

Toimintakertomus

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab

Osoite:
Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään Valtatie 24
33100 Tampere

Y-tunnus: 0734212-6

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Sisällysluettelo

Toimintakertomus 1.1.-31.12.2024	3
Yleistä.....	3
Yhtiökokous	3
Hallitus	3
Toimitusjohtaja/henkilökunta.....	3
Tilintarkastajat	3
Maksetut palkkiot	3
Vakuutukset	3
Ulkopuoliset palvelut	4
Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella	4
Tilikauden tulos.....	4
Arvio liiketoiminnan kehittymisestä.....	4
Pysyvät vastuut, kiinnitykset ja takaukset	4
Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä.....	5
Tiedot talousarvion toteutumisesta	6
Päiväys ja allekirjoitukset	8

Toimintakertomus 1.1.-31.12.2024

Yleistä

Kiinteistöyhtiön toimialana on omistaa ja hallita Paraisten kaupungin Västermälön kylässä sijaitsevalla Airiston lomakeskusalueella sijaitsevaa tilaa Loma-Airisto VII, RN:o 7, pinta-alaltaan noin 5 970 m² ja omistaa ja hallita sillä sijaitsevia kymmentä rakennusta, joissa on kaksikymmentä 45,0 m² suuruista lomahuoneistoa. Lomahuoneistot ovat valmistuneet vuonna 1991. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Yhtiö on rekisteröity 14.10.1992 ja siinä on 1040 osaketta.

Lisäksi yhtiö omistaa ja hallitsee 2960 m² suuruista Paraisten kunnassa sijaitsevaa LOMA-AIRISTO III-nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 445-521-1-68) sekä kiinteistöllä sijaitsevia huoltorakennuksia, laitteita, liittyviä ja tarpeistoa yhdessä Kiinteistö Oy Airiston Kuunari Fastighets Ab:n ja Kiinteistö Oy Airiston Kutteri Fastighets Ab:n kanssa.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 5.6.2024 Paraisilla. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen pykälien muuttamisesta.

Hallitus

Kiinteistöyhtiön hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana ja jäseninä. Airiston Vesiosuuskunnan kokouksiin on osallistunut ja Lisäksi on osallistunut vesiosuuskunnan puolesta info/suunnittelutilaisuuksiin asiaan liittyen.

Hallituksella oli tilikauden aikana viisi (5) kokousta.

Toimitusjohtaja/henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut 1.1.2021 alkaen.

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana tilikauden aikana toimi tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT.

Maksetut palkkiot

Hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita 875 €. Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Vakuutukset

Kiinteistöyhtiön omistamat ja hallitsevat rakennukset sekä irtaimisto on vakuutettu Fenniassa.

Ulkopuoliset palvelut

Kiinteistöyhtiö on ostanut hallinto-, kirjanpito- ja varausylläpitopalvelut Holiday Club Isännöinniltä. Huolto- siivous- ja vastaanottopalvelut yhtiö on ostanut Winclean Turku Oy:ltä. Pesulapalvelut on ostettu Comforta Oy:ltä.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella

Tilikauden tuotot muodostuivat kerätyistä yhtiövastikkeista 239 885 euroa.

Huoneistoilta vastikkeita perittiin 235,00 €/osake.

Kokonaisuudessaan hoitokulut toteutuivat arvioidun mukaisesti. Tilikaudella suoritettiin korjauksia arvioitua enemmän. Tilikaudella suoritettiin yhteensä korjauksia/kunnostuksia/uusimisia noin 42.400 €:n arvosta, joka oli noin 21.000 € enemmän kuin edeltäneenä tilikaudella. Terassien pergolapuut uusittiin, huoneistojen etuterassit uusittiin ja vesikoton korjaus/kunnostustöitä suoritettiin tilikaudella. Silikonien vaihdot suoritettiin 13 asunnon pesuhuoneissa, eteisen kynnykset vaihdettiin ja kiinteistön vesikourujen ja valumavesien ohjausta parannettiin. Kaikissa huoneistoissa saunajakkarat uusittiin ja laitehankinnat olivat mm. 2 jääkaappia.

Huoltoviikon aikana suoritettiin pienkorjauksia jokaisessa huoneistossa.

Vastikesaamiset 31.12.2024 olivat 16 762,08 €. Vastikesaamisten muistutuspalvelu ja perintätoimi on annettu perintätoimisto Intrum Justitiale, joka tarvittaessa on valtuutettu myös oikeudellisiin toimiin saamisten turvaamiseksi. Luottotappioita vastikesaatavista kirjattiin 4 723,71 €.

Luottotappiopalauteuksia jälkiperinnästä saatiin 2 713,27 €.

Kulut muodostuivat kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista ja suoritetuista kunnostuksista/kaluste- ja laitehankinnoista. Poistoja tilikaudella ei kirjattu.

Tilikauden tulos

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 kiinteistöyhtiön tulos on tappiollinen 10 186,55 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos kirjataan voitto/tappiotilille, eikä osinkoa tilikaudelta jaeta.

Arvio liiketoiminnan kehittymisestä

Hallitus tilasi tilikaudella 2021 Granlund Oy:ltä teknisen kuntoarvion ja PTS suunnitelman yhtiön kiinteistöistä. Kuntoarvio tulee olemaan hallituksen työkalu kiinteistön korjauksia suunniteltaessa.

Pysyvät vastuut, kiinnitykset ja takaukset

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä, eikä takauksia.

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab

Hallitus

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

1/2024
- 12/2024

JÄLKILASKELMA

Hoitorahoitus

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet 239 885,00

Korkotuotot 919,73

Luottotappiot ja oikaisuerät -2 013,44

Hoitotulot yhteensä 238 791,29

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -248 977,84

Aktivoinnit -774,47

Hoitomenot yhteensä -249 752,31

Tilikauden hoitovastikejäämä -10 961,02

Edellisten tilikausien hoitojäämä 30 482,51

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä 19 521,49

Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä 19 521,49

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus 34 058,52

Lyhytaikaiset velat -14 537,03

Taseen rahoitusasema 19 521,49

Tiedot talousarvion toteutumisesta

	Budjetti	1/2024 - 12/2024	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	239 700,00	239 885,00	185,00	0,08
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	919,73	919,73	100,00
TULOT yhteensä	239 700,00	240 804,73	1 104,73	0,46
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-2 000,00	-875,00	1 125,00	-56,25
5223 Hallituksen matkakorvaukset	-50,00	0,00	50,00	100,00
5224 Kilometrikorvaukset	-400,00	-203,49	196,51	-49,13
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-27 500,00	-30 226,44	-2 726,44	9,91
5351 Tilintarkastusveloitukset	-770,00	-868,00	-98,00	12,73
5370 Yhtiökokouskulut	-3 300,00	-4 297,28	-997,28	30,22
5371 Hallituksen kokouskulut	-50,00	0,00	50,00	100,00
5373 Postikulut	-1 100,00	-1 256,20	-156,20	14,20
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-1 400,00	-1 108,54	291,46	-20,82
5378 Perintäkulut	-600,00	-381,61	218,39	-36,40
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-95,00	-330,00	-235,00	247,37
Käyttö ja huolto				
5444 Leasingmaksut	0,00	-1 044,75	-1 044,75	100,00
5449 Vastaanottopalvelut	-11 000,00	-11 731,79	-731,79	6,65
5450 Huoltosopimukset	-19 500,00	-20 287,16	-787,16	4,04
5464 Pienkalusto	-4 900,00	-3 796,52	1 103,48	-22,52
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-5 000,00	-4 423,32	576,68	-11,53
5480 Takkapuut	-2 500,00	-946,84	1 553,16	-62,13
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-8 000,00	-8 738,91	-738,91	9,24
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-33 000,00	-31 266,47	1 733,53	-5,25
5633 Suursiivoukset	-8 000,00	-6 288,36	1 711,64	-21,40
5663 Pesula	-9 000,00	-7 450,12	1 549,88	-17,22
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-19 000,00	-17 509,83	1 490,17	-7,84
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-45 000,00	-40 413,59	4 586,41	-10,19
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-5 800,00	-4 489,71	1 310,29	-22,59

Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-2 400,00	-2 257,74	142,26	-5,93
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-5 000,00	-4 702,02	297,98	-5,96
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-15 000,00	-37 407,32	-22 407,32	149,38
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-8 000,00	-4 242,01	3 757,99	-46,97
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-774,47	-774,47	100,00
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-500,00	-290,22	209,78	-41,96
6802 Tiedottaminen	-100,00	0,00	100,00	100,00
6803 Maksu-TV / Kaapeli-TV	-2 000,00	-2 144,60	-144,60	7,23
6820 Osakastoiminnot	-100,00	0,00	100,00	100,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	-3 000,00	-4 723,71	-1 723,71	57,46
3903 Luottotappioiden palautukset	1 000,00	2 713,27	1 713,27	171,33
3905 Vastikepyöritykset	0,00	-3,00	-3,00	100,00
Aktivoitavat hankinnat taseeseen				
6730 Aktivoinnit kalusto	0,00	774,47	774,47	100,00
MENOT yhteensä	-243 065,00	-250 991,28	-7 926,28	3,26
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	30 482,51	30 482,51	100,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	-3 365,00	20 295,96	23 660,96	-703,15

Tilinpäätös

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab

Osoite:
Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään Valtatie 24
33100 Tampere

Y-tunnus: 0734212-6

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Sisällysluettelo

Tuloslaskelma	3
Tase.....	4
Liitetiedot	5
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot.....	5
Pysyvien vastaavien arvostaminen.....	5
Tuloslaskelman liitetiedot	5
Liikevaihto.....	5
Taseen liitetiedot.....	6
Pysyvien vastaavien erittelyt.....	6
Saamiset	7
Rahoitusarvopaperit.....	7
Osakepääoman jakautuminen.....	7
Oman pääoman muutokset.....	7
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	8
Lyhytaikainen vieras pääoma	8
Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	8
Vastuusitoumukset ja muut vastuut	8
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	9
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	10

Tuloslaskelma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	239 885,00	239 700,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	239 885,00	239 700,00
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-39 546,56	-37 683,35
Käyttö ja huolto	-42 230,38	-39 976,04
Ulkoalueiden huolto	-8 738,91	-11 735,29
Siivous	-45 004,95	-43 458,17
Vesi ja jätevesi	-17 509,83	-17 215,94
Sähkö ja kaasu	-40 413,59	-62 051,10
Jätehuolto	-4 489,71	-5 086,48
Vahinkovakuutukset	-2 257,74	-2 558,34
Vuokrat	0,00	-416,64
Kiinteistövero	-4 702,02	-4 715,39
Korjaukset	-42 423,80	-21 674,65
Aktivoinnit taseeseen	774,47	3 173,91
Muut hoitokulut	-2 434,82	-2 455,77
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2 013,44	-13 141,65
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-11 106,28	-19 294,90
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	919,73	998,77
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-10 186,55	-18 296,13
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-10 186,55	-18 296,13

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	107 582,81	107 582,81
Rakennukset ja rakennelmat	1 897 170,58	1 897 170,58
Koneet ja kalusto	145 660,54	144 886,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 150 413,93	2 149 639,46
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	420,47	420,47
Sijoitukset yhteensä	420,47	420,47
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 150 834,40	2 150 059,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 133,97	20 019,72
Siirtosaamiset	263,55	136,50
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 397,52	20 156,22
Saamiset yhteensä	12 397,52	20 156,22
Rahat ja pankkisaamiset	21 661,00	42 941,47
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	34 058,52	63 097,69
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	2 184 892,92	2 213 157,62
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 320,00	8 320,00
Rakennusrahasto	2 190 819,02	2 190 819,02
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-18 596,58	-300,45
Tilikauden voitto/tappio	-10 186,55	-18 296,13
Oma pääoma yhteensä	2 170 355,89	2 180 542,44
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	6 184,45	4 495,66
Ostovelat	1 278,15	24 619,76
Siirtovelat	7 074,43	3 499,76
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 537,03	32 615,18
Vieras pääoma yhteensä	14 537,03	32 615,18
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	2 184 892,92	2 213 157,62

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrittäjien tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut aineelliset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Tilikaudella ei ole tehty menojäätöspoistoja.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihto

	31.12.2024	31.12.2023
Kokonaisvastikkeet	239 885,00	239 700,00
Yhteensä	239 885,00	239 700,00

Taseen liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittelyt

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno		
Tilikauden alussa	107 582,81	107 582,81
Hankintameno tilikauden lopussa	107 582,81	107 582,81
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	107 582,81	107 582,81
Rakennukset		
Hankintameno		
Tilikauden alussa	2 308 980,72	2 308 980,72
Hankintameno tilikauden lopussa	2 308 980,72	2 308 980,72
Poistot		
Kertyneet poistot	-411 810,14	-411 810,14
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-411 810,14	-411 810,14
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 897 170,58	1 897 170,58
Koneet ja kalusto		
Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	386 498,00	383 324,09
Lisäykset	774,47	3 173,91
Hankintameno tilikauden lopussa	387 272,47	386 498,00
Poistot		
Kertyneet poistot	-241 611,93	-241 611,93
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-241 611,93	-241 611,93
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	145 660,54	144 886,07
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	420,47	420,47
Hankintameno tilikauden lopussa	420,47	420,47
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	420,47	420,47

Saamiset

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Lyhytaikaiset saamiset		
Muilta		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 133,97	20 019,72
Siirtosaamiset	263,55	136,50
Yhteensä	12 397,52	20 156,22
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 397,52	20 156,22

Rahoitusarvopaperit

Osakepääoman jakautuminen

OSAKEPÄÄOMAN JAKAUTUMINEN OSAKELAJEITTAIN

	31.12.2024		31.12.2023	
	Kpl	€	Kpl	€
1 ääni/osake	1 040	8 320,00	1 040	8 320,00
Yhteensä		8 320,00		8 320,00

Oman pääoman muutokset

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	8 320,00	8 320,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	8 320,00	8 320,00
Rakennusrahasto tilikauden alussa	2 190 819,02	2 190 819,02
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	2 190 819,02	2 190 819,02
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 199 139,02	2 199 139,02
Vapaa oma pääoma		
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-18 596,58	-300,45
Tilikauden voitto/tappio	-10 186,55	-18 296,13
Vapaa oma pääoma yhteensä	-28 783,13	-18 596,58
Oma pääoma yhteensä	2 170 355,89	2 180 542,44

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Jakokelpoinen oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-18 596,58	-300,45
Tilikauden voitto/tappio	-10 186,55	-18 296,13
Yhteensä	-28 783,13	-18 596,58

Lyhytaikainen vieras pääoma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat muille		
Saadut ennakot	6 184,45	4 495,66
Ostovelat	1 278,15	24 619,76
Siirtovelat	7 074,43	3 499,76
Yhteensä	14 537,03	32 615,18
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 537,03	32 615,18

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Kiinteistö Oy Airiston Fregatilla on vedenotto-oikeus Airiston Matkailukeskus Oy:n omistamasta kaivosta ja oikeus johtaa jätevetensä Airiston Matkailukeskus Oy:n omistamaan jäteveden puhdistamoon Meri-Airisto Oy:n kanssa 19.6.1992 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti. Tämä ympäristölupa on päättynyt 31.12.2016

Jätevedestä huolehtii jatkossa Airiston vesiosuuskunta, jolla puolestaan on sopimus Forapar Oy Ab:n kanssa, jonka omistaja puhdistamo on. Airiston vesiosuuskunta on rakentanut viemäriputket pumppuasemineen ja tekniset lisälaitteet itse puhdistamolle. Forapar Oy Ab (y-tunnus 1529153-3) on Airiston loma-asuntoalueen vesihuoltolaitos.

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti omistaa vuodepaikkojen lukumäärän suhteessa (80/208) osuuden varastorakennuksesta. Kiinteistö Oy Airiston Fregatti on ostanut osuuden tontista Holiday Club Resorts Oy:ltä 29.5.2018.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab:n (y-tunnus 0734212-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampere 14. huhtikuuta 2025

Moore Idman Oy,
tilintarkastusvhteisö 

KHT-tilintarkastaja

Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab

	Budj -25	Toteutunut		Budj -26	€/m2
		-23	-2024-12-31		
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN					
HOITOTULOT					
Hoitovastikkeet					
3000 Hoitovastikkeet	260 100,00	239 700,00	239 885,00	260 100,00	111,11
3009 Ylimääräinen vastike			0,00		
Rahoitustulot (hoito)					
8020 Korkotuotot		998,77	919,73	600,00	0,26
TULOT yhteensä	260 100,00	240 698,77	240 804,73	260 700,00	111,36
HOITOMENOT					
Hallinto					
5200 Kokouspalkkiot	-1 500,00	-700,00	-875,00	-1 500,00	-0,64
5223 Hallituksen matkakorvaukset	-200,00			-200,00	-0,09
5224 Kilometrikorvaukset	-800,00	-610,49	-203,49	-800,00	-0,34
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-29 900,00	-29 284,32	-30 226,44	-30 950,00	-13,22
5351 Tilintarkastusveloitukset	-800,00	-768,80	-868,00	-950,00	-0,41
5370 Yhtiökokouskulut	-300,00	-3 447,95	-4 297,28	-400,00	-0,17
5371 Hallituksen kokouskulut	-50,00			-100,00	-0,04
5373 Postikulut	-1 300,00	-1 270,24	-1 256,20	-1 350,00	-0,58
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-1 400,00	-1 264,06	-1 108,54	-1 400,00	-0,60
5378 Perintäkulut	-600,00	-247,89	-381,61	-600,00	-0,26
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-380,00	-89,60	-330,00	-100,00	-0,04
Käyttö ja huolto					
5444 Leasingmaksut			-1 044,75	-1 150,00	-0,49
5449 Vastaanottopalvelut	-11 700,00	-11 370,64	-11 731,79	-12 100,00	-5,17
5450 Huoltosopimukset	-20 100,00	-19 662,64	-20 287,16	-21 500,00	-9,18
5464 Pienkalusto	-3 000,00	-2 183,95	-3 796,52	-3 000,00	-1,28
5470 Kuluval käyttötarvikkeet	-5 000,00	-4 007,01	-4 423,32	-5 000,00	-2,14
5480 Takkapuut	-3 000,00	-2 751,80	-946,84	-1 800,00	-0,77
Ulkoalueiden hoito					
5580 Yleisalueiden hoito	-8 000,00	-11 735,29	-8 738,91	-8 000,00	-3,42
Siivous					
5630 Maksut siivousliikkeelle	-33 000,00	-35 090,86	-31 266,47	-33 500,00	-14,31
5633 Suursiivoukset	-8 000,00	-429,00	-6 288,36	-8 000,00	-3,42
5663 Pesula	-9 000,00	-7 938,31	-7 450,12	-9 000,00	-3,84
Vesi ja jätevesi					
5800 Vesi ja jätevesi	-19 000,00	-17 215,94	-17 509,83	-20 500,00	-8,76
Sähkö ja kaasu					
5910 Sähkömaksut	-39 000,00	-62 051,10	-40 413,59	-43 000,00	-18,37
Jätehuolto					
6000 Jätehuolto	-5 800,00	-5 086,48	-4 489,71	-5 800,00	-2,48
Vahinkovakuutukset					
6100 Vahinkovakuutukset	-2 700,00	-2 558,34	-2 257,74	-2 750,00	-1,17
Vuokrat					
6200 Leasing vuokrat	-1 050,00	-416,64			
Kiinteistövero					
6300 Kiinteistövero	-5 200,00	-4 715,39	-4 702,02	-5 200,00	-2,22
Korjaukset					
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-15 000,00	-9 726,43	-37 407,32	-21 000,00	-8,97
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-15 000,00	-8 774,31	-4 242,01	-16 000,00	-6,83
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat		-3 173,91	-774,47		
Muut hoitomenot					
6800 Muut hoitokulut	-500,00	-485,00	-290,22	-500,00	-0,21
6803 Maksu-TV / Kaapeli-TV	-2 000,00	-1 896,00	-2 144,60	-2 450,00	-1,05
6820 Osakastoiminnot	-100,00	-74,77		-100,00	-0,04

Luottotappiot ja oikaisuerät					
3901 Luottotappiot	-3 000,00	-14 877,14	-4 723,71	-3 000,00	-1,28
3903 Luottotappioiden palautukset		1 751,49	2 713,27	1 000,00	0,43
3905 Vastikepyöristykset		-16,00	-3,00		
Aktivoitavat hankinnat taseeseen					
6730 Aktivoinnit kalusto		3 173,91	774,47		
MENOT yhteensä	-246 380,00	-258 994,90	-250 991,28	-260 700,00	-111,36
Hoito yli/alijäämä					
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä		51 952,55	30 482,51		
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	13 720,00	33 656,42	20 295,96	0,00	0,00