

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 5 osakkeenomistajat kutsutaan yhtiökokoukseen, joka pidetään 30.12.2019 kello 12.00, Holiday Club SPA Kuusamon Tropiikin kokoustiloissa, Kylpyläntie 5, Kuusamo.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat. Lisäksi kokouksessa käsitellään syksyllä 2018 tehty päätös parvien käytöstä poistamisesta sekä yhtiöjärjestyksen muutos 4 § ja 16 § -kohtien osalta (nähtävillä esityslistassa).

Tilinpäätösaineistoon voi tutustua liitteet -kohdassa mainitun internetosoitteen kautta. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 28.11.2019 - 30.12.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 28. päivänä marraskuuta 2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 5
hallitus

Liitteet: esityslista,
talousarvio 1.7.2019 - 30.6.2020 sekä 1.7.2020 - 30.6.2021 (sis. vastikkeet)

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti Yhtiökokouksen jälkeen.

Tilinpäätösaineisto, tilintarkastuskertomus sekä yhtiökokouksen jälkeen tehtävä **vuositiedote** yhtiökokouksen päätöksistä ja yhteyshenkilöistä löytyvät osoitteesta:

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 5 -yhtiön yhtiökokouksessa, joka pidetään Kuusamossa 30.12.2019 klo 12.00

_____, _____ päivänä _____ kuuta 2019
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 30.12.2019

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja hallituksen laatima ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 28.11.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere 28.11.2019 - 30.12.2019 välisenä aikana. Sekä internetissä, kokouskutsussa mainitussa osoitteessa.
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2018 - 30.6.2019
8. Tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.7.2018 - 30.6.2019 voitto 22,67 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.
Tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut 3 jäsentä.
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta.
15. Talousarvion vahvistaminen ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet ajalle 1.7.2020 - 30.6.2021 suorittavan vastikkeen suuruus vuodelle 1.7.2020 - 30.6.2021:

vastike 30 m ²	150,00 €	5 €/m ²
vastike 70 m ²	350,00 €	5 €/m ²
16. Käsitellään tehty päätös parvien käytöstä poistamisesta kaikista studio huoneistoista
17. Yhtiönjärjestyksen muutokset - 4 § Osakkeiden hallintaoikeus sekä 16 § Kokouskutsu
Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohtien 4 § ja 16 § osalta

4 § -kohtaa muutettaisiin parvien kuulumisen osalta huoneistoon, parvet on poistettu käytöstä A -sarjan loma-asunnoista ja siksi ne poistetaan myös yhtiöjärjestyksestä, ristiriitojen välttämiseksi.

Nykyinen

4 § Osakkeiden hallintaoikeus

Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntorakennukset, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin:

Rakennuksen tunnus	P-ala	Osakk. k-m ²	Osakk. lkm	nrot
A1		30	52	A1.1-A1.52
A2		30	52	A2.1-A2.52
A3		30	52	A3.1-A3.52

A4	30	52	A4.1-A4.52
B1	70	52	B1.1-B1.52
B2	70	52	B2.1-B2.52
B3	70	52	B3.1-B3.52
B4	70	52	B4.1-B4.52

Osakkeet on jaettu edellä mainitulla tavalla A-ja B-sarjoihin, joista kumpikin jakaantuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa siten, että sarjaa osoittava kirjain tarkoittaa sitä korttelinosaa, alasarjaa osoittava numero sitä rakennusta ja osakkeen numerot sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan kukin osake tuottaa oikeuden hallita näin määriteltä loma-asuntoa.

Kuhunkin loma-asuntoon kuuluu lisäksi parvi, terassi ja ulkovarasto.

Loma-asunnon viikottainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 11.00.

Kunkin rakennuksen viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53. Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikko on 21.

Uusi

4 § Osakkeiden hallintaoikeus

Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntorakennukset, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin:

Rakennuksen tunnus	P-ala	Osakk. k-m ²	Osakk. lkm	nrot
A1		30	52	A1.1-A1.52
A2		30	52	A2.1-A2.52
A3		30	52	A3.1-A3.52
A4		30	52	A4.1-A4.52
B1		70	52	B1.1-B1.52
B2		70	52	B2.1-B2.52
B3		70	52	B3.1-B3.52
B4		70	52	B4.1-B4.52

Osakkeet on jaettu edellä mainitulla tavalla A -ja B -sarjoihin, joista kumpikin jakaantuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa siten, että sarjaa osoittava kirjain tarkoittaa sitä korttelinosaa, alasarjaa osoittava numero sitä rakennusta ja osakkeen numerot sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan kukin osake tuottaa oikeuden hallita näin määriteltä loma-asuntoa.

Kuhunkin loma-asuntoon kuuluu terassi ja ulkovarasto sekä B -sarjan loma-asuntoihin parvi.

Loma-asunnon viikoittainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 11.00.

Kunkin rakennuksen viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53. Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikko on 21.

16 § -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti tai tiedottaminen sähköisten kanavien kautta.

Nykyinen

16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan lähettämällä se kirjeitse osakkeenomistajille heidän yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Uusi

16 § Kokouskutsu

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

18. Muut esille tulevat asiat

19. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAU SI 1.7.2018 - 30.6.2019

Tontti: Oma tontti noin 6 950 m²
Osoite: Pulkjärventie 15, 93830 Rukatunturi

Rakennukset:	Lukumäärä	8 kpl
	Valmistumisvuosi	1989 -90
	Huoneistojen pinta-ala	400 m ²
	Y-tunnus	0780852-0
	Kunta	Kuusamo
	Lohko	1
	RN:o	335:1-M.602
	Kortteli	5
	Kaupparekisteri	21.6.1989
	Lämmitysmuoto	Sähkölattia/patterilämmitys

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusamon kunnan kirkonkylässä Lohko 1 RN:o 335:1-M.602 nimistä määrä-alaa ja sillä olevia rakennuksia. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella.

Huoneistot on liitetty RCI – ja Interval International lomanvaihtojärjestelmään.

Yhtiön osakkeet:

Yhtiön kokonaisosakemäärä 416 osaketta jakautuu seuraavasti

A-sarjan osakkeet, yhteensä 208 osaketta

B-sarjan osakkeet, yhteensä 208 osaketta

Kumpikin sarja jakautuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyn oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Kiinteistöyhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.11.2018 Kuusamossa ja kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 15 § määräämät asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet

6.11.2018 saakka Riku Rauhala puheenjohtajana, varsinaisina jäseninä Riku Muurimäki ja Mikko Hiltula.

6.11.2018 alkaen Riku Rauhala puheenjohtajana, varsinaisina jäseninä Riku Muurimäki ja Mikko Hiltula.

Hallitus on kertomuskauden aikana kokoontunut kaksi kertaa.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy, jonka päävastuullisena tilintarkastajana toimii Veikko terho KHT.

Toimitusjohtaja

Toni Oittinen toiminut yhtiön toimitusjohtajana 5.11.2018 asti, jonka jälkeen Kati Pätsi palasi äitiyslomalta ja jatkoi yhtiön toimitusjohtajana.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Tilikautena ei yhtiön palveluksessa ollut henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio maksetaan laskun mukaan ja hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.

Kiinteistöyhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

Palvelu

Siivouspalvelut
Pesulapalvelut
Kiinteistöhuolto- ja vastaanottopalvelut
Kirjanpito, isännöinti- ja hallintopalvelut
Lämpö, vesi- ja jätevesi
Sähkö
Jätehuolto/lumityöt

Palveluntarjoajat

N-Clean Oy
Comforta Oy
Holiday Club Kuusamon Tropiikki
Holiday Club Resorts Oy
Kuusamon Energia ja Vesiosuuskunta
Loiste Oy
Kuusamon Jätehuolto

Vastikkeet

Tilikaudella kerätyt vastikkeet:

Kokonaisvastike	30 m ²	150,00 € / huoneisto / viikko	5,0 € / m ²
	70 m ²	350,00 € / huoneisto / viikko	5,0 € / m ²
Yhteensä:			102.000,00 €

Luottotappioita tilikaudella on ollut -2.252,40 €

Lemmikkieläin korvaukset

Kiinteistöyhtiö sai tilikauden aikana lemmikkieläin korvauksia 1.960,00 €.

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 12.269,46 € ja edellisellä tilikaudella 37.328,51 €.

Kulutustiedot

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Käyttöaste	49 %	75 %	73 %	65 %
Liikevaihto	103.960,00	153.214,00	105.384,40	104.210,00
Hoitokulut	91.737,98	116.133,95	102.215,22	98.721,34
Sähkön kulutus	160,4 MWh	172,9 MWh	163 MWh	154 MWh
Veden kulutus	671 m ³ (2018)	685 m ³ (2017)	605 m ³ (2016)	620 m ³ (2015)

Lainat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja

Vakuutukset

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

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 13 viikkoa, näistä on kertomusvuonna 2018 - 2019 tullut vuokratuottoja 514,78 €.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikaudella peruskorjattiin huoneiston 5A3 pesuhuone, uusittiin lattiat sekä entisöitiin huonekalut. Kaikkien huoneistoisten lattiat on uusittu ja pesuhuoneet/saunat peruskorjattu. Huoneistoon 5A4 uusittiin koemielessä valaistus. Kaikkiin huoneistoihin uusittiin tyynyt ja peitot. Asennettiin ulkoseiniin hämähäkytkimellä toimivat numerolliset valo-opasteet. Aloitettiin tarkastamaan kaikkien kiukaiden suojaetäisyydet ja asentamaan suojalevyt kiukaiden taakse. Asennettiin huoneistoihin 5A1 ja 5B1 Optiwatti sähkönsäästö/lämmönohjaus laitteisto koekäyttöön. Parvet asetettiin käyttökieltoon studioista paloturvallisuussyistä ja sinne johtavat portaat poistettiin. Yhdessä muiden alueen yhtiöiden kanssa uusittiin valollisen alueopasteen kartta ja valaistus.

Tulevilla tilikausilla

Kolmen viimeisen huoneiston huonekalut tullaan entisöimään syksyllä 2019. Pulkajärvellä on aloitettu jo kaikkien huoneistojen antennien uusimiset sekä ulkoportaiden tarkastukset/ kunnostukset. Seuraavalla tilikaudella päätetään Optiwatti -järjestelmän käyttöön- otosta tässä yhtiössä. Pienien huoneistojen kattolämmitykset poistetaan käytöstä ja niiden tilalle asennetaan ilmakertoiset patterit, pesutiloihin asennetaan lisäpattereita. Pienien huoneistojen valaistus muutetaan tehokkaammaksi ja energiatehokkaammaksi. Isojen huoneistojen sohvakalustot tullaan uusimaan seuraavien tilikausien aikana budjetin mukaan. Pulkajärven alueella lisätään kierrätysmahdollisuuksia syksyllä 2019, metallin, lasin, pahvin ja biojätteen osalta. Yhteisen kodan tulipesä tullaan uusimaan syksyllä 2019. Huoltorakennuksen viereet tehtiin kesällä 2019 peräkärruille tarkoitettu parkkipaikka, helpottamaan niiden säilytystä Pulkajärven alueella. Yhtiö keskittyy palvelutason säilyttämiseen.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi.

Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 22.67 € siirretään voitto- ja tappiotilille, eikä osinkoa tilikaudelta jaeta.

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 5
Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Yhtiövastiketulot

Perusvastikkeet	102 000,00
Käyttökorvaukset	1 960,00
Korkotuotot	233,66
Yhtiövastiketuotot yhteensä	104 193,66

Menot

Perushoitokulut	91 737,98
Aktivoinnit	29 154,14
Korkokulut	163,55
Hoitokulut yhteensä	121 055,67

Luottolimiitin käytön lisäys/vähennys	0,00
Hoitoyli-/alijäämä	-16 862,01
Ed.tilikausien hoitojäämät	16 197,78
Siirto invenstointijäämästä	23 499,32
Siirtyvä hoitoyli-/alijäämä	22 835,09

Investointilaskelma

Ylimääräinen vastike	0,00
Aktivoidut hankinnat	0,00
Investointiyli-/alijäämä	0,00
Ed.tilikausien hoitojäämät	23 499,32
Korjaus/siirto hoitojäämään	-23 499,32
Siirtyvä investointiyli-/alijäämä	0,00

Tarkistus kirjanpitoon

Siirtyvä hoitoyli-/alijäämä	22 835,09
Siirtyvä investointiyli-/alijäämä	0,00
Yhteensä	22 835,09

Rahoitusomaisuus	52 023,29
Lyhytaikainen vieras pääoma	-29 188,20
Taseen rahoitusasema	22 835,09

TALOUSARVIOVERTAILU

	Talousarvio	Toteuma	Ero
	1.7.18-30.6.19	1.7.18-30.6.19	1.7.18-30.6.19
TUOTOT			
Perusvastikkeet	102 000,00	102 000,00	0,00
Käyttökorvaukset	0,00	1 960,00	-1 960,00
TUOTOT YHTEENSÄ	102 000,00	103 960,00	-1 960,00
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	-12 269,46	12 269,46
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Yhtiökokouskulut	-600,00	-663,52	63,52
Hallituksen kulut	-100,00	0,00	-100,00
Isännöinti	-5 500,00	-5 545,50	45,50
Tilintarkastus	-900,00	-1 364,00	464,00
Perintäkulut	-800,00	-1 365,56	565,56
Puhelinkulut	-100,00	0,00	-100,00
Postikulut	-400,00	-260,12	-139,88
Pankkipalvelut	-600,00	-868,89	268,89
Muut hallinnon kulut	-100,00	-1 351,97	1 251,97
Kuluvat käyttötarvikkeet	-3 000,00	-1 234,29	-1 765,71
Takkapuut	-800,00	-1 135,50	335,50
Pienkalusto	-3 000,00	-303,39	-2 696,61
Huoltosopimukset	-4 000,00	-3 972,84	-27,16
Vastaanottopalvelut	-6 500,00	-6 409,44	-90,56
Yleisalueiden hoito	-3 700,00	-3 266,77	-433,23
Viikkosiivous	-22 000,00	-20 985,95	-1 014,05
Suursiivous	-2 500,00	-2 015,51	-484,49
Pesulakulut	-3 500,00	-3 281,05	-218,95
Vesi- ja jätevesi	-3 400,00	-2 985,33	-414,67
Sähkö	-22 000,00	-19 694,64	-2 305,36
Jätehuolto	-2 000,00	-2 398,44	398,44
Vahinkovakuutukset	-750,00	-765,29	15,29
Vuokrat/varasto	-2 450,00	-2 346,72	-103,28
Kiinteistövero	-1 000,00	-944,72	-55,28
Kiinteistökorjaukset	-4 500,00	-6 278,55	1 778,55
Kiinteistökorjaukset aktivoitavat	0,00	-25 144,03	25 144,03
Kalustokorjaukset	-2 000,00	-2 628,30	628,30
Kalustokorjaukset aktivoitavat	0,00	-4 010,11	4 010,11
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	0,00	5 594,94	-5 594,94
Aktivoinnit taseeseen	0,00	29 154,14	-29 154,14
Tiedottaminen/osakaslehti	-900,00	-1 697,78	797,78
Internet kulut	-1 100,00	-1 031,64	-68,36
Latumaksut	-200,00	-112,00	-88,00
Muut kulut	-200,00	-75,00	-125,00
Osakastoiminnot	-350,00	-97,81	-252,19
Luottotappiot	-1 000,00	-3 207,89	2 207,89
Luottotappioiden palautukset	0,00	955,49	-955,49
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-99 950,00	-91 737,98	-8 212,02
Hoitokate	2 050,00	-47,44	-10 172,02
Korkotuotot	0,00	233,66	-233,66
Korkokulut	0,00	-163,55	163,55
	2 050,00	22,67	2 072,67

TULOSLASKELMA	liite	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2017-30.6.2018
Vastikkeet		102 000,00	102 000,00
Ylimääräinen vastike		0,00	81 600,00
Siirto rahastoon		0,00	-32 111,00
Käyttökorvaukset		1 960,00	1 725,00
Liikevaihto	1	103 960,00	153 214,00
Poistot ja arvonalentumiset	2	-12 269,46	-37 328,51
Kiinteistön muut kulut			
Hallinto		-11 419,56	-8 674,02
Käyttö ja huolto		-13 055,46	-15 968,26
Ulkoalueiden huolto		-3 266,77	-3 736,49
Siivous		-26 282,51	-27 908,90
Vesi ja jätevesi		-2 985,33	-3 399,28
Sähkö ja kaasut		-19 694,64	-21 507,41
Jätehuolto		-2 398,44	-1 965,93
Vahinkovakuutukset		-765,29	-745,17
Vuokrat		-2 346,72	-2 346,72
Kiinteistövero		-944,72	-947,56
Korjaukset		-32 466,05	-73 528,29
./Aktivoinnit		29 154,14	50 282,62
Muut hoitokulut		-3 014,23	-2 260,78
Luottotappiot/oikaisut		-2 252,40	-3 427,76
Yhteensä		-91 737,98	-116 133,95
Liikevoitto (tappio)		-47,44	-248,46
Rahoitustuotot ja -kulut	3		
Korkotuotot		233,66	410,11
Korkokulut		-163,55	-151,05
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		70,11	259,06
Voitto/Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		22,67	10,60
Tilikauden voitto/tappio		22,67	10,60

TASE	liite	30.6.2019	30.6.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Maa-alueet		39 700,76	39 700,76
Rakennukset ja rakennelmat		701 835,42	680 927,82
Koneet ja kalusto		19 493,81	21 840,32
Muut aineelliset hyödykkeet		5 029,23	6 705,64
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		766 059,22	749 174,54
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		766 059,22	749 174,54
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Vastikesaamiset		9 371,63	8 526,57
Siirtosaamiset	5	388,33	376,95
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		9 759,96	8 903,52
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		42 263,33	35 290,19
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		42 263,33	35 290,19
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		52 023,29	44 193,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ		818 082,51	793 368,25
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	6		
Osakepääoma		3 363,76	3 363,76
Rakennusrahasto		674 904,65	674 904,65
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		111 191,00	111 191,00
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-587,77	-598,37
Tilikauden voitto/tappio		22,67	10,60
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		788 894,31	788 871,64
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	7		
Saadut ennakot		500,00	0,00
Ostovelat		26 819,86	4 026,28
Siirtovelat		1 868,34	470,33
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		29 188,20	4 496,61
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		818 082,51	793 368,25

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 5 Talousarvio	Talousarvio 1.7.2018 - 30.06.2019	Toteuma 1.7.2018 - 30.06.2019	Talousarvio 1.7.2019 - 30.06.2020	Talousarvio 1.7.2020 - 30.06.2021
TUOTOT				
Perusvastikkeet	102 000,00	102 000,00	102 000,00	102 000,00
Ylimääräinen vastike				
Käyttökorvaukset		1 960,00	1 500,00	1 500,00
TUOTOT YHTEENSÄ	102 000,00	103 960,00	103 500,00	103 500,00
Poistot ja arvonalentumiset		-12 269,46		
Kiinteistön hoitokulut				
Yhtiökokouskulut	600,00	-663,52	600,00	400,00
Hallituksen kulut	100,00	0,00	100,00	100,00
Isännöinti	5 500,00	-5 545,50	5 700,00	5 700,00
Tilintarkastus	900,00	-1 364,00	1 100,00	1 000,00
Perintäkulut	800,00	-1 365,56	800,00	800,00
Puhelinkulut	100,00	0,00	100,00	100,00
Postikulut	400,00	-260,12	350,00	400,00
Pankkipalvelut	600,00	-868,89	900,00	900,00
Muut hallinnon kulut	100,00	-1 351,97	100,00	100,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	3 000,00	-1 234,29	2 000,00	2 000,00
Takkapuut	800,00	-1 135,50	1 100,00	1 100,00
Pienkalusto	3 000,00	-303,39	1 500,00	1 500,00
Huoltosopimukset	4 000,00	-3 972,84	4 100,00	4 100,00
Vastaanottopalvelut	6 500,00	-6 409,44	6 500,00	6 500,00
Yleisalueiden hoito	3 700,00	-3 266,77	4 000,00	4 000,00
Viikkosiivous	22 000,00	-20 985,95	22 000,00	22 000,00
Suursiivous	2 500,00	-2 015,51	2 500,00	2 500,00
Pesulakulut	3 500,00	-3 281,05	3 500,00	3 500,00
Vesi- ja jätevesi	3 400,00	-2 985,33	3 500,00	3 500,00
Sähkö	22 000,00	-19 694,64	21 000,00	21 000,00
Jätehuolto	2 000,00	-2 398,44	2 500,00	2 500,00
Vahinkovakuutukset	750,00	-765,29	800,00	820,00
Vuokrat/varasto	2 450,00	-2 346,72	2 450,00	2 450,00
Kiinteistövero	1 000,00	-944,72	1 000,00	1 000,00
Kiinteistökorjaukset	4 500,00	-6 278,55	4 500,00	4 500,00
Kiinteistökorjaukset aktivoitavat	0,00	-25 144,03	6 540,00	5 000,00
Kalustokorjaukset	2 000,00	-2 628,30	2 000,00	2 000,00
Kalustokorjaukset aktivoitavat	0,00	-4 010,11	0,00	4 300,00
Kiint.Korj. Ja huolto vak.korvattavat	0,00	5 594,94	0,00	0,00
Aktivoinnit taseeseen	0,00	29 154,14	0,00	0,00
Tiedottaminen/osakaslehti	900,00	-1 697,78	0,00	0,00
Internet kulut	1 100,00	-1 031,64	1 100,00	1 100,00
Latumaksut	200,00	-112,00	200,00	200,00
Muut kulut	200,00	-75,00	200,00	200,00
Osakastoiminnot	350,00	-97,81	350,00	350,00
Luottotappiot	1 000,00	-3 207,89	1 000,00	1 000,00
Luottotappion palautukset		955,49		
HOITOKULUT YHTEENSÄ	99 950,00	-91 737,98	104 090,00	106 620,00
Hoitokate	2 050,00	-47,44	-590,00	-3 120,00
Korkotuotot	0,00	233,66	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	-163,55	0,00	0,00
Tilikauden tulos		22,67		

	Vastike 1.7.2017- 30.6.2018 €/osake/vko	Vastike 1.7.2018- 30.6.2019 €/osake/vko	Vastike 1.7.2019- 30.6.2020 €/osake/vko	Vastike 1.7.2020 - 30.6.2021 €/osake/vko
Kokonaisvastikkeet				
30 m ² Kokonaisvastike	150,00	150,00	150,00	150,00
70 m ² Kokonaisvastike	350,00	350,00	350,00	350,00
Ylimääräinen vastike				
30 m ²	120,00			
70 m ²	280,00			

5,0 €/m²5,0 €/m²

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 5:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 5:n (y-tunnus 0780852-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.7.2018–30.6.2019. 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 velvollisuuksiamme 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyyttä, 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. 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.

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, 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 25. marraskuuta 2019

Moore Rewinet Oy
Tilintarkastusyhteisö



Veikko Terho

KHT-tilintarkastaja