

Paavolakiinteistöt Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1. - 31.12.2024

Paavolakiinteistöt Oy

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Kotipaikka: LAHTI
Y-tunnus: 2871232-5

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA	4
TASE	5
LIITETIEDOT	7
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	10
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA.....	11

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti. (KPL 2:10.1 §)
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti. (KPL 2:10.2 §)

TOIMINTAKERTOMUS

Yleistiedot

Toimiala: 70209 Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
Kotipaikka: Lahti
Omistajat: Lahden kaupunki

Yhtiön tarkoitus

Yhtiön toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä (Kirkkokatu 27, ja Laatikotehtaankatu 3A) ja toimitiloja vuokrattavaksi korkeakoulu- tai muuta opetusta, tutkimusta ja niihin tukeutuvaa elinkeinotoimintaa varten sekä hankkia tai rakennuttaa uusia kiinteistöjä ja toimitiloja tähän tarkoitukseen. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaan liittyvää toimitila- ja tukipalvelutoimintaa. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia sekä vastata niiden ylläpidosta.

Konsernirakenne

Yhtiö kuuluu Lahti- konserniin.

Omistajat

Yhtiön omistus 31.12.2024
Lahden kaupunki 100 % 54140 osaketta

Hallinto

Yhtiötä johtaa hallitus, jonka jäseninä ovat tilikauden aikana 1.1.2024 – 31.12.2024 toimineet:
Riitta Erviä puheenjohtaja
Harri Metsänen varapuheenjohtaja
Jari Vanhanen
Minna-Maija Salomaa

Paavolakiinteistöt Oy:n viimeisin yhtiökokous pidettiin 21.5.2024, jossa yhtiön hallitukseen valittiin:

Riitta Erviä puheenjohtaja
Harri Metsänen varapuheenjohtaja
Jari Vanhanen
Minna-Maija Salomaa

Hallitus kokoontui vuoden 2024 aikana 7 kertaa.
Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jesse Reponen.

Hallituksen palkkiot olivat tilikaudella 2024 5 557,50 €.

Toimitusjohtajalle ei maksettu palkkaa, palkkiota tai luontaisetuja vaan toimitusjohtajan tehtävät ostettiin KOy Lahden Tiedepuistolta erillisen palvelusopimuksen mukaisesti.

Paavolakiinteistöt Oy:n tilintarkastajana toimii BDO Audiator Oy ja vastuullisena tilintarkastajana KTH Lauri Roti.

Taloushallinto

Yhtiön taloushallinto- ja kirjanpito palvelut, sekä palkanlaskenta on ostettu Rantalainen Oy:ltä.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattuna omaa henkilökuntaa. Kiinteistöjohtajan/toimitusjohtajan ja teknisen isännöitsijän palvelut ostetaan palvelusopimuksella Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolta.

Keskeisimmät tapahtumat vuonna 2024

Lahden Tilakeskuksen kanssa solmittu vuokrasopimus Fellmanniaan kaupunkiympäristön toimitiloista alkaen 1.9.2025. Yhtiö toteuttaa osana vuokrasopimusta tarvittavat tilamuutokset, jotka vuokralainen kuolettaa täysimääräisesti 5 vuoden vuokra-aikana 3 % korolla. Tilamuutosten täysimääräisiä kustannuksia ei ole vielä selvillä.

Lahden kaupunki on päivittänyt Paavolakiinteistöt Oy:n omistajastrategian, jonka omistajastrateginen tahtotila on yhtiön tai kiinteistön myyntikelpoisuuden kehittäminen ja samanaikaiset toimet myynnin toteuttamiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Fellmannian käyttöaste vuoden 2024 lopussa on pitkäaikaisista tiloista noin 43 % (n. 3000 m2). Lyhytaikaisten vuokratilojen (kokous- ja neuvottelutilat) osuus on noin 15,5 % (n. 1000 m2).

Hankinnoissa noudatetaan Lahden kaupungin hankintaohjelmaa soveltuvin osin.

Yhtiössä on pyritty toteuttamaan Lahden kaupungin talousarviokirjassa konserniyhtiöille asetettuja yleisiä tavoitteita tilikauden aikana. Huomioiden kuitenkin Lahden kaupungin omistajastrategian ja yhtiön henkilöstörakenteen ei kaikkia yleisiä tavoitteita ole pystytty toteuttamaan.

Yhtiökohtaisia tavoitteita ei ole asetettu.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön tavoitteena on kehittää omistajastrategian mukaisesti Fellmannian myyntikelpoisuutta. Fellmannian tilat on vuonna 2011 saneerattu kokonaan opetuskäyttöön, mikä tarkoittaa, että tilojen hyötysuhde ei ole kovin hyvä vaan tiloissa on paljon luokka-, aula- ja käytävätiloja, jotka eivät palvele nykyistä käyttötarkoitusta kovin tehokkaasti. Myyntikelpoisuuden kehittäminen tarkoittaa todennäköisesti isoja investointeja tiloihin, joiden takaisinmaksu ei onnistu vuoden 2026 loppuun mennessä. Tästä hyvänä esimerkkinä Lahden Tilakeskuksen kanssa laadittu vuokrasopimus noin 2000 m2, jonka tilamuutokset kuoletetaan vuokrassa 31.8.2030 mennessä.

Kuitenkin Fellmannian täyttöasteen kehittäminen on tässä hetkessä äärimmäisen tärkeää huomioiden, että kiinteistö on ollut myynnissä vuoden 2023 kesästä asti ja yhtään pidemmälle johtanutta myyntineuvottelua ei ole ollut. Myyntiä hoitaa Suomen Toimitilat Oy.

Arvion mukaan vuosi 2025 tulee olemaan reilusti tappiollinen johtuen ennen kaikkea Fellmanniaan Lahden Tilakeskukselle tehtävistä tilamuutoksista. Vuonna 2026 päästään arvion mukaan jo hyvin lähelle positiivista tulosta. 1.9.2025 jälkeen Fellmannian käyttöaste pitkäaikaisista tiloista noin 63 % (n. 4350 m2). Lyhytaikaisten vuokratilojen (kokous- ja neuvottelutilat) on noin 13,5 % (n. 920 m2).

Yhtiössä noudatetaan Lahden kaupungin strategiaa yhtiön toimintaan soveltuvin osin.

Sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan asiakirja on hyväksytty hallituksen kokouksessa 19.2.2024.

Yhtiön talous

Yhtiön liikevaihto koostuu vuokratuloista ja käyttökorvauksista, jotka olivat tilikauden aikana 450 205 euroa budjetin ollessa noin 350 000 euroa. Muut kiinteistön tuotot olivat 26 242,73 euroa.

Hallinto-, hoito-, korjaus- ja ylläpitokulut olivat 520 102,84 euroa budjetin ollessa 418 820 euroa.

Tilikauden tappioksi muodostui 321 727,95 euroa budjetin ollessa tappiollinen 350 594 euroa.

Poistojen osalta noudatetaan neljän prosentin poistoprosenttia. Poistot olivat tilikauden aikana 354 257,37 euroa.

Yhtiön rahoitusasema oli tilikauden 2024 ajan hyvä. Hankkeiden rahoituksessa ei käytetty vuoden 2024 aikana Lahden kaupungin myöntämää 1 miljoonan euron luottolimiittisopimusta.

Uusia pitkäaikaisia luottoja ei nostettu vuoden aikana. Rahoitustuotot olivat vuoden 2024 aikana 81 742,03 euroa.

Yhtiöllä on lainaa 31.12.2024 yhteensä 2 769 478,44 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on 1.4.2018 lähtien täysarvovakuutukset Kirkkokatu 27 ja Laatikotehtaankatu 3A kiinteistössä If Vahinkovakuutus Oy:ltä. Lahden Kaupunki suoritti syksyllä 2018 vakuutuskilpailutuksen konserniyhtiöiden vakuutuksista. Paavolakiinteistöt Oy:n vakuutukset pysyivät IF Vahinkovakuutus Oy:llä.

Hallituksella ja toimitusjohtajalla on toiminnan vastuu- ja oikeusturvavakuutus If Vahinkovakuutus Oy:ltä.

Tuloksen käsittely

Hallitus esittää, että tilikauden 1.1 – 31.12.2024 tappio 321 727,95 euroa jätetään yhtiön vapaisiin omiin pääomiin tilille voitto/tappio edellisiltä tilikausilta eikä osinkoa jaeta.

	Talous	Q4/2024	Q4/2023
Paavolakiinteistöt Oy	Liikevaihto	450 205	1 217 827
Vuoden 2024 tulos toteutui budjetin mukaisesti.	Tilikauden tulos	-321 728	403 051
	Oma pääoma	8 248 202	8 569 930
Pääomistajan omistajastrategian mukaisesti yhtiö aloitti vuoden 2024 alusta kehittämään <u>Fellmannian</u> myyntikelpoisuutta. Vuoden 2024 aikana <u>Fellmannian</u> käyttöaste saatiin kasvatettua 0 % → 43 % pitkäaikaisten vuokratilojen osalta. Lyhytaikaisten kokous- ja neuvottelutilojen osuus on noin 15,5 %.			
Lahden Tilakeskuksen kanssa laadittiin vuokrasopimus <u>Fellmannian</u> 4- ja 5 -kerroksen vuokrauksesta yhteensä noin 2 000 m ² . 1.9.2025 voimaantuleva vuokrasopimus nostaa kiinteistön pitkäaikaisten vuokratilojen käyttöasteen noin 63 %:iin.			
Yhtiölle ei ole asetettu erillisiä yhtiökohtaisia tavoitteita.			

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	436.826,72	1.132.634,57
Käyttökorvaukset	13.378,28	85.192,82
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	450.205,00	1.217.827,39
Muut kiinteistön tuotot	26.242,73	1.445,37
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5.557,50	-5.557,50
Henkilösivukulut		
Muut henkilösivukulut		13,93
Henkilösivukulut yhteensä		13,93
Henkilöstökulut yhteensä	-5.557,50	-5.543,57
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-354.257,37	-364.794,04
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-354.257,37	-364.794,04
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-85.251,81	-66.977,31
Käyttö ja huolto	-86.582,84	-48.533,54
Ulkoalueiden huolto	-5.664,03	-4.091,92
Siivous	-48.693,63	-290,13
Lämmitys	-91.728,60	-114.529,54
Vesi ja jätevesi	-4.929,74	-5.658,84
Sähkö ja kaasu	-60.919,32	-81.512,82
Jätehuolto	-9.103,72	-6.113,34
Vahinkovakuutukset	-6.882,19	-6.271,42
Vuokrat	-5.577,12	-5.577,12
Kiinteistövero	-77.812,56	-77.497,34
Korjaukset	-21.285,77	-3.539,44
Muut hoitokulut	-15.671,51	-870,28
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-520.102,84	-421.463,04
Luottotappiot		-50,00
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-520.102,84	-421.513,04
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-403.469,98	427.422,11
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	111.587,65	110.431,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-29.845,62	-33.982,59
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	81.742,03	76.448,63
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-		
SIIRTOJA JA VEROJA	-321.727,95	503.870,74
Tuloverot		-100.820,13
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-321.727,95	403.050,61

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	22.826,20	22.826,20
Liittymismaksut	18.989,00	18.989,00
Rakennukset ja rakennelmat	7.968.832,34	8.300.903,75
Koneet ja kalusto	10.217,88	282,21
Muut aineelliset hyödykkeet	75.119,57	93.899,57
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12.028,40	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	8.108.013,39	8.436.900,73
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8.108.013,39	8.436.900,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	28.997,06	3.883,68
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2.964.376,64	3.435.604,95
Muut saamiset	6.210,69	5.742,54
Siirtosaamiset	700,15	673,22
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3.000.284,54	3.445.904,39
Saamiset yhteensä	3.000.284,54	3.445.904,39
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3.000.284,54	3.445.904,39
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11.108.297,93	11.882.805,12

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6.089.142,30	6.089.142,30
Muut rahastot yhteensä	6.089.142,30	6.089.142,30
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	2.478.287,25	2.075.236,64
Tilikauden voitto (-tappio)	-321.727,95	403.050,61
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8.248.201,60	8.569.929,55
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	2.335.878,44	2.769.478,44
Muut velat (pitkäaikaiset)	19.090,82	2.589,12
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2.354.969,26	2.772.067,56
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	14.013,58	8.025,37
Velat saman konsernin yrityksille	482.627,59	451.682,08
Muut velat	8.349,21	704,03
Siirtovelat	136,69	80.396,53
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	505.127,07	540.808,01
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2.860.096,33	3.312.875,57
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11.108.297,93	11.882.805,12

LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrittäjäkäytännöksiä käyttäen (PMA 1.1.5.1).

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Lahden kaupunki on päivittänyt Paavolakiinteistöt Oy:n omistajastrategian, jonka omistajastrateginen tahtotila on yhtiön tai kiinteistön myyntikelpoisuuden kehittäminen ja samanaikaiset toimet myynnin toteuttamiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Arvion mukaan vuosi 2025 tulee olemaan reilusti tappiollinen johtuen ennen kaikkea Fellmanniaan Lahden Tilakeskukselle tehtävistä tilamuutoksista. Vuonna 2026 päästään arvion mukaan jo hyvin lähelle positiivista tulosta.

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä 601.478,44 euroa.

TIEDOT OLENNAISTEN TASEEN ULKOPUOLISTEN JÄRJESTELYJEN LUONTEESTA JA LIIKETOIMINNALLISESTA TARKOITUKSESTA SEKÄ TALOUDELLISTEN SITOUMUSTEN YHTEISMÄÄRÄ

Taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonne ja liiketoiminnallinen tarkoitus

Yhtiöllä on vuokrasopimus kohteesta Laatikkotehtaankatu 3A Lahden kaupungilta. Sopimus on voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Vuokravastuu Laatikkotehtaankatu (jäljellä 12 kk á 464,76 eur/kk)
Sitoumukset yhteensä

5 577,12 eur
5 577,12 eur

TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Paavolakiinteistöt Oy kuuluu tytäryrityksenä konserniin, jonka emoyhtiö on Lahden kaupunki ja kotipaikka Lahti. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Lahden kaupungintalolta, osoitteesta Harjuku 31, 15100 Lahti.

LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketoimet:

Myynti konserniyhteisöille yhteensä

Lahden kaupunki/Lahden Tilakeskus 104.124,11

Muut konserniyhtiöt 4.210,90

Korkotuotot 111.573,00

Yhteensä 219.908,01

Ostot konserniyhteisöiltä yhteensä

Toimitilavuokrat 5.577,12

Muut liiketoiminnan kulut 284.601,60

Korkokulut 29.845,62

Yhteensä 320.024,34

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset 580,45

Lainasaamiset 2.963.796,19

Yhteensä 2.964.376,64

Velat saman konsernin yrityksille

Velat saman konsernin yrityksille 2.769.478,44

Ostovelat 46.738,15

Yhteensä 2.816.216,59

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiöllä ei ole ollut henkilökuntaa.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

2024

2023

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1	2.500,00	2500,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00

Sidottu oma pääoma yhteensä

2.500,00 2.500,00

Vapaa oma pääoma

Muut rahastot 1.1.	6.089.142,30	6.089.142,30
Muut rahastot 31.12.	6.089.142,30	6.089.142,30

Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	2.075.236,64	1.504.270,78
Edellisen tilikauden voitto/tappio	403.050,61	570.965,86
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	2.478.287,25	2.075.236,64

Tilikauden voitto/tappio	-321.727,95	403.050,61
--------------------------	-------------	------------

Vapaa oma pääoma yhteensä

8.245.701,60 8.567.429,55

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

8.248.201,60 8.569.929,55

LASKELMA OYL 13:5 §:N JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA

Voitonjakokelpoiset varat

2024

2023

Muut vapaat rahastot	6.089.142,30	6.089.142,30
Tilikauden voitto/tappio	-321.727,95	403.050,61
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2.478.287,25	2.075.236,64

Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä

8.245.701,60 8.567.429,55

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISEN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN KÄYTÖSTÄ

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 8.245.701,60 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkoa ei jaeta.

Tilikauden tappio -321.727,95 euroa jätetään yhtiön vapaisiin pääomiin edellisten tilikausien voitto -tilille.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 13.2.2025

Jesse Reponen, toimitusjohtaja

Riitta-Marja Erviä, hall. pj.

Harri Metsänen, varapj.

Minna-Maija Salomaa

Jari Vanhanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä _____._____.2025

BDO Audiator Oy

Lauri Roti, KHT

Sähköisesti allekirjoitettu.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Myyntireskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

- 2 Suoritukset
- 5 Ostolaskut
- 6 Maksut
- 9 Sopimuslaskut
- 17 Autom.kirjaukset
- 51 Palkat suorasiirto
- 61 Myynninhallinta
- 80 Muistiotositteet
- 82 Poistotositteet
- 90 Tilinpäätöstitteet
- 210 ND TITO

*

Aineisto säilytetään digitaalisena.

Tilinpäätös, tililuettelo ja tilinpäätöserittelyt säilytetään sähköisessä muodossa.

Kirjanpidot löytyvät Fivaldin arkistosta nimensä mukaisissa hakemistoissa pdf-muotoisina aika- ja asiakäytäjäjärjestyksessä olevina kuukausikohtaisina tulosteina.

Osto-, myynti- ja pankkitositteet löytyvät pdf-tiedostoina sarjansa mukaan nimetyissä hakemistoissa ja tositetiedoston nimi alkaa aina tositteen numerolla. Ostolaskut ovat saatavilla myös HTML- ja csv-muotoisina. Muut tositteet ovat digi- ja/ tai paperitositteina.

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende