

Proavera Oy
Kauppakatu 11
44100 ÄÄNEKOSKI

ASIALISTA

2.10.2023

Varsinainen yhtiökokous

Aika 13.10.2023 klo 9:30

Paikka **Koskikeskus, neuvottelutila.**

Käsiteltävät asiat

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen laillisuus
3. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
4. Tilinpäätös tilivuodelta 2022
5. Tilintarkastuskertomus tilivuodelta 2022
6. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
7. Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
8. Vahvistetun taseen aiheuttamat toimenpiteet
9. Muut asiat
10. Kokouksen päättäminen

List of Signatures

Page 1/1

 Tilinpaatos.pdf

Name	Method	Signed at
MATTI JOHANNES VIRTANEN	FTN (Nordea)	2023-06-28 16:09 GMT+02
ANTTI MARKUS VIRMANEN	FTN (Nordea)	2023-06-27 13:50 GMT+02
Hannu Tapani Penttinen	FTN (Danske Bank)	2023-06-21 20:49 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 96C52FE484194B939850D57BA5060FD0

Proavera Oy

TILINPÄÄTÖS

1.1.2022 - 31.12.2022

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti

Osoite: Kauppakatu 11 44100 ÄÄNEKOSKI

Y-tunnus: 0347267-9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96C52FE484194B939850D57BA5060FD0

Proavera Oy

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2022 - 31.12.2022

Sisälllys	Sivu
Tuloslaskelma	2
Tase	3-4
Liitetiedot	5-7
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	8
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	9
Liitetietosisitteet	10-11
Tilintarkastuskertomus	12

Tilinpäätöksen laatija:

Proavera Oy

44100 ÄÄNEKOSKI



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96C52FE484194B939850D57BA5060FD0

Tuloslaskelma

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
LIKEVAIHTO	2 978 710,00	3 186 439,99
Liiketoiminnan muut tuotot	21 340,00	0,00
Materiaalit ja palvelut:		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	184 847,45	209 554,35
Ulkopuoliset palvelut	148 563,98	177 414,29
Henkilöstökulut:		
Palkat ja palkkiot	1 331 692,49	1 474 901,71
Eläkekulut	225 373,01	241 024,77
Henkilösivukulut	58 840,53	42 840,35
	1 615 906,03	1 758 766,83
Poistot ja arvonalentumiset:		
Suunnitelman mukaiset poistot	361 762,05	532 699,47
Liiketoiminnan muut kulut	1 665 912,92	1 065 538,85
	2 027 674,97	1 598 238,32
* LIIKEVOITTO / TAPPIO	-976 942,43	-557 533,80
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	26,59	118,47
Korkokulut ja muut rahoituskulut	114 218,26	114 965,80
* TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 091 134,10	-672 381,13
Satunnaiset erät:		
* TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-1 091 134,10	-672 381,13
Tilinpäätössiirrot:		
Tuloverot	0,00	1 565,84
*** TILIKAUDEN TULOS	-1 091 134,10	-673 946,97



	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet:		
Muut pitkävaikutteiset menot	58 790,93	69 631,97
	58 790,93	69 631,97
Aineelliset hyödykkeet:		
Maa- ja vesialueet	67 428,79	5 394,29
Rakennukset ja rakennelmat	6 704 519,63	8 600 810,81
Koneet ja kalusto	214 330,77	252 391,47
Muut aineelliset hyödykkeet	68 870,95	91 083,18
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	60 792,18	34 394,35
	7 115 942,32	8 984 074,10
Sijoitukset:		
Muut osakkeet ja osuudet	961 920,00	961 920,00
Muut saamiset	0,00	62 034,50
	961 920,00	1 023 954,50
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus:		
Saamiset:		
Myyntisaamiset	177 424,37	128 747,41
Saamiset saman konsernin yrityksilt	266 267,70	49 965,49
Siirtosaamiset	10 081,63	14 801,04
	453 773,70	193 513,94
Rahoitusarvopaperit:		
Rahat ja pankkisaamiset	3 715,04	2 443,79
* VASTAAVAA YHTEENSÄ	8 594 141,99	10 273 618,30



	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake- ja muu sitä vastaava pääoma	3 048 664,46	773 664,46
Muut rahastot	1 406 460,60	1 406 460,60
Edellisten tilik. voitto/tappio	-1 044 456,81	-370 509,84
Tilikauden voitto/tappio	-1 091 134,10	-673 946,97
	2 319 534,15	1 135 668,25
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
PAKOLLISET VARAUKSET		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 634 017,00	4 922 781,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	2 275 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma	4 634 017,00	7 197 781,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	751 064,00	1 028 764,00
Ostovelat	612 929,38	582 143,86
Muut velat	41 654,14	43 445,68
Siirtovelat	234 943,32	285 815,51
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 640 590,84	1 940 169,05
*VASTATTAVAA YHTEENSÄ	8 594 141,99	10 273 618,30



Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrittysäännöstöä noudattaen (PMA 2 ja 3 lukujen mukaisesti) ja konsernitilinpäätös on jätetty laatimatta kirjanpitolain 6 luvun 1 § perusteella.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat PMA 3:1.2–3 §:n mukaiset, jonka vuoksi näistä ei esitetä erillisiä liitetietoja.

Osakehuoneistojen peruseränusmenot	5 v tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat	7 % menojäännöspoisto
Jäähalli	35 v tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Asfaltointi	6 v tasapoisto

Kiinteistö Oy Kellosepänkatu 21:n osalta, arviokirja antaa viitteitä siitä, että tilinpäätöksessä esitettyyn osakkeiden arvoon sisältyy n. 204 000,00 euron arvonalentumisriski. Hallitus on tietoinen tästä ja arvonalentumiskirjaukseen ei hallituksen näkemyksen mukaan ole tarvetta.

Poikkeukselliset erät

Toimintavuoden 2022 yhtiön kannattavuus ei yltänyt edellisvuoden tasolle ja toimintavuosi oli raskaasti tappiollinen. Kannattavuutta söi merkittävästi jäähallin toiminta, jota haittasi merkittävästi COVID-19 pandemia.

Valtran tuotekehityshalli myytiin omistajan päätöksen mukaisesti 2022 raskaasti tappiollisena. Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyy tilikaudella myydyin Valtran kiinteistön luovutustappio 509 358,58 €

Kiinteistön vuokraus on ollut erittäin kannattavaa. Valtran vuokrauksen poistuminen elokuussa söi kannattavuutta paljon. Yhtiötä rasittaa myös suuret poistot kiinteistöistä. Kiinteistön vuokraus oli myös erittäin kannattavaa ja Valtran poistuminen elokuussa söi kannattavuutta paljon. Yhtiön omistamien tilojen käyttöaste laski, Rautatienkatu 56 kiinteistön vuokralaisen muutettua Jyväskylään.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Yhtiön omistamissa teollisuustiloissa nykyiset vuokrasopimukset jatkuvat lähitulevaisuudessa. Tilojen kysyntä hiljentyi vuoden 2022 toisella puoliskolla, mutta vilkastui uudelleen loppuvuonna. Vuoden 2023 alku on osoittanut piristymistä toimialalla. Käyttöasteen odotetaan nousevan paremmaksi 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.. Toripaviljonkiin on löytynyt yrittäjä ja tavoitteena on käynnistää rakentaminen 2023 ensimmäisellä puoliskolla.

Jäähalli on melko hyvällä käytöllä. Käyttöaste paranee koko ajan. Ongelmaksi saattaa 2-4 vuoden aikajaksolla muodostua paikallisen jääurheiluseuran harrastajamäärien kasvu ja hallin käyttö rajoittuu vain yhteen toimijaan.

Suurin liiketoiminta-ala, Kiinteistöpalvelut, on kamppailut merkittävän kannattavuusongelman kanssa 2022. Odotusarvo ja tavoite onkin 2023 nostaa kannattavuutta merkittävästi.

Isännöintiliiketoiminnan toimintoja uudelleen järjestellään ja toimiala nostaa kannattavuuttaan vuoden 2023 aikana. Levittäytyminen uusille paikkakunnille käynnistetään vuona 2023



Hallintopalveluiden toimintajärjestelmien käyttöä tehostetaan, tavoitteena selvä toiminnan tehostaminen ja kustannustason alennus suhteessa liikevaihtoon.

Lisäksi jatketaan teollisuustilojen vuosikorjauksia ja tehdään tarvittavia muutostöitä vuokralaisten vaihtuessa ja tilojen kunnon nostamiseksi nykyaikaisiksi.

Pitkäaikaiset lainat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua 3 478 961 euroa (liitetietosite 1).

Muut vastuusitoumukset

Yhtiöllä on 5 vuoden pitkäaikaisia vuokrasopimuksia kopiokoneesta, postimaksukoneesta, jäänhoitokoneesta, jäähallin sisä- ja ulkonäytöistä sekä pysäkkikatosten infonäytöistä. Yhteensä 77 925, euroa

	2023	2024-
Kopiokone	2 482,28	8 274,28
Postimaksukone	1 272,00	1 272,00
Olympia IceBear Electric	11 344,65	17 961,90
LG Sisä ja ulkonäytöt 4 kpl	5 252,04	5 252,04
Pysäkkikatos infonäytöllä 2 kpl	8 271,48	16 542,96
Yhteensä	28 622,45	49 303,18

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuonna 2016, 2020, 2021 ja vuonna 2022 valmistuneista perusparannuksista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on 1 005 609,85 euroa (liitetietosite 2).

Jäähallin rakentamiseen on saatu valtion avustusta yhteensä 800 000,00 vuosina 2019 ja 2020. Jos valtionavustuksella hankittua omaisuutta luovutetaan toisaalle ennen vuotta 2034, avustus on palautettava valtiolle. Palautusta ei määrätä, jos myöntämisestä on kulunut yli 15 vuotta.

Pääomallainalle 960/02040372022 Äänekosken Kaupungilta on päätetty periä vuotuista korkoa 2,75 %. Korko laskutetaan vuosittain päiväyksellä 31.12.

Tiedot emoyrityksestä

Yhtiön omistaa Äänekosken Kaupunki.

Velat saman konsernin yrityksille

Äänekosken kaupunki, pääomalaina 2 275 000,00 euroa.
Äänekosken kaupunki, lyhytaikaiset lainat 462 300,00 euroa.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

	2022	2021
Henkilöstö	46	40



OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	31.12.2022	31.12.2021
Osakepääoma 1.1.	773 664,46	773 664,46
Pääomalaina	2 275 00,00	
Osakepääoma	3 048 664,46	773 664,46
SVOP-rahasto	1 406 460,60	1 406 460,60
Ed. tilikausien voitto/tappio	-1 044 456,81	-370 509,84
Tilikauden voitto/tappio	-1 091 134,10	-673 946,97
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 319 534,15	1 135 668,25

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Tilikauden tappio on 1 091 134,10 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tappio siirretään voittovarojen tilille.



TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Äänekoskella _____ päivänä _____ kuuta 2023

Matti Virtanen (pj)

Marja Kolari (vpj)

Henna Penttinen

Pekka Ouli

Hannu Penttinen

Antti Virmanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Äänekoskella _____ päivänä _____ kuuta 2023

BDO Oy



Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista

Tilinpäätös	erikseen sidottuna/sähköinen	
Päivä- ja pääkirja	sähköinen	
Reskontraerittelyt	sähköinen	
Pankkitositteet	sähköinen	
Ostolaskut	sähköinen	tositelaji 210
Myyntilaskut	sähköinen	tositelaji 110
Palkkakirjanpidon tositteet	sähköinen/paperitositteina	tositelaji 310
Muistiotositteet	paperitositteina	tositelaji 460
Liitetietositteet	paperisositteina	

Kirjanpidon säilytystapa

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Proavera Oy.

Sähköisessä muodossa arkistoitu kirjanpitoaineisto on tallennettuna yhtiön palvelimelle, joka sijaitsee Äänekoskella.



Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat

Kuntarahoitus	31.12.2022	Lyh 2023- 2027	1.1.2028
19799/19	3 974 031,00	1 168 820,00	2 805 211,00
19866/20	948 750,00	275 000,00	673 750,00
Yhteensä	4 922 781,00	1 443 820,00	3 478 961,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96C52FE484194B939850D57BA5060FD0

Liitetietosite 2

Kiinteistöinvestointien alv-seuranta: Perusparannukset

Vastuut on laskettu enimmäismääräisenä oletuksella, että tilat otettaisiin kokonaan arvonlisäverotuksessa vähennykselvottomaan käyttöön.

Tarkistusvastuu 2016 tehdyistä perusparannuksista

Kohde	Summa	Alv	
Kauppatalo 3.krs perusparannus	79 497,04	19 079,29	24
Koskikeskus liikehuoneistojen peruspar	21 319,28	5 116,63	24
Koskikeskus toimistojen perusparannus	81 091,40	19 461,94	24
Yhteensä	181 907,72	43 657,85	

Tarkistusvuosi	2016	2017-2022	2023	2024	2025	Yhteensä
Käyttö alv-ti	100 %	100 %	0	0	0	
Vähennykse	43 657,85					
Tark.vastuun määrä		0	4 365,79	4 365,79	4 365,79	13 097,36

Tarkistusvastuu 2020 tehdyistä perusparannuksista

Kohde	Summa	Alv	
Kauppatalo 2.krs perusparannus invest	28 303,30	6 792,79	24
0	0,00	0,00	
Yhteensä	28 303,30	6 792,79	

Tarkistusvuosi	2020-2021	2023	2024	2025	2026	2027-2029	Yhteensä
Käyttö alv-toimintaan	100 %	0	0	0	0		
Vähennyksen määrä	6 792,79						
Tark.vastuun määrä		679,28	679,28	679,28	679,28	2 037,84	4 754,96

Tarkistusvastuu 2021 tehdyistä perusparannuksista

Kohde	Summa	Alv					
Kauppakatu 10 3.kerros	17 299,78	4 151,95					
Tarkistusvuosi	2021	2023	2024	2025	2026	2027-2030	Yhteensä
Käyttö alv-toimintaan	100%						
Vähennyksen määrä	4 151,95						
Tark.vastuun määrä		415,20	415,20	415,20	415,20	1 660,80	3 321,60

Tarkistusvastuu 2022 tehdyistä perusparannuksista

Kohde	Summa	Alv					
Kelloseppäkatu 21	733,33	176,00					
Tarkistusvuosi	2022	2023	2024	2025	2026	2026-2031	Yhteensä
Käyttö alv-toimintaan	100%						
Vähennyksen määrä	176,00						
Tark.vastuun määrä		17,60	17,60	17,60	17,60	105,60	176,00

Kohde	Summa	Alv					
Kauppatalo 2. kerros	2 982,15	715,72					
Tarkistusvuosi	2022	2023	2024	2025	2026	2026-2031	Yhteensä
Käyttö alv-toimintaan	100%						
Vähennyksen määrä	715,72						
Tark.vastuun määrä		71,57	71,57	71,57	71,57	429,42	715,70

Tarkistusvastuu uudisrakennus

Kohde	Summa	Alv						
Suolahden jäähalli								
Tarkistusvuosi	2021	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2029	Yhteensä
Käyttö alv-ti	100 %							
Vähennykse	1 124 955							
Tark.vastuun määrä	140 619,42	140 619,42	140 619,42	140 619,42	140 619,42	281 238,84		984 335,94

Alv vastuut yhteensä 1 005 509,85





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96C52FE484194B939850D57BA5060FD0

