

# ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000017

Päiväys 26.08.2020

Sivu 1 ( 2 )

Yhtiön nimi ja osoite (rakennuksen sijaintiosoite) <b>Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma Jokipolku 1 50600 Mikkeli</b>		Isännöitsijätoimisto <b>Valiokiinteistöt Oy</b> Linnankatu 5 50100 Mikkeli Puhelin <b>015 338 883</b>	
		Isännöitsijä <b>Aku Kaipainen</b> Puhelin <b>044 0339 066</b> Sähköposti <b>aku.kaipainen@valiokiinteistot.fi</b>	
Kaupparekisterimerkinnän pvm ja Y-tunnus <b>08.09.2009 0765742-7</b>	Tontti/tila <b>0491-0417-0001-0905</b>	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm <b>26.10.2011</b>	

## TIETOJA HUONEISTOSTA

Porras <b>LH 6</b>	Huoneisto <b>LH 6</b>	Kerros	Huoneistotyyppi <b>Terveysk.</b>	Osakkeen omistajan ilmoittama huoneistotyyppi <b>Terveysk.</b>		
Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus <b>Liikehuoneisto</b>			Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus <b>L</b>	Pinta-ala m <sup>2</sup> <b>258,00</b>	Tarkistusmitattu pinta-ala m <sup>2</sup>	Kaapeli-TV Satelliitti-TV <input checked="" type="checkbox"/>
Puolisoiden yhteinen koti <b>Ei tiedetä</b>		Viivästyskorko <b>7,50 %</b>	Muut tilat	Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste Hakeutunut alv-verolliseksi <input checked="" type="checkbox"/>		
Erityinen omistus - tai rahoitusmuoto				Huomattava vika		
Maksut	Määrän peruste	Määrä	Kerroin	Ä-hinta EUR	Yhteensä EUR	Maksamaton EUR
<b>Hoitovastike liikehuon. alv 24</b>	<b>Huoneiston Pinta-ala</b>	<b>258</b>		<b>6,20m2</b>	<b>1 599,60</b>	<b>0,00</b>
<b>Kylmävesi</b>	<b>Kulutuslukema</b>			<b>5,39m3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Lämminvesi</b>	<b>Kulutuslukema</b>			<b>13,69m3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rah.vast.Sadevesijärj. alv 24%</b>	<b>Velalliset yksiköt</b>	<b>7 506</b>		<b>0,032 osake</b>	<b>240,19</b>	<b>0,00</b>
Reskontratilanne 26.08.2020				Maksulajien hinnat ovat alvillisia		
Osakkeiden numerot		Yhteensä		Omistaja, merkintäpvm ja omistusosuus		
<b>Osakenumerot</b>	<b>8291 - 15796</b>	<b>7506</b>		<b>Mikkelin kaupunki</b>	<b>01.01.2001</b>	<b>100,00%</b>
Osakeryhmä huoneistorekisterissä	Ei	<b>Osakkeita yhteensä: 7506</b>				
Korjaukset tehty IV-saneeraus				<b>2013</b>		

## LAINAT

Huoneiston velkaosuudet	Nostettu laina	Nostamaton laina	Maksettavissa pvm	Velkaosuus EUR	
<b>LVIS-remonttilaina</b>	<b>38 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>Kyllä 31.07.2020</b>	<b>- 1 067,71</b>	
<b>SV-laina</b>	<b>57 353,82</b>	<b>0,00</b>	<b>Kyllä 31.07.2020</b>	<b>19 825,05</b>	
<b>Huoneiston velkaosuudet yhteensä EUR</b>				<b>18 757,34</b>	
Yhtiön lainat	Lainan tyyppi	Nostettu laina	Nostamaton laina	/ pvm	Lainasaldo EUR
<b>SV-laina</b>	<b>Rahoituslaina</b>	<b>57 353,82</b>	<b>0,00</b>	<b>31.07.2020</b>	<b>34 642,34</b>
<b>Yhtiön lainat yhteensä EUR 34 642,34</b>					
Velkaosuus maksettavissa <b>Pankin ehtojen mukaan</b>					

## TIETOJA YHTIÖSTÄ

ALV-verollinen yhtiö <b>Kyllä</b>	Kiinteistönhoitojärjestelmä <b>Huoltoyhtiö</b>	Huoltoyhtiö <b>Savon Talohoito STH Oy</b>			
Kulutukset v.	Lämpö kWh/m <sup>2</sup> /v <b>44,87</b>	Sähkö kWh/m <sup>2</sup> /v <b>26 044,00</b>	Vesi l/hlö/vrk <b>0,21</b>	Muut vakuutukset <b>Vastuu- ja oikeusturvavakuutus</b>	Vakuutuksen arvo <b>1 868,82</b>
Kiinnitykset	Rakennusten lkm <b>1</b>	Vakuutusyhtiö <b>IF Vahinkovakuutus Oy</b>			
Antennijärjestelmä <b>Kaapeli TV</b>	Tietoliikennejärjestelmä		Poikkeava yhtiöjärjestys <input type="checkbox"/>	Arava-rahoitettu <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Osakkeet painettava turvapainossa	Painopaikka	Osakehuoneistorekisteri käytössä <b>Ei</b>		Täysarvovakuutus <input checked="" type="checkbox"/>	
Huoneistoluetteloa muutettu 1.5.1972 jälkeen					

# ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000017

Päiväys 26.08.2020

Sivu 2 ( 2 )

Huoneistomäärät	Määrä kpl	Osakkeiden lkm	Pinta-ala yhteensä m <sup>2</sup>
<b>Liikehuoneisto</b>	<b>8</b>	<b>17746</b>	<b>610,00</b>
<b>Toimistohuoneisto</b>	<b>1</b>	<b>554</b>	<b>19,00</b>
Muut rakennusten tiedot			
<b>Tilavuus</b>	<b>3 380 m3</b>	<b>Autopaikat Kaavan mukaiset Muut paikat</b>	<b>23 kpl kpl</b>
Korjaukset tehty IV-saneeraus <b>2013</b>			
Maksut	Määrän peruste	Ä-hinta EUR	Yksikkö
<b>Hoitovastike liikehuoneisto, a</b>	<b>Huoneiston Pinta-ala</b>	<b>6,20</b>	<b>m2</b>
<b>Kylmävesi</b>	<b>Kulutuslukema</b>	<b>5,39</b>	<b>m3</b>
<b>Lämminvesi</b>	<b>Kulutuslukema</b>	<b>13,69</b>	<b>m3</b>
<b>Pyöritys</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>1,00</b>	<b>kpl</b>
<b>Rah.vast.Sadevesijärj. alv 24%</b>	<b>Velalliset yksiköt</b>	<b>0,032</b>	<b>osake</b>

## TIETOJA RAKENNUKSESTA

Talotyyppi	Rakennusaine	Kattotyyppi	Kateaine
<b>Liiketalo</b>	<b>Tiili/betoni</b>	<b>Harjakatto</b>	<b>Tiili</b>
Lämmitysjärjestelmä	Ilmanvaihtojärjestelmä	Jäähdytysjärjestelmä	Valmistumisvuosi
<b>Kaukolämmitys</b>	<b>Koneellinen</b>		<b>1989</b>
			Kuntoarvio
			PTS-kuntos. ajalle

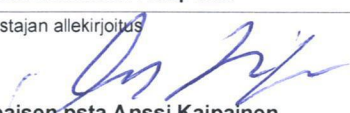
## TIETOJA TONTISTA

Tontin omistus	Vuokranantaja	Vuosivuokra	Tarkistusperuste
<b>Oma tontti</b>			
Vuokra-aika v	Vuokra-aika päättyy	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala m <sup>2</sup>
		<b>2 180,00</b>	<b>711,50</b>
			Rakennusoikeus käyttämätön m <sup>2</sup>
Kunta	Kaupunginosa	Kortteli	
<b>Mikkeli</b>	<b>Rantakylä</b>		

## KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Kunnan lunastusoikeus	Lunastusoikeus osakkailla	<input checked="" type="checkbox"/>	Lesken hallintaoikeus	<input type="checkbox"/>
	Lunastusoikeus yhtiöllä	<input type="checkbox"/>		
Muu lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus		
<b>Ks. yhtiöjärjestys pykälä X</b>				

## LISÄTIETOJA

Yhtiön lisätieto	
<b>Taloyhtiötä ei ole siirretty sähköiseen osakerekisteriin.</b>	
Liitteet	Isännöitsijätodistuksen tilaaja
<b>Yhtiöjärjestys</b>	<b>Minna Rautio/Mikkelin Kaupunki</b>
<b>Tilinpäätös</b>	Yhtiön edustajan allekirjoitus
<b>Pohjakuva</b>	
<b>Energiatodistus</b>	<b>Aku Kaipaisen psta Anssi Kaipainen</b>
<b>5-vuotiskorjaussuunnitelma</b>	
<b>Talousarvio</b>	

# **Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma**

## **TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS**

**1.1. - 31.12.2019**

**Säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.**

Osoite:  
Linnankatu 5  
50100 Mikkeli  
Kotipaikka Mikkeli  
Y-tunnus 0765742-7

---

**TOIMINTAKEROMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2019**

**Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019**

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
TASE.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
LIITETIEDOT.....	6
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	8
KÄYTETYT TOSITELAJIT.....	8
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS.....	9
TILINTARKASTUSMERKINTÄ.....	9

Pääkirjaa ja päiväkirjaa on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti. Tilikauden kirjanpitoaineistoa on säilytettävä vähintään 31.12.2025 asti. Tasekirjaa säilytetään pysyvästi.

Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrittäjien tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Tilinpäätöksen on laatinut

Valiokiinteistöt Oy

---

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Tontti:	Oma
Kiinteistötunnus:	491-417-1-905
Rakennukset:	1 kpl
Rakennustyyppi:	Liikekiinteistö
Tilavuus:	3380 m <sup>3</sup>
Pinta-ala:	629 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	2013
Merkitty kaupparekisteriin	17.5.1989
Liike ja- ja muut huoneistot	9 kpl

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.4.2019 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asia

### Hallitus:

1.1.-8.4.

Ari Tiusanen, hallituksen puheenjohtaja  
Pentti Hiltunen, hallituksen jäsen  
Seppo Hytönen, hallituksen jäsen  
Nina Hurri, hallituksen jäsen

9.4.-31.12

Ari Tiusanen, hallituksen puheenjohtaja  
Pentti Hiltunen, hallituksen jäsen  
Helena Laitinen, hallituksen jäsen  
Nina Hurri, hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

### Isännöitsijä:

Anssi Kaipainen, Valiokiinteistöt Oy 1.1.-31.3.2019  
Aku Kaipainen, Valiokiinteistöt Oy 1.4.2019 alkaen

### Tilintarkastaja:

Kiinteistön huolto:

Mikkelin Tilintarkastus Oy / Mika Mikkonen HT, JHT  
Savon Talonhoito Oy

### Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

#### Hoitovastikkeet

Hoitovastike liikehuon. alv 24%	01.01.2019 - 31.12.2019	6,20 / m <sup>2</sup>
Hoitovastike liikehuoneisto	01.01.2019 - 31.12.2019	6,20 / m <sup>2</sup>

#### Rahoitusvastikkeet

Rahoitusvastike sadevesijärjestelmä	01.01.2019 - 31.12.2019	0,032 / osake
-------------------------------------	-------------------------	---------------

### Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 29,43 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 3.756,96 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 11.910,07 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 15.667,03 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

### Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 29,43 € kirjaamista voitto-/tappiolille.

### Maksuvalmius

	1.1.2019	31.12.2019
Rahoitusomaisuus	23 699,34	23 983,19
Lyhytaikaiset velat	-5 636,31	-3 826,62
Rahoitusali/ylijäämä	18 063,03	20 156,57

### Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Pääomavastikelaina 2	0,00	36.680,12

5-vuoden päästä erääntyviä lainoja on yhtiöllä arviolta 16 300 euroa. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia osakaslyhennyksiä. Arvio on laskettu yhtiön tämänhetkisinä lainoilla.

### Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

### Energian ja veden kulutus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lämmönkulut Mwh	135,1	125,91	137,97	133,66	126,75	135,565
Lämpö normeerattu	148	147,00	145,57	141,61	135,58	148,18
Lämpö kwh/m3	43,73	43,36	43,07	41,90	40,11	43,84
Vesi m3	344	325	300	318	358	415
Sähkö kwh	20212	19 813	18 839	18 132	17 332	17 833

### Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia.

### Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 1.433,62 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

### Arvio tulevasta kehityksestä

Katso 5-vuotiskorjaussuunnitelma

Korjaukset tulevat joka tapauksessa tehtäväksi keskimäärin KH-kortin nro 90-00159 mukaisin ajoituksin laskettuna kiinteistön rakennusvuodesta, tai edellisestä peruskorjauksesta vaikka korjauksista ei olisi erillisiä päätöksiä hallituksen tai yhtiökokouksen toimesta. Tämä seikka on hyvä tiedostaa esimerkiksi asuntoa ostaessa, kun arvioidaan tulevia korjauskustannuksia.

### Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Panttikirja 22.8.2013/206270 100 000,00€ Nordea Pankki Suomi Oyj, sähköinen

### Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus ja AsumisPlus tapaturmavakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on IF Vahinkovakuutus Oy.

**VASTIKERAHOITUSLASKELMAT**

1.1. - 31.12.2019

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	46.090,80	
Käyttökorvaukset	2.254,66	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	1,85	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		48.347,31
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-44.590,35	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-44.590,35
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		3.756,96
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		11.910,07
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		15.667,03
Suoritettava Alv (-)	-7.956,00	
Vähennettävä arvonlisävero (+)	6.745,28	
ARVONLISÄVEROVASTIKELASKELMA HOITOTUOTOT	-1.210,72	
Tilikauden alv hoitoyli- /alijäämä		-1.210,72
Ed. vuosien alv hoitoyli- /alijäämä		8.148,75
Siirtyvä alv hoitoyli-/alijäämä		6.938,03
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1		0,00
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2		
Pääomavastikkeet	4.993,68	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2 YHTEENSÄ		4.993,68
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		
Korkokulut	-399,37	
Muut rahoituskulut	-4,00	
Lainojen lyhennykset	-4.075,56	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		-4.478,93
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 2		514,75
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		630,45
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		1.145,20
ARVONLISÄVEROLASKELMA RAHOITUSTUOTOT		
Suoritettava Alv (-)	-966,48	
Vähennettävä arvonlisävero (+)	0,00	
ARVONLISÄVEROLASKELMA RAHOITUSTUOTOT YHTEENSÄ		-966,48
Ed. tilikausien alv lisävastike yli/alijäämä		-2.626,24
Siirtyvä alv lisävastike yli/alijäämä		-3.592,72
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		15.667,03
Siirtyvä alv hoitoyli-/alijäämä		6.938,03
Siirtyvä alv rahoitushoitajäämä		-3.592,72
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2		1.145,20
Kokonaisjäämä		20.157,54
Rahoitusomaisuus		23.984,16
Lyhytaikainen vieras pääoma		-3.826,62
Taseen rahoitusasema		20.157,54
Erotus		0,00

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2019	Budjetti	Ero	Tot. %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet yhteensä	46.090,80	46.090,80	0,00	100,0
Käyttökorvaukset	2.254,66	2.000,00	-254,66	112,7
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-7.956,00			
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>40.389,46</b>	<b>48.090,80</b>	<b>-7.701,34</b>	<b>84,0</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>-0,24</b>			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Hallinto yhteensä	-6.302,25	-6.420,00	117,75	98,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-12.256,48	-12.313,56	57,08	99,5
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1.113,22	-2.000,00	886,78	55,7
Lämmitys	-12.249,75	-11.880,00	-369,75	103,1
Vesi ja jätevesi	-2.488,27	-1.956,50	-531,77	127,2
Sähkö ja kaasut	-1.973,02	-2.500,00	526,98	78,9
Jätehuolto	-2.044,87	-1.800,00	-244,87	113,6
Vahinkovakuutukset	-2.938,27	-3.000,00	61,73	97,9
Kiinteistövero	-1.599,86	-1.600,00	0,14	100,0
Korjaukset yhteensä	-1.433,62	-4.000,00	2.566,38	35,8
Muut hoitokulut	-1.257,88	-250,00	-1.007,88	503,2
Vähennettävät arvonlisäverot	6.745,28			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-38.912,21</b>	<b>-47.720,06</b>	<b>8.807,85</b>	<b>81,5</b>
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>1.477,01</b>	<b>370,74</b>	<b>1.106,27</b>	<b>398,4</b>

## KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2018

64601 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	-557,84
65301 LVI-järjestelmä korjaukset	-734,59
65501 Sähkö-, kaasut, tieto ja kaasujärjestelmien korjaukset	-141,19
<b>Korjaukset yhteensä</b>	<b>-1.433,62</b>



**TULOSLASKELMA**

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	46.090,80	46.090,80
Käyttökorvaukset	2.254,66	1.792,39
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-7.956,00	-7.956,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>40.389,46</b>	<b>39.927,19</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>	<b>1,85</b>	<b>-0,04</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Hallinto	-6.302,25	-6.615,76
Käyttö ja huolto	-12.256,48	-12.157,65
Ulkoalueiden hoito	-1.113,22	-632,16
Lämmitys	-12.249,75	-11.400,29
Vesi ja jätevesi	-2.488,27	-1.855,73
Sähkö ja kaasu	-1.973,02	-1.861,55
Jätehuolto	-2.044,87	-1.999,48
Vahinkovakuutukset	-2.938,27	-2.865,63
Kiinteistövero	-1.599,86	-1.561,64
Korjaukset	-1.433,62	-1.573,91
Aktivoinnit		62.685,28
Erillinen urakka 2		-62.685,28
Muut hoitokulut	-190,74	-228,97
Vähennettävät arvonlisäverot	6.745,28	20.623,78
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-37.845,07</b>	<b>-22.128,99</b>
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>2.546,24</b>	<b>17.798,16</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-4.814,23	-31.200,62
Koneista ja kalustosta	-1.326,41	-1.768,55
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-6.140,64</b>	<b>-32.969,17</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Pääomavastikkeet	4.993,68	671,20
Lainaosuussuoritukset		16.598,14
Suoritettavat arvonlisäverot pääomavastiketuoista	-966,48	
Suoritettavat arvonlisäverot lainaosuussuorituksista		-2.029,68
Korkokulut	-399,37	-40,75
Muut rahoituskulut	-4,00	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>3.623,83</b>	<b>15.198,91</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>29,43</b>	<b>27,90</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>29,43</b>	<b>27,90</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>29,43</b>	<b>27,90</b>

**TASE**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	57.049,34	57.049,34
Liittymismaksut	14.594,36	14.594,36
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	720.931,67	725.745,90
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	720.931,67	725.745,90
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	3.979,24	5.305,65
Koneet ja kalusto yhteensä	3.979,24	5.305,65
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	796.554,61	802.695,25
Sijoitukset	1.034,36	1.034,36
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<u>797.588,97</u>	<u>803.729,61</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	3.753,38	1.415,76
Saamiset yhteensä	3.753,38	1.415,76
Rahat ja pankkisaamiset	20.230,78	22.263,58
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<u>23.984,16</u>	<u>23.699,34</u>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<u>821.573,13</u>	<u>827.428,95</u>

**TASE**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	8.000,00	8.000,00
Rakennusrahasto	778.780,77	778.780,77
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-5.743,81	-5.771,71
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	29,43	27,90
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>781.066,39</u>	<u>781.036,96</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	36.680,12	40.755,68
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	36.680,12	40.755,68
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	288,93	18,06
Ostovelat	2.178,32	2.302,04
Siirtovelat	1.359,37	3.316,21
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3.826,62	5.636,31
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>40.506,74</u>	<u>46.391,99</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<u>821.573,13</u>	<u>827.428,95</u>

## LIITETIEDOT

### Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma

#### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Poistoja ei ole kirjattu suunnitelman mukaisesti. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen
2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

#### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

5-vuoden päästä erääntyviä lainoja on yhtiöllä arviolta 16 300 euroa. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia osakaslyhennyksiä. Arvio on laskettu yhtiön tämänhetkisillä lainoilla.

#### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

##### Käyttöomaisuuden muutokset

	2019	2018
Muut rakennukset 1.1	725.745,90	692.697,09
Lisäys	0,00	62.685,28
Vähennys	-4.814,23	-29.636,47
Asuinrakennukset 31.12	720.931,67	725.745,90
Koneet ja kalusto 1.1	5.305,65	7.074,20
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-1.326,41	-1.768,55
Koneet ja kalusto 31.12	3.979,24	5.305,65
Sijoitukset 1.1	1.034,36	1.034,36
Sijoitukset 31.12	1.034,36	1.034,36

#### Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

##### Oman pääoman erien muutokset

	2019	2018
Osakepääoma 1.1	8.000,00	8.000,00
Osakepääoma 31.12	8.000,00	8.000,00
Rakennusrahasto 1.1	778.780,77	778.780,77
Rakennusrahasto 31.12	778.780,77	778.780,77
Sidottu oma pääoma yhteensä	786.780,77	786.780,77
Muut rahastot		
Voitto/tappio edel. kausilta	-5.743,81	-5.771,71
Tilikauden voitto/tappio	29,43	27,90
Vapaa oma pääoma yhteensä	-5.714,38	-5.743,81
Oma pääoma yhteensä	781.066,39	781.036,96

---

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Ostolaskut	sähköinen
Tositteet	sähköinen
Päivä- ja pääkirjat	sähköinen
Vuokrankantokirja	sähköinen
Tasekirja	sidottuna paperilla, säilytys pysyvästi

tammi-joulukuun tositteet sähköinen

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Valiokiinteistöt Oy

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
17	Autom.kirjaukset
21	TiTo Nordea
22	TiTo Handelsbanken
994	Liitetietositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Mikkelissä \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta.2020

Ari Tiusanen  
hallituksen puheenjohtaja

Nina Hurri  
hallituksen jäsen

Pentti Hiltunen  
hallituksen jäsen

Helena Laitinen  
hallituksen jäsen

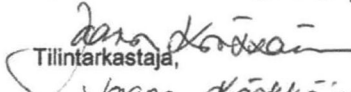
Valiokiinteistöt Oy / Aku Kaipainen  
isännöitsijä

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Mikkelissä 15 .päivänä kesä kuuta 2020

Mikkelin Tilintarkastus Oy

  
Tilintarkastaja,  
Jari Kärkkäinen 45

**IGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTE**

This document contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**AKU KAIPAINEN**

fba6c073-cc51-48a8-90df-e60e6c5e0c8f - 2020-04-07 15:58:06  
BankID / MobileID - fd6659e4-a76c-4626-896e-125b62eebb4d - FI

**ARI TIUSANEN**

006525a3-06cc-4dd0-948a-74a2850c0edd - 2020-04-15 10:08:11  
BankID / MobileID - 34b7c7fc-b705-4dd7-9b44-abd0a873eea3 - FI

**NINA SATU MARIA HURRI**

64da6c9e-0850-4ccb-9b44-cde4a80e453d - 2020-04-20 10:02:20  
BankID / MobileID - be26700a-d899-4b74-b46d-4611a36e3496 - FI

**HELENA ANNA-MARIA LAITINEN**

845c8861-752d-4158-bffb-a9554c26758e - 2020-04-20 16:02:01  
BankID / MobileID - 599f16f8-0d1d-4448-9030-2bfa25289e89 - FI

**PENTTI TAPIO HILTUNEN**

6691289a-a740-4b6b-8d92-d08632ef09d2 - 2020-04-21 16:26:22  
BankID / MobileID - cfc636b8-0ef4-42d9-8279-53216776ca27 - FI

Authority to sign  
Representative  
Notarial

toimivaltaoikeus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

authority to sign  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulman yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet **Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulman** (y-tunnus 0765742-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista 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, 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.

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 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.

Lausuntona 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.

Mikkelissä 15. päivänä kesäkuuta 2020

Mikkelin Tilintarkastus Oy  
Tilintarkastusyhteisö

  
Jaana Kärkkäinen  
HT-tilintarkastaja  
Porrassalmenkatu 39 A  
50100 Mikkeli



**Kiinteistö Oy Kuuselankulma  
TALOUSARVIO VUODELLE 2020**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT		Määrä	Ä-hinta	Kk		Yhteensä	Ed.vuosi	
Hallinto						6520,00	6302,25	
Käyttö ja huolto	talonhoito KTV-vuosimaksut		1 023,53 x	12	12282,36 340,00	12622,36	12256,48	
Ulkoalueiden hoito						1500	1113,22	
Lämmitys						13000,00	12249,75	
Vedet	vesi/ m <sup>3</sup> jätevesi/ m <sup>3</sup> mittarimaksu/ v	450 x 450 x	2,290 3,270		1030,50 1471,50 70,00	2572,00	2488,27	
Sähkö						2300	1973,02	
Jätehuolto						2150	2044,87	
Vakuutus	täysarvovakuutus					3228,12	2938,27	
Kiinteistövero						1800,00	1599,86	
Korjaukset	vuosikorjaukset ja huollot					3000,00	1433,62	
Muut hoitokulut						250,00	1257,88	
						<b>48942,48</b>	<b>45657,49</b>	
					Vähennettävä Alv	5383,67	6745,28	
						43558,81	38912,21	
<b>TUOTOT</b>								
Vastikkeet	hoitovastikkeet	619,50 x 619,50 x	6,200 x 6,200 x	12 0	46090,80 0,00	46090,80		
Käyttökorvaukset	vesimaksut				2300,00	2300,00		
						<b>48390,80</b>		
	Tilikauden tulos					-551,68		

## Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma

5-vuotiskorjaussuunnitelma

Kesä 2020

- Puuosien maalaus

1-3 vuotta

- Lukoston uusiminen

Tehdyt korjaukset

Huoneistokohtaisia korjauksia.

IV-saneeraus 2013

Jäteaseman muutos 2015

pihalta painumien korjaukset ja sadevesi- sekä salaojien muutokset 2018

Mikkelissä 10.3.2020

## PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

### Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 26.10.2011  
Toiminimi: Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0765742-7  
Voimassaoloaika, alkaen 24.02.2004

Kyselyajankohta: 26.10.2011 08:54:22

KIINTEISTÖ OY MIKKELIN MAALAIKUNNAN KUUSELAN KULMA -NIMISEN  
YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön nimi on Kiinteistö Oy Mikkelin maalaiskunnan Kuuselan Kulma ja kotipaikka Mikkelä.

2 § Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Mikkelin kaupungin Rantakylän kylässä korttelissa 16 tonttia 1:905 sekä tontilla olevia rakennuksia.

3 § Yhtiön osakepääoma on 8.000,00 (kahdeksantuhatta) euroa jaettuna 18.300 (kahdeksaentoistatuhanteenkolmeensataan) osakkeeseen.

Osakekirjat ja niistä mahdollisesti annettavat väliaikaistodistukset painetaan Setec Oy:ssä.

4 § Yhtiön rakennuksessa tuottavat yhtiön osakkeet oikeuden hallita huoneistoja seuraavasti:

Huon. n:o	Krs	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Osakkeet kpl	Osakkeet n:ot
1	I	Liiketila	115,0	3346	1-3346
2	I	"	42,5	1236	3347-4582
3	I	"	42,5	1236	4583-5818
4	I	"	42,5	1236	5819-7054
5	I	"	42,5	1236	7055-8290
6	I	Terveysk.	258,0	7506	8291-15796
7	I	Liiketila	33,5	975	15797-16771
8	I	"	33,5	975	16772-17746
9	II	Toimisto	19,0	554	17747-18300
Yhteensä			629,0	18300	

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat sähköpäätauluhuone, lämmönjakuhuone, talovarasto, puhelinrelehuone ja toisessa kerroksessa sijaitseva ilmastointihuone.

Yhtiöllä on lisäksi 12 autopaikkaa, joiden hallinnasta päättää yhtiön hallitus. 3 autopaikkaa kuuluu liiketilaan n:o 7 ja 2 autopaikkaa liiketilaan n:o 8.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista maksettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen.

Hoitovastike käsittää kiinteistön hoitomenot lukuunottamatta autolämmityspisteiden sähköstä laskettavaa käyttökorvausta. Hoitovastikkeen suuruus määrätään noudattaen seuraavia käyttötarkoitukseluokituksen vastikeindeksejä: kaikki muut huoneistot n:ot 1-8 kerroin on 1.0, paitsi huoneisto n:o 9 kerroin on 0.5.

Vastikeindeksillä kerrotaan 4 §:ssä mainittu huoneiston pinta-ala. Hoitovastike määräytyy näin saatujen korjattujen pinta-alojen perusteella.

Rahoitusvastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa.

Rahoitusvastikkeella maksetaan yhtiölle uudisrakentamista varten otettujen kiinnelainojen lyhennykset, korot, mahdolliset indeksikorotukset, -korot ja muut niihin liittyvät menot.

Kussakin huoneistossa on erillinen sähkö- ja vesimittari. Sähköstä ja vedestä aiheutuneet kulut peritään osakkeenomistajalta mittareiden osoittamien todellisten kustannusten mukaan.

6 § Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

7 § Yhtiökokouksen päätöksellä yhtiölle voidaan perustaa kiinteistön rakennuslaina ym. rahastoja. Niiden purkamisesta, niihin sijoitetuille rahoille maksettavasta korosta ja muista ehdoista päättää yhtiökokous.

8 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle 5 §:ssä mainituilla rahoitusvastikeperusteilla huoneistojaan vastaavan osuuden yhtiön niitä vastaavista pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorittamisen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu. Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Osakeluettelo on merkittävä täyden lainaosuuden suoritus. Osakkeenomistajan pyynnöstä on osakekirjaan otettava vastaavasti maininta täyden lainaosuuden suorittamisesta.

9 § Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 § Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

11 § Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

12 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

13 § Yhtiössä on kaksi tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa. Yhtiön tilintarkastajana voi olla myös osakeyhtiölaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, jolloin yhtiölle ei valita muita tilintarkastajia eikä varatilintarkastajia. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön

tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajille. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle huhtikuun loppuun mennessä. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

15 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille todistettavasti kirjallisesti heidän osakeluetteloon ilmoittamallaan osoitteilla.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto ja tappio antavat aihetta,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. talousarvion vahvistamisesta ja vastikkeiden suuruudesta,
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta,
8. hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä

valittava

9. hallituksen jäsenet,
10. tilintarkastajat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemiseksi pidetään hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi.

17 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hankintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

18 § Jos erääntynyttä vastiketta ei makseta tai jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se on aiottu tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa tai jos osakkeenomistaja jättää noudattamatta mitä järjestyksen säilymiseksi talossa on tarpeellista eikä ota ojentuakseen hallituksen antamasta varoituksesta, voi yhtiökokous päättää, jollei rike ole vähäinen, että huoneisto on määrätyn ajaksi luovutettava yhtiön hoidettavaksi. Hallintaan ottoon sovelletaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia soveltuvin osin.

19 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevia osakeyhtiöistä annettuja lakeja.

# ENERGIATODISTUS

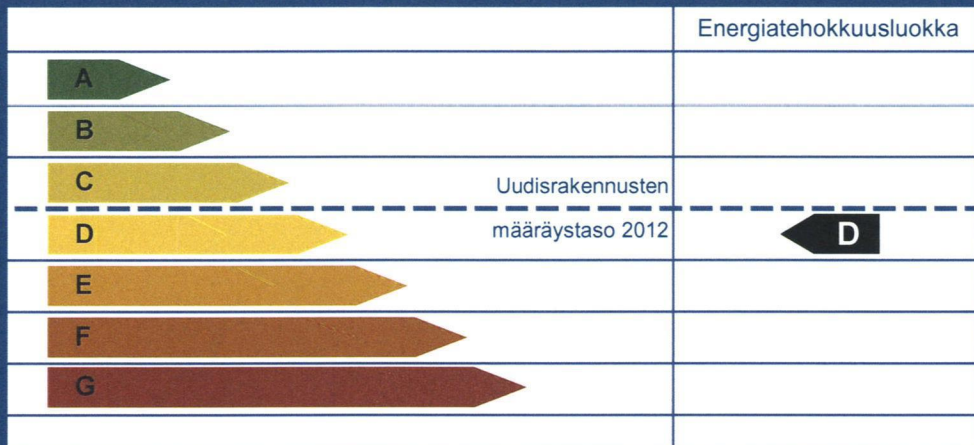
**Rakennuksen nimi ja osoite:** Kiinteistö Oy Mikkelin mlk:n Kuuselan Kulma  
Jokipolku 1  
50600 Mikkeli

**Rakennustunnus:** 0417-0001-0905-0001

**Rakennuksen valmistumisvuosi:** 1989

**Rakennuksen käyttötarkoitusluokka:** Muut myymälärakennukset

**Todistustunnus:**



Rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) 243  
kWh<sub>E</sub>/m<sup>2</sup>vuosi

**Todistuksen laatija:**

Anssi Kaipainen

Allekirjoitus:

**Yritys:**

Valiokiinteistöt Oy  
Linnankatu 5  
50100 Mikkeli

**Todistuksen laatimispäivä:**

6.2.2015

**Viimeinen voimassaolopäivä:**

5.2.2025



## YHTEENVETO RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUDESTA

### Laskettu kokonaisenergiankulutus ja ostoenergiankulutus

Lämmitetty nettoala	712
Lämmitysjärjestelmän kuvaus	Kaukolämpö / Vesikierto
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus	Koneellinen poisto

Käytettävä energiamuoto	Laskettu ostoenergia		Energiamuodon kerroin	Energiamuodon kertoimella painotettu energia
	kWh/vuosi	kWh/(m <sup>2</sup> vuosi)		
Sähkö	31 613	44	1,7	75
Kaukolämpö	170 544	240	0,7	168
Kaukojäähdytys			0,4	
Fossiiliset polttoaineet			1,0	
Uusiutuvat polttoaineet			0,5	
Sähkön kulutukseen sisältyvä valaistus- ja kuluttajalaitesähkö				
<b>Kokonaisenergiankulutus (E-luku)</b>				<b>243</b>

### Rakennuksen energiatehokkuusluokka

Käytetty E-luvun luokittelusteikko  
Luokkien rajat asteikolla

Liikerakennukset

<b>A: ...90</b>	<b>B: 91...170</b>	<b>C: 171...240</b>
<b>D: 241...280</b>	<b>E: 281...340</b>	<b>F: 341...390</b>
<b>G: 391...</b>		

Tämän rakennuksen energiatehokkuusluokka

**D**

E-luku perustuu rakennuksen laskennallisiin kulutuksiin ja energiamuotojen kertoimiin. Kulutus on laskettu standardikäytöllä lämmitettyä nettoalaa kohden, jolloin eri rakennusten E-luvut ovat keskenään vertailukelpoisia. E-lukuun sisältyy rakennuksen lämmitys-, ilmanvaihto-, jäähdytysjärjestelmien sekä kuluttajalaitteiden ja valaistuksen energiakulutus. Rakennuksen ulkopuoliset kulutukset kuten autolämmityspistokkeet, sulanapitolämmitykset ja ulkovalot eivät sisälly E-lukuun.

## ENERGIATEHOKKUUTTA PARANTAVAT TOIMENPITEET

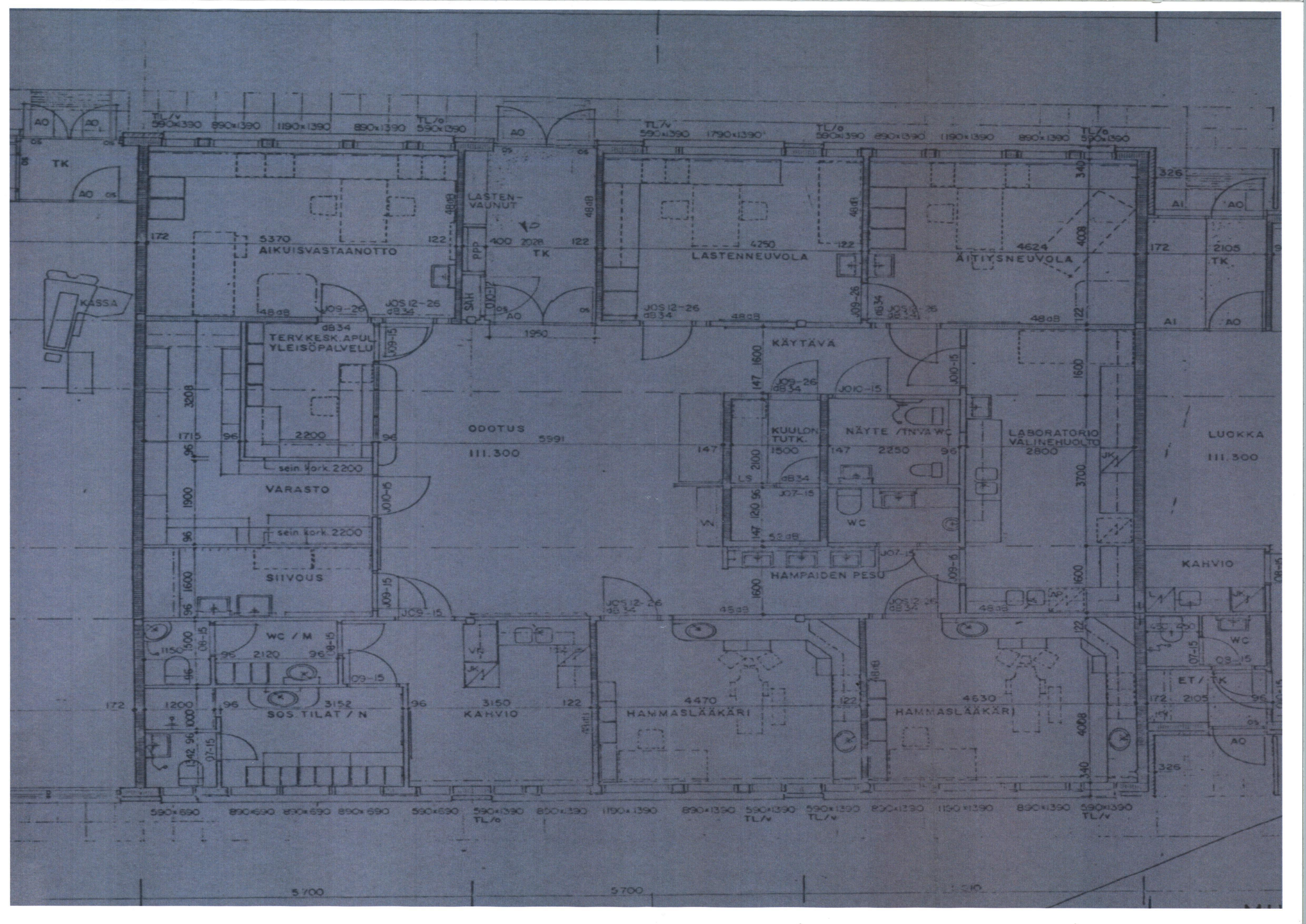
### Keskeiset suositukset rakennuksen energiatehokkuutta parantaviksi toimenpiteiksi

Tämä osio ei koske uudisrakennuksia

Suosituksien ovat esitetty yksityiskohtaisemmin kohdassa "Toimenpide-ehdotukset energiatehokkuuden parantamiseksi".

## E-LUVUN LASKENNAN LÄHTÖTIEDOT

Rakennuskohde				
Rakennuksen käyttötarkoitus	Muut myymälärakennukset			
Rakennuksen valmistumisvuosi	1989	Lämmitetty nettoala	712	m <sup>2</sup>
Rakennusvaippa				
Ilmanvuotoluku q <sub>50</sub>	1,30	m <sup>2</sup> /(hm <sup>2</sup> )		
	A	U	UxA	Osuus lämpöhäviöstä
	m <sup>2</sup>	W/(m <sup>2</sup> K)	W/K	%
Ulkoseinät	475,0	0,28	133	29
Yläpohja	283,0	0,22	62	13
Alapohja	667,0	0,36	240	52
Ikkunat	202,0	2,10	424	53
Ulko-ovet	22,0	1,40	31	7
Kylmäsiilat	-	-	0	0
Ikkunat ilmansuunnittain				
	A	U	g <sub>kohtisuora</sub> -arvo	
	m <sup>2</sup>	W/(m <sup>2</sup> K)	-	
Pohjoinen	93,0	2,10	0,65	
Koillinen	0,0	2,10	0,65	
Itä	5,0	2,10	0,65	
Kaakko	0,0	2,10	0,65	
Etelä	94,0	2,10	0,65	
Lounas	0,0	2,10	0,65	
Länsi	10,0	2,10	0,65	
Luode	0,0	2,10	0,65	
Ilmanvaihtojärjestelmä				
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus:	Koneellinen poisto			
	Ilmavirta tulo/poisto (m <sup>3</sup> /s) / (m <sup>3</sup> /s)	Järjestelmän SFP-luku kW/(m <sup>3</sup> /s)	LTO:n lämpötilasuhde	Jäätymisenesto °C
Päälämpövaihtokoneet	0/0,5	0,00	0 %	0
Erillispoistot	- /0	0,00	-	-
Ilmanvaihtojärjestelmä	0/0,5	0,00	-	-
Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän LTO:n vuosihyötysuhde:			0 %	
Lämmitysjärjestelmä				
Lämmitysjärjestelmän kuvaus:	Kaukolämpö / Vesikierto			
	Tuoton hyötysuhde	Jaon ja luovutuksen hyötysuhde	Lämpökerroin <sup>1</sup>	Apulaitteiden sähkönkäyttö <sup>2</sup> kWh/(m <sub>2</sub> vuosi)
	-	-	-	-
Tilojen ja iv:n lämmitys	1,00	90 %	3	2,0
Lämpimän käyttöveden valmistus	1,00	96 %	2,3	0,0
<sup>1</sup> vuoden keskimääräinen lämpökerroin lämpöpumpulle				
<sup>2</sup> lämpöpumppujärjestelmissä voi sisältyä lämpöpumpun vuoden keskimääräiseen lämpökertoimeen				
	Määrä kpl	Tuotto kWh		
Varaava tulisija	0	0		
Ilmalämpöpumppu	0	0		
Jäähdytysjärjestelmä				
Jäähdytysjärjestelmä	Jäähdytyskauden painotettu kylmäkerroin			
	2,5			
Lämminäyttövesi				
Lämmin käyttövesi	Ominaiskulutus dm <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> vuosi)	Lämmitysenergian nettotarve kWh/(m <sup>2</sup> vuosi)		
	600	427		
Sisäiset lämpökuormat eri käyttöasteilla				
	Käyttöaste	Henkilöt W/m <sup>2</sup>	Kuluttajalaitteet W/m <sup>2</sup>	Valaistus W/m <sup>2</sup>
Henkilöt ja kuluttajalaitteet	-	5	4	
Valaistus	60 %			11
	10 %			



5700

5700

5700