KIINTEISTÖ OY KOUVOLAN HANSAKESKUS

Y-tunnus: 0160882-7

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 2025

Tilikausi 1.1.2025–31.12.2025

Toimintakertomus	1-3
Talousarviovertailu	4-5
Vastikerahoituslaskelma	6
Tuloslaskelma	7
Tase	8-9
Liitetiedot	10-11
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	12-13

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus **Toimintakertomus 2025**
Kotipaikka: Kouvola
Y-tunnus: 0160882-7

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

Tilikausi 1.1.-31.12.

Tämä toimintakertomus on laadittu asunto-osakeyhtiölain edellyttämin tiedoin ja sitä on täydennetty yhtiötä koskevilla yleisillä tiedoilla.

Yleiset tiedot yhtiöstä

Yhtiön nimi	Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus
Yhtiön osoite	Keskikatu 6, 45100 Kouvola
Y-tunnus	0160882-7
Tontti	Oma, 1934 m2
Kiinteistötunnus	286-001-1040-0013 ja 286-001-1040-0014
Huoneistoala	5133 m2
Valmistumisvuosi	1966 (peruskorjattu v. 1997)
Huoneistot	27 liikehuoneistoa
Autopaikat	20 autohallipaikkaa (kaikki paikat osakkeina, joista 5 kpl Koy Kouvolan Hansakeskuksen omistuksessa)

Hallinto

Yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Kokouksessa täydennettiin 23.11.2023 tehtyä yhtiökokouspäätöstä koskien osakepääoman korotusta sekä autopaikkaosakkeiden myyntiä suunnattuna osakeantina Mei Lok Oy:lle. Edellä mainittujen täydennysten jälkeen, Patentti- ja Rekisterihallitus on hyväksynyt/rekisteröinyt Koy Hansakeskuksen osakepääoman korotuksen sekä yhtiöjärjestysmuutoksen.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 2.6.2025, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus
1.1.-31.12.2025

Johanna Erkamo	puheenjohtaja / jäsen (puheenjohtaja 7.12.2025 saakka)
Chung Jing	jäsen / puheenjohtaja (puheenjohtaja 30.12.2025 alkaen)
Tsz Fun Chung	jäsen
Ming Hin Chung	jäsen
Virpi Mieskolainen	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Tilintarkastaja
Varsinainen tilintarkastaja on HT Sanna Ripatti ja varatilintarkastaja KHT Janne Virtanen.

Isännöitsijä/toimitusjohtaja
1.1.-31.12.2025 Kouvolan Isännöintikolmio Oy, yhtiön toimitusjohtajana Joonas Hietala

Huolto
1.1.-31.12.2025 ISS Palvelut Oy.

Vakuutus
IF Vahinkovakuutusyhtiö, laaja kiinteistön täysarvovakuutus
Yhtiön vakuutusmeklarina toimii Finib Oy.

Osakesiirrot
Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia/osakesiirtoja.

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus **Toimintakertomus 2025**
Kotipaikka: Kouvola
Y-tunnus: 0160882-7

Huoneistotietojärjestelmä

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Laki merkitsee, että paperisista osakekirjoista ja asunto-osakeyhtiöiden itse pitämistä osakeluetteloista luovutaan. Osakeluetteloa ylläpitää jatkossa Maanmittauslaitos.

Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus on yritysmuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, eikä laki huoneistotietojärjestelmästä suoraan koske sitä. Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus on kuitenkin ylimääräisessä yhtiökokouksessaan 23.11.2023 tekemällään päätöksellä sekä ylimääräisessä yhtiökokouksessa 23.1.2025 tehdyllä päätöksen täydennyksellä päättänyt lisätä voimassaolevaan yhtiöjärjestykseen maininnan yhtiön kuulumisesta huoneistotietojärjestelmän piiriin. Patentti- ja Rekisterihallitus on 28.1.2025 rekisteröinyt Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskuksen uuden yhtiöjärjestyksen.

Koy Kouvolan Hansakeskuksen osakeluettelon ylläpito on 12.5.2025 siirretty Maanmittauslaitokselle. Osakkeenomistajan tulee tämän jälkeen muuttaa paperinen osakekirjansa sähköiseksi omistusmerkinnäksi 10 vuoden sisällä siirtopäivästä lukien. Mikäli huoneisto (esimerkiksi liikehuoneisto, autopaikka) vaihtaa omistajaa ennen tätä määräpäivää, uusi osakkeenomistaja on velvollinen hakemaan omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta ja samassa yhteydessä osakekirja muutetaan sähköiseksi merkinnäksi.

Talous

Yhtiövastikkeet

	1.1.-30.6	**1.7.-31.12.**
Hoitovastike (liikeh. 1 krs. alv, €/m²/kk)	7,44	7,44
Hoitovastike (liikeh. 2 krs. alv, €/m²/kk)	4,96	4,96
Hoitovastike (varasto alv, €/m²/kk)	2,48	2,48
Hoitovastike (katto alv, €/m²/kk)	0,60	0,60
Hoitovastike (liikeh. 1 krs. veroton, €/m²/kk)	7,44	7,44
Hoitovastike (liikeh. 2 krs. veroton, €/m²/kk)	4,96	4,96
Hoitovastike (varasto veroton, €/m²/kk)	2,48	2,48
Hoitovastike (autopaikat veroton, €/m²/kk)	0,50	0,50
Hoitovastike (autopaikat alv, €/m²/kk)	0,50	0,50
Autohallivuokra, veroton (€/paikka/kk)	33,64	33,64
Autotallivuokra, alv (€/paikka/kk)	45,37	45,37

Lisäksi tilikauden aikana perittiin 1 kk ylimääräinen hoitovastike yhtiön kassatilanteen tasapainottamiseksi.

Lainat (31.12.2025)

Laina	**Määrä**	**Vastaa (m2/os)**	**Lainaosuus, €/m2,os)**	**Päättyy**
-	-	-	-	-

Yhtiöllä ei ole rahoituslainoja tilanteessa 31.12.2025. Yhtiöllä on kuitenkin käyttötiliin liitetty 20.000 € limiitti, jota oli tilinpäätöshetkellä käytössä yhteensä 12 635,01 €.

Kulutus

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Lämpö, MWh	370	414	442	500	518
Sähkö, kWh	36 174	30 666	21 727	22 516	29 444
Vesi, m3	2 044	2 229	2 048	2 358	2 061

Talousarvion toteutuminen

Talousarvion toteutuminen käy ilmi oheisesta talousarviovertailusta.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana on suoritettu kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät välttämättömät korjaukset. Lisäksi tilikauden aikana yhtiö on keskittynyt taloudellisen tilanteen parantamiseen ja yhtiön kulurakenteen karsimiseen.

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus **Toimintakertomus 2025**
Kotipaikka: Kouvola
Y-tunnus: 0160882-7

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Tulevia korjauksia ja kunnostuksia tehdään yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten mukaisesti. Yhtiön toiminnan painopisteenä tulee edelleen olemaan taloudellisen tilanteen tasapainottaminen sekä yhtiössä olevien liiketilojen käyttö-/vuokrausasteen maksimointi.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

panttikirjat nro:	määrä	sijainti
1715	168 187,93 €	Danske Bank
1716	168 187,93 €	Meilok Oy
1717	168 187,93 €	Kouvolan Hansan Kauppakäytävä
1718	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1719	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1720	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1721	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1722	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1723	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
1724	168 187,93 €	Yhtiön hallussa
934	252 281,89 €	Yhtiön hallussa

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden alijäämä 14.089,71 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan yli/alijäämätilille ja ettei osinkoa jaeta.

Kiinteistö-Oy Kouvolan Hansakeskus

Hallitus

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Erotus
Kiinteistön tuotot			
HOITOVASTIKKEET			
3000 Hoitovastike LH 1.krs	40 934,88	40 934,88	.00
3001 Hoitovastike LH 2.krs	3 422,40	3 422,40	.00
3002 Hoitovastike Varastot	7 945,92	7 945,92	.00
3003 Hoitovastike Autopaikat	720,00	720,00	.00
3006 Ylimääräiset hoitovastikkeet	4 418,60		4 418,60
3020 Hoitovastike LH 1.krs alv	48 880,80	48 880,80	.00
3022 Hoitovastike LH 2.krs alv	51 365,76	51 365,76	.00
3023 Hoitovastike Katto alv	849,60	849,60	.00
3024 Hoitovastike Varasto alv	11 844,48	11 844,48	.00
3025 Hoitovastike Autopaikat alv	630,00	630,00	.00
3028 Alv ylimääräiset hoitovastikke	9 464,22		9 464,22
	180 476,66	166 593,84	13 882,82
VUOKRAT			
3108 Autopaikkavuokrat	403,68	403,68	.00
3122 Autopaikkavuokrat alv	1 744,96	2 177,76	- 432,80
	2 148,64	2 581,44	- 432,80
TUOTOISTA SUORITETTAVA ALV			
3810 Tuottojen alv	-25 353,41	-23 518,60	-1 834,81
	-25 353,41	-23 518,60	-1 834,81
Kiinteistön tuotot yhteensä	157 271,89	145 656,68	11 615,21
Luottotappiot ja oikaisuerät			
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT			
3905 Reskontraoikaisut ja pyöristyk	.20		.20
	.20		.20
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteens	.20		.20
Kiinteistön hoitokulut			
HALLINTO			
5330 Maksut isännöintiyritykselle	-8 258,18	-8 258,18	.00
5350 Maksut tilintark.toim.	-1 192,25	-1 200,00	7,75
5370 Toimistokulut	- 912,55	-1 000,00	87,45
5371 Kokouskulut	- 340,00	- 500,00	160,00
5375 Jäsenmaksut	- 289,00	- 289,00	.00
5377 Pankkikulut	-1 035,76	-1 400,00	364,24
5389 Muut hallintokulut	- 225,00		- 225,00
	-12 252,74	-12 647,18	394,44
KÄYTTÖ JA HUOLTO			
5420 Käyttömaksut		-3 200,00	3 200,00
5430 Kiinteistönhuoltomaksut	-5 431,56	-5 431,56	.00
5446 IV-suodattimien vaihto	-1 809,91		-1 809,91
5449 Muut käytön ja huollon maksut		- 200,00	200,00
5490 Kauppakäytävän hoitovastike	-49 252,20	-49 252,20	.00
	-56 493,67	-58 083,76	1 590,09
ULKOALUEIDEN HOITO			
5530 Ulkoalueiden kiinteistönhuolto	- 969,79	-3 000,00	2 030,21
	- 969,79	-3 000,00	2 030,21
SIIVOUS			
5663 Mattojen pesu- ja hankintakulu	- 829,46	- 850,00	20,54
	- 829,46	- 850,00	20,54
LÄMMITYS			
5700 Lämmitys	-42 090,36	-46 337,67	4 247,31
	-42 090,36	-46 337,67	4 247,31

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193e0ed529e6777ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Erotus
VESI JA JÄTEVESI			
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-12 763,12	-13 297,66	534,54
	-12 763,12	-13 297,66	534,54
SÄHKÖ			
5900 Sähkö	-4 877,64	-4 000,00	- 877,64
	-4 877,64	-4 000,00	- 877,64
JÄTEHUOLTO			
6000 Jätehuolto	-14 232,49	-15 000,00	767,51
	-14 232,49	-15 000,00	767,51
VAHINKOVAKUUTUKSET			
6110 Kiinteistön täysarvovakuutus	-11 885,64	-11 984,30	98,66
	-11 885,64	-11 984,30	98,66
KIINTEISTÖVERO			
6300 Kiinteistövero	-18 295,47	-18 295,47	.00
	-18 295,47	-18 295,47	.00
KORJAUKSET			
6430 Kiinteistökorjaukset	- 104,08	-5 000,00	4 895,92
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	- 40,92		- 40,92
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-5 939,20		-5 939,20
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus	-1 894,57		-1 894,57
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.	-8 389,52		-8 389,52
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-1 129,91		-1 129,91
	-17 498,20	-5 000,00	-12 498,20
MUUT HOITOKULUT			
6800 Muut hoitokulut	- 805,97	- 100,00	- 705,97
	- 805,97	- 100,00	- 705,97
HOITOKULUJEN ALV			
6910 Hoitokulujen alv	22 236,47	26 275,10	-4 038,63
	22 236,47	26 275,10	-4 038,63
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-170 758,08	-162 320,94	-8 437,14
HOITOKATE	-13 485,99	-16 664,26	3 178,27
Rahoitustuotot ja -kulut			
KORKOTUOTOT/KULUT			
8021 Alv lisäys/vähennys	- 181,47		- 181,47
8091 Perintämaksutuotot	75,00		75,00
	- 106,47		- 106,47
KORKOKULUT			
8650 Korkokulut luotoll. tili	- 497,25		- 497,25
	- 497,25		- 497,25
MUUT RAHOITUSKULUT			
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	- 603,72		- 603,72
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-14 089,71	-16 664,26	2 574,55
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-14 089,71	-16 664,26	2 574,55

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e6774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

JÄLKILASKENTA TILIVUODELTA 2025

Hoitopuolen tuotot:		
Hoitovastikkeet	180 476,66	
Vuokrat	2 148,64	
Oikaisuerät	0,20	
Perintämaksutuotot	75,00	
Tuotoista suoritettava alv	-25 353,41	157 347,09
Hoitopuolen menot:		
Kiinteistön hoitokulut		-192 994,55
Kuluista vähennettävä alv		22 236,47
Limiittitilin korko		-497,25
Alv:n lisäys /vähennys		-181,47
Tilikauden alijäämä		-14 089,71
Ed. tilikausien ylijäämä		18 222,99
HOITOYLIJÄÄMÄ 31.12.2025		***4 133,28***

KOKONAISTILANNE		***TARKISTUS KIRJANPITOON***	
Hoitoylijäämä	4 133,28	Rahoitusomaisuus	36 185,03
		Lyhytaikainen Vpo	-32 051,75
	4 133,28		4 133,28

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

	010125-311225	010124-311224
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	180 476,66	200 044,60
Vuokrat	2 148,64	2 721,32
Tuotoista suoritettava alv	-25 353,41	-31 156,93
Kiinteistön tuotot yhteensä	**157 271,89**	**171 608,99**
Luottotappiot ja oikaisuerät		
Luottotappiot ja oikaisuerät	.20	,19
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	**.20**	**.19**
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-12 252,74	-12 392,24
Käyttö ja huolto	-56 493,67	-57 457,00
Ulkoalueiden hoito	- 969,79	-2 743,80
Siivous	- 829,46	-1 758,79
Lämmitys	-42 090,36	-44 259,87
Vesi ja jätevesi	-12 763,12	-11 880,45
Sähkö	-4 877,64	-4 074,79
Jätehuolto	-14 232,49	-15 272,00
Vahinkovakuutukset	-11 885,64	-10 662,11
Kiinteistövero	-18 295,47	-18 262,14
Korjaukset	-17 498,20	-5 593,18
Muut hoitokulut	- 805,97	- 50,00
Hoitokulujen alv	22 236,47	23 387,28
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	**-170 758,08**	**-161 019,09**
HOITOKATE	**-13 485,99**	**10 590,09**
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	- 106,47	83,05
Korkokulut	- 497,25	- 443,01
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**- 603,72**	**- 359,96**
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	**-14 089,71**	**10 230,13**
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	**-14 089,71**	**10 230,13**

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193e9ed529e6774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

	31.12.2025	31.12.2024
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	50 905,77	50 905,77
Rakennukset ja rakennelmat	461 114,23	461 114,23
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**512 020,00**	**512 020,00**
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	2 044,00	2 044,00
Sijoitukset yhteensä	**2 044,00**	**2 044,00**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**514 064,00**	**514 064,00**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	33 580,04	14 822,69
Muut saamiset	1 795,57	1 318,89
Siirtosaamiset	809,42	809,42
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**36 185,03**	**16 951,00**
Saamiset yhteensä	**36 185,03**	**16 951,00**
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset		15 731,19
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		**15 731,19**
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**36 185,03**	**32 682,19**
V A S T A A V A A	**550 249,03**	**546 746,19**

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193e9ed520e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-314 511,42	-314 511,42
Rakennusrahasto	-162 550,18	-162 550,18
SVOP-rahasto	-24 771,81	-24 771,81
Lainanlyhennysrahasto	-58 416,72	-58 416,72
Ed.tilikausien voitto/tappio	27 963,14	38 193,27
Tilikauden voitto/tappio	14 089,71	-10 230,13
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**-518 197,28**	**-532 286,99**
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-12 635,01	
Saadut ennakot		-1 305,94
Ostovelat	-19 049,38	-13 153,26
Muut velat	- 367,36	
Lyhytaikainen yhteensä	**-32 051,75**	**-14 459,20**
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**-32 051,75**	**-14 459,20**
VASTATTAVAA	**-550 249,03**	**-546 746,19**

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193e8ed520e6777dea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskus
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen (PMA) pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädetyn 4 luvun mikroyrityssäännöstöä noudattaen.

Tilikauden aikana taloyhtiön kirjanpito- ja vastike/vuokrankanto- sekä ostoreskontra on tehty Confirman Domus-isännöintijärjestelmällä sähköisenä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät:

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen:

Tilikauden aikana on suoritettu kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät välttämättömät korjaukset. Lisäksi tilikauden aikana yhtiö on keskittynyt taloudellisen tilanteen parantamiseen ja yhtiön kulurakenteen karsimiseen.

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot:

Oman pääoman erittely:

	31.12.2025	**31.12.2024**
Osakepääoma tilikauden alussa	314 511,42	314 511,42
Osakepääoma tilikauden lopussa	**314 511,42**	**314 511,42**
Rakennusrahasto tilikauden alussa	162 550,18	162 550,18
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	**162 550,18**	**162 550,18**
SVOP-rahasto	24 771,81	24 771,81
SVOP-rahasto tilikauden lopussa	**24 771,81**	**24 771,81**
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	58 416,72	58 416,72
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	**58 416,72**	**58 416,72**
Edellisten tk:n yli-/alijäämä tilikauden lopussa	**-27 963,14**	**-38 193,27**
Tilikauden yli-/alijäämä	**14 089,71**	**10 230,13**
Oma pääoma yhteensä	**518 197,28**	**532 286,99**

Vakuudet ja vastuusitoumukset:

LT1

Lainat rahoituslaitoksilta	**Velan määrä**	**Kiinteistökiinnitykset**
Danske Bank Oyj	tililimiitti 20 000,00 euroa 31.12.2025 käytössä 12 635,01 euroa	168 187,93

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskus
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

Henkilöstö ja palkkiot:

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.
Palkkioita on tilikauden aikana maksettu 0,00 euroa.

Omistukset muissa yhtiöissä:

Kouvolan Hansan Kauppakäytävä Oy (y-tunnus 1731269-2), 2044 osaketta / omistusosuus yhtiöstä 15 %.

Rasitteet

Yhtiön tonteilla 13 ja 14 on käyttörasite Kouvolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 1040 tonttiin 17, sekä käyttöoikeus em. tontilla 17. Yhtiön tontilla 14 on lisäksi käyttöoikeusrasite kolmeen autopaikkaan em. tontilla 17.

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskus
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

Päiväys ja allekirjoitukset

Kouvolassa, helmikuun 20. päivänä 2026

Jing Chung
hallituksen puheenjohtaja

Tsz Fun Chung
hallituksen jäsen

Johanna Erkamo
hallituksen jäsen

Ming Hin Chung
hallituksen jäsen

Virpi Mieskolainen
hallituksen jäsen

Joonas Hietala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Kouvolassa, huhti kuun 11. päivänä 2026

Ripatti Sanna
HT-tilintarkastaja

Asset: b9011488a7074fcd9e49419d1b8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e6774ca3556230f432688027ca4e1cd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskus
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

Tilikauden aikana taloyhtiön kirjanpito- ja vastike/vuokrankanto- sekä ostoreskontra on tehty Confirman Domus-isännöintijärjestelmällä sähköisenä.

Luettelo kirjanpidosta, tositelajeista sekä säilytystavoista:

Päiväkirja	Sähköisenä
Pääkirja	Sähköisenä
Vuokrankantokirja	Sähköisenä
Ostoreskontra	Sähköisenä
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Sähköisenä
Liitetietotositteet	LT sähköisenä

	Tositelaji	**Säilytystapa**
Pääkirjatositteet	0	sähköisenä
Pankkitositteet	0	sähköisenä
Ostotositteet	0	sähköisenä
Myyntitositteet	3000	sähköisenä
Muistiotositteet	0	sähköisenä
Liitetietotositteet	LT	sähköisenä

Muistiotositteet ovat suoraan pääkirjanpitoon kirjattuja tositteita. Ostotositteet kirjataan ostoreskontraan ja kirjanpitoon päivittäin ja niiden maksut kirjataan päiväkohtaisesti. Pääkirjanpitoon kirjataan tiliotetapahtumat tositteilla päivittäin. Vastikereskontran tositteet kirjataan kirjanpitoon kuukausittain yhteenvetotositteella. Osto-, vastike- ja pankkitapahtumat täsmäytetään pääkirjanpitoon. Liitetietotositteet toimitetaan pankista tilinpäätökseen.

Kaikki aineistot säilytetään sähköisenä. Tilinpäätösaineisto säilytetään 10 vuotta ja tositeaineisto vähintään 6 vuotta kirjausjärjestyksessä. Tilinpäätökset ja tositeaineistot säilytetään isännöintitoimiston arkistossa.

Assently: b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 20. helmikuuta 2026

2025 Tilinpäätös ja toimintakertomus, allekirj..pdf
(437539 byte)
SHA-512: 2440c77406ffe1d156c3445a5b0814c68f7e2
31349f37c34734a7bc7e10d71f0236dc8d7fe996395178
5fb755aea28633d2c0a9603aef3b8522f82a401abc673

Allekirjoitukset

20.2.2026 13.42.46 (CET)

Johanna Orvokki Erkamo

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

assently

Allekirjoituksen on sertifioinut Assently

2025 Tilinpäätös ja toimintakertomus, allekirj..pdf

Tämän todisteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
b9011488a7074fcd9e49419dfb8997a36dac1c3a0dde7d847193c9ed529e67774ea355623df432688027ca4efcd98c86a117b5c692855fb95e5ca39f32c0e013

Tästä todisteesta

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Assently E-Sign -palvelussa. Palvelun tarjoaa Assently AB, yritysrekisterinumero 556828-8442, Ruotsi.

Kymiaudit Ky

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskuksen yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy Kouvolan Hansakeskuksen (y-tunnus 0160882-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 01.01.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksia kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni 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 virheellisyyttä.

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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. 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. Tilinpäätöksen tilintarkastukseen liittyviä velvollisuuksia kuvataan tarkemmin tämän tilintarkastuskertomuksen liitteessä. Tämä kuvaus on osa tilintarkastuskertomusta.

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

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/cea617f0-6750-4779-a65b-c6591a6d2576

visma sign
www.vismasign.com

- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioin tilinpäätöksen, liitetiedot 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessä arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.
Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Kouvolassa 11.04.2026

Sanna Ripatti
HT-tilintarkastaja

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/cea617f0-6750-4779-a65b-c6591a6d2576

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Sanna Marketta Ripatti
98644cc2-b97c-4b23-9f0a-4f5e8d7ca326 - 2026-04-11 11:34:51 UTC +03:00
BankID / MobileID - ea490b70-d51c-4090-8253-fb90a25a794e - FI

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til a signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/cea617f0-6750-4779-a65b-c6591a6d2576

visma sign
www.vismasign.com