
Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhän osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.4.2019 kello 13 alkaen. Huoltokeron Kokoustila, Sädetie 4 B 2, 98530 Pyhätunturi

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat olleet osakkeenomistajien nähtävillä 25.3.2019- 25.4.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa 25. päivänä maaliskuuta 2019

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä
hallitus

Liitteet: esityslista,
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelta
tilintarkastuskertomus 1.10.2017 - 30.9.2018
talousarvio tilikaudelle 1.10.2019 - 30.9.2020

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme
puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään
Pyhällä 25.4.2019 klo 13

_____, _____.päivänä _____ kuuta 2019
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 25.3.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere, 25.3.2018 - 25.4.2019 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.10.2017 – 30.9.2018
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tappio 2,45 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
Tilikauden aikana tilintarkastajana on toiminut Moore Stephens Rewinet Oy KHT-yhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho, KHT

15. Talousarvion hyväksyminen sekä vastikkeiden vahvistaminen tilikaudelle 1.10.2019 - 30.9.2020

1.10.2019 -30.9.2020

A-osake	83 m ²
Kokonaisvastike sis.	364,37 € /viikko/osake
Perusvastike	185,82 €/viikko/osake
Palveluvastike	178,55 €/viikko/osake

A-osake	102 m ²
Kokonaisvastike sis.	437,93 € /viikko/osake
Perusvastike	228,36 €/viikko/osake
Palveluvastike	209,57 €/viikko/osake

B-osake	7,00€/m ² /kuukausi
K-osake	7,00€/m ² /kuukausi

16. Arvonlisäverovastikkeet tilikausilta 1.10.2016–30.9.2017, 1.10.2017–30.9.2018 ja 1.10.2018–30.9.2019

Vahvistettava arvonlisäverovastike 1.10.2016–30.9.2017	60.404,98 euroa.
Vahvistettava arvonlisäverovastike 1.10.2017–30.9.2018	6.532,55 euroa.
Vahvistettava arvonlisäverovastike 1.10.2018–30.9.2019	6.500,00 euroa.

17. SVOP-rahaston vahvistaminen 3.306.574,85 €

18. Muut esille tulevat asiat

19. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI

1.10.2017-30.9.2018

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osoitteessa Kallunkuja 1, Pyhätunturi sijaitsevaa kiinteistöä 583-403-1-157 tai osaa siitä sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevaa majoitusrakennusta, rakennelmia, koneita ja laitteita joko kokonaan tai hallinanjakosopimuksen nojalla toisen kanssa.

Osoite:	Kallunkuja 1
Lomahuoneistot	
A-osakkeet	9 kpl
Huoneistot:	3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 ja 13
B-osakkeet	5 kpl
Huoneistot:	1,2,9,10 ja 14
K-osakkeet	K1-K6
Valmistunut	2009
Huoneistojen pinta-ala	
A-osakkeet	804,0 m ²
B-osakkeet	434,0 m ²
K-osakkeet	382,0 m ²
Lämmitysmuoto	kaukolämmitys
Osakemäärä	
A-osakkeet	416 kpl
B-osakkeet	364 kpl
K-osakkeet	128 kpl
Y-tunnus	2276135-3
Kunta	Pyhä
Kaupunginosa/kylä	Pyhätunturi
Kortteli	380
Tontti/tila	1
Yhtiö perustettu	29.7.2009
Kaupparekisteri	11.12.2009

Yleistä yhtiöstä

Yhtiöllä on erilaisia osakkeita, jotka jakaantuvat A-, B-, ja K-sarjan osakkeisiin. Eri sarjan osakkeet eroavat toisistaan yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tavalla. Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus

Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan A-osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan B-osakkeet oikeuttavat, on varattu loma-asunto- tai hotellikäyttöön. Myös A-osakkeet ovat loma-asunto- tai hotellikäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön. Yhtiön K-osakkeet tuottavat hallintaoikeuden kiinteistön alimman kerroksen ravintola-, kokous- ja liiketiloihin.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous on pidetty Pyhällä 14.02.2018. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14. §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Moore Stephens Rewinet Oy Tilintarkastusyhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho, KHT.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet:

14.02.2018 asti

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Tapio Anttila	varsinainen jäsen
Anne Oravainen	varsinainen jäsen

14.02.2018 alkaen

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Tapio Anttila	varsinainen jäsen
Anne Oravainen	varsinainen jäsen

Toimitusjohtaja

Kati Pätsi Holiday Club Resorts Oy, äitiysloman ajan 3.10.2017-5.11.2018 sijaisena toimi Toni Oittinen.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

<u>Palvelujen tarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Resorts Oy	Isännöinti, kirjanpito ja
Sol Oy	Siivous
Comforta Oy	Vuokratestiilit
Comforta Oy	Pesulapalvelut
Huoltokero Oy	Kiinteistön huolto
Hotelli Pyhätunturi Oy	Avainpalvelu
Pyhä-Luosto Vesi Oy	Vesi

TOIMINTA JA TALOUS

Yhtiövastikkeet

Perusvastikkeella katettavat kiinteistön perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut jaetaan eri osakesarjoille perustuen 6§ pinta-aloihin. Näitä kuluja ovat mm. maanvuokra, kiinteistön yhteisten tilojen sekä talon kuoren yleishuollon ja vuosikorjausten kulut, koko kiinteistön isännöinti, kiinteistösähkö, palvaroitussjärjestelmän kulut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muut asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Osakesarjojen A ja B perusvastikkeella katetaan lisäksi mittareiden osoittamien määrien mukaisesti huoneistojen käyttämä lämpö ja vesi, huoneistojen ilmanvaihto kaikkine kuluineen, huoneistojen jätehuolto sekä huoneistojen puoleisen pihan huollosta ja kunnossapidosta läpi vuoden.

Osakesarjan K perusvastikkeella katetaan liiketilojen mittareiden osoittamien määrien mukaisesti lämpö ja vesi, huoneistojen ilmanvaihto kaikkine kuluineen sekä liiketilojen jätehuolto. K-sarja vastaa myös tilojensa edessä olevan pihan huollosta ja kunnossapidosta läpi vuoden

Palveluvastike osakesarjalle A

Osakesarjan A palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten vastaanottopalveluiden kulut, A-osakkeiden isännöintikulut sekä käyttösähkö, kaapeli tv-maksut, huoneistojen varusteiden, tekstiilien, viherkasvien huolto ja hoito, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Tilikaudella 2016-2017 yhtiöjärjestykseen tehtiin muutos yhtiökokouksen päätöksellä koskien palveluvastikkeita. Palveluvastikkeet maksetaan käytöstä riippumatta.

Yhtiökokouksessa vahvistetut vastikkeet tilikaudelle 2017-2018

A-osakkeet	83 m²	102 m²
Perusvastike, vko/osake	219,30 €	269,51 €
Palveluvastike, vko/osake	165,60 €	203,51 €
Kokonaisvastike	384,90 €	473,02 €
B-osakkeet	7,00 €/m ² /kuukausi	
K-osakkeet	6,50 €/m ² /kuukausi	

Tilikaudella kerätyt vastikkeet

Perusvastikkeet A-osakkeet	101 967,81
Perusvastikkeet B-osakkeet	36 456,00
Perusvastikkeet K-osakkeet	29 796,00
Palveluvastikkeet A-osakkeet	76 998,25
Vastikkeiden alv	-29 759,15
Alv-vastike	6 532,55
Alv-vastikkeen alv	-1 264,37
Tuotot yhteensä	220 727,09

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 15.261,80€.
Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 160.127,29€.

Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Tuotot	220.727,09	406.038,42	186.404,33
Hoitokulut	205.777,4	190.030,47	191.555,99
Käyttökorvaukset	192,3	455	337,39
Sähkönkulutus A- ja B-osak.	297,95 MWh	238,07 MWh	242,11 MWh
Vedenkulutus A- ja B -osak.	1321 m ³	1340 m ³	1217 m ³
Käyttöaste	83 m ² 102 m ²	46 % 78 %	

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvovakuutus sekä A-osakkailla irtaimistovakuutus Fenniassa.

Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla suoritettiin normaalit korjaus- ja huoltotoimenpiteet.
Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiö pyrkii laatutason säilyttämiseen.

Olellaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Yhtiön toiminta ja talous jatkavat vakiintuneena.

Yhtiössä tullaan kartoittamaan WiFi -verkon tarjonta mahdollisuutta huoneistojen asukkaille.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 2,45 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä
Hallitus

Vastikejälkilaskelmat 1.10.2017-30.9.2018				
Perusvastikkeet	Yhteensä	A-osake 804 m²	B-osake 434 m²	K-osake 382 m²
Perusvastikkeet	168 219,81	101 967,81	36 456,00	29 796,00
Korkotuotot	134,39	134,39	0,00	0,00
Tuotot yhteensä	168 354,20	102 102,20	36 456,00	29 796,00
Hoitokulut				
Yhtiökokous kulut	-660,62	-327,86	-176,98	-155,78
Hallituksen kulut	0,00	0,00	0,00	0,00
Isännöinti koko kiinteistö	-4 659,23	-2 312,36	-1 248,21	-1 098,66
Tilintarkastus	-2 728,00	-1 353,90	-730,83	-643,27
Perintäkulut	-259,01	-259,01	0,00	0,00
Postikulut	-229,26	-113,78	-61,42	-54,06
Pankkikulut	-710,66	-352,70	-190,39	-167,58
Muut hallinnonkulut	-760,00	-377,19	-203,60	-179,21
Huoltosopimus	-1 427,42	-708,42	-382,41	-336,59
Ulkoaluiden hoito	-4 701,08	-3 053,04	-1 648,04	0,00
Lämmitys	-31 934,71	-12 319,27	-6 649,95	-12 965,49
Vesi ja jätevesi	-7 072,01	-4 562,76	-2 462,98	-46,27
Sähkö	-18 971,91	-9 415,69	-5 082,60	-4 473,62
Jätehuolto	-2 871,35	-1 864,75	-1 006,60	0,00
Vakuutukset	-3 089,69	-1 533,40	-827,73	-728,56
Vakuutus irtaimisto	-758,52	-341,04	-184,09	-233,39
Maa-aluevuokra	-25 381,71	-12 596,85	-6 799,79	-5 985,07
Kiinteistövero	-18 459,76	-9 161,51	-4 945,39	-4 352,86
Kiinteistön korjaus ja huolto	-2 590,08	-2 590,08	0,00	0,00
Kaluston korjaus ja huolto	-11 582,49	-11 582,49	0,00	0,00
Tiedottaminen/osakaslehti	-424,92	-424,92	0,00	0,00
Internet	-858,17	-425,91	-229,90	-202,36
Palovarointinjärjestelmä	-9 930,13	-4 928,29	-2 660,29	-2 341,55
Latumaksut	-2 799,13	-1 389,20	-749,89	-660,04
Muut kulut	-1,80	-1,80	0,00	0,00
Luottotappiot	-1 147,65	-1 147,65	0,00	0,00
Korkokulut	-17,08	-17,08	0,00	0,00
Hoitokulut yhteensä	-154 026,38	-83 160,94	-36 241,10	-34 624,34
Yhteensä				
Tilikauden yli-/alijäämä	14 327,82	18 941,26	214,90	-4 828,34
Edellisen tilikauden yli-/alijäämä	217 881,20	229 433,94	1 043,14	-12 595,88
Siirtyvä yli-/alijäämä	232 209,06	248 375,25	1 258,04	-17 424,22

Vastikejäkilaskelmat 1.10.2017-30.9.2018

Palveluvastikkeet	
Palveluvastikkeet	76 998,25
Käyttökorvaukset	192,30
Tuotot yhteensä	77 190,55
Käyttökulut	
Isännöinti A-osakkeet	-12 028,71
Kulutvat käyttötarvikkeet	-5 742,07
Takkapuut	-620,24
Pienkalusto	-3 895,58
Vastaanottopalvelu	-5 658,12
Siivous	-26 975,03
Suursiivous	-5 401,29
Pesula	-15 938,02
Hoitokulut yhteensä	-76 259,06
Palveluvastikekulut yhteensä	
Tilikauden yli-/alijäämä	931,49
Edellisen tilikauden yli-/alijäämä	-51 102,94
Siirtyvä yli-/alijäämä	-50 171,45

Investointilaskelma	
Edellisen tilikauden investointi yli-/alijäämä	-3 667,88
SVOP-sijoitus	0,00
Rakennuskustannusten lisäys	-215,06
Tilikauden yli-/alijäämä	-3 882,94
Siirtyvä investointi yli-/alijäämä	-3 882,94

Arvonlisäverovastikelaskelma				
Laskutettu alv-vastike	5 268,18	2 466,19	1 461,71	1 340,28
Suoritettava arvonlisävero, vastikkeet	-29 759,15	-19 943,94	-4 048,25	-5 766,96
Vähennettävä arvonlisävero	24 490,97	17 477,75	2 586,54	4 426,68
Suoritettava arvonlisävero, alv-vastike	-1 264,37	-591,89	-350,81	-321,67
Vähennettävä arvonlisävero, alv-vastike	1 264,37	591,89	350,81	321,67
Tilikauden yli-/alijäämä	0,00	0,00	0,00	0,00
Edellisen tilikauden yli-/alijäämä	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	0,00	0,00	0,00

Tarkistus kirjanpitoon				
Hoitovastike yli-/alijäämä	232 209,06	248 375,25	1 258,04	-17 424,22
Palveluvastike yli-/alijäämä	-50 171,45	-50 171,45	0,00	0,00
Investointilaskelma yli-/alijäämä	-3 882,94	-3 882,94	0,00	0,00
Arvonlisäverovastike yli-/alijäämä	0,00	0,00	0,00	0,00
Kaikki yhteensä	178 154,66	194 320,86	1 258,04	-17 424,22
Rahoitusomaisuus				
Rahoitusomaisuus	207 864,50			
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lyhytaikainen vieras pääoma	-29 709,84			
Taseen rahoitusasema	178 154,66			

TALOUSARVIOVERTAILU

	Talousarvio	Toteuma	Ero
	1.10.2017-30.9.2018	1.10.2017-30.9.2018	1.10.2017-30.9.2018
Tuotot			
Perusvastikkeet A-osakkeet	101 967,84	101 967,81	0,03
Perusvastikkeet B-osakkeet	36 456,00	36 456,00	0,00
Perusvastikkeet K-osakkeet	29 796,00	29 796,00	0,00
Palveluvastikkeet A-osakkeet	76 998,24	76 998,25	-0,01
Vastikkeiden alv	0,00	-29 759,15	29 759,15
Alv-vastike	0,00	6 532,55	-6 532,55
Alv-vastikkeen alv	0,00	-1 264,37	1 264,37
Tuotot yhteensä	245 218,08	220 727,09	24 490,99
Käyttökorvaukset			
Käyttökorvaukset	0,00	192,30	-192,30
Poistot			
Poistot rakennukset	0,00	-15 261,80	15 261,80
Poistot yhteensä	0,00	-15 261,80	15 261,80
Kiinteistön hoitokulut			
Yhtiökokouskulut	0,00	-660,62	660,62
Isännöinti A-osakkeet	-12 150,00	-12 028,71	-121,29
Isännöinti koko kiinteistö	-3 950,00	-4 659,23	709,23
Tilintarkastus	0,00	-2 728,00	2 728,00
Perintäkulut	-350,00	-259,01	-90,99
Posti- ja kopiointikulut	-450,00	-229,26	-220,74
Pankkipalvelut	-700,00	-710,66	10,66
Muut hallinnon kulut	0,00	-760,00	760,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-7 150,00	-5 742,07	-1 407,93
Takkapuut ja nestekaasu	-1 150,00	-620,24	-529,76
Pienkalusto	-850,00	-3 895,58	3 045,58
Huoltosopimus	-1 400,00	-1 427,42	27,42
Vastaanottopalvelu	-5 850,00	-5 658,12	-191,88
Ulkoalueiden hoito	-3 000,00	-4 701,08	1 701,08
Siivous	-22 150,00	-26 975,03	4 825,03
Suursiivous	-9 350,00	-5 401,29	-3 948,71
Pesulakulut	-16 650,00	-15 938,02	-711,98
Lämmitys	-28 100,00	-31 934,71	3 834,71
Vesi- ja jätevesi	-6 500,00	-7 072,01	572,01
Sähkö	-17 400,00	-18 971,91	1 571,91
Jätehuolto	-3 500,00	-2 871,35	-628,65
Vahinkovakuutukset	-3 700,00	-3 848,21	148,21
Maa-aluevuokra	-25 250,00	-25 381,71	131,71
Leasingvuokra/Molok	-300,00	0,00	-300,00
Kiinteistövero	-16 200,00	-18 459,76	2 259,76
Kiinteistön korjaus ja huolto	-11 100,00	-2 590,08	-8 509,92
Kaluston korjaus ja huolto	-3 900,00	-11 582,49	7 682,49
Tiedottaminen	-650,00	-424,92	-225,08
Internet	-4 800,00	-858,17	-3 941,83
Palovaritusjärjestelmä	-11 100,00	-9 930,13	-1 169,87
Latumaksut	-3 900,00	-2 799,13	-1 100,87
Muut kulut	-1 050,00	-1,80	-1 048,20
Luottotappiot	-200,00	-1 147,65	947,65
Hoitokulujen alv	0,00	24 490,97	-24 490,97
Kiinteistönhoitokulut yhteensä	-222 800,00	-205 777,40	-17 022,60
Liikevoitto (tappio)	22 418,08	-119,81	22 537,89
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	0,00	134,39	-134,39
Korkokulut	-250,00	-17,03	-232,97
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-250,00	117,36	-367,36
Tilikauden voitto/tappio	22 168,08	-2,45	-2,45

	liite	1.10.2017-30.9.2018	1.10.2016-30.9.2017
KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA			
LIIKEVAIHTO			
Perusvastikkeet	1	168 219,81	168 219,91
Palveluvastikkeet		76 998,25	120 085,48
Ylimääräiset vastikkeet		0,00	117 998,08
Vastikkeiden alv		-29 759,15	-48 978,75
Alv vastike		6 532,55	60 404,98
Alv vastike alv		-1 264,37	-11 691,28
Liikevaihto yhteensä		220 727,09	406 038,42
Muut kiinteistön tuotot			
Käyttökorvaukset	1	192,30	455,00
Muut tuotot		0,00	1,08
Muut kiinteistön tuotot yhteensä		192,30	456,08
Poistot			
Rakennukset ja rakennelmat	2	-15 261,80	-125 312,22
Koneet ja kalusto		0,00	-34 815,07
Poistot yhteensä		-15 261,80	-160 127,29
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto		-22 035,49	-22 046,99
Käyttö ja huolto		-17 343,43	-14 462,29
Ulkoalueiden huolto		-4 701,08	-3 286,58
Siivous ja pesula		-48 314,34	-39 803,67
Lämmitys		-31 934,71	-27 144,49
Vesi ja jätevesi		-7 072,01	-6 163,55
Sähkö ja kaasut		-18 971,91	-18 910,84
Jätehuolto		-2 871,35	-3 006,62
Vahinkovakuutukset		-3 848,21	-3 733,62
Vuokrat		-25 381,71	-25 259,94
Kiinteistövero		-18 459,76	-17 160,09
Korjaukset		-14 172,57	-20 282,16
Muut hoitokulut		-14 014,15	-9 051,45
Luottotappiot		-1 147,65	-362,53
Hoitokulujen alv		24 490,97	20 644,35
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-205 777,40	-190 030,47
LIIKEVOITTO/-TAPPIO		-119,81	56 336,74
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot		134,39	198,32
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-17,03	-10,08
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		117,36	188,24
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		-2,45	56 524,98

	liite	30.9.2018	30.9.2017
TASE			
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	3	2 992 294,64	3 007 493,33
Koneet ja kalusto	3	104 597,16	104 445,21
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		<u>3 096 891,80</u>	<u>3 111 938,54</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>3 096 891,80</u>	<u>3 111 938,54</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	4	33 357,82	26 774,97
Siirtosaamiset	5	19 044,92	101 211,69
Lyhytaikainen yhteensä		<u>52 402,74</u>	<u>127 986,66</u>
Rahat ja pankkisaamiset		<u>155 461,76</u>	<u>78 073,75</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		207 864,50	206 060,41
VASTAAVAA		<u>3 304 756,30</u>	<u>3 317 998,95</u>
VASTATTAVAA			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääomanrahasto		3 306 410,34	3 306 410,34
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-33 861,43	-90 386,41
Tilikauden voitto (tappio)		<u>-2,45</u>	<u>56 524,98</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6	<u>3 275 046,46</u>	<u>3 275 048,91</u>
VIERAS PÄÄOMA			
Saadut ennakot			
Saadut ennakot		164,51	0,00
Saadut ennakot yhteensä		<u>164,51</u>	<u>0,00</u>
Lyhytaikainen	7		
Ostovelat		17 805,66	24 222,33
Muut velat		0,00	17 467,80
Siirtovelat	8	11 739,67	1 259,91
Lyhytaikainen yhteensä		<u>29 545,33</u>	<u>42 950,04</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		29 709,84	42 950,04
VASTATTAVAA		<u>3 304 756,30</u>	<u>3 317 998,95</u>

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhän yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy HolySuites Pyhän (y-tunnus 2276135-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2017–30.9.2018. 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 velvollisuuksiimme 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. Käsityksemme 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. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden 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, 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.

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 sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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 10. helmikuuta 2019

Moore Stephens Rewinet Oy, tilintarkastusyhteisö



Veikko Terho, KHT-tilintarkastaja

	<i>Total</i>	<i>Budjetti</i>		<i>Budjetti</i>
	<i>1.10.2019-30.9.2020</i>	<i>1.10.2019-30.9.2020</i>	<i>1.10.2019-30.9.2020</i>	<i>1.10.2019-30.9.2020</i>
Vastikkeet		A-osake	B-osake	K-osake
		804	434	382
Kokonaisvastike	245 218,06	178 966,06		
Perusvastikkeet	168 219,81	101 967,81	36 456,00	29 796,00
Palveluvastikkeet	76 998,25	76 998,25	0,00	0,00
Alv vastikkeiden palautus	0,00	0,00		
Tuotot yhteensä	245 218,06	178 966,06	36 456,00	29 796,00
Hoitokulut				
Isännöinti koko kiinteistö	4 800,00	2 382,22	1 285,93	1 131,85
Perintäkulut	300,00	360,00	0,00	0,00
Postikulut	350,00	173,70	93,77	82,53
Pankkikulut	750,00	372,22	200,93	176,85
Huoltosopimus	1 550,00	769,26	415,25	365,49
Ulkoalueiden hoito	5 000,00	3 247,17	1 752,83	0,00
Lämmitys	33 000,00	16 377,78	8 840,74	7 781,48
Vesi ja jätevesi	7 300,00	3 622,96	1 955,68	1 721,36
Sähkö	20 000,00	9 925,93	5 358,02	4 716,05
Jätehuolto	3 000,00	1 948,30	1 051,70	0,00
Vakuutukset	3 500,00	1 737,04	937,65	825,31
Vakuutus; irtaimisto	825,00	409,44	221,02	194,54
Maa-aluevuokra	26 000,00	12 903,70	6 965,43	6 130,86
Leasingvuokra/molok	310,00	201,32	108,68	0,00
Kiinteistövero	19 500,00	9 677,78	5 224,07	4 598,15
Kiinteistön korjaus ja huolto	13 000,00	11 500,00	0,00	0,00
Kaluston korjaus ja huolto	10 000,00	4 100,00	0,00	0,00
Tiedottaminen	500,00	670,00	0,00	0,00
Internet	1 000,00	496,30	267,90	235,80
Palovaroitinjärjestelmä	11 000,00	5 459,26	2 946,91	2 593,83
Latumaksu	3 500,00	1 737,04	937,65	825,31
Muut kulut	200,00	1 100,00	0,00	0,00
Luottotappiot	1 200,00	250,00	0,00	0,00
Korkokulut	100,00	250,00	0,00	0,00
Hoitokulut yhteensä	166 685,00	89 193,02	38 564,16	31 379,41
Palveluvastikkeet				
isännöinti A-osakkeet	12 550,00	12 550,00		
kuluvat käyttötarvikkeet	6 500,00	6 500,00		
takkapuut	1 000,00	1 000,00		
pienkalusto	3 500,00	3 500,00		
vastaanottopalvelut	6 500,00	6 500,00		
siivous	28 000,00	28 000,00		
suursiivous	6 000,00	6 000,00		
pesula	17 000,00	17 000,00		
	81 050,00	81 050,00		
		8 723,04		

VASTIKKEET:			
Tilikausi		1.10.2019 - 30.9.2020	
A-osakkeet	83 m ²	B-osakkeet	7,00 €/m ² /kuukausi
Kokonaisvastike sis.	364,37 €	K-osakkeet	7,00 €/m ² /kuukausi
Perusvastike, vko/osake	185,82 €		
Palveluvastike, vko/osake	178,55 €		
Tilikausi		1.10.2019 - 30.9.2020	
A-osakkeet	102 m ²		
Kokonaisvastike	437,93 €		
Perusvastike, vko/osake	228,36 €		
Palveluvastike, vko/osake	209,57 €		
AVL vastikkeet			
1.10.2016-30.9.2017	60.404,98 €		
1.10.2017-30.9.2018	6.532,55 €		
1.10.2018-30.9.2019	6.500,00 €		