

Kuusamon Asemakeskus Oy

Tilinpäätös

01.01.2020 - 31.12.2020

Kuusamon Asemakeskus Oy - 0472325-7

Tilinpäätös tilikaudella 01.01.2020 - 31.12.2020

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Allekirjoitukset	16
Tositelajit ja liitetietosisitteet	17

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2026 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Realia Services Oy, Realia Isännöinti, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Nimi:	Kuusamon Asemakeskus Oy
Tontti:	vuokra 6 746,7 m ²
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	toimistorakennus
Tilavuus:	3 650 m ³
Liikehuoneistopinta-ala:	654 m ²
Valmistumisvuosi:	1983
Liikehuoneistot:	11 kpl
Y-tunnus:	0472325-7
Kunta:	Kuusamo
Kaupunginosa / kylä:	411
Kortteli:	63a
Tontti / tila:	1
Kaupparekisteri:	14.10.1982
Arvonlisäverovelvollisuus:	Hakeutumisaste 13,43 % 1.3.2019 alkaen

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.9.2020. Kokouksessa oli 668 osaketta yhtiön 889 osakkeesta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä päätettiin yhtiön korjaustoimista tuleville vuosille.

Hallitus

1.1.2020 – 15.1.2020		
Seppo Miettunen	puheenjohtaja	
1.1.2020 – 28.9.2020		29.9.2020 – 31.12.2020
	puheenjohtaja	Martti Määttä
Martti Määttä	jäsen	Antti Härkönen
Anne-Kaisa Olva	jäsen	Anne-Kaisa Olva

Hallitus kokoontui tilikaudella 2020 aikana kolme (3) kertaa.

Toimitusjohtaja

Realia Isännöinti Oy, Mika Lämsä

Tilintarkastaja

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana on toiminut Pohjois-Suomen Tilintarkastus Oy

Kiinteistöhuolto

Kuusamon Jätehuolto Oy 31.5.2020 saakka ja Ruka911 Kiinteistöpalvelut Oy 1.6.2020 alkaen. Kuusamon Jätehuolto Oy on myynyt liiketoiminnan Ruka911 Kiinteistöpalvelut Oy:lle.

Siivous

Käytävätilojen ja porrashuoneiden siivous: Siivousliike Sanitar Oy

Pelastussuunnitelma

Ennen 1.7.2011 voimaan astunutta lakimuutosta laaditut pelastussuunnitelmat on pitänyt päivittää 1.7.2013 mennessä.

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus vuonna 2013.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Realia Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Realia Isännöinti Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiökokouksessa 5.4.2018 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä kokonaisuudessaan, muutos on rekisteröity 4.9.2018.

Omien osakkeiden hankinta

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 23.11.2017 käsiteltiin suunnattu omien osakkeiden hankinta. Yhtiö on hankkinut Pienkonehuolto Liimatainen Oy:ltä omia osakkeita nrot 1-2045. Omien osakkeiden hankinta on maksettu myymällä hankittuja osakkeita vastannut kiinteistön osa. Hankitut osakkeet on mitätöity.

TALOUS

Vastikkeet

	1.1.-30.6.2020	1.7. – 31.12.2020
Hoitovastike	4,00 eur/osake/kk	4,00 eur/osake/kk
Alv-vastike	0,00 eur/osake/kk	0,00 eur/osake/kk
Kertavastike	4,00 eur/osake	

Käyttökorvaukset

Autonlämmityspaikka	120,00 eur/paikka/vuosi
---------------------	-------------------------

Taloudellinen tulos

Hoitovastikejäämä

- tilikauden jäämä oli 626,52 euroa
- kumulatiivinen jäämä tilikauden lopussa 32 133,63 euroa

Alv-vastikejäämä

- tilikauden jäämä oli 497,69 euroa
- kumulatiivinen jäämä tilikauden lopussa 3 716,28 euroa

Yhtiön maksuvalmius tilikaudella oli hyvä. Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia velkoja 31.12.2020

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Ei ole

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Kiinteistön tuotot ja kulut toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Ulkoalueiden hoidon kulut ylittyivät johtuen runsaslumisen talvesta. Lumitöitä oli arviota enemmän sekä katolta pudotettiin lunta. Korjauskustannuksia tuli arvioitua vähemmän. Katon korjauksen suunnittelukuluista osa tuli tilikaudelle ja loppuosa kirjautuu seuraavalle tilikaudelle.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikaudella sattui vesikaton vuodosta johtuva vesivahinko tilojen C12-13 alueella, joka on korjattu. Yhtiökokouksessa päätettiin vesikaton korjausohjelmasta. Korjausta tehdään niin, että rakennus pysyy käyttökunnossa vuokrasopimuksen (päättyy 17.2.2032) loppuun. Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen muita normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön taloudellinen tilanne ja maksuvalmius jatkuvat hyvänä myös vuonna 2021. Kiinteistön hoitokustannusten sekä osakkailta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan maltillisesti.

Yhtiökokouksessa 29.9.2020 tehdyn päätöksen mukaisesti korjauksia tehdään siten, että rakennus pysyy käyttökunnossa vuokrasopimuksen (päättyy 17.2.2032) loppuun saakka. Yhtiön hallituksen laatiman kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti toteutettavat korjaukset tulevat vaikuttamaan osakkailta perittävien vastikkeiden määriin ja sitä kautta kustannuksiin seuraavan 5-vuotisjakson aikana.

Energian ja veden kulutus

	2020	2019	2018	2017	2016
Lämpö MWh	189	211	196	214	202
Vesi m3	79	99	104	137	124
Sähkö kWh	25 087	25 752	27 687	27 178	27 897

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oy:ssä. Lisäksi yhtiöllä on voimassa oleva hallinnonturvavakuutus.

Osakeluetteloon tehdyt osakemerkinnät

Tilikauden aikana ilmoitettiin rekisteröitäväksi seuraavat osakasvaihdokset:

- liiketila B7: Deleway Oy 100 % 7.2.2020

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 1 124,21 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2020 - 31.12.2020

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	49 784,00
Vuokrat	1 991,16
Muut rahoitustuotot	70,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 51 845,16

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-51 215,48
Muut korkokulut	-3,16

HOITOKULUT YHTEENSÄ -51 218,64

Tilik. hoitovastikejäämä 626,52

Ed. tk hoitovastikejäämä 31 507,11

Siirtyvä hoitovastikejäämä 32 133,63

HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

Alv-vastikkeet

Suoritettava alv	-1 311,51
Vähennettävä alv	1 809,20

Tilik. hv alv-lisävastikejäämä 497,69

Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä 3 218,59

Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä 3 716,28

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	32 133,63
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	3 716,28

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 35 849,91

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	39 645,26
Lyhytaikaiset velat	-3 795,35

Rahoitusvalmius 35 849,91

Talousarviovertailu

	01.01.2020 - 31.12.2020	Budjetti Budjetti 2020	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	49 784,00	49 784,00	
Vastikkeet yhteensä	49 784,00	49 784,00	
Vuokrat	1 991,16	1 991,16	
Tuotoista suoritettava alv	-1 311,51	0,00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	50 463,65	51 775,16	(-2,53 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto	-6 198,15	-6 400,00	(-3,15 %)
Käyttö- ja huolto	-5 348,41	-5 305,00	(0,82 %)
Ulkoalueiden hoito	-5 032,78	-2 700,00	(86,40 %)
Siivous	-2 041,54	-2 198,00	(-7,12 %)
Lämmitys	-10 445,34	-11 694,42	(-10,68 %)
Vesi ja jätevesi	-344,87	-293,60	(17,46 %)
Sähkö ja kaasu	-5 146,30	-5 670,00	(-9,24 %)
Jätehuolto	-334,37	-450,00	(-25,70 %)
Vahinkovakuutukset	-3 361,47	-3 361,47	
Vuokrat	-3 195,82	-3 200,00	(-0,13 %)
Kiinteistövero	-1 792,05	-1 800,00	(-0,44 %)
Korjaukset	-7 974,38	-16 272,00	(-50,99 %)
Kuluista vähennettävä alv	1 791,22	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-49 424,26	-59 344,49	(-16,72 %)
HOITOKATE	1 039,39	-7 569,33	(-113,73 %)

Tuloslaskelma

01.01.2020 - 31.12.2020

01.01.2019 - 31.12.2019

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	49 784,00	53 340,00
-----------------	-----------	-----------

Vastikkeet yhteensä

	49 784,00	53 340,00
--	------------------	------------------

Vuokrat	1 991,16	1 991,16
---------	----------	----------

Suoritettava arvonlisävero	-1 311,51	-1 405,20
----------------------------	-----------	-----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	50 463,65	53 925,96
--	------------------	------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-6 198,15	-6 001,60
----------	-----------	-----------

Käyttö- ja huolto	-5 348,41	-4 495,68
-------------------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-5 032,78	-2 634,31
--------------------	-----------	-----------

Siivous	-2 041,54	-2 096,77
---------	-----------	-----------

Lämmitys	-10 445,34	-11 537,29
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-344,87	-287,67
------------------	---------	---------

Sähkö ja kaasu	-5 146,30	-5 433,01
----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-334,37	-353,34
------------	---------	---------

Vahinkovakuutukset	-3 361,47	-3 028,92
--------------------	-----------	-----------

Vuokrat	-3 195,82	-3 163,34
---------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-1 792,05	-1 781,50
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-7 974,38	-403,76
------------	-----------	---------

Vähennettävä arvonlisävero	1 809,20	862,42
----------------------------	----------	--------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

	-49 406,28	-40 354,77
--	-------------------	-------------------

HOITOKATE

	1 057,37	13 571,19
--	-----------------	------------------

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	0,00	0,04
-------------	------	------

Muut rahoitustuotot

Muut rahoitustuotot	70,00	110,00
---------------------	-------	--------

Korkokulut	-3,16	0,00
------------	-------	------

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

	66,84	110,04
--	--------------	---------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

	1 124,21	13 681,23
--	-----------------	------------------

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

	1 124,21	13 681,23
--	-----------------	------------------

Tase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	34 603,53	34 603,53
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	122 546,25	122 546,25
Koneet ja kalusto	5 941,16	5 941,16
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	163 090,94	163 090,94
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	163 090,94	163 090,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	589,00	0,00
Muut saamiset	0,00	35,20
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	589,00	35,20
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	39 056,26	41 095,25
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	39 056,26	41 095,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	39 645,26	41 130,45
VASTAAVAA YHTEENSÄ	202 736,20	204 221,39

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 000,00	8 000,00
Rakennusrahasto	616 891,37	616 891,37
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-427 074,73	-440 755,96
Tilikauden voitto/tappio	1 124,21	13 681,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	198 940,85	197 816,64
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	1 536,93	1 954,83
Ostovelat	2 188,13	2 403,36
Muut velat	70,29	176,18
Siirtovelat	0,00	1 870,38
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	3 795,35	6 404,75
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 795,35	6 404,75
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	202 736,20	204 221,39

Liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella ei tehty poistoja.

Taseen liitetiedot

01.01.2020 - 31.12.2020

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut

tilikauden alussa

34 603,53

tilikauden lopussa

34 603,53

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa

501 730,25

arvonlennukset

-379 184,00

tilikauden lopussa

122 546,25

Koneet ja kalusto

tilikauden alussa

5 941,16

tilikauden lopussa

5 941,16

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

163 090,94

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

163 090,94

OMA PÄÄOMA**Sidottu oma pääoma**

Osakepääoma

tilikauden alussa

8 000,00

tilikauden lopussa

8 000,00

Rakennusrahasto

tilikauden alussa

616 891,37

tilikauden lopussa

616 891,37

Sidottu oma pääoma yhteensä**624 891,37****Vapaa oma pääoma**

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-427 074,73

Tilikauden voitto/tappio

1 124,21

Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa

-425 950,52

Vapaa oma pääoma yhteensä**-425 950,52****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****198 940,85**

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista velkaa.

Muut liitetiedot**Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen**

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Yhtiökokouksessa päätettiin vesikaton korjausohjelmasta. Korjausta tehdään niin, että rakennus pysyy käyttökunnossa vuokrasopimuksen (päättyy 17.2.2032) loppuun.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt**Vuokraoikeus 17.6.2002**

Asianumero:	727/17.6.2002/1850
Arkistoviite:	727:2002:KI:1850
Laitostunnus:	305-411-526-0-L2
Etusija:	17.6.2002
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 18.2.1982. Vuokrasopimuksen muutos 29.11.2017.
Vuokranantajat:	Kuusamon Kaupunki, 0186418-5
Vuokralaiset:	Kuusamon Asemakeskus Oy

Määräala n. 6746,7 m². Kortteli 63 a tontti 1. Laitoskiinnityskelpoinen 18.2.2032 saakka.

Kaupungin tulee ilmoittaa vuokramiehelle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samantyyppiseen käyttötarkoitukseen ja millä ehdoilla, muussa tapauksessa sopimus jatkuu entisin ehdoin 5 vuotta kerrallaan.

Allekirjoitukset

Paikka ja aika

Puheenjohtaja

Isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka ja aika

Allekirjoitus

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 9
PJ	Ostolasku	1 - 80
GI	Tiliote	1 - 92
HJ	Vastikereskontra	1 - 7
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	Verotuspäätös 2019

Luettelo kirjanpidosta ja aineistoista ES2 ajalla 1.1.2020 – 31.05.2020

Järjestelmän vaihtuessa kirjanpidon saldot on siirretty automaattisesti konvertoiden Hausvise-järjestelmään.

<u>Kirjanpidot</u>	sähköisesti
Pää- ja päiväkirja	
Vastikereskontra	
Ostoreskontra	
Palkkakirjanpito	

<u>Tositteet</u>	sähköisesti
J - Jaksotustositte	1
M - Muistiotosite	1 - 5
O - Ostolaskut	1 – 52
T - Tililiite	1 - 71
U - Maksut (ostolaskut)	1 - 42
V - Vastikereskontra tositate	1 - 5
X - Sisäinen vienti	1

Liitetietosisitteet

Muistiotositteet M ja jaksotustositteet J ovat käsin pääkirjanpitoon kirjattuja tositteita.

Ostoreskontran O-tositteet kirjataan kirjanpitoon päivittäin ja niiden maksut kirjataan U-tosittein.

Pääkirjanpitoon kirjataan tiliotetapahtumat T-tositteilla päivittäin.

Vastikereskontran V-tositteet ajetaan kirjanpitoon kuukausittain.

Osto-, vastike- ja palkkatapahtumat täsmäytetään pääkirjanpitoon nimettyjä välitilejä käyttäen.

X-tosittein kirjataan sisäisiä vientejä, mm. vastikerahoituslaskelman jäämät.

Z-tositteella kirjataan tilisiirtomaksut.

Ostoreskontran hyvityslasku kuitataan käsin K-tositteella.

Kuusamon_Asemakeskus_Oy_Tilinpäätösasiakirja_2020-12-31.pdf

Nimi
MARTTI ANTERO MÄÄTTÄ

Päiväys
2021-05-17

Nimi
ANNE-KAISA ANITA OLVA

Päiväys
2021-05-18

Tunniste

 **MARTTI ANTERO MÄÄTTÄ**

Tunniste

 **ANNE-KAISA ANITA OLVA**

Nimi
Mika Tapani Lämsä

Päiväys
2021-05-18

Nimi
JARI TAPANI NURKKALA

Päiväys
2021-06-01

Tunniste

 **Mika Tapani Lämsä**

Tunniste

 **JARI TAPANI NURKKALA**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))