

Keuruun Toimitilat Oy

Y-tunnus 1563541-2

TILINPÄÄTÖS

1.1.2023 – 31.12.2023

KEURUUN TOIMITILAT OY

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2023

Sisälllys	Sivu
Tuloslaskelma	2
Tase	3 - 4
Liitetiedot	5 - 7
Tilinpäätöksen allekirjoitus	8
Tilinpäätösmerkintä	8
Tositelajit ja säilyttämistapa	9

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta tilikauden päättymisestä.

T U L O S L A S K E L M A

Ulkoinen

01.01.2023 - 31.12.2023

EUR

	Toteutuma/ v.al.	Vert. %	Toteutuma/ ed.v.al.	Vert. %
TULOS L A S K E L M A				
Liikelaitoksen tuloslaskelma				
LIIKEVAIHTO				
Myyntituotot	864.474,80		830.179,57	
LIIKEVAIHTO	864.474,80		830.179,57	
Liiketoiminnan muut tuotot				
Muut kiinteistön tuotot	45.503,16		54.333,18	
Liiketoiminnan muut tuotot	45.503,16		54.333,18	
Henkilöstökulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Palkat ja palkkiot	-67.564,79		-64.787,08	
Palkat ja palkkiot	-67.564,79		-64.787,08	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-10.044,59		-9.807,67	
Muut henkilösivukulut	-2.635,85		-2.290,87	
Henkilösivukulut	-12.680,44		-12.098,54	
Henkilöstökulut	-80.245,23		-76.885,62	
Henkilöstökulut	-80.245,23		-76.885,62	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-700.200,49		-700.390,94	
Poistot ja arvonalentumiset	-700.200,49		-700.390,94	
Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokratilitykset	-14.816,28		-14.816,28	
Hallinto	-26.692,57		-25.152,09	
Kiinteistön muut hoitokulut	-307.003,61		-224.645,55	
Ostetut palvelut	-12.116,92		-3.946,56	
Luottotappiot			-658,98	
Palvelumaksut	-988,85		-1.032,19	
Liiketoiminnan muut kulut	-361.618,23		-270.251,65	
Liikelylijäämä (-alijäämä)	-232.085,99		-163.015,46	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	74.067,73		21.398,64	
Korkokulut	-97.271,37		-39.654,94	
Rahoitustuotot ja -kulut	-23.203,64		-18.256,30	
Ylijäämä (alijäämä) ennen veroja	-255.289,63		-181.271,76	
Verot	-4.633,98		-13.434,81	
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauks	-259.923,61		-194.706,57	
Poistoeron lisäys (-) tai vähenny			21.656,90	
Tilikauden voitto/tappio	-259.923,61		-173.049,67	

T A S E

Ulkoinen

01.01.2023 - 31.12.2023

EUR

	Tilivuosi 2023 00-12	Ed. vuosi 2022 00-12
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat oikeudet	356.530,60	356.530,60
Muut pitkävaikutteiset menot	571,91	4.680,83
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	536.687,26	536.687,26
Rakennukset	2.752.747,24	3.448.983,45
Koneet ja kalusto	1.712,91	2.283,87
Aineelliset hyödykkeet	3.291.147,41	3.987.954,58
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	396.874,19	396.874,19
Sijoitukset	396.874,19	396.874,19
PYSYVÄT VASTAAVAT	4.045.124,11	4.746.040,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset	28.915,23	33.579,15
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	102.222,90	62.668,07
Lyhytaikaiset saamiset	102.222,90	62.668,07
Siirtosaamiset		
Muut siirtosaamiset	121.377,69	116.350,00
Siirtosaamiset	121.377,69	116.350,00
Saamiset	252.515,82	212.597,22
Rahat ja pankkisaamiset		
Maksuliiketililit	185.681,60	411.965,50
Rahat ja pankkisaamiset	185.681,60	411.965,50
VAIHTUVAT VASTAAVAT	438.197,42	624.562,72
VASTAAVAA	4.483.321,53	5.370.602,92

T A S E

Ulkoinen

01.01.2023 - 31.12.2023

EUR

	Tilivuosi 2023 00-12	Ed. vuosi 2022 00-12
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1.060.020,25	1.060.020,25
Muut rahastot	500.000,00	500.000,00
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	-1.458.511,15	-1.285.461,48
Tilikauden yli-/alijäämä	-259.923,61	-173.049,67
OMA PÄÄOMA	-158.414,51	101.509,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta ja muilta	3.457.330,27	4.228.140,46
Pitkäaikainen	3.457.330,27	4.228.140,46
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta ja muilta	778.096,91	713.074,55
Saadut ennakot	315.239,31	219.457,82
Ostovelat	32.244,99	59.461,65
Muut velat	23.046,42	20.007,17
Siirtovelat	35.778,14	28.952,17
Lyhytaikainen	1.184.405,77	1.040.953,36
VIERAS PÄÄOMA	4.641.736,04	5.269.093,82
VASTATTAVAA	4.483.321,53	5.370.602,92

LIITETIEDOT 31.12.2023

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista pienyritystä koskevia säännöksiä noudattaen.

Tilikauden olennaiset tapahtumat

Kuluneen tilikauden aikana inflaatio kiihtyi Suomessa aikaisempiin vuosiin verrattuna merkittävästi. Tämä johti luonnollisesti myös jyrkkään korkojen nousuun, joka näkyy yhtiön kustannustason nousuna. Kiinteiden kulujen kasvua ei ole saatu tilikaudella siirrettyä täysimääräisesti vuokriin, jonka johdosta tulokehitys muuttui entistä negatiivisemmaksi.

Oman pääoman menettäminen ilmoitettiin kaupparekisteriin elokuussa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin marraskuussa, jossa yhtiölle nimettiin uusi hallitus 1.1.2024 alkaen tehtävänsä yhtiön taloudellisen tilan tervehdyttäminen.

Tilikauden lopussa yhden toimitilan kauppa saatiin valmisteltua loppuun ja kauppakirja tiloista allekirjoitettiin joulukuussa.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio toiminnan tulevasta kehityksestä

Yhtiö on pyrkinyt myymään ja vuokraamaan hallitsemiaan kiinteistöjä alkaneella tilikaudella.

Kaksi kiinteistökauppaa on toteutunut alkaneella tilikaudella.

Yhtiön hallitus on käynnistänyt taloudelliset tervehdyttämistoimet, jotka pitävät sisällään mm. maksuehtojen tarkastelua, lainaehtoja, vuokrien tarkastelua. Mahdollisuuksien mukaan pyritään kiinteistöjen myynteihin ja saamaan käyttöasteet mahdollisimman korkeiksi.

Yhtiön toimintusjohtajaksi nimitettiin Mikko Yrjönen 1.2.2024 alkaen.

Konsernitilinpäätös

Yhtiö kuuluu Keuruun kaupungin konserniin. Konsernin emoyhtiö on Keuruun kaupunki, kotipaikka Keuruu.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Keuruun kaupunginvirastosta, osoitteesta Multiantie 5, Keuruu.

Alakonsernitilinpäätöstä ei ole erikseen laadittu olennaisuuden periaatteet huomioon ottaen.

Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperusteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Rakennusten hankintameno on luettu rakentamiseen liittyvät oleelliset lainojen korot KPA 2,4 § 8 mom. Tilikaudella ei ole aktivoitu lainojen korkoja.

Yhtiön osakkeet + mahdolliset yhtiöjärjestyksen määräykset

Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeet 4020 kpl.

Rahoitusvälineiden arvostus

Yhtiöllä on yksi koronvaihtosopimus:

		Nimellisarvo		Markkina-arvo		Suojataan		Keuruun Toimitilat	Nordea maksaa
		31.12.2023	31.12.2023	Eräpäivä		laina		maksaa Nordealle	Keuruun Toimitiloille
Pankki	Sop. tekopv.	Aika	Alkup. pääoma	31.12.2023	31.12.2023	Eräpäivä	laina	kiinteä korko	vaihtuva korko
Nordea	28.6.2017	8 v.	1 485 000 €	360 000 €	10 927 €	29.12.2025	313160-955875	0,41 %	6 kk euribor

Koronvaihtosopimusten kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä eräpäivään saakka.

LIITETIEDOT 31.12.2023

Tilinpäätöksen laadinnassa noudatetut arvostus- ja jaksotusperusteet sekä -menetelmät

Hyödykkeiden hankinnat, joiden taloudellinen käyttöikä on alle kolme vuotta sekä pienhankinnat on kirjattu tilikaudella kokonaisuudessaan kuluksi. Muutoin kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan kuluksi ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Käyttöomaisuushyödyke		poisto
Teollisuustie 3, Keuruu	Stockhaus, 249-410-22-381	7 vuoden tasapoisto
Hiilitie 1, Keuruu	KeuLink 1, 249-410-6-144)	30 vuoden tasapoisto
Hiilitie 2, Keuruu	KeuLink 2, 249-410-6-201-R)	30 vuoden tasapoisto
Yliahontie 9	Automantela, 249-410-136-000-R)	20 vuoden tasapoisto
Hallitie 7, Haapamäki	Paanu, 249-402-4-622)	8 vuoden tasapoisto
Miilutie 8, Keuruu	MIILUTIE 249-410-142-18	30 vuoden tasapoisto
Hallitie 7 laaj. Haapamäki	249-402-00004-0622	8 vuoden tasapoisto
Hallikuja 5, Haapamäki	Jamaka 249-402-4-544	10 vuoden tasapoisto
Miilutie 6, Keuruu	249-410-142-18	15 vuoden tasapoisto
Sepäntie 2, Haapamäki	Aittokorpi 249-402-4-652	25 vuoden tasapoisto
Paanutie 5, Keuruu	Murtola 2, 249-410-28-302	15 vuoden tasapoisto
Paanutie 8, Keuruu	MA Murtola 2, 28:302	30 vuoden tasapoisto
Paanutie 8 laaj. Keuruu	MA Murtola 2, 28:302	30 vuoden tasapoisto
Kolhontie 88 halli	Tiwinranta 249-410-10-130	10 vuoden tasapoisto
Kolhontie 83, Huvila 1	Tiwinranta 249-410-25-5	10 vuoden tasapoisto
Kolhontie 106, Huvila 2	Tiwinranta 249-410-83-0	10 vuoden tasapoisto
Kolhontie 88, Lämpölaite	Tiwinranta 249-410-10-130	10 vuoden tasapoisto
Asfaltoinnit		10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusto		25 %:n menojäännöspoisto

Yhtiö on tehnyt vuokralaisten kanssa useita pääomavuokrasopimuksia, joiden päättyessä vuokralaisen on mahdollista hankkia kiinteistö omistukseensa sopimuksen jäännösarvolla.

Edellisten tilikausien tapaan edellä mainitut vuokrat on tuloutettu yhtiön liikevaihtoon. Pääomavuokrasopimuksiin liittyvien kiinteistöjen tasearvot (tontti + liittymät + rakennukset) olivat 31.12.2023 yhteensä 935 331,46 euroa ja niistä maksamattomat vuokrat sekä lunastushinnat yhteensä 735 121,66 euroa.

Oman pääoman muutosten erittely	31.12.2023	31.12.2022
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	1 060 020,25 €	1 060 020,25 €
Muutokset tilikaudella	0,00 €	0,00 €
Osakepääoma 31.12.	1 060 020,25 €	1 060 020,25 €
Oma pääoma/sidottu yhteensä	1 060 020,25 €	1 060 020,25 €
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	500 000,00 €	500 000,00 €
Muutokset tilikaudella	0,00 €	0,00 €
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	500 000,00 €	500 000,00 €
Ed. tilikauden voitto/tappio	-1 458 511,15 €	-1 285 461,48 €
Tilikauden voitto/tappio	-259 923,61 €	-173 049,67 €
Vapaa oma pääoma yhteensä	-1 218 434,76 €	-958 511,15 €
Oma pääoma yhteensä	-158 414,51 €	101 509,10 €

LIITETIEDOT 31.12.2023

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Oma pääoma on menetetty. Yhtiöllä ei ole voitonjakokelpoisia varoja. Hallitus esittää että tilikauden tappio 253 923,61 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille, eikä osinkoa jaeta.

Henkilöstön määrä

Henkilöstön lukumäärä tilikaudella oli 1. Edellisenä tilikautena henkilöstön lukumäärä on ollut 1. Yhtiö on ostanut taloushallintopalvelut Kehittämissyhtiö Keulink Oy:ltä, joka on ostanut palvelut Econia Oy:ltä.

Velat, jotka eräänntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta:	1 115 391,37 €	1 435 694,67 €
Velat, joiden vakuutena kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta:	2 907 330,27 €	3 615 640,49 €
Kiinteistökiinnitykset		
Kiinnitykset yhteensä:	18 240 560,00 €	18 240 560,00 €
Joista velkojen vakuutena:	5 416 832,00 €	6 349 557,00 €

Alv:n tarkistusvastuu

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2016 - 2022 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on 29 758,80 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2032.

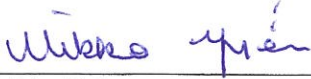
Vakuudet

Yhtiö on pantannut Keuruun kaupungille lainan vakuudeksi Kiinteistö Oy Hotelli Keuruselkä -nimisen yhtiön koko osakekannan yhteensä 250 osaketta.

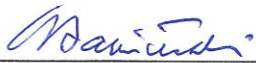
Omistukset muissa yrityksissä	31.12.2023	31.12.2022
Kiinteistö Oy Hotelli Keuruselkä, Keuruu, omistusosuus 100 %	204 000,00 €	204 000,00 €
Kiinteistö Oy Keuruun Elinkeinotalo, Keuruu, omistusosuus 32,67 %	123 255,00 €	123 255,00 €
Kiinteistö Oy Keuruun Lapinmäentie 7, Keuruu, omistusosuus 13,9 %	69 619,19 €	69 619,19 €
Konsernin sisäiset saamiset ja velat	saamiset	velat
Kehittämissyhtiö Keulink Oy	0,00 €	13 046,80 €
Keuruun Kaupunki	0,00 €	614 917,77 €
Keuruun Sähkö Oy	0,00 €	1 004,14 €
Keuruun Lämpövoima Oy	0,00 €	1 264,16 €
Kiinteistö Oy Keuruun Elinkeinotalo	0,00 €	0,00 €
Keuruun Vesi	0,00 €	7 519,07 €
Kiinteistö Oy Keuruun Lapinmäentie 7	0,00 €	1 221,11 €
Kiinteistö Oy Hotelli Keuruselkä	27 000,00 €	0,00 €

TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Keuruulla 29 . 5 . 2024



Mikko Yrjönen
toimitusjohtaja



Kyösti Saarimäki
hallituksen puheenjohtaja



Jukka Akselin
hallituksen jäsen



Jukka Ojalainen
hallituksen jäsen

TILINTARKASTAJAN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka ja päiväys

KPMG Oy Ab

Jari Paavilainen, HT

KIRJANPITOKIRJALUETTELO 1.1. – 31.12.2023

Tilinpäätös, tuloslaskelma, tase ja tase-erittelyt sidottuna.

KIRJANPITOKIRJAT

Päiväkirja	Sähköisenä
Pääkirja	Sähköisenä

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Päiväkirjatositteet	tositelaji 1	paperitositteina
Myyntireskontra, viitesuoritukset	tositelaji 2	sähköisinä
Ostolaskujen maksut	tositelaji 5	sähköisinä
Yleishallinnon laskutus	tositelaji 6	sähköisinä
Kiertävät ostolaskut	tositelaji 7	sähköisinä
Palkkakirjanpito	tositteineen	paperitositteina