1 689 248,86	1 645 529,31
Vuokrat yhteensä	1 689 248,86	1 645 529,31
Käyttökorvaukset		
Käyttökorvaukset yhteensä	87 118,90	87 418,30
Käyttökorvaukset yhteensä	87 118,90	87 418,30
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>1 776 367,76</b>	<b>1 732 947,61</b>
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	8 560,47	2 863,49
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot yhteensä	-2 770,00	-4 440,00
Henkilösivukulut		
Eläkekulut yhteensä	133,66	189,71
Henkilösivukulut yhteensä	133,66	189,71
Henkilöstökulut yhteensä	-2 636,34	-4 250,29
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista yhteensä	-268 853,00	-280 056,00
Koneista ja kalustosta yhteensä	-14 151,00	-859,00
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-283 004,00</b>	<b>-280 915,00</b>
<b>KIIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT</b>		
Hallinto yhteensä	-104 729,32	-105 419,28
Käyttö ja huolto yhteensä	-128 234,91	-131 781,59
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-5 136,35	-12 405,68
Siivous yhteensä	-10 722,79	-9 856,48
Lämmitys yhteensä	-224 069,76	-224 284,29
Vesi ja jätevesi yhteensä	-96 373,60	-93 238,78
Sähkö ja kaasu yhteensä	-77 080,84	-79 860,69
Jätehuolto yhteensä	-64 975,78	-59 932,41
Vahinkovakuutukset yhteensä	-20 644,86	-23 921,64
Vuokrat yhteensä	-44 251,82	-44 267,57
Kiinteistövero yhteensä	-43 614,75	-40 543,28
Korjaukset		
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut		
Kiinteistön korjaukset yhteensä	-55 350,79	-22 425,08
Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset yhteensä	-64 548,00	-64 252,38
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset yhteensä	-773,76	-334,80
Vuokratalojen huoneistokorjaukset yhteensä	-132 908,95	-330 023,10
LVI-järjestelmien korjaukset yhteensä	-23 894,77	-104 264,44
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset yhteensä	-19 165,91	-31 241,03
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muu	-51 351,87	-6 195,04
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-347 994,05	-558 735,87
Korjaukset yhteensä	-347 994,05	-558 735,87

	1.1.-31.12.2023 EUR	1.1.-31.12.2022 EUR
Saadut korvaukset ja avustukset		
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset yhteensä	22 716,67	5 887,20
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	22 716,67	5 887,20
Erillinen urakka 1 yhteensä	0,00	-7 499,70
Muut hoitokulut yhteensä	-90,00	-213,41
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 145 202,16	-1 386 073,47
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-5 148,82	-23 826,44
LIIKEVOITTO ( - TAPPIO) YHTEENSÄ	<u>348 936,91</u>	<u>40 745,90</u>
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot yhteensä	5 488,12	293,80
Muut rahoitustuotot yhteensä	20,00	35,00
Korkokulut		
Korkokulut rahoituslaitoslainoista yhteensä	-9 643,58	-12 672,70
Korkokulut hoitovastikelainoista yhteensä	-80 122,29	0,00
Korkokulut yhteensä	-89 765,87	-12 672,70
Muut rahoituskulut		
Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut yhteensä	-1,23	-1,10
Muut rahoituskulut yhteensä	-1,23	-1,10
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-84 258,98	-12 345,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	<u>264 677,93</u>	<u>28 400,90</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos yhteensä	-264 653,00	-28 370,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-264 653,00	-28 370,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	<u><u>24,93</u></u>	<u><u>30,90</u></u>

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	127 331,68	127 331,68
Liittymismaksut	264 651,93	216 651,93
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	6 452 495,00	6 721 348,00
Rakennuksen koneet ja laitteet	42 458,20	2 579,00
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	6 494 953,20	6 723 927,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 886 936,81	7 067 910,61
Sijoitukset	474 944,30	465 112,35
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>7 361 881,11</u>	<u>7 533 022,96</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	72 645,22	29 886,89
Saamiset yhteensä	72 645,22	29 886,89
Rahat ja pankkisaamiset	295 076,22	241 916,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>367 721,44</u>	<u>271 803,04</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>7 729 602,55</u></u>	<u><u>7 804 826,00</u></u>

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	446 200,00	446 200,00
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	386,25	355,35
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	24,93	30,90
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>446 611,18</u>	<u>446 586,25</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	2 649 166,00	2 384 513,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	<u>2 649 166,00</u>	<u>2 384 513,00</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	650 018,00	1 083 350,00
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	747 378,70	747 378,70
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 397 396,70	1 830 728,70
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 873 332,00	2 873 332,00
Saadut ennakot	28 982,16	21 501,66
Ostovelat	197 198,00	142 657,46
Muut velat	92 460,44	87 475,57
Siirtovelat	44 456,07	18 031,36
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>3 236 428,67</u>	<u>3 142 998,05</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>4 633 825,37</u>	<u>4 973 726,75</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u><u>7 729 602,55</u></u>	<u><u>7 804 826,00</u></u>

**Asikkalatalot Oy****y-tunnus 1056780-1****TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2023**

Tilinpäätös on laaditu pienyrittysäännöstöä noudattaen (KPL 1:4A)

**RAKENNUKSISTA TEHDYT POISTOT**

euroa

Rakennuksista on tehty poistoja 4 %	268 853,00
Kaluston poistot 25 %	14 151,00

**PITKÄAIKAISET LAINAT JA ANNETUT VAKUUDET**

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat

	2 023	2 022
Rahalaitoslainat	0,00	0,00
Asikkalan kunta	747 378,70	747 378,70
Vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset:	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Rahalaitoslainat	1 083 350,00	1 516 682,00
	<u>1 083 350,00</u>	<u>1 516 682,00</u>

Kuntarahojitus Oy:n lainan limiitti on 2.500.000,00 €, josta on käytössä 2.440.000,00 €. Ko. laina uudistetaan 15.2.2024 summalla 2.440.000,00 €.

**EMOYRITYS JA KONSERNI**

Asikkalan kunta omistaa Asikkalatalot Oy osakekannan ja yhtiö kuuluu Asikkalan kunnasta tehtävään konsernitilinpäätökseen.

**HENKILÖSTÖ**

Yhtiön palveluksessa ei ollut yhtään työntekijää tilikauden aikana.

**HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI**

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 24.93 € vahvistettaisiin ja siirrettäisiin lisäämää omaa pääomaa ja että osinkoa ei jaettaisi.

**OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET****31.12.2023****31.12.2022****Sidottu oma pääoma**

Osakepääoma	euroa	euroa
Osakepääoma	446 200,00	446 200,00
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>446 200,00</b>	<b>446 200,00</b>

**Vapaa oma pääoma**

Edellisten tilikausien tappio	386,25	355,35
Tilikauden voitto/tappio	24,93	30,90
Vapaa oma pääoma yhteensä	411,18	386,25
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>446 611,18</b>	<b>446 586,25</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2023

## VALTION TUKEMIA LAINOJA KOSKEVAT RAJOITUKSET

<u>kohde</u>	<u>Käyttö ja luovutus rajoitus</u>	<u>vuokran määritys rajoitus</u>	<u>asukasvalinta rajoitus</u>
Terveystie 2	22.1.2044	11.2.2029	22.1.2044
Terveystie 2	13.11.2042	10.12.2027	13.11.2042
Terveystie 2	25.1.2047	22.2.2032	25.1.2047
Krouvikuja 3	15.5.2043	4.6.2028	15.5.2043
Krouvikuja 2 / Taka kuotaantie 1	19.9.2041	25.9.2026	19.9.2041
Nukarintie 2	24.10.2036		24.10.2036
Rusthollintie 10	14.8.2034		14.8.2034
Rusthollintie 8	2.3.2033		2.3.2033
Rusthollintie 6	30.3.2033		30.3.2033
Aniantie 10	13.6.2028		13.6.2028
Aniantie 10	20.10.2027		20.10.2027
Aniantie 6	29.7.1942	20.8.2027	29.7.1942