

Asikkalatalot Oy

Tilinpäätös

1.1.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Osoite Kustaankuja 2
17200 VÄÄKSY

Y-tunnus 1056780-1
Kotikunta: ASIKKALA

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Tase	4
Tuloslaskelma	6
Liitetiedot	7
Valtion tukemia lainoja koskevat rajoitukset	9
Tilinpäätöksen allekirjoitus	10
Tilinpäätösmerkintä	11
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	12
Tositteiden lajit ja säilyttämistavat	12

Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.2025 - 31.12.2025

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 31.12.2025 seuraavat vuokratontilla olevat rakennukset:

Omistukset:

Aniantie 6	1976	36 huoneistoa
Aniantie 10	1982	33 huoneistoa
Sirkkusentie 1	2006	19 huoneistoa
Kouluniityntie 2-4	2001	24 huoneistoa
Krouvikuja 2-3	1997-1999	16 huoneistoa
Takakuotaantie 1	1997-1999	8 huoneistoa
Kurratie 2-4	2002-2003	12 huoneistoa
Nukarintie 2	1992	14 huoneistoa
Melakuja 2	1960	13 huoneistoa
Rusthollintie 6	1989	17 huoneistoa
Rusthollintie 8	1989	17 huoneistoa
Rusthollintie 10		19 huoneistoa
Terveystie 2	1997,2003,2005	25 huoneistoa
Osakehuoneistot		12 huoneistoa
Veteraanitalot	1991	18 huoneistoa
Vääksyn Helmi	2025	39 huoneistoa

2.Hallinto

Yhtiökokous:

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.4.2025. Kokouksessa oli edustettuna 100 % yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä. Kokouksessa hyväksyttiin vuoden 2024 tilinpäätös ja myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Lisäksi pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 13.8.2025 jossa valittiin hallitukselle uusi jäsen.

Hallituksen varsinaisina jäseninä tilikaudella ovat toimineet:

Tuomo Riihilahti	puheenjohtaja	
Satu Jaatinen	varapuheenjohtaja	16.4.2025 asti
Saana Kunttu	jäsen	17.4-12.8.2025 asti
Sini Sipponen	jäsen	13.8.2025 alkaen
Immo Virtanen	jäsen	19.11.2025 asti
Merja Rantanen	jäsen	
Sari Jyrkiäinen	jäsen	
Yrjö Mattila	jäsen	

Asikkalatalot Oy
y-tunnus:1056780-1

Hallitus kokoontui tilikaudella neljä kertaa ja strategiapäivä pidettiin 2.-3.9.2025.

Toimitusjohtaja:

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jukka Asikainen Kuntaisännöinti Oy:stä.

Tilintarkastaja:

BDO Auditor Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

Kirjanpito:

Yhtiön kirjanpidosta on vastannut Kuntaisännöinti Oy.

Henkilökunta:

Yhtiöllä ei ole palkattu henkilökuntaa.

3.Talous

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

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana:

Vääksyn Helmi kerrostalo valmistui 16.6.2025 ja uudet asukkaat pääsivät muuttamaan taloon 1.7.2025.

Huoneistoremontteja tehtiin Takakuotaantie 1, Krouvikuja 3, Aniantie 6, Nukarintie 2, Kouluniityntie 2-4, Rusthollintie 5, Rusthollintie 8, Aniantie 10, Aniantie 19 (osakehuoneisto) ja Terveystie 2.

Velat:

Yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja 31.12.2025 yhteensä 778 878,70 €.

Poistot:

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin 480 566,41 €

Asuintalovaraukset:

Asuintalovarauksia tehtiin 336 000,00 €

Tilikauden tulos:

Tilikauden liikevaihto oli 2 026 095,16 €. Tilikauden tuloslaskelma osoittaa voittoa 1,56 euroa voittoa.

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 ja tehdä omistajalle esityksiä kiinteistökannan kehittämisestä, sekä huolehtia omalta osaltaan Asikkalan kunnan houkuttelevuutta uutena asuinpaikkana. Taloudelliset näkymät yhtiöllä on vakaat ja maksuvalmius säilyy hyvänä.

Tase	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	735 589,31	727 089,31
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	11 188 847,75	6 502 715,78
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	2 981 403,03
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 924 437,06	10 211 208,12
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	474 944,30	474 944,30
Sijoitukset yhteensä	474 944,30	474 944,30
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 399 381,36	10 686 152,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	36 852,77	40 651,83
Muut saamiset	0,60	1,60
Siirtosaamiset	100 693,29	23 463,59
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	137 546,66	64 117,02
Saamiset yhteensä	137 546,66	64 117,02
Rahat ja pankkisaamiset	396 065,33	339 445,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	533 611,99	403 562,75
VASTAAVAA YHTEENSÄ	12 932 993,35	11 089 715,17

Tase	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	446 200,00	446 200,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 796 480,46	3 185 000,00
Muut rahastot yhteensä	5 796 480,46	3 185 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	421,98	411,18
Tilikauden voitto (tappio)	1,56	10,80
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 243 104,00	3 631 621,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	2 962 092,03	2 893 682,03
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	2 962 092,03	2 893 682,03
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	31 500,00	252 386,00
Velat saman konsernin yrityksille	747 378,70	747 378,70
Pitkäaikainen, yhteensä	778 878,70	999 764,70
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 660 886,00	2 877 532,00
Saadut ennakot	25 319,81	25 325,47
Ostovelat	127 185,91	517 025,54
Muut velat	121 279,65	95 987,08
Siirtovelat	14 247,25	48 776,37
Lyhytaikainen, yhteensä	2 948 918,62	3 564 646,46
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 727 797,32	4 564 411,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	12 932 993,35	11 089 715,17

Tuloslaskelma

1.1.2025 - 31.12.2025

1.1.2024 - 31.12.2024

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vuokrat	1 914 264,49	1 688 857,21
Käyttökorvaukset	107 800,92	90 889,39
Muut kiinteistön tuotot	4 029,75	8 978,14

Kiinteistön tuotot yhteensä**2 026 095,16****1 788 724,74****Luottotappiot ja oikaisuerät****-11 324,05****-6,00****Kiinteistön hoitokulut**

Henkilöstökulut	-3 347,07	-5 160,94
Hallinto	-149 910,06	-107 501,56
Käyttö ja huolto	-179 516,56	-137 632,08
Ulkoalueiden hoito	-1 391,86	0,00
Siivous	-14 308,34	-15 816,83
Lämmitys	-278 876,13	-259 094,66
Vesi ja jätevesi	-112 994,05	-93 899,79
Sähkö ja kaasu	-70 627,83	-69 866,81
Jätehuolto	-59 476,19	-53 253,19
Vahinkovakuutukset	-34 370,57	-26 716,38
Vuokrat	-64 696,70	-65 634,39
Kiinteistövero	-46 402,01	-44 312,22
Korjaukset	-2 583 388,77	-355 931,05
./. Saadut korvaukset ja avustukset	0,00	52 825,00
./. Aktivoinnit taseeseen	2 185 295,35	0,00
Muut hoitokulut	-92,03	-156,38

Kiinteistön hoitokulut yhteensä**-1 414 102,82****-1 182 151,28****HOITOKATE****600 668,29****606 567,46****Poistot ja arvonalentumiset**

Rakennuksista ja rakennelmista	-464 149,94	-269 619,67
Koneista ja kalustosta	-16 416,47	-10 614,55

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä**-480 566,41****-280 234,22****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkotuotot	7 004,02	8 090,46
Muut rahoitustuotot	0,00	35,00
Korkokulut	-58 694,34	-89 931,87

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä**-51 690,32****-81 806,41****VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA****68 411,56****244 526,83****Tilinpäätössiirrot**

Verotusperusteisten varausten muutos	-68 410,00	-244 516,03
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-68 410,00	-244 516,03

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)**1,56****10,80**

Liitetiedot**Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännöstöä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Tehdyt suunnitelman mukaiset poistot:

rakennuksista 4%	464.149,94
koneista ja kalustosta 25%	16.416,47

Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §), annetut vakuudet ja vastuusitoumukset

Lainat, annetut vakuudet ja vastuusitoumukset

	2025	2024
Kuntarahoitus	252.386,00	689.918,00
Kuntarahoituksen em. lainojen pitkäaikainen osuus	31.500,00	252.386,00
Asikkalan kunta, pitkäaikainen	747.378,70	747.378,70
Vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset	1.137.950,00	1.137.950,00

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät lainat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2025	2024
Kuntarahoitus	14.700,00	18.900,00
Asikkalan kunta	747.378,70	747.378,70

Kuntarahoitus Oy:n lainalmiitti oli 2.500.000,00 € ja em.laina uudistettiin 19.2.2025 pääomalle 2.440.000,00 €.

Asikkalan kunta rahoitti Vääksyn Helmen uudisrakennushanketta tilikauden aikana 2.565.603,46 eurolla. Sijoitus kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahaston lisäykseksi. YIT Housing Oy on ottanut Vääksyn Helmen uudisrakennukseen takuuajaisen takauksen Nordic Guaranteeltä (takaus nro 10304636).

Veteraanitalot Ry rahoitti Rushollintie 5 hissirakentamista 31.877,00 eurolla. Sijoitus kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Lisäksi Veteraanitalot Ry:n tilivaroja saatiin sijoitetun vapaan pääoman rahastosijoituksena 14.000,00 euroa.

Tiedot emoyrityksestä (PMA 3:8 §)

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

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Yhtiöllä ei ole ollut henkilöstöä palveluksessaan tilikauden aikana.

Oman pääoman muutokset tilikaudella	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	446 200,00	446 200,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	446 200,00	446 200,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden alussa	3 185 000,00	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	2 611 480,46	3 185 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden lopussa	5 796 480,46	3 185 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	411,18	411,18
Tilikauden voiton/tappion siirto	10,80	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden lopussa	421,98	411,18
Tilikauden voitto/tappio	1,56	10,80
Oma pääoma yhteensä	6 243 104,00	3 631 621,98

Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 1,56 euroa kirjataan taseen omaan pääomaan ja ettei osinkoa jaeta.

VALTION TUKEMIA LAINOJA KOSKEVAT RAJOITUKSET

Kohde	Käyttö- ja luovutusrajoitus	Vuokran määritysrajoitus	Asukasvalinta-rajoitus
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
Krouvinkuja 3	15.5.2043	4.6.2028	15.5.2043
Krouvinkuja 2 / Takakuotaantie	19.9.2041	25.9.2026	19.9.2041
Nukarintie 2	24.10.2026		24.10.2026
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	29.7.2042	20.8.2027	29.7.2042

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Asikkalassa 28.1.2026

Hallitus



Tuomo Riihilahti

Hallituksen puheenjohtaja

Merja Rantanen

Hallituksen jäsen



Sari Jyrkiäinen

Hallituksen jäsen



Yrjö Mattila

Hallituksen jäsen



Sini Sipponen

Hallituksen jäsen

Sini Sipponen



Jukka Asikainen

Toimitusjohtaja

Marja
Veera Vanjala
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Paikka _____ päivänä _____ kuuta 2026

BDO Audiator, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski

KHT

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Paikka _____ päivänä _____ kuuta 2026

BDO Audiator, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski

KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilinpäätöserittelyt	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilikartta ja saldoluettelo	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Päiväkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Pääkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä

Tositteiden lajit ja säilyttämistavat

BA1 - Pankkitili 1	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
BA2 - Pankkitili 2	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
FS - Tilinpäätös	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL - Muistio	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL5 - Muistio 5	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL6 - Muistio 6	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
IN - Myyntilasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
OLD - Import	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PO - Vyörytys	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PU - Ostolasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä