

Kiinteistö Oy Laavutieva  
c/o Holiday Club Isännöinti  
PL 618, 33101 Tampere  
puh. 0306 870 200, fax 0306 870 227  
email: isannointi@holidayclub.fi  
www. holidayclub.fi/isannointi

---

### Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Laavutieva osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 06.06.2019 kello 12.00 alkaen Break Sokos Hotel Flamingo, Tasetie 8, 01510 Vantaa.

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

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 08.05.2019 - 06.06.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 8. päivänä toukokuuta 2019

Kiinteistö Oy Laavutieva  
hallitus

Liitteet: esityslista  
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelle 1.1.2018 - 31.12.2018  
tilintarkastuskertomus ja  
talousarvio 1.1.2019 - 31.12.2020

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

---

### Valtakirja

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani/ mme  
(valtuutetun nimi)

puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Laavutieva- yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Vantaalla 06.06.2019 klo 12.00

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

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

\_\_\_\_\_  
osakkeen omistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

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

Varsinainen yhtiökokous 06.06.2019

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 08.05.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät  
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin tiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 08.05.2019 - 06.06.2019 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018 - 31.12.2018
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely  
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 12.115,88 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot  
Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu edellisellä tilikaudella 80 €/kokous ja hallituksen jäsenille 70 €/kokous, matkakustannukset korvataan valtion matkustussäännön mukaan pois lukien päiväraha. HCR:n edustajalle ei ole maksettu kokouspalkkioita.  
Tilintarkastajalle on maksettu palkkio laskun mukaan.
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa on ollut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta  
Edellisellä tilikaudella tilintarkastajana on ollut PricewaterhouseCoopers Oy, vastuullisena tilintarkastajana Silja Komulainen
15. Talousarvion ja kerättävien vastikkeiden vahvistaminen ajalle 1.1.2019 - 31.12.2020
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

## TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.1.2018 - 31.12.2018

## YHTIÖN PERUSTIEDOT

Kiinteistöyhtiö Laavutievan osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Laavutieva-nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti:

Osoite	Kelotie, 99830 Saariselkä
Lomahuoneistot	14 kpl
Valmistunut	2005 - 2006
Huoneistojen pinta-ala	60,5 m <sup>2</sup> - 103,5 m <sup>2</sup> huoneistojen pinta-alat on jyvitetty
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	728 kpl
Y-tunnus	0943398-8
Kunta	Inari
Tontti/tila	Laanilan valtionmaa Kaunisää
Yhtiö perustettu	2.2.1993
Kaupparekisteri	16.3.20014

### Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Inarin kunnassa Laanilan valtionmaalla Kaunisäään rakennuskaava-alueella korttelissa RA 37 sijatsevaa noin 8.575 m<sup>2</sup> suuruista määrääalaa sekä omistaa ja hallita sille rakennettavia rakennuksia, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on vapaa-ajan vietoon tarkoitettuja huoneistoja. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 18.12.1998, vuokra-aika alkoi 1.10.1998 ja päättyy 31.12.2023.

### Yhtiön osakkeet

Kiinteistö Oy Laavutievan osakkeet, joita on yhteensä 728 kappaletta, oikeuttavat yhteensä 14 lomahuoneiston hallintaan. Niinä vuosina kun vuodessa on viikko 53, jää viikko 53 yhtiön hallintaan jälleen vuokrattavaksi. Rakennusten huoltoviikko on 21.

## HALLINTO JA ORGANISAATIO

### Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.6.2018 Helsingissä.

### Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PriceWaterhouseCoopers Oy tilintarkastusyhteisö päävastuullisena tilintarkastajana toimi Silja Komulainen KHT.

### Toimitusjohtaja

Yhtiön asioita on hoitanut Toni Oittinen 5.11.2018 saakka, jonka jälkeen yhtiön toimitusjohtajana toiminut Kati Pätsi on palannut äitiyslomalta.

### Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet

8.6.2018 saakka

Heikki Salonen	puheenjohtaja
Risto Noopila	hallituksen jäsen
Annamaija Putkonen	hallituksen jäsen

8.6.2018 alkaen

Heikki Salonen	puheenjohtaja
Risto Noopila	hallituksen jäsen
Annamaija Putkonen	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

### Henkilökunta ja maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.  
Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja.

#### Palvelun tuottajat

Isännöinti, kirjanpito ja hallintopalvelut  
Siivous  
Vuokratekstiilit / Pesulapalvelut  
Kiinteistönhuolto  
Vastaanottopalvelut  
Sähkö / Siirto  
Vesi ja jätevesi

#### Palvelu

Holiday Club Resorts Oy  
N-Clean Oy  
Comforta Oy  
Holiday Club Isännöinti  
Holiday Club Saariselkä  
Loiste Energia Oy / Inergia Oy  
Inergia Oy

### Tilikaudella kerätyt vastikkeet

#### **Yhtiövastike**

	laskutettuja viikkoja 714	
60,0 m <sup>2</sup>	282,00 € / osake / viikko	4,70 €/m <sup>2</sup>
80,0 m <sup>2</sup>	376,00 € / osake / viikko	4,70 €/ m <sup>2</sup>
100,0 m <sup>2</sup>	470,00 € / osake / viikko	4,70 €/ m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>258.876,00 €</b>	

Yhtiöllä ei pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

### Yhtiövastikkeet

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset. Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemaan huoneistosta yhtiölle suoritettavan vastikkeen. Vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa kun huoneisto on otettu käyttöön. Huoltoviikolta 21 ei peritä vastiketta.

**TOIMINTA JA TALOUS**

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Olenaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2018	2017	2016	2015
<b>Tuotot</b>	261.002,50	233 261,00	332.480,94	230 997,00
<b>Hoitokulut</b>	243.564,56	235 486,13	259 666,74	243.440,48
<b>Käyttöaste</b>	80 %	83 %	84 %	82 %

Tilikauden tuotot sisältävät käyttökorvauksia (lemmikkieläinmaksuja) 2.126,50 €

**Poistot**

Kertomusvuonna tehtiin poistoja koneista ja kalustosta 5.301,10 €

Edellisellä tilikaudella ei tehty poistoja.

**Vakuutukset**

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

**Vastuut ja vakuudet**

Vuokraoikeus 148-893-102-1-L122. Tontin kokonaisvuokra v. 2018 on 20.455,30 euroa, Kiinteistö Oy Laavutieva vastaa vuokrasta rakennetun tontin osalta. Vuonna 2018 yhtiön vastattavaksi jäi 14.500,00 euron osuus rakentamattoman tontin osuudesta vastaa Holiday Club Resorts Oy. Vuokra-aika päättyy 31.12.2023.

**Yhtiön hallintaanotetut viikot**

Maksamattomien vastikkeiden vuoksi yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 2 viikkoa. Viikoista on tullut tuottoa 286,56 €.

**Tärkeimmät tapahtumat tilikaudella**

Kertomusvuonna tehtin talousarvion puitteissa normaaleja huolto ja korjaustöitä.

**Tärkeimpiä tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen**

Yhtiö keskittyy talousarvion puitteissa suoritettavien korjausten ja kaluston huollon ylläpitämiseen.

Tulevilla tilikausilla tulaa uusimaan valaistuksia ja tekemään pieniä perusparannuksia.

Talousarvion puitteissa tehtävillä ylläpitohuolloilla ja hankinnoilla pidetään huoneistot korkeatasoisina.

Kiinteistö Oy tulee valmistelemaan 2021 tai 2022 tahpahtuvaa tontin ostoa, josta kerrotaan tarkemmin yhtiölle yhtiökokouksessa sekä tiedotteissa.

**Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi**

Tilikauden voitto 12.115,88 €. Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Laavutieva

Hallitus

**VASTIKELASKELMA 1.1.-31.12.2018**

**Tuotot**

Vastikkeet	258 876,00	
Käyttökorvaukset	2 126,50	
Korkotuotot	221,11	<u>261 223,61</u>

**Kulut**

Kiinteistön hoitokulut	243 564,58	
Korkokulut	2,05	
		<u>243 806,63</u>

Tilikauden hoitovastikeyli/alijäämä		17 416,98
Edellisten tilikausien hoitoyli/alijäämä		12 066,70
Siirtyvä yli/alijäämä		<u>29 483,68</u>

Täsmäytys taseeseen		
Rahoitusomaisuus	43 278,05	
Lyhytaikainen vieraspääoma	<u>13 794,37</u>	
		<u>29 483,68</u>

**Kiinteistö Oy Laavutieva**  
**Y-tunnus 0943398-8**

<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>	Budjetti	Toteutuma	erotus	Toteutuma
	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2018		01.01.-31.12.2017
<b>LIIKEVAIHTO</b>				
Vastikkeet, alv 0%	258 876,00	258 876,00	0,00	231 336,00
Käyttökorvaukset	0,00	2 126,50	2 126,50	1 925,00
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>258 876,00</b>	<b>261 002,50</b>	<b>-2 126,50</b>	<b>233 261,00</b>
Palkat ja Palkkiot	0,00	240,00	-240,00	0,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Koneista ja kaulustosta	0,00	5 301,10	-5 301,10	
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>5 301,10</b>	<b>-5 301,10</b>	<b>0,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Hallinnon kulut, yhtiökokous	700,00	1 262,45	562,45	306,67
Hallituksen kulut	800,00	926,33	126,33	838,76
Isännöinti	18 500,00	17 104,36	-1 395,64	16 681,32
Tilintarkastus	1 900,00	1 608,53	-291,47	1 116,00
Perintäkulut	1 000,00	46,78	-953,22	448,69
Postikulut	2 000,00	655,92	-1 344,08	1 251,03
Pankkikulut	450,00	403,08	-46,92	335,16
Muut hallinnon kulut	300,00	0,00	-300,00	85,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	7 500,00	5 193,24	-2 306,76	4 432,63
Takkapuut	5 800,00	3 745,00	-2 055,00	0,00
Pienkalusto	2 000,00	5 258,42	3 258,42	1 806,75
Huoltosopimukset	11 700,00	10 274,76	-1 425,24	10 274,76
Vastaanottopalvelut	9 800,00	8 890,08	-909,92	8 745,96
Ulkoalueidenhoito	5 200,00	2 304,54	-2 895,46	5 065,10
Latumaksut	4 300,00	4 237,94	-62,06	4 591,09
Siivous	66 000,00	60 539,82	-5 460,18	61 440,50
Pesulakulut	10 500,00	22 060,66	11 560,66	15 711,73
Vesi ja jätevesi	7 700,00	7 642,73	-57,27	8 091,96
Sähkö	40 600,00	36 887,12	-3 712,88	41 421,73
Jätehuolto	7 200,00	5 596,91	-1 603,09	6 357,27
Vakuutukset	1 710,00	1 678,60	-31,40	1 632,41
Maa-alueiden vuokra	14 500,00	14 161,36	-338,64	14 058,45
Varaston vuokrat	3 500,00	3 216,36	-283,64	3 191,40
Kiinteistövero	10 700,00	9 839,88	-860,12	9 965,92
Kiinteistökorjaukset	10 000,00	6 240,46	-3 759,54	3 825,35
Kaluston korjaukset	12 000,00	9 079,91	-2 920,09	10 122,37
Aktivoitava kalusto	0,00	0,00	0,00	34 114,88
Kalustoaktivoinnit	0,00	0,00	0,00	-34 114,88
Kaapeli TV	1 700,00	1 623,54	-76,46	1 622,28
Tietoliikenne	2 300,00	1 994,40	-305,60	1 979,04
Tiedottaminen / osakalehtikulut	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut kulut	500,00	262,16	-237,84	86,80
Luottotappiot	0,00	829,24	829,24	0,00
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>260 860,00</b>	<b>243 564,58</b>	<b>-17 295,42</b>	<b>235 486,13</b>
<b>Hoitokate</b>	<b>-1 984,00</b>	<b>11 896,82</b>	<b>13 880,82</b>	<b>-2 225,13</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00	221,11	221,11	236,80
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	2,05	2,05	60,56
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-1 984,00</b>	<b>12 115,88</b>	<b>14 099,88</b>	<b>-2 048,89</b>

TULOSLASKELMA	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet, alv 0%	258 876,00	231 336,00
Käyttökorvaukset	2 126,50	1 925,00
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>261 002,50</b>	<b>233 261,00</b>
<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>240,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot kalustosta	5 301,10	0,00
Poistot yhteensä	<b>5 301,10</b>	<b>0,00</b>
<b>Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	22 007,45	21 062,63
Käyttö ja huolto	33 361,50	25 260,10
Ulkoalueiden huolto	6 542,48	9 656,19
Siivous	82 600,48	77 152,23
Vesi ja jätevesi	7 642,73	8 091,96
Sähkö	36 887,12	41 421,73
Jätehuolto	5 596,91	6 357,27
Vahinkovakuutukset	1 678,60	1 632,41
Vuokrat	17 377,72	17 249,85
Kiinteistövero	9 839,88	9 965,92
Korjaukset	15 320,37	13 947,72
Muut hoitokulut	3 880,10	3 688,12
Luottotappiot	829,24	0,00
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>243 564,58</b>	<b>235 486,13</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>11 896,82</b>	<b>-2 225,13</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	221,11	236,80
Korkokulut ja muut rahoituskulut	2,05	60,56
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>12 115,88</b>	<b>-2 048,89</b>



Kiinteistö Oy Laavutieva  
Y-tunnus 0943398-8

TASE

31.12.2018

31.12.2017

Vastaavaa

**PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat oikeudet

Liittymismaksut

80 290,83

80 290,83

Aineettomat oikeudet yhteensä

80 290,83

80 290,83

Aineelliset hyödykkeet

Rakennukset, rakennelmat

2 066 055,36

2 066 055,36

Koneet ja kalusto

76 255,45

81 556,55

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

2 142 310,81

2 147 611,91

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

33,64

33,64

**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**

**2 222 635,28**

**2 227 936,38**

**VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

4 124,41

4 057,95

Siirtosaamiset

1 059,49

1 059,49

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

5 183,90

5 117,44

Rahat ja pankkisaamiset

38 094,15

23 631,19

**VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**

**43 278,05**

**28 748,63**

**Vastaavaa**

**2 265 913,33**

**2 256 685,01**

Vastattavaa

**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma

8 409,40

8 409,40

Rakennusrahasto

2 243 777,59

2 243 777,59

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-12 183,91

-10 135,02

Tilikauden voitto (tappio)

12 115,88

-2 048,89

**OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ**

**2 252 118,96**

**2 240 003,08**

**VIERAS PÄÄOMA**

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

217,00

16 681,93

Siirtovelat

13 577,37

0,00

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

13 794,37

16 681,93

**VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**

**13 794,37**

**16 681,93**

**Vastattavaa**

**2 265 913,33**

**2 256 685,01**

Kiinteistö Oy Laavutieva Talousarvio 2019 ja 2020	Talousarvio 1.1.2018 - 31.12.2018	Toteuma 1.1.2018 - 31.12.2018	Talousarvio 1.1.2019 - 31.12.2019	Talousarvio 1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Vastikkeet</b>				
Vastikkeet alv 0%	258 876,00	258 876,00	258 876,00	258 876,00
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	0,00	2 126,50	2 000,00	2 000,00
Vuokratuotot				5 400,00
<b>Yhteensä</b>	<b>258 876,00</b>	<b>261 002,50</b>	<b>260 876,00</b>	<b>266 276,00</b>
Palkat ja palkkiot		240,00		
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	0,00	5 301,10	0,00	0,00
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>				
Hallinnon kulut, yhtiökokous	700,00	1 262,45	1 000,00	1 000,00
Hallituksen kulut	800,00	926,33	800,00	800,00
Isännöinti	18 500,00	17 104,36	18 000,00	18 000,00
Tilintarkastus	1 900,00	1 608,53	1 700,00	1 900,00
Perintäkulut	1 000,00	46,78	300,00	500,00
Postikulut	2 000,00	655,92	750,00	800,00
Pankkikulut	450,00	403,08	450,00	450,00
Muut hallinnon kulut	300,00	0,00	200,00	200,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	7 500,00	5 193,24	5 500,00	5 500,00
Takka puut	5 800,00	3 745,00	4 500,00	5 000,00
Pienkalusto	2 000,00	5 258,42	6 000,00	6 000,00
Huoltosopimukset	11 700,00	10 274,76	11 500,00	11 500,00
Vastaanottopalvelut	9 800,00	8 890,08	9 500,00	9 500,00
Ulkoalueidenhoito	5 200,00	2 304,54	3 500,00	4 000,00
Latumaksut	4 300,00	4 237,94	4 600,00	4 600,00
Siivous	66 000,00	60 539,82	63 000,00	64 000,00
Pesulakulut	10 500,00	22 060,66	23 000,00	23 000,00
Vesi ja jätemaksut	7 700,00	7 642,73	8 000,00	8 000,00
Sähkö	40 600,00	36 887,12	39 000,00	40 000,00
Jätehuolto	7 200,00	5 596,91	6 500,00	7 000,00
Vakuutukset	1 700,00	1 678,60	1 700,00	1 800,00
Maa-alueiden vuokra	14 500,00	14 161,36	14 500,00	14 500,00
Varaston vuokrat	3 500,00	3 216,36	3 500,00	3 500,00
Kiinteistövero	10 700,00	9 839,88	10 700,00	10 700,00
Kiinteistön korjaukset	10 000,00	6 240,46	6 500,00	7 000,00
Kaluston korjaukset ja hankinnat	12 000,00	9 079,91	12 000,00	12 000,00
Aktivoitava kalusto	0,00	0,00	0,00	0,00
Kalustoaktivoinnit		0,00		
Tiedottaminen/osakaslehti	0,00	0,00	0,00	0,00
Kaapeli tv	1 700,00	1 623,54	1 700,00	1 700,00
Tietoliikenne	2 300,00	1 994,40	2 300,00	2 300,00
Muut kulut	500,00	262,16	500,00	500,00
Luottotappiopalautekset	0,00	0,00		
Luottotappiot	0,00	829,24	800,00	800,00
<b>Yhteensä</b>	<b>260 850,00</b>	<b>243 564,58</b>	<b>262 000,00</b>	<b>266 550,00</b>
<b>Hoitokate</b>	<b>-1 974,00</b>	<b>11 896,82</b>	<b>-1 124,00</b>	<b>-274,00</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00	221,11		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	2,05		
Tilikauden voitto (-tappio)	<b>-1 974,00</b>	<b>12 115,88</b>		

Vastike 1.1.2018 - 31.12.2018 €/ osake /viikko	G5, G6, G7, G8, G9, G10	F1, F3, H11, H13	F2, F4, H12, H14
Kokonaisvastike	282,00	376,00	470,00

Vastike 1.1.2019 - 31.12.2019 €/ osake /viikko	G5, G6, G7, G8, G9, G10	F1, F3, H11, H13	F2, F4, H12, H14
Kokonaisvastike	282,00	376,00	470,00

Vastike 1.1.2020 - 31.12.2020 €/ osake /viikko	G5, G6, G7, G8, G9, G10	F1, F3, H11, H13	F2, F4, H12, H14
Kokonaisvastike	282,00	376,00	470,00



## Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Laavutievan 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 Laavutievan (y-tunnus 0943398-8) 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 lausuntomme 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 lausuntomme. 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, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan 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 aiheutta 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 lausuntonne. 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.

Kommunikoidemme 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 lausuntonne 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 virheelisyys, 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', written in a cursive style.

Silja Komulainen  
KHT