

### Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi osakkeenomistajat kutsutaan yhtiökokoukseen, joka pidetään 12.06.2019 kello 14.00, Holiday Club Resorts, Kuusamon Tropiikissa, Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 14 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 07.05.2019 - 12.06.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere.

Kuusamossa 07.päivänä Toukokuuta 2019.

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi  
hallitus

Liitteet: esityslista, toimintakertomus, tilinpäätös 1.1.2018 - 31.12.2018,  
tilintarkastuskertomus ja talousarvio vuodelle 2019 - 2020

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

---

### Valtakirja

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani /mme  
puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi -yhtiön yhtiökokouksessa,  
joka pidetään Kuusamossa 12.06.2019 klo 14.00.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019  
paikka

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

omistamani vko/vkot \_\_\_\_\_

Varsinainen yhtiökokous 12.06.2019

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 07.05.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen  
Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.
6. Merkinnät  
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere 07.05. - 12.06.2019 välisenä aikana.
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018 - 31.12.2018 sekä tilintarkastuskertomus.
8. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
9. Tilikauden tuloksen käsittely  
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2018 - 31.12.2018 tulos 38,62 € voitto siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
10. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot  
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita seuraavasti: puheenjohtajalle 200 €/kokous ja jäsenille 150 €/kokous sekä matkakulut verohallinnon matkustussäännön mukaan. Tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan.
11. Käsitellään talousarvio vuodelle 2019 - 2020 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuosille 2019 ja 2020.
12. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3 - 7) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut neljä jäsentä.
13. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta.
14. Muut esille tulevat asiat
15. Kokouksen päättäminen

## **TOIMINTAKERTOMUS** **TILIKAUSI 1.1.-31.12.2018**

### **YHTIÖN PERUSTIEDOT**

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi-nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti:

Osoite	Kylpyläntie, 93600 Kuusamo
Lomahuoneistot	10 kpl
Valmistunut	2001
Huoneistojen pinta-ala	823 m <sup>2</sup>
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	520 kpl
Y-tunnus	1716498-4
Kunta	Kuusamo
Tontti/tila	Rantatropiikki, Rn:o 467:1 ja Kuusamon Tropiikki, Rn:o 11:38 Vuokranantaja Koy Kuusamon Tropiikki (0730292-5) nyk. Koy Kuusamo Kylpyläntie 5 (2182079-6) ja Koy Kuusamon Lomatropiikki (0862410-9)
Yhtiö perustettu	2.5.2001
Kaupparekisteri	27.8.2001

### **Yleistä yhtiöstä**

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Rantatropiikki-nimisestä tilasta Rn:o 467:1 vuokrattavaa maa-aluetta sekä Kuusamon Tropiikki nimisestä tilasta Rn:o 11:38 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia.

### **Yhtiön osakkeet**

Yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Kuusamon Lampitropiikin osakkeet, joita on yhteensä 520 kappaletta, oikeuttavat yhteensä 10 huoneiston hallintaan. Kunkin huoneiston pintala on 82,3 m<sup>2</sup> ja osakemäärä 52 kappaletta. Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi viikko-osake periaatteella.

### **HALLINTO JA ORGANISAATIO**

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisin varsinainen yhtiökokous pidettiin 03.5.2018 Helsingissä. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14. §:ssä mainitut asiat.

### **Tilintarkastajat**

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Silja Komulainen.

### Yhtiön johto

10.05.2017 alkaen	
Jari Jalava	puheenjohtaja
Rauno Palkki	hallituksen jäsen
Erkki Salotaipale	hallituksen jäsen
Mikko Hiltula	hallituksen jäsen

03.05.2018 alkaen	
Mikko Hiltula	puheenjohtaja
Ari Pitkänen	hallituksen jäsen
Erkki Salotaipale	hallituksen jäsen
Rauno Palkki	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 3 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Kati Pätsi. Toni Oittinen on hoitanut yhtiön asioita Kati Pätsin äitiysloman aikana, joka on päättynyt 05.11.2018.

### Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

Tilikaudella on maksettu kokouspalkkioita 1.250,00 euroa.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Kuusamon Tropiikki	Vastaanottopalvelut
Holiday Club Kuusamon Tropiikki	Huoltopalvelut
Holiday Club Isännöinti	Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja Toimitusjohtajapalvelut.
Comforta	Pesulapalvelut
N-Clean	Siivouspalvelut
Loiste Energia Oy /Caruna	Sähkö/toimitus
Lumityöt	Koneurakointi Jarmo Määttä

### Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fenniassa.

### Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla suoritettiin normaalit korjaus- ja huoltotoimenpiteet.

Tilikauden aikana uusittiin terassikalusteet, saunojen ovet vaihdettiin, kaikkien huoneistojen sängyt uusittiin ja uusia petivaatteita hankittiin.

Yhteensä näihin hankintoihin käytettiin 27.474,56 €.

### Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminta ja talous jatkavat vakiintuneena.

Lukitusjärjestelmä tullaan uusimaan mahdollisimman pian. Lähi vuosina uusitaan saunan-lauteet, päivitetään sisustusta sekä sohvakalustoa.

## TOIMINTA JA TALOUS

### Vastikkeet

#### Tilikaudella kerätyt vastikkeet

<b>Kokonaisvastike</b>	82,3 m <sup>2</sup>	320 € / huoneisto / viikko	3,89 €/m <sup>2</sup>
<b>Vastiketulot yhteensä:</b>			<b>163.200,00 €</b>

Luottotappiota tilikaudella on ollut 2.527,75 €.

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

### Olenaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2018	2017	2016	2015
<b>Tuotot</b>	165.356,54	165.177,50	166.481,93	155.491,99
<b>Hoitokulut</b>	167.525,11	150.810,42	142.867,54	144.312,02
<b>Käyttöaste</b>	71 %	80 %	79 %	82 %
<b>Vedenkulutus</b>	869 m <sup>3</sup>	974 m <sup>3</sup>		
<b>Sähkönkulutus</b>	191 MWh	203 MWh		

Tuotot sisältävät käyttökorvauksia 2.045,00 € (lemmikkieläinkorvaus).

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja

### Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 19.546,01 €.

Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 12.785,85 €.

### Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa 7 viikkoa, näistä vuonna 2018 on tullut vuokratuottoa 829,39 €.

### Arvio toiminnan kehittämisestä tilikaudelta

Tehdyillä ylläpitokorjauksilla ja hankinnoilla huoneistojen taso on säilytetty alkuperäisellä korkealla tasolla.

### Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden voitto on 38,62 €. Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voitto / tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

**Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi**  
Hallitus

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA**

<b>2018</b>	
<b>Perusvastikkeet</b>	
Kokonaisvastikkeet	163 200,00
Käyttökorvaukset	2 045,00
Muut tuotot	0,00
Korkotuotot	111,54
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>165 356,54</b>
<b>Hoitokulut</b>	
Perushoitokulut	145 770,35
Korkokulut	1,56
Aktivoidut hankinnat	21 753,20
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>167 525,11</b>
Yhteensä	
Hoito yli/alijäämä	-2 168,57
Ed.tilikausien hoitojäämät	59 842,95
<b>Siirtyvä hoitoylijäämä</b>	<b>57 674,38</b>

<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Hoitovastikkeet yli/alijäämä	57 674,38
<b>Yhteensä</b>	<b>57 674,38</b>
Rahoitusomaisuus	70 705,94
Lyhytaikainen vieras pääoma	-13 031,56
Taseen rahoitusasema	<b>57 674,38</b>

<b>2017</b>	
<b>Perusvastikkeet</b>	
Kokonaisvastikkeet	163 200,00
Käyttökorvaukset	1 977,50
Muut tuotot	19,38
Korkotuotot	182,96
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>165 379,84</b>
<b>Hoitokulut</b>	
Perushoitokulut	152 570,42
Korkokulut	16,93
Aktivoidut hankinnat	2 703,97
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>155 291,32</b>
Yhteensä	
Hoito yli/alijäämä	10 088,52
Ed.tilikausien hoitojäämät	49 754,43
<b>Siirtyvä hoitoylijäämä</b>	<b>59 842,95</b>

<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Hoitovastikkeet yli/alijäämä	59 842,95
<b>Yhteensä</b>	<b>59 842,95</b>
Rahoitusomaisuus	69 111,22
Lyhytaikainen vieras pääoma	-9 268,27
Taseen rahoitusasema	<b>59 842,95</b>

**TALOUSARVIOVERTAILU**

	<b>Budjetti</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Ero</b>
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018
<b>TUOTOT</b>			
Kokonaisvastikkeet 0%	163 200,00	163 200,00	0,00
Käyttökorvaukset	1 000,00	2 045,00	1 045,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>164 200,00</b>	<b>165 245,00</b>	<b>1 045,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot	-1 500,00	-1 250,00	250,00
<b>POISTOT</b>			
	0,00	-19 546,01	-19 546,01
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
Yhtiökokouskulut	-1 300,00	-1 859,96	-559,96
Hallituksen/kokouskulut	-2 000,00	-2 175,78	-175,78
Kirjanpito ja isännöinti	-9 500,00	-7 696,20	1 803,80
Tilintarkastus	-2 300,00	-1 619,56	680,44
Perintäkulut	-500,00	-357,04	142,96
Postikulut	-500,00	-659,39	-159,39
Pankkikulut	-550,00	-375,11	174,89
Muut hallinnon kulut	-500,00	-85,00	415,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-6 000,00	-4 111,84	1 888,16
Takkapuut ja nestekaasut	-1 500,00	-1 220,20	279,80
Pienkalusto	-3 500,00	-1 763,09	1 736,91
Huoltosopimukset	-8 500,00	-7 436,28	1 063,72
Vastaanottopalvelut	-7 900,00	-6 532,56	1 367,44
Ulkoalueiden hoito	-3 500,00	-1 916,66	1 583,34
Siivous	-25 000,00	-26 324,44	-1 324,44
Suursiivoukset	-3 500,00	-2 642,59	857,41
Pesula	-7 000,00	-5 028,82	1 971,18
Vesi- ja jätevesi	-5 200,00	-4 644,39	555,61
Sähkö	-25 000,00	-23 477,66	1 522,34
Jätehuolto	-1 300,00	-944,75	355,25
Vakuutukset	-1 300,00	-1 138,49	161,51
Maa-alueet vuokrat	-10 500,00	-10 321,96	178,04
Vuokrat toimitilat	-1 000,00	0,00	1 000,00
Vuokrat/liinavaatevarasto	-3 000,00	-2 643,44	356,56
Kiinteistövero	-4 200,00	-4 491,05	-291,05
Kiinteistön korjaus ja huolto	-10 000,00	-6 711,25	3 288,75
Kaluston korjaus ja huolto	-15 000,00	-4 854,53	10 145,47
Aktivoitavat kalustohankinnat	0,00	-21 753,20	-21 753,20
Aktivoinnit taseeseen	0,00	21 753,20	21 753,20
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-1 100,00	0,00	1 100,00
Internet	-4 100,00	-4 017,60	82,40
Muut kulut	-500,00	-371,67	128,33
Osakastoiminnot	-6 500,00	-6 571,29	-71,29
Luottotappiot	-500,00	-2 527,75	-2 027,75
<b>KIINTEISTÖNHOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-172 750,00</b>	<b>-144 520,35</b>	<b>28 229,65</b>
Liikevoitto	-10 050,00	-71,36	9 978,64
Korkotuotot	0,00	111,54	111,54
Korkokulut	0,00	-1,56	-1,56
	-10 050,00	38,62	10 088,62

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>liite</b>	<b>1.1.2018-31.12.2018</b>	<b>1.1.2017-31.12.2017</b>
<b>Liikevaihto</b>	1.		
Vastikkeet		163 200,00	163 200,00
Käyttökorvaukset		2 045,00	1 977,50
<b>Yhteensä</b>		<b>165 245,00</b>	<b>165 177,50</b>
<b>Muut tuotot</b>		0,00	19,38
<b>Palkat ja palkkiot</b>		-1 250,00	-1 760,00
<b>Poistot</b>	2.	-19 546,01	-12 785,85
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto		-14 828,04	-13 913,50
Käyttö ja huolto		-21 063,97	-22 136,59
Ulkoalueiden huolto		-1 916,66	-2 280,90
Siivous		-33 995,85	-32 978,25
Vesi ja jätevesi		-4 644,39	-4 562,86
Sähkö		-23 477,66	-24 091,00
Jätehuolto		-944,75	-879,78
Vakuutukset		-1 138,49	-1 106,21
Vuokrat		-12 965,40	-13 316,86
Kiinteistövero		-4 491,05	-3 817,40
Korjaukset		-11 565,78	-19 460,06
Muut hoitokulut		-10 960,56	-12 526,96
Luottotappiot		-2 527,75	259,95
<b>Yhteensä</b>		<b>-144 520,35</b>	<b>-150 810,42</b>
<b>Liikevoitto (tappio)</b>		<b>-71,36</b>	<b>-159,39</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	3.		
Korkotuotot		111,54	182,96
Korkokulut		-1,56	-16,93
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>109,98</b>	<b>166,03</b>
<b>Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>38,62</b>	<b>6,64</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>38,62</b>	<b>6,64</b>



TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	4		
Liittymismaksut		38 848,60	38 848,60
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>38 848,60</b>	<b>38 848,60</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	5		
Rakennukset ja rakennelmat		1 230 895,21	1 230 895,21
Koneet ja kalusto		87 747,70	85 540,51
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>1 318 642,91</b>	<b>1 316 435,72</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 357 491,51</b>	<b>1 355 284,32</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Vastikesaamiset		2 730,14	3 803,41
Siirtosaamiset	6	175,00	180,00
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>2 905,14</b>	<b>3 983,41</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>			
Pankkisaamiset		67 800,80	65 127,81
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>67 800,80</b>	<b>65 127,81</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>70 705,94</b>	<b>69 111,22</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 428 197,45</b>	<b>1 424 395,54</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	7		
Osakepääoma		10 400,00	10 400,00
Muut rahastot		1 404 682,76	1 404 682,76
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		44,51	37,87
Tilikauden voitto(tappio)		38,62	6,64
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 415 165,89</b>	<b>1 415 127,27</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	8		
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Ostovelat		5 723,57	9 053,27
Muut velat		0,00	15,00
Siirtovelat		7 307,99	200,00
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>13 031,56</b>	<b>9 268,27</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 428 197,45</b>	<b>1 424 395,54</b>

**Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi**

Y-tunnus 1716498-4

TALOUSARVIO	Talousarvio	Toteuma	Talousarvio	Talousarvio
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2020
<b>TUOTOT</b>				
Kokonaisvastikkeet 0%	163 200,00	163 200,00	163 200,00	163 200,00
Käyttökorvaukset	0,00	2 045,00	2 000,00	2 000,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>163 200,00</b>	<b>165 245,00</b>	<b>165 200,00</b>	<b>165 200,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	1 500,00	1 250,00	1 500,00	1 500,00
<b>Poistot</b>		19 546,01		
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Yhtiökokouskulut	1 300,00	1 859,96	2 000,00	2 000,00
Hallituksen/kokouskulut	2 000,00	2 175,78	2 500,00	2 500,00
Kirjanpito ja isännöinti	9 500,00	7 696,20	8 000,00	8 000,00
Tilintarkastus	2 300,00	1 619,56	1 700,00	1 800,00
Perintäkulut	500,00	357,04	800,00	800,00
Postikulut	500,00	659,39	700,00	700,00
Pankkikulut	550,00	375,11	550,00	500,00
Muut hallinnon kulut	500,00	85,00	300,00	300,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	6 000,00	4 111,84	4 500,00	4 800,00
Takkapuut ja nestekaasut	1 500,00	1 220,20	1 500,00	1 500,00
Pienkalusto	3 500,00	1 763,09	2 500,00	2 500,00
Huoltosopimukset	8 500,00	7 436,28	8 000,00	8 500,00
Vastaanottopalvelut	7 900,00	6 532,56	7 000,00	7 200,00
Ulkoalueiden hoito	3 500,00	1 916,66	2 500,00	3 000,00
Siivous	25 000,00	26 324,44	27 000,00	27 500,00
Suursiivoukset	3 500,00	2 642,59	3 000,00	3 500,00
Pesula	7 000,00	5 028,82	5 500,00	5 800,00
Vesi- ja jätevesi	5 200,00	4 644,39	5 200,00	5 200,00
Sähkö	25 000,00	23 477,66	25 000,00	25 000,00
Jätehuolto	1 300,00	944,75	1 000,00	1 300,00
Vakuutukset	1 300,00	1 138,49	1 300,00	1 300,00
Maa-alueet vuokrat	10 500,00	10 321,96	10 500,00	10 500,00
Vuokrat toimitilat	1 000,00	0,00	0,00	0,00
Vuokat/liinavaatevarasto	3 000,00	2 643,44	3 000,00	3 000,00
Kiinteistövero	4 200,00	4 491,05	4 500,00	4 600,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	10 000,00	6 711,25	13 000,00	15 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	15 000,00	4 854,53	4 000,00	4 000,00
Aktivoitavat kalustohankinnat		21 753,20	26 000,00	10 000,00
Aktivoinnit taseeseen		-21 753,20	0,00	0,00
Teidottaminen/osakaslehtikulut	1 100,00	0,00	0,00	0,00
Internet	4 100,00	4 017,60	4 100,00	4 200,00
Aluevartiointi	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut kulut	500,00	371,67	500,00	500,00
Osakatoiminnot	6 500,00	6 571,29	6 600,00	6 700,00
Luottotappiot	500,00	2 527,75	2 500,00	2 500,00
<b>KIINTEISTÖNHOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>174 250,00</b>	<b>144 520,35</b>	<b>186 750,00</b>	<b>176 200,00</b>
Liikevoitto	-12 550,00	-71,36	-23 050,00	-12 500,00
Korkotuotot	0,00	111,54	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	-1,56	0,00	0,00
		38,62		

**Vastike 1.1. - 31.12.2018**

Kokonaisvastike 320 euroa/viikko/osake

**Vastike 1.1. - 31.12.2019**

Kokonaisvastike 320 euroa/viikko/osake

**Vastike 1.1. - 31.12.2020**

Kokonaisvastike 320,97 euroa/viikko/osake

3,9 €/m<sup>2</sup>

## Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisin yhtiökokoukselle

### Lausunto

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.

### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisin (y-tunnus 1716498-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2018–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.

### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Riippumattomuus

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

### 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 lausuntonme. 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 virheellisyyden riskit, suunnitellamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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.

Kommunikoimme 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 toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Kuopiossa 3.5.2019

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silja Komulainen'.

Silja Komulainen  
KHT