

Asunto Oy Kotkan Rankki

Tilinpäätös

1.1.2021 - 31.12.2021

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti

Osoite c/o Kotkan ISP OY, Naakantie 2 A
48230 Kotka

Y-tunnus 2730309-5
Kotikunta: Kotka

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus ja vastikelaskelma	2
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Liitetiedot	8
Taseen ulkopuoliset järjestelyt ja liiketoiminnallinen tarkoitus ja taloudelliset sitoumukset	9
Oman Pääoman muutokset	9
Allekirjoitukset	10
Tilinpäätösmerkintä	10

Asunto Oy Kotkan Rankki

**Toimintakertomus
tilikaudelta 1.1. – 31.12.2021**

Taloyhtiön perustiedot

Tontti	oma n. 9.000 m ²
Kiinteistötunnus	285-406-1-243 (285-406-0001-0017)
Y-tunnus	2730309-5
Rakennustyyppi	rivitalo, 3 kpl
Asuntopinta-ala	603,0 m ²
Talojen valmistumisvuosi	1973
Huoneistot	9 huoneistoa
Asukkaita	Ei vakituisia asukkaita
Vakuutus	Yritysturvavakuutus, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa
Yhtiöjärjestys	voimassa 9.12.2015 alkaen

Hallinto

Yhtiökokous Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.12.2021. Kokouksessa käsiteltiin ainoastaan yhtiöjärjestyksen asiat. Lisäksi hyväksyttiin yksimielisesti hallituksen esitys tilikausien 2022-2023 aikana toteutettavista korjaushakkeista ja niiden rahoituksesta

Hallitus	Ajalla 1.1. – 10.12.2021	11.12. – 31.12.2021
	Ismo Rätty, puheenjohtaja Henna-Leena Lehtinen, jäsen Timo Eriksson, jäsen Marko Paldan, varajäsen	Ismo Rätty, puheenjohtaja Henna-Leena Lehtinen, jäsen Timo Eriksson, jäsen Marko Paldan, varajäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella yhden kerran

Isännöitsijä Juha Ranta AIT, FMA, KJs, Kotkan Isännöintipalvelu Oy ISA

Tilintarkastajat Otto Forsman HT

Kiinteistöhuolto Kiinteistöhuollon työt on teetetty Kotkan Saaret Oy:llä.

Talous

Vastikkeet	1.1. – 31.12.2021	1.1.2022 alkaen
	Hoitovastike	3,10 €/m ² /kk
	Rahoitusvastike	3,20 €/m ² /kk
	Vesimaksu	15,00 €/hlö/kk

Laskelmat vastikkeiden riittävydestä ovat toimintakertomuksen liitteenä.

Maksuvalmius Taloyhtiön maksuvalmius on edelleen ollut erittäin tiukka.

Hoitoylijäämän suuruus johtuu epäselvästä säämisestä vuodelta 2016.

Lainat	Tilikauden 2021 lopussa taloyhtiöllä oli yksi rahoituslaina 1. Maalämpö, 46.326,23 €, laina päättyy 30.12.2025
Kiinnitykset	Panttikirja 151458, 300.000 € / Oma Säästöpankki, sähköinen
Vakuudet	Ei vakuuksia eikä rasitteita.
Korjaukset	Tilikauden merkittävät korjausinvestoinnin kohdistuivat lämmitysjärjestelmään sekä. Vuosikorjausten määrä oli yhteensä 18.351,01 €.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden 2021 aikana korjattiin siis pääasiassa lämmitysjärjestelmää. Tilikauden 2018 lopulla aloitettiin selvitys saaren vesihuollon järjestämisestä tulevaisuudessa. Tätä toimintakertomusta tehtäessä laitteiston asennus on käynnissä.

Arvio tulevasta

Tärkein asia lähitulevaisuudessa on käynnissä oleva saaren vesihuollon järjestäminen. Lisäksi on tarkoitus kunnostaa kiinteistön viemäriputkisto

Kotkan Saaret Oy jatkaa osakkeiden myyntiä.

Energian ja vedenkulutus

Sähkö- ja vesilaskut ovat tulleet suoraan Kotkan Saaret Oy:lle. Sähkönkulutuksesta on laskutettu arviolaskuna 20 % taloyhtiöltä vähennettynä osakkaiden maksamilla sähkölaskuilla.

Sähkönkulutuksen poikkeuksellisen suuri määrä aiheutui pääasialla ongelmista maalämpölaitteiston toiminnassa.

Osakesiirrot

Tilikauden 2021 aikana rekisteröitiin osakemuutos huoneistossa As4.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 17.251,82 € kirjataan vapaan oman pääoman muutokseksi eikä osinkoa jaeta.

Kotkassa 17.5.2022

Vastikelaskelmat tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

HOITORAHOITUS (eur)	31.12.2021	31.12.2020
Hoitotulot		
Hoitovastikkeet	24 922,80	25 372,83
Vesimaksut	1 854,60	2 142,60
Suoritettava alv	-2 620,68	-3 088,66
Muut tuotot	8,08	0,00
Tulot yhteensä	<u>24 164,80</u>	<u>24 426,77</u>
Hoitomenot		
Holtokulut	53 463,43	37 147,54
Vähennettävä alv	0,00	-2 973,83
Ed.vuosien korjaukset	0,00	0,00
Muut kulut	335,96	164,96
Menot yhteensä	<u>53 799,39</u>	<u>34 338,67</u>
Hoitojäämä tilikaudelta	-29 634,59	-9 911,90
Edellisen tilikauden hoitojäämä	<u>111 400,80</u>	<u>121 312,70</u>
Siirtyvä hoitojäämä	81 766,21	111 400,80
./.. Epäselvä saaminen Kotkan saarilta	<u>-112 841,30</u>	<u>-112 841,30</u>
	-31 075,09	-1 440,50

PÄÄOMARAHOITUS (eur)

Raholtuslaina Oma SP FI79 4108 0080 5854 93

	31.12.2021	31.12.2020
Perityt vastikkeet	13 747,20	15 683,20
Lainaosuus suoritukset	0,00	19 215,43
Lainan lyhennykset	-7 232,02	-12 458,50
Lainaosuus lyhennykset	0,00	-19 215,43
Korot ja muut rah.kulut	-1 364,43	-1 959,80
Tilikauden Rahoitusjäämä	<u>5 150,75</u>	<u>1 264,90</u>
Edell.tilikauden rahoitusjäämä	<u>3 682,29</u>	<u>2 417,39</u>
Siirtyvä rahoitusjäämä	8 833,04	3 682,29

Lainaosuuslaskelma 31.12.2021

Lainapääoma	46 326,23
rahoitusvastikesaldo	8 833,04
Yhteinen lainaosuus	<u>37 493,19</u>
Lainasta vastaavat	358,00 m2
Lainaosuus	104,73 €/m2

TÄSMÄYTYS TASEESEEN (eur)

	31.12.2021	31.12.2020
Hoitojäämä	81 766,21	111 400,80
Rahoitusjäämät yhteensä	<u>8 833,04</u>	<u>3 682,29</u>
Yhteensä €	90 599,25	115 083,09
Rahoitusomaisuus	159 621,69	161 359,77
- lyhytaikaiset velat	-79 734,08	-53 508,70
- seuraavan tk:n lainan lyhennykset	<u>10 711,64</u>	<u>7 232,02</u>
Yhteensä €	90 599,25	115 083,09

Hoitoylijäämän suuruus johtuu epäselvästä saamisesta vuodelta 2016.

Tuloslaskelma

1.1.2021 - 31.12.2021

1.1.2020 - 31.12.2020

KIINTEISTÖN TUOTOT**Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	22 431,72	25 372,83
Kulutusperusteiset vastikkeet	1 725,00	2 142,60

Vastikkeet yhteensä **24 156,72** **27 515,43**

Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero 0,00 -3 088,66

Kiinteistön tuotot yhteensä **24 156,72** **24 426,77**

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-5 349,81	-5 890,26
Käyttö ja huolto	-3 048,17	-3 472,00
Ulkoalueiden hoito	0,00	-72,54
Lämmitys	-8 463,07	0,00
Vesi ja jätevesi	-2 257,90	-6 260,11
Sähkö ja kaasu	-13 939,68	-5 458,14
Vahinkovakuutukset	-520,75	-552,30
Kiinteistövero	-1 279,42	-1 307,51
Korjaukset	-18 604,63	-14 134,68
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	0,00	2 973,83

Kiinteistön hoitokulut yhteensä **-53 463,43** **-34 173,71**

HOITOKATE **-29 306,71** **-9 746,94**

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista 0,00 -8 400,31

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä **0,00** **-8 400,31**

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	8,08	0,00
Pääomavastikkeet	13 747,20	18 719,09
Lainaosuussuoritukset	0,00	19 215,43
./ Rahastoidut osuudet	0,00	19 215,43
Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero	0,00	-3 035,89
Muut rahoitustuotot	0,00	600,00
Korkokulut	-1 374,39	-2 118,76
Muut rahoituskulut	-326,00	-606,00

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **12 054,89** **13 558,44**

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA **-17 251,82** **-4 588,81**

Tilinpäätössiirrot

Verotusperusteisten varausten muutos 0,00 4 590,31

Tilinpäätössiirrot yhteensä 0,00 4 590,31

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) **-17 251,82** **1,50**

Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	1,04	1,04
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	222 733,23	222 733,23
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	222 734,27	222 734,27
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	222 734,27	222 734,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	0,00	1 899,26
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	1 899,26
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	38 921,47	43 815,63
Lainasaamiset	112 841,30	112 841,30
Muut saamiset	4 398,62	461,37
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	156 161,39	157 118,30
Saamiset yhteensä	156 161,39	159 017,56
Rahat ja pankkisaamiset	3 460,30	2 342,21
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	159 621,69	161 359,77
VASTAAVAA YHTEENSÄ	382 355,96	384 094,04
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	189 945,00	189 945,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	94 085,33	94 085,33
Muut rahastot yhteensä	94 085,33	94 085,33
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	228,78	227,28
Tilikauden voitto (tappio)	-17 251,82	1,50
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	267 007,29	284 259,11
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	35 614,59	46 326,23
Pitkäaikainen, yhteensä	35 614,59	46 326,23
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 711,64	7 232,02
Saadut ennakot	0,00	263,85

Ostovelat	51 272,46	28 103,47
Muut velat	17 229,49	17 211,87
Siirtovelat	520,49	697,49
Lyhytaikainen, yhteensä	79 734,08	53 508,70
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	115 348,67	99 834,93
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	382 355,96	384 094,04

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.

Poikkeukselliset erät (PMA 3:2 §)

Asunto Oy Kotkan Rankki on haettu arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Arvonlisäverovelvollisuus koskee vain Kotkan Saaret Oy:n omistamia osakkeita.

Perustettu lainanlyhennysrahasto, jolla lyhennetään 4.1.2016 nostettua lainaa.

Annetut lainat lähipiirille

Lähiytiöt yhteensä 112 841,30 euroa (korko 0,00 %)

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut (PMA 3:7 §)

Kiinteistökiinnitykset 300 000,00 Euroa

Yhteensä: 300 000,00 Euroa

Taseen ulkopuoliset järjestelyt ja liiketoiminnallinen tarkoitus ja taloudelliset sitoumukset

Yhtiö on on velvollinen tarkistamaan vuonna 2016 valmistuneen kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistönverollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2025.

Lämmitysjärjestelmä vähennettyä arvonlisäveroa 2016 7 748,75 € 79 %

31.12.2016 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	6 973,87 €
31.12.2017 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	6 198,99 €
31.12.2018 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	5 323,38 € (Alv vähennysoikeus 66 % tilittävä alv 100,73 €)
31.12.2019 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	4 548,50 €
31.12.2020 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	3 773,62 € (Alv vähennysoikeus 66 % 1-5/20 ja 46,27 % 6-12/20, keskiarvo 54,49 %, tilittävä alv 189,92 €)
31.12.2021 oleva kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu	2 998,74 € (Alv vähennysoikeus 46,27 %, tilittävä alv 253,62 €)

Oman Pääoman muutokset

Oma Pääoma	2021	2020
Osakepääoma 1.1.2021	189 945,00	189 945,00
Lisäykset tilikaudella	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.2021	189 945,00	189 945,00
Lainanlyhennysrahasto 1.1.2021	94 085,33	74 896,90
Lisäykset tilikaudella	0,00	19 215,43
Lainanlyhennysrahasto 31.12.2021	94 085,33	94 085,33
Edellisten tilikausien voitto	228,78	227,28
Tilikauden voitto/tappio	-17 251,82	1,50
Vapaa oma pääoma yhteensä	77 062,29	94 314,11
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	267 007,29	284 259,11

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Kotkassapäivänäkuuta 2022

Hallitus

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Otto Forsman, HT