

Kiinteistö Oy Kuer

8.11.2019

c/o Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 TAMPERE
isännöitsijä Tiina Walin-Jatkola
puh: 040-8277354
email: tiina.walin-jatkola@yllas.fi

KOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Kuer nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **lauantaina 23.11.2019 klo 14.00 alkaen Tampereen Kylpylän kokoustiloissa** osoitteessa **Lapinniemenranta 12, Tampere**.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 § varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat sekä talousarvion vahvistaminen ja yhtiövastikkeen määrääminen tilikausille 1.7.2019 -30.6.2019 sekä 1.7.2019 -30.6.2020.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 19 pykälän mukainen hallituksen ehdotus omien osakkeiden lunastamisesta. Hallitus ehdottaa, että seuraavat osakkeet A.2.29, C.2.22, B.1.31, D.1.29, A.2.22, D.2.30, D.1.31 ja C.2.48 lunastetaan yhtiölle maksamattomien yhtiövastikkeiden takia. Lunastamiselle on yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta painava taloudellinen syy. Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen luopumaan yhtiölle lunastettuihin osakkeisiin kohdistuvista maksamattomista yhtiövastikkeista ja lopettaa lunastettuihin osakkeisiin kohdistuva perintä.

Kokouskutsun liitteenä on tuloslaskelma, tase, hallituksen toimintakertomus, tilintarkastuskertomus sekä talousarvio tilikausille 1.7.2019 -30.6.2020 ja 1.7.2020 -30.6.2021 vastikelaskelmaehdotuksineen.

Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä viikon ajan ennen yhtiökokousta Holiday Club isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kokousjärjestelyjä varten pyydetään ennakkoilmoittautumista isännöitsijälle puhelimitse numeroon 040-8277354 tai sähköpostilla tiina.walin-jatkola@yllas.fi 19.11.2019 mennessä.

Ilmoittautuminen ja valtakirjojen tarkistus sekä kahvitarjoilu alkaa klo 13.30.

Tervetuloa! HALLITUS

Osakkeenomistajia pyydetään päivittämään mahdollisesti muuttuneet tiedot osakasrekisteriin

sähköpostilla osoitteeseen isannointi@holidayclub.fi tai puhelimitse numeroon 0300 870 902. Kiinteistöyhtiön ajankohtaiset tiedotteet löytyvät osoitteesta <http://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kohteet/>

VALTAKIRJA

Valtuutan/mme _____ edustamaan
ja käyttämään äänioikeuttani/mme

omistamani/mme osakkeen/osakkeiden numero/t _____ osalta
Kiinteistö Oy Kuer -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.11.2019.

_____, ____ . ____ .2019

Nimetylle henkilölle osoitettu valtakirja on oltava, mikäli osakkeet ovat yhteisomistuksessa, kaikki osakkaat eivät tule kokoukseen ja osakas haluaa käyttää äänioikeuttaan (koskee myös puolisoita).

ESITYSLISTA KIINTEISTÖ OY KUER VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

1 § Kokouksen avaus

2 § Kokouksen järjestäytyminen

Valitaan puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat

3 § Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo

4 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

5 § Merkinnät

Yhtiön osake- ja osakasluettelot ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat nähtävillä toimistoaikana Holiday Club isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere, 11.11.2019 - 18.11.2019 välisen ajan.

6 § Tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2018 - 30.6.2019

7 § Tilintarkastuskertomus

8 § Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen

9 § Tilikauden tuloksen käyttäminen

Kiinteistöyhtiölle on syntynyt tulos 0,00 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voittovaratilille, eikä osinkoa jaeta.

10 § Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta päättäminen

11 § Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan, vastiketyöryhmän sekä tilintarkastajien palkkiot ja matkakustannusten korvausperusteet.

12 § Talousarvion vahvistaminen ja vastikkeet tilikausille 1.7.2019–30.6.2020 sekä 1.7.2020–30.6.2021.

13 § Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen

14 § Hallituksen jäsenten valinta

15 § Tilintarkastajan ja tarvittaessa varatilintarkastajan valinta

16 § Hallituksen ehdotus hallintaan otettujen osakkeiden lunastamisesta yhtiölle ja siitä seuraavat toimenpiteet

17 § Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSET 1.7.2018-30.6.2019

Yleistä yhtiöstä

Kiinteistöyhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Kolarin kunnan Kurtakon kylässä sijaitsevaa Ulkotieva -nimisestä tilasta vuokrattua maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettuja rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty RCI-lomanvaihtojärjestelmään. Yhtiö on rekisteröity 4.3.1987. Yhtiössä on 408 osaketta.

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuerin varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.11.2018.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Kokouksessa valtuutettiin hallitus rahastoimaan kokonaisvastikkeeseen sisältyvä remonttivastike 105 eur/viikko/osake 105 eur/viikko/osake joko kokonaan tai osittain.

Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi

Tilintarkastus AAA Oy, HT-yhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Tapani Tauriainen.

Yhtiön johto

Kiinteistöyhtiön hallitukseen kuului tilikauden aikana Timo Tingander hallituksen puheenjohtajana, Kaisa Kumpu ja Kaj Lundell hallituksen jäseninä.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Tiina Walin-Jatkola.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän (7) kertaa.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

- Siivouspalvelut on hoitanut Nclean Oy
- Pesulapalvelut Comforta Oy
- Kiinteistöhuolto Ylläksen Kiinteistöpalvelu Oy
- Vastaanottopalvelut Ylläs Avain Oy
- Hallintopalvelut Holiday Club Resorts Oy

Vakuutukset

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

Korjaukset ja Huolto

Tilikauden aikana tehtiin pienimuotoisia korjaus- ja huoltotöitä.

Toiminta ja talous

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen

Huoneistojen käyttöaste	18-19	17-18	16-17	15-16
	75,74 %	76,00 %	57,10 %	69,47 %

Yhtiön liikevaihto koostui kokonaisvastikkeesta yhteensä 136.680 euroa

Vastiketyöryhmä jatkoi työtään , jotta vastikerästit ja luottotappiot saadaan pienenemään.

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiön tuleviin vastikkeisiin kohdistuu nousupaine, joten tästä syystä työryhmän työ on ensiarvoisen tärkeää. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut Jaakko Raval.

Työryhmän muina jäseninä ovat olleet Jarmo Eräjärvi ja Raimo Palosaari ja sihteerinä toimitusjohtaja Tiina Walin-Jatkola. Työryhmä on kokoontunut tilikauden aikana kuusi (6) kertaa.

Vastiketyöryhmän jäsenet ovat edustaneet seuraavia kiinteistöyhtiöitä: Kiinteistö Oy Kolarin Siepakka, Kiinteistö Oy Kuer, Kiinteistö Oy Ylläksen Lomaviikot, Kiinteistö Oy Muuro, Kiinteistö Oy Musko 2, Kiinteistö Oy Kesänsä 2.

Arvio toiminnan kehittämisestä tilikaudelta

Huoneistoissa toteutetun peruskorjaushankkeen myötä huoneistojen käytettävyys ja viihtyisyys lisääntyi ja se on nostanut ympärivuotista käyttöastetta merkittävästi.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 0,00 € . Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään yhtiö jakokelpoiseen vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kuer
hallitus

Vastikejälkilaskelma 1.7.2018-30.6.2019

Perusvastikkeet	
Perusvastikkeet	93 840,00
Käyttökorvaukset	1 715,00
Korkotuotot	124,35
Tuotot yhteensä	95 679,35
Hoitokulut	
Palkkiot	-5 625,00
Yhtiökousskulut	-1 565,34
Hallituksen kokousskulut	-2 786,81
Isännöinti	-9 775,80
Tilintarkastus	-1 025,00
Perintäkulut	-180,11
Posti- ja kopiointikulut	-968,60
Pankkikulut	-858,99
Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 425,98
Nestekaasut	-96,72
Pienkalusto	-383,69
Huoltosopimukset	-2 074,86
Vastaanottopalvelu	-4 881,60
Latumaksut	-900,00
Yleisaluiden hoito	-3 539,34
Siivous	-21 799,83
Suursiivous	-3 103,94
Pesulakulut	-7 758,16
Vesi ja jätevesi	-4 356,20
Sähkö	-12 772,16
Jätehuolto	-2 435,96
Vakuutukset	-1 162,91
Maa-aluevuokra	-646,93
Varastotilavuokra	-1 000,00
Kiinteistövero	-1 914,94
Kiinteistön korjaus ja huolto	-4 166,90
Kaluston korjaus ja huolto	-1 226,86
Osakastoinnot	-4 243,18
Luottotappiot	-3 075,37
Luottotappioiden palautukset	1 932,95
Muut kulut	-44,14
Omien osakkeiden hankinta	-290,91
Rahoitus- ja korkokulut	-0,10
Hoitokulut yhteensä	-104 153,38
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-8 474,03
Edell.tk:n jäämä	-7 881,30
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-16 355,33
Lainalaskelma	
Korjausvastike	42 840,00
Yhteensä	42 840,00
Lainahoitokulut	
Lainan lyhennykset	-23 352,94
Korkokulut	-4 366,14
Rahoituskulut	-310,00
Kulut yhteensä	-28 029,08
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	14 810,92
Edell.tk:n jäämä	16 258,78
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	31 069,70
Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitajäämä	-16 355,33
Rahoitusjäämä	31 069,70
Yhteensä	14 714,37
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	27 986,53
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-13 272,16
Taseen rahoitusasema	14 714,37

TALOUSARVIOVERTAILU			
	Talousarvio	Toteuma	Ero
	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019
TUOTOT			
Vastikkeet	93 840,00	93 840,00	0,00
Korjausvastike	0,00	42 840,00	-42 840,00
Käyttökorvaukset	0,00	1 715,00	-1 715,00
TUOTOT YHTEENSÄ	93 840,00	138 395,00	-44 555,00
POISTOT			
	0,00	-29 980,74	29 980,74
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kokouspalkkiot	-4 500,00	-5 625,00	1 125,00
Yhtiökokouskulut	-600,00	-1 565,34	965,34
Hallituksen kulut/kokouskulut	-3 000,00	-2 786,81	-213,19
Kirjanpito ja isännöinti	-8 160,00	-9 775,80	1 615,80
Tilintarkastus	-894,00	-1 025,00	131,00
Perintäkulut	-1 000,00	-180,11	-819,89
Posti- ja kopiointikulut	-400,00	-968,60	568,60
Pankkipalvelut	-800,00	-858,99	58,99
Kuluvat käyttötarvikkeet	-2 100,00	-1 425,98	-674,02
Nestekaasut	-136,00	-96,72	-39,28
Pienkalusto	-900,00	-383,69	-516,31
Huoltosopimus	-2 100,00	-2 074,86	-25,14
Vastaanottopalvelut	-5 000,00	-4 881,60	-118,40
Ulkoalueiden hoito	-2 500,00	-3 539,34	1 039,34
Latumaksut	-900,00	-900,00	0,00
Viikkosiivous	-18 400,00	-21 799,83	3 399,83
Suursiivous	0,00	-3 103,94	3 103,94
Pesulakulut	-3 300,00	-7 758,16	4 458,16
Vesi- ja jätevesi	-3 700,00	-4 356,20	656,20
Sähkö	-17 000,00	-12 772,16	-4 227,84
Jätehuolto	-2 100,00	-2 435,96	335,96
Vahinkovakuutukset	-1 100,00	-1 162,91	62,91
Maa-aluevuokra	-800,00	-646,93	-153,07
Varastovuokrat	-1 100,00	-1 000,00	-100,00
Kiinteistövero	-1 850,00	-1 914,94	64,94
Kiinteistön korjaus ja huolto	-2 000,00	-4 166,90	2 166,90
Kaluston korjaus ja huolto	-1 500,00	-1 226,86	-273,14
Osakastoiminnot	0,00	-4 243,18	4 243,18
Luottotappiot	-8 000,00	-1 142,42	-6 857,58
Muut kulut	0,00	-44,14	44,14
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-93 840,00	-103 862,37	10 022,37
Hoitokate	0,00	34 532,63	-34 532,63
Korkotuotot	0,00	124,35	-124,35
Korkokulut	0,00	-4 676,24	4 676,24
	0,00	0,00	0,00

TULOSLASKELMA	liite	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2017-30.6.2018
Liikevaihto	1		
Vastikkeet		93 840,00	104 040,00
Korjausvastike		42 840,00	42 840,00
Käyttökorvaukset		1 715,00	1 013,49
Liikevaihto yhteensä		138 395,00	147 893,49
Poistot ja arvonalentumiset	2	-29 980,74	-41 999,00
Kiinteistön muut kulut			
Hallinto		-22 785,65	-20 352,67
Käyttö ja huolto		-8 862,85	-10 337,93
Ulkoalueiden huolto		-3 539,34	-3 372,34
Siivous		-32 661,93	-29 675,23
Vesi ja jätevesi		-4 356,20	-4 190,91
Sähkö		-12 772,16	-14 511,12
Jätehuolto		-2 435,96	-2 349,15
Vahinkovakuutukset		-1 162,91	-1 129,81
Vuokrat		-1 646,93	-1 647,55
Kiinteistövero		-1 914,94	-1 926,10
Korjaukset		-5 393,76	-5 703,58
Muut hoitokulut		-5 187,82	-3 058,36
Luottotappiot		-1 141,92	-3 002,20
Muut kulut		0,00	-144,44
Muut kulut yhteensä		-103 862,37	-101 401,39
Liikevoitto (tappio)		4 551,89	4 493,10
Rahoitustuotot ja -kulut	3		
Korkotuotot		124,35	241,62
Korkokulut		-4 676,24	-4 734,35
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 551,89	-4 492,73
Tilikauden voitto/tappio		0,00	0,37

TASE	liite	30.6.2019	30.6.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Rakennukset ja rakennelmat		1 251 347,50	1 281 328,24
Koneet ja kalusto		118 030,71	118 030,71
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		<u>1 369 378,21</u>	<u>1 399 358,95</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>1 369 378,21</u>	<u>1 399 358,95</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	5		
Myyntisaamiset		8 340,00	5 352,86
Siirtosaamiset		990,16	972,75
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		<u>9 330,16</u>	<u>6 325,61</u>
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		18 656,37	8 738,07
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		<u>18 656,37</u>	<u>8 738,07</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>27 986,53</u>	<u>15 063,68</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>1 397 364,74</u>	<u>1 414 422,63</u>
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	6		
Osakepääoma		8 160,00	8 160,00
Rakennusrahasto		520 437,84	520 437,84
Sijoitetun vapaan oman pääomanrahasto		363 310,00	363 310,00
Perusparannusrahasto		145 700,00	145 700,00
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-1 473,92	-1 474,29
Omat osakkeet		-290,91	0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00	0,37
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>1 035 843,01</u>	<u>1 036 133,92</u>
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	7		
Lainat rahoituslaitoksilta		303 385,40	334 062,57
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		<u>303 385,40</u>	<u>334 062,57</u>
Saadut ennakot			
Saadut ennakot		1 461,60	0,00
Saadut ennakot yhteensä		<u>1 461,60</u>	<u>0,00</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma	8		
Lainat rahoituslaitoksilta		44 864,17	37 539,94
Ostovelat		7 624,70	3 817,20
Muut lyhytaikaiset velat		90,00	648,56
Siirtovelat		4 095,86	2 220,44
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		<u>58 136,33</u>	<u>44 226,14</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>1 397 364,74</u>	<u>1 414 422,63</u>

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Kuer yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

sivu 1 (2)

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Kuerin (Y-tunnus 0681423-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 01.07.2018 – 30.06.2019. 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.

Muu informaatio

Lausuntonamme esitämme, että yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella laaditun toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin toisella sivulla 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 soveltuissa 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.

Muut raportointivelvoitteet, muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota. Velvollisuutemme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessä arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutemme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti. Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiosta on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastamisessa

Tavoitteemme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, 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. 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme 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, että 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 kysyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomioita 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.

Tarvittaessa kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävimmistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävimmät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Tampereella 27. syyskuuta 2019

Tilintarkastus AAA Oy, Tilintarkastusyhteisö



Tapani Taurainen, HT JHT
Aleksis Kiven katu 24 B 3. krs
33200 Tampere

Kiinteistö Oy Kuer TALOUSARVIO 1.7.2019 - 30.6.2020 osakkeita 408	Talousarvio 1.7.2020-30.6.2021	Talousarvio 1.7.2019-30.6.2020	Toteutunut 1.7.2018- 30.6.2019	Talousarvio 1.7.2018-30.6.2019	Toteutunut 1.7.2017- 30.6.2018	Talousarvio 1.7.2017 - 30.6.2018
	350€/vko	350€/vko	335€/vko	335€/vko	335€/vko	360€/vko
Vastikkeet 5,2632 €/m2/vko	142 800,00	142 800,00	136 680,00	136 680,00	146 880,00	146 880,00
Vastikkeet	-42 840,00	-42 840,00		-42 840,00	-42 840,00	-42 840,00
Ylim.vastike /lainanhoito-osuus siirto rahastoon	-2 000,00	-3 000,00	-1 142,42	-8 000,00	-3 002,20	-12 500,00
arvio luottotappioista	97 960,00	96 960,00	135 537,58	85 840,00	101 037,80	91 540,00
Yhteensä						
Kiinteistön tuotot						
Hoitokulut						
Palkat ja palkkio	4 500,00	4 500,00	5 625,00	4 500,00	4 950,00	5 000,00
Yhtiökokouskulut	1 600,00	1 000,00	1 565,34	600,00	1 100,48	600,00
Hallituksen kulut	3 000,00	3 000,00	2 786,81	3 000,00	2 564,27	4 000,00
Isännöinti	9 800,00	9 700,00	9 775,80	8 160,00	9 775,80	8 160,00
Tilintarkastus	1 000,00	920,00	1 025,00	894,00	894,00	890,00
Perintäkulut	1 000,00	1 000,00	180,11	1 000,00	393,92	2 000,00
Postikulut	1 000,00	400,00	968,60	400,00	183,23	700,00
Pankkikulut	1 000,00	600,00	858,99	800,00	490,97	1 000,00
Huoltosopimukset	2 100,00	2 100,00	2 074,86	2 100,00	2 044,66	2 100,00
Vastaanottopalvelut	5 000,00	5 000,00	4 881,60	5 000,00	4 840,44	5 000,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	2 100,00	2 100,00	1 425,98	2 100,00	2 161,08	2 000,00
Astiat ja kodinkoneet	900,00	900,00	383,69	900,00	968,41	3 200,00
Takkapuut + nestekaasu	300,00	0,00	96,72	136,00	323,34	120,00
Talvihoito lumityöt, yleisalueet	3 000,00	2 500,00	3 539,34	2 500,00	2 472,34	2 200,00
Latumaksut	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Siivous	24 000,00	23 000,00	24 903,77	18 400,00	24 205,08	15 400,00
Pesulakulut	5 500,00	5 500,00	7 758,16	3 300,00	5 470,15	3 600,00
Vesi ja jätevesi	4 600,00	4 000,00	4 356,20	3 700,00	4 190,91	3 600,00
Sähkö	13 000,00	15 000,00	12 772,16	17 000,00	14 511,12	16 500,00
Jätehuolto	2 600,00	2 300,00	2 435,96	2 100,00	2 349,15	1 650,00
Vakuutukset	1 200,00	1 200,00	1 162,91	1 100,00	1 129,81	1 100,00
Vuokrat	1 800,00	1 800,00	1 646,93	1 900,00	1 647,55	1 900,00
Kiinteistövero	2 000,00	2 000,00	1 914,94	1 850,00	1 926,10	1 820,00
Kiinteistökorjaukset	660,00	3 040,00	4 166,90	2 000,00	2 710,85	3 100,00
Kaluston korjaukset	1 000,00	1 500,00	1 226,86	1 500,00	2 992,73	2 000,00
Osakastoiminnot	4 400,00	3 000,00	4 243,18	1 500,00	3 002,20	3 000,00
Muut kulut			44,14		144,44	
Korkotuotot			-124,35			
Hoitokulut yhteensä	97 960,00	96 960,00	102 595,60	85 840,00	98 343,03	91 540,00