

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40 varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina, 15. päivä toukokuuta 2017, klo 14.30 alkaen Senaatti-kiinteistöjen Itä-Suomen alueen Kuopion toimistossa, Sepänkatu 1, Kuopio.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä määrättyjen asioiden lisäksi mahdollisesti muut yhtiökokouksen käsiteltäväksi tuotavat asiat.

Kuopiossa, 21.4.2017

Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

Hallitus
psta


Timo Arsiola, toimitusjohtaja
toimeksi saaneena

ASIALISTA

1 § Kokouksen avaus

Yhtiön toimitusjohtaja Timo Arsiola avanee kokouksen.

2 § Kokouksen järjestäytyminen

Kokouksen puheenjohtajaksi valittaneen Senaatti-kiinteistöjen yhtiökokouksen valtakirjalla valtuuttama henkilö ja pöytäkirjantarkastajaksi yhtiön toimitusjohtaja, joka toiminee tarvittaessa myös äänenlaskijana.

3 § Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Todettaneen kokouksessa läsnä olevat sekä kokouksessa edustettuina oleva osake- ja äänimäärä.

4 § Tilinpäätösasiakirjojen esittely

Kokouksessa esitellään yhtiön tilinpäätösasiakirjat (toimintakertomus, tuloslaskelma, tase ja tilintarkastuskertomus) vuodelta 2015. Tilinpäätös osoittaa 499 143,96 euron alijäämää (tappiota).

5 § Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta v:lta 2016

Päätettäneen vahvistaa tuloslaskelma ja tase vuodelta 2016 kohdassa 4 § esitetyssä muodossa.

6 § Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta.

Päätettäneen hallituksen esityksen mukaisesti siirtää tilikauden tulos, joka osoittaa tappiota 499 143,96 €, taseeseen edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille, omien pääomien vähennykseksi ja ettei osinkoa jaeta.

7 § Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle v:lta 2016.

Päätettäneen myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapaus vuodelta 2016.

8 § Päätetään talousarvion, hoito-, rahoitus- ja alv-vastikkeen vahvistamisesta v. 2017 sekä hallitukselle annettavasta valtuutuksesta v. 2017 voida tarvittaessa päättää ylimääräisten vastikkeiden (ja tarvittavien alv-vastikkeiden) perimisestä yhtiön hoito- ja/tai rahoituskulujen ylittäessä arvioidun tai vaihtoehtoisesti jättää perimättä hoito- ja/tai rahoitusvastiketta (ja niiden alv-vastiketta), mikäli kustannukset eivät olisi kohoamassa arvioituihin määriin.

Käsitellään hallituksen talousarvioesitys vuodelle 2017, joka käsittää myös ehdotuksen vastikkeista tilikaudella. Päätettäneen yksimielisesti vahvistaa talousarvio vuodelle 2017 hallituksen esityksen mukaisesti. Hoitovastikkeeksi vahvistettaneen 1.1.2017 alkaen peruspinta-alan neliömetriltä 4,80 €/m²/kk, rahoitusvastikkeeksi 6,606 €/m²/kk Senaatti-kiinteistöjen lainoista muilta huoneistoilta ja tiloilta, paitsi liikehuoneistolta nro 5. Rahoitusvastikkeen alv-vastikkeeksi vahvistettaneen 1,586 €/m²/kk.

Alv-vastikkeeksi hoitovastikkeesta vahvistettaneen vuonna 2017 peruspinta-alan neliömetriltä 0,39 €/m²/kk.

Vastikkeet jyvitetään yhtiöjärjestyksen jyvitysperusteen mukaisesti huoneistoille.

Lisäksi hallitukselle myönnettäneen valtuudet voida tarvittaessa päättää enintään 1-2 kuukauden hoitovastikkeen määrää vastaavan ylimääräisen hoito-, rahoitus- sekä niiden alv-vastikkeen perimisestä tai perimättä jättämisestä, mikäli yhtiön hoito- ja/tai rahoituskustannukset ovat joko kohoamassa yli talousarvion tai rahoitustalouden kustannuksiin varatun määrän tai jäämässä merkittävästi alle.

9 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioiden määrääminen v. 2017

Päätettäneen, ettei hallituksen jäsenille makseta kokous- tai muita palkkioita vuonna 2017.

Tilintarkastajille päätettäneen maksaa esittämänsä laskun mukaisesti.

10 § Hallituksen jäsenten, varajäsenten, tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta seuraavaksi toimikaudeksi

Hallitukseen valittaneen Senaatti-kiinteistöjen nimeämät varsinaiset jäsenet (3 henkilöä) ja varajäsenet (2 henkilöä). Tällä hetkellä hallituksessa toimivat varsinaisina jäseninä Anne Rautiainen (puheenjohtaja), Sami Jukarainen ja Antti Kuusela sekä varajäseninä Heikki Rautio ja Niina Ukkonen.

Tilintarkastajiksi valittaneen Senaatti-kiinteistöjen nimeämät tilintarkastajat PricewaterhouseCoopers Oy, josta vastuullisena tilintarkastajana Heikki Lassila, KHT ja Outi Koskinen, JHTT, KHT PwC Julkistarkastus Oy:stä. Varajäseniä ei ole valittu.

11 § Muut mahdolliset esille tulevat asiat

Käsiteltäneen muut mahdollisesti yhtiökokoukselle käsiteltäväksi esitetyt asiat.

12 § Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päättäneen kokouksen muiden asioiden päätteeksi.

KIINTEISTÖ OY KUOPION ASEMAKATU 38-40
Y-tunnus 0234967-9

TILINPÄÄTÖS

tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

	Sivu No
Toimintakertomus	1.1 - 8
Tuloslaskelma	2.1 - 1
Tase	3.1 - 1
Rahoituslaskelma	4.1 - 1
Talousarviovertailu	5.1 - 1
Liitetiedot	6.1 - 3
Päiväys ja allekirjoitukset	7.1 - 1
Tase-erittelyt	8.1 - 3
Tilintarkastuskertomus	9.1 - 3

KIINTEISTÖ OY KUOPION ASEMAKATU 38-40

TOIMINTAKERTOMUS AJALTA 1.1. – 31.12.2016

PERUSTIEDOT

Yhtiö

Nimi: Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40
Osoite: SENAATTI-KIINTEISTÖT
PL 1054, 70101 KUOPIO
Rekisteröintipäivä: 23.7.1976
Y-tunnus: 0234967-9
Osakemäärä: 89 069 kpl
Osakepääoma: 1 498 033,04 €

Yhtiö on hakeutunut ja merkitty arvonlisäverovelvolliseksi 1.1.1999 alkaen ja helmikuusta 2010 lähtien kaikki tilat ovat olleet arvonlisäverollisia.

Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 297-003-0017-0009-J
Tontti/Tila: Oma, asemakaavan mukainen, merkitty kiinteistörekisteriin 25.2.1976
Tontin/Tilan pinta-ala: 2 114,4 m²
Lainhuudon pvm: 25.2.1977
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1977
Rakennuksen tilavuus: 14 880 m³
Kerroksia: 4 kerrosta
Rakennuksen kokonaispinta-ala: 3 600 kem², n. 4035 huoneistom²
Osakehuoneistot: 3 885,5 hum²
Yhtiön tilat: n. 150 hum²
Autopaikkoja: 14 kpl osakkailla ja 36 kpl yhtiöllä
Autopaikkavelvoite: Yhteensä 90 paikkaa, joista 36 kpl omalla tontilla ja 54 kpl osoitettava tontin ulkopuolelta [esim. Kuopion kaupungin pysäköintilaitoksista]. Tontin ulkopuolelta on osoitettu 29 velvoiteautopaikkaa ja 25 on edelleen rakentamatta. Käytössä tilikauden aikana oli pysäköintilaitoksessa keskim. yhteensä noin 45 autopaikkaa (pysäköintivuokrasopimuksella).
Rakennuksen peruskorjausvuosi: Rakennus on peruskorjattu vv. 2005-2006 ja vv. 2007-2009.

Osakkeenomistajat

Yhtiö kuuluu Senaatti-kiinteistöt (y-tunnus 1503388-4) konserniin. Osakkeet (yhteensä 89 069 kpl) omistaa 100 %:sti Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt.

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.5.2016. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 11 §:n määräämät asiat sekä annettiin hallitukselle valtuus voida tarvittaessa päättää vastikkeiden perimättä jättämisestä, mikäli kulut eivät olisi toteutumassa arvioituun tasoon tai vaihtoehtoisesti ylimääräisen vastikkeen perimisestä yhtiön taloustilanteen niin edellyttäessä.

Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 10.11.2016. Kokouksessa päätettiin maksaa ennenaikaisesti, vuoden 2016 loppuun mennessä, Senaatti-kiinteistöille takaisin kiinteistöosakeyhtiöllä oleva laina ja periä lainan poismaksun rahoittamiseksi ylimääräinen veroton pääomavastike, joka rahastoidaan.

Hallitus

Hallituksen jäseninä tilikauden aikana ovat toimineet:

1.1.- 4.5.2016

Jäsen:

Anne Rautiainen, puheenjohtaja

Antti Kuusela

Sami Jukarainen

Organisaatio:

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Varajäseninä ovat toimineet Heikki Rautio sekä Niina Ukkonen.

4.5. - 31.12.2016

Jäsen:

Anne Rautiainen, puheenjohtaja

Antti Kuusela

Sami Jukarainen

Organisaatio:

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Varajäseninä ovat toimineet Heikki Rautio ja Niina Ukkonen.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Timo Arsiola, AIT, FMA, LKV, Realia Isännöinti Oy:stä.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut PricewaterhouseCoopers Oy, josta vastuullisena tilintarkastajana Heikki Lassila, KHT ja Outi Koskinen, JHTT, KHT PwC Julkistarkastus Oy:stä.

Yhtiökokouksessa ei valittu varatilintarkastajia.

Kirjanpito

Yhtiön kirjanpidosta on vastannut Senaatti-kiinteistöt / talousyksikkö.

Kiinteistönhuolto

Kiinteistön huollosta on vastannut ISS Palvelut Oy.
Huoltotoimi on kilpailutettu viimeksi alkuvuodesta 2015, uusi sopimus astui voimaan 1.6.2015.

Siivoustoimi

Yhteistilojen siivouksen on hoitanut v. 2016 aikana ISS Palvelut Oy. Senaatti-kiinteistöt toteutti kesällä 2013 Kuopion virastojen puhtauspalvelujen kilpailutuksen, jossa yhteydessä kilpailutettiin myös KOY Kuopion Asemakatu 38-40:n yhteistilojen siivous. Nykyinen sopimus on alkanut 1.10.2013 ja ajalla 1.10.2016 – 30.9.2017 on käytössä yhtiön päättämä optiovuosi.

Henkilöstö

Yhtiöllä ei ole ollut palkattuna omaa henkilöstöä tilikaudella.

Palkat ja palkkiot

Palkkoja ja palkkioita ei maksettu tilikauden aikana. Hallitus toimi palkkioitta.

Hallintopalvelut

Isännöinnistä on maksettu 5 509,35 € ja kirjanpidosta 4 038 €.
Tilintarkastuksesta on maksettu tilikaudella 2 358 €.
Tietoliikennepalveluista on maksettu 1 230,13 €.
Pankkien palvelumaksuja on maksettu yhteensä 642,91 €.
Yhteensä hallintopalvelut 13 850,97 €.

Kiinteistövakuutus

Yhtiöllä on voimassa oleva kiinteistövakuutus Pohjola-Vakuutus Oy:ssä, vakuutusmäärän ollessa 6 233 573 euroa.

TALOUS

Yhtiö on käsitellyt kirjanpidossaan summat ns. netto-periaatteella, ilman arvonnisäveroa. Toimintakertomuksessa sekä tilinpäätöksessä mainitut summat eivät sisällä arvonnisäveron osuutta.

Perityt vastikkeet ja käyttökorvaukset

Hoitovastike 1.1.-31.12.2016 4,80 €/m²/kk, verollinen, verokanta 24% .
Hoitovastikkeen alv-vastike 1.1. – 31.12.2016 0,384 €/m²/kk.
Rahoitusvastiketta kannettiin ajalla 1.1. – 31.12.2016 15,196 €/m²/kk muilta tiloilta kuin liikehuoneistolta nro 5, yhtiöjärjestyksen mukaan jyvitettyinä.
Rahoitusvastikkeen alv-vastiketta kannettiin muilta huoneistoilta kuin LH 5:ltä, ajalla 1.1.-31.12. 3,614 €/m²/kk.

Lisäksi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 10.11. päätetyn mukaisesti perittiin veroton ylimääräinen pääomavastike 1 939 000 euroa.

Yhteensä v. 2016 kannetut hoitovastikkeet olivat: hoitovastike (24 % verollinen) 161 196,48 euroa, alv-vastike (24% verollinen) 12 895,16 euroa, yhteensä 174 092,16 euroa.

Rahoitusvastikkeet lainanlyhennyksiin olivat 405 849,13 €, ylimääräinen pääomavastike 1 939 000 € ja lainankorkokuluihin 96 389,17 €, yhteensä rahoitusvastike- ja ylimääräisen pääomavastikkeen tuotot olivat tilikaudelta 2 441 238,30 €. Ylimääräinen veroton pääomavastike 1 939 000 € rahastettiin taseeseen.

Vastikejyvityskertoimet ovat: 1. krs. tilat 1,0, kellaritilat 0,3 ja 2.-4. krs:t 0,75.

Muut tuotot (autopaikoituksesta) olivat 6 496,97 €.

Talousarvion toteutuminen

Talousarvioon verrattuna tuotot toteutuivat noin 3000 € budjetoitua suurempana (paikoitustuottojen johdosta) ja hoitokulut noin 2 860 euroa budjetoitua suurempana. Talousarviovertailu on tehty tasekirjassa omana kohtanaan.

Keskimääräisen perushoitovastikkeen (€/m²/kk) kehitys on ollut seuraavanlainen:

Vuosi:	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Vastike:	3,80	3,80	3,80	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,80

Aktivoinnit

Tilikauden aikana ei yhtiön pitkäaikaisiin omaisuuseriin tehty aktivointeja.

Poistot ja arvonalennukset

Tilikauden aikana on tehty poistoja Senaatti-kiinteistöjen poisto-ohjelman mukaisesti: rakennuksesta 443 444,50 €, rakennuksen koneista ja laitteista 6 758,96 € ja toimistokalusteista 284,71 €, yhteensä poistot 450 488,17 €.

Hallituksen 2.12. kokouksessaan tekemällä päätöksellä tehtiin rakennuksesta (tavanomaisen 51 615,32 €:a lisäksi) lisäpoisto 185 367,90 € sekä 450 000 €:n määräinen arvonalennuskirjaus.

Lisäpoistolla kurotaan umpeen konsernin ja yhtiön poistoissa oleva ero.

Yhteensä poistot ja arvonalennukset tilikaudella 900 488,17 €.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius oli tilikauden aikana edelleen riittävä.

Kiinteistövero / Verotusarvot

Yhtiö maksoi tilikauden aikana kiinteistöveroa 47 489,06 €.

Maapohjan verotusarvo oli 463 183,20 € (vero 6 021,38 €) ja toimistorakennuksen 3 189 821,19 € (vero 41 467,68 €).

Lainat

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä lainaa 962 400 €, josta on kirjattu tilinpäätöksessä vuoden 2017 lyhennysosuudet (Nordea 160 400 €) lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Korko- ja rahoituskulut

Konsernin sis. korkokulut olivat 95 568,90 €, pankkilainan korkokulut 13 347,65 € ja muut rahoituskulut 5 014,80 € (Nordean lainan takausmaksut), yhteensä korko- ja muut rahoituskulut 113 931,35 €.

Yhtiön omistamat osakkeet

Yhtiö ei omista muiden yhtiöiden osakkeita.

INVESTOINNIT, YLLÄPITO JA KUNNOSSAPITO

Investoinnit

Yhtiössä on toteutettu investointeja seuraavasti:

Kohteet: Liikeosan vesikattoa uusittiin v. 1985, kustannus oli 11.756,34 € ja v. 1990 toteutettiin autopaikkavelvoitteen mukaisesti 26 paikkaa Kuopion kaupungin pysäköintilaitoksessa, josta kustannukset olivat 262.961,82 €.

11/2005-11/2006 toteutettiin kiinteistössä peruskorjaus. Peruskorjauksen kustannusarvio oli 2 500 000€ ja toteutuneet kustannukset 31.12.2006 mennessä 2.190.167,53 euroa. Peruskorjauksen urakoi Lujatalo Oy. Tämä peruskorjaus on aktivoitu taseeseen.

Vv. 2007-2009 toteutettiin kiinteistössä pääosin sisäilma-lähtöinen peruskorjaus, josta on tietoja myös toisaalla tässä toimintakertomuksessa. Investoinnit (aktivoinnit) ovat olleet hankkeessa 2,6 miljoonaa euroa sekä tuloslaskelmaan kirjatut erät, n. 2.390.000 euroa (kannettu ylimääräisinä vastikkeina).

Vuoden 2009 aikana uusittiin autohallin ovi ja A-portaan sisäänkäynnin julkisivu uudistettiin.

Rahoitus: Investoinnit v. 2008 tehtiin lainoituksella Senaatti-kiinteistöiltä sekä vuosikorjaushankkeet ylimääräisellä (korjaus)vastikkeella.

Vuonna 2009 perittiin ylimääräistä hoitovastiketta 1 250 000 euroa korjaushankkeiden rahoittamiseksi.

Pienemmät korjaustyöt on rahoitettu budjettiin sisältyvinä normaalilla hoitovastikkeella.

Käyttö- ja huoltopalvelut

Käyttö- ja huoltokustannuksista merkittävin osuus muodostui kiinteistönhoidosta, sen lisäksi kustannuksia aiheutui keskitetystä valvonnasta ja huollosta, LVI-huolloista, hissihuolloista ja muista käyttö- ja huoltopalveluista, jotka olivat yhteensä 21 617,47 €.

Ulkoalueiden huolto käsitti puhtaanapito- ja auraustoimenpiteet, lumen kuormauksen ja pois kuljetuksen, viheralueiden hoidon sekä muut ulkoalueiden hoitopalvelut, yhteensä 2 916,97 €.

Siivoussopimuksen kustannukset olivat yhteensä 8 346 €.

Korjaustoiminta tilikauden aikana

Tilikauden korjausten konsultointi- ja kunnossapitokustannukset olivat yhteensä 8 753,96 €, jotka jakaantuivat 303,75 €:n konsulttikuluihin, 3 347,99 €:n ilmastointijärjestelmän kustannuksiin, 2 836,12 €:n sähkötöihin, 161,03 €:n hissikorjauksiin, 598,19 €:n turvalaitekorjauksiin sekä 1 506,88 €:n muihin korjausten palveluihin.

Sisäilma-asiat kiinteistössä (pääasiassa edellisille tilikausille ajoittunutta)

Yhtiön kiinteistössä ja osassa osakastiloja käynnistettiin v. 2007 aikana mittavat tutkimus-, selvitys- ja korjaustoimet, koska työvoimatoimiston henkilöstön palattua vv. -05-06 peruskorjauksen jälkeen tiloihin, osa henkilöstöä alkoi oireilla uudelleen ja Itä-Suomen työsuojelupiiri asetti työvoimatoimiston tilat käyttökieltoon 2.7.2007 alkaen. Näiden toimenpiteiden pohjalta yhtiön rakennus saatiin pääosin valmiiksi vuoden 2008 lopulla, lopputöiden jäädessä aivan vuoden 2009 alkuun. Kiinteistössä aiemmin toiminut pääkäyttäjä, 1.1.2009 alkaen nimeltään Työ- ja Elinkeinotoimisto palasi takaisin tiloihin helmikuussa 2009. Tiloihin on toteutettu uuden konseptin mukainen toimitilaratkaisu. Tämän johdosta mm. käyttäjällä aiemmin olleet 4:n kerroksen tilat on voitu jättää pois ja siihen kerrokseen on sijoittunut muita valtionhallinnon toimijoita. Kellari uusittiin peruskorjauksessa täysin, alapohjaan asennettiin tuuletus, salaojitus ja maanvaraisen seinän kosteuseristys uusittiin ja talossa toimivien käyttäjien sosiaalitilat keskitettiin kellarin yhteistiloihin. Lämmönvaihdin uusittiin syksyn 2008 aikana ja lämpöverkon tasapainotus saatiin valmiiksi v. 2009 alussa.

Vuosina 2009-2015 on toteutettu erityistä sisäilmaolosuhdeseurantaa, mm. säännöllisesti toteutetulla sisäilmastokyselyllä. Sisäilmaryhmä on kokoontunut noin kerran vuodessa, kun kyselyn vastaukset ovat olleet käytettävissä.

Pohjois-Savon TE-toimisto muutti vuoden 2016 aikana pois rakennuksesta, jonka jälkeen toimistotilojen sisäilmaolosuhdeseuranta on perustunut Senaatti-kiinteistöissä yleisesti käytössä olleeseen ohjeistukseen. TE-toimiston käytössä olleissa tiloissa seuranta ja sen sisältö on perustunut vuokrasopimukseen ja sisäilmatyöryhmässä päätettyyn ohjeistukseen.

Kulutukset

	Lämpö (sääkorjattu)		Sähkö kWh	Vesi m ³	
	MWh	kWh/m ³			
2008	460,2	30,92	209 700	16,9	321,9
2009	558,7	37,54	312 700	21,13	495,2
2010	516,1	34,68	335 500	22,55	409,7
2011	504,3	34,07	327 244	22,1	468,1
2012	518,5	34,84	315 189	21,18	501,9
2013	602,2	40,47	353 966	28,96	565,3
2014	590,7	39,69	346 577	23,29	569,4
2015	587,6	39,48	323 077	21,71	510,8
2016	527,4	35,44	274 515	18,45	353,3

Autopaikoitusalueen hallinnointisopimus

Yhtiö teki keväällä 2009 sopimuksen pihan autopaikoitusalueen hallinnoinnista Autoparkki Norden Oy:n kanssa. Autoparkki hallinnoi ja valvoo autopaikkoja, tekee kausipysäköintisopimukset käyttäjien kanssa ja ylläpitää paikoitusrahastinlaitetta asiakkaiden tilapäiseen pysäköintiin. Yhtiö saa pysäköintituotoista sopimuksen mukaisesti myös osuutensa, v. 2016 tuotto yhtiölle oli n. 6 497 euroa.

Takuuasiat, jotka ajoittuivat tilikaudelle tai sitä edeltävään aikaan

Tilikaudella ei ollut aktiivisia takuuasioita meneillään.

Velvoiteautopaikoista tilikaudelle, sitä edeltävään sekä tilikauden jälkeiseen aikaan ajoittuvaa

Hallitus teetti v. 2012 aikana Ramboll Oy:llä selvityksen autopaikoitustilojen laajentamismahdollisuudesta yhtiön kiinteistössä (puuttuvien velvoiteautopaikkojen rakentamisen vaihtoehtoista). Kuopion kaupungin rakennustarkastaja oli v. 2012 pyytänyt selvitystä yhtiöltä, millä tavoin yhtiö aikoo järjestää kiinteistön autopaikkavelvoitteen. Yhtiölle on myönnetty Kuopion kaupungin toimesta syksyyn 2013 saakka lykkäystä velvoitteen täyttämistä. Yhtiö antoi ensivaiheessa rakennustarkastajalle selvityksenä, että yhtiö osoittaa kaavan mukaisen autopaikkavelvoitteen omalta tontilta, viereisestä Haapaniemenkadun pysäköintilaitoksista ja tarpeen mukaan Kuopion Oikeus- ja poliisitalon ja sen viereiseltä LPA-tontilta.

Joulukuussa 2012 tehtiin sopimus Kuopion kaupungin tarjoamana yhden velvoitepaikan ja helmikuussa 2013 yhden velvoiteautopaikan osoittamisesta Haapaniemenkadun P-talosta. Hallitus päätti kokouksessaan nro 3/2012 selvittää mahdollisuuden kaavamuutokseen, jolla kiinteistön autopaikkavelvoitetta kohtuullistettaisiin. Tämä asia ei ole toistaiseksi kuitenkaan edennyt. Yhtiö selvitti yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa mahdollisuuden voida osoittaa toistaiseksi puuttuvat velvoiteautopaikat omistajayhteisön, Senaatti-kiinteistöjen, omistaman Kuopion oikeus- ja poliisitalon LPA-tontilta. Senaatti-kiinteistöjen toimiala on linjannut, ettei rasitesopimusta voida tehdä.

Loppuvuonna 2014 teetettiin selvitys Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy:llä Ramboll Oy:n v. 2012 laatimien vaihtoehtojen pohjalta vielä puuttuvien velvoiteautopaikkojen rakentamisen kustannuksista yhtiön tontille sekä uusimpana vaihtoehtona alkuvuonna 2015 myös Liikehuoneisto nro 5:n (matalan osan) purkaminen ja lisäautopaikkojen rakentaminen osin purettavaan osan alueelle ja olemassa olevan paikoitusalueen uudelleenjärjestelyin sekä tarpeen mukaan loppujen velvoiteautopaikkojen lunastaminen kaupungin pysäköintilaitoksesta.

Varsinainen yhtiökokous käsitteli huhtikuussa 2015 asiaa kirjaten siitä seuraavaa: Yhtiöllä vielä toteuttamatta olevien (25 kpl) velvoiteautopaikkojen järjestäminen. Esiteltiin yhtiökokoukselle hallituksen tekemä selvitys puuttuvien autopaikkojen järjestämisestä purkamalla liikehuoneisto nro 5 (ns. matala osa) ja sille paikalle autopaikkojen rakentaminen sekä loppujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhtiön tontille ja tarvittaessa lisäksi myös Kuopion kaupungin pysäköintilaitoksesta. Hallituksen selvityksessä on arvioitu 24.10.2014 kustannuksiksi velvoiteautopaikkojen järjestämisestä: LH 5:n purkaminen ja sen muuttaminen paikoitustiloiksi 190

000 euroa (alv 0%) sekä jonkin verran muita kustannuksia piha-alueen järjestelyistä (mm. jätehuollon osalta). Liiketilän purkamisen myötä velvoiteautopaikkojen määrä vähenee nykyisestä 90:stä arviolta 80-82 paikkaan, tontille saadaan 16 lisäautopaikkaa, jolloin mahdollisesti jäisi yhden autopaikan lunastamistarve Kuopion kaupungin pysäköintilaitoksesta (Toriparkista).

Toriparkista velvoiteautopaikan lunastamisen korvaus on vv. 2015-16 aikana ollut noin 30 000 € paikkaa kohden.

Yhtiökokous päätti asian käsittelyn jälkeen yksimielisesti hakea hyväksyntä esitetylle ratkaisulle Kuopion kaupungilta sekä sen jälkeen Senaatti-kiinteistöiltä ja tehdä tästä mahdollisesta velvoiteautopaikkojen järjestämisestä päätös (ylimääräisessä) yhtiökokouksessa. Kuopion kaupungin rakennusvalvonnassa ei ole nähty estettä LH 5:n matalan osan purkamisvaihtoehdolle.

Yhtiön toimitusjohtaja ilmoitti Senaatti-kiinteistöiltä saamansa ohjeen mukaisesti 25.10.2016 Kuopion alueelliselle rakennusvalvonnalle, että yhtiö tulee toteuttamaan puuttuvat velvoiteautopaikat ensisijassa omistamalleen tontille sekä tarpeen mukaan sen jälkeen vielä puuttuvat paikat lunastamaan Kuopion kaupungin pysäköintilaitoksesta. Senaatti-kiinteistöt on loppuvuonna 2016 päättänyt perustaa hankkeen selvitystyöhön ja puuttuvat velvoiteautopaikat toteutetaan yhtiössä, kun kiinteistöosakeyhtiön omistajayhteisö on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen.

Tilikauden tuloksen kattaminen

Vuoden 2016 tilinpäätös osoittaa tappiota 499 143,96 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan voitto-/tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kuopiossa, 6.2.2017

Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

Hallitus

	1.1.2016 -31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	174 092,16	161 841,12
Käyttökorvaukset	6 496,97	3 540,93
Liikevaihto yhteensä	180 589,13	165 382,05
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-450 488,17	-272 014,76
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-450 000,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yht.	-900 488,17	-272 014,76
Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Hallinto	-13 850,97	-13 628,45
Käyttö ja huolto	-21 617,47	-22 922,47
Ulkoalueiden huolto	-2 916,97	-2 780,57
Siivous	-8 346,00	-8 346,00
Lämmitys	-43 994,60	-38 832,28
Vesi ja jätevesi	-2 578,78	-2 851,44
Sähkö ja kaasu	-9 916,43	-3 729,10
Jätehuolto	-2 273,05	-3 331,68
Vahinkovakuutukset	-5 814,58	-5 591,87
Kiinteistövero	-47 489,06	-47 909,26
Korjaukset	-8 753,96	-5 527,00
Kiinteistön muut kulut yht.	-167 551,87	-155 450,12
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-887 450,91	-262 082,83
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 441 238,30	368 678,42
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-113 931,35	-144 266,72
Rahastoidut pääoma/rahoitusvastikkeet	-1 939 000,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	388 306,95	224 411,70
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-499 143,96	-37 671,13
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-499 143,96	-37 671,13

	31.12.2016	31.12.2015
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	15 560,00	15 560,00
	<u>15 560,00</u>	<u>15 560,00</u>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	183 344,20	183 344,20
Rakennukset ja rakennelmat	2 910 239,67	3 810 443,13
Koneet ja kalusto	0,00	284,71
	<u>3 093 583,87</u>	<u>3 994 072,04</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 109 143,87	4 009 632,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	16 723,58
Muut saamiset	9 913,42	10 356,95
	<u>9 913,42</u>	<u>27 080,53</u>
Rahat ja pankkisaamiset	270 965,25	85 023,79
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	280 878,67	112 104,32
Vastaavaa yhteensä	3 390 022,54	4 121 736,36
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 498 033,04	1 498 033,04
Rakennusrahasto	262 961,82	262 961,82
Muut rahastot	1 939 000,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-824 788,03	-787 116,90
Tilikauden voitto/tappio	-499 143,96	-37 671,13
	<u>2 376 062,87</u>	<u>936 206,83</u>
Oma pääoma yhteensä	2 376 062,87	936 206,83
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	802 000,00	962 400,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	1 939 000,00
	<u>802 000,00</u>	<u>2 901 400,00</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	160 400,00	160 400,00
Ostovelat	10 288,23	7 931,17
Velat saman konsernin yrityksille	7 393,30	112 380,80
Muut velat	31 458,14	593,34
Siirtovelat	2 420,00	2 824,22
	<u>211 959,67</u>	<u>284 129,53</u>
Vieras pääoma yhteensä	1 013 959,67	3 185 529,53

	31.12.2016	31.12.2015
Vastattavaa yhteensä	3 390 022,54	4 121 736,36

HOITOVASTIKELASKELMA	2016	2015
Hoitotuotot (sis. alv)	199883,63	187382,95
Vuokratuotot	8056,24	4390,75
./.. Hoitomenot (sis. alv)	-194700,1	-179635,73
+/- korkokulut/tuotot netto		76,56
TILIKAUDEN HOITOJÄÄMÄ	13 239,77	12 214,53
+/- Ed.tilikauden hoitojäämä	-163 256,70	-175 471,23
HOITOJÄÄMÄ	-150 016,93	-163 256,70

ALV-VASTIKELASKELMA		
Alv-vastikkeet	15990,64	13300,08
Osakastilojen tuotoista suoritettava	-43341,39	-39691,69
Osakastilojen osalta kuluista vähen	27148,23	24185,61
+/- Ed.tilikauden hoitojäämä	145 154,39	147 360,39
TILIKAUDEN ALV-VAST.JÄÄMÄ	144 951,87	145 154,39

HOITOJÄÄMÄT YHTEENSÄ	-5 065,06	-18 102,31
-----------------------------	------------------	-------------------

PÄÄOMAVASTIKELASKELMA		
Rahoitusvastikkeet	502238,3	368601,86
Korkokulut	-108916,55	-116392,62
Muut rahoituskulut	-5014,8	-27874,1
Lainanlyhennykset	-270400	-270400
Lainan nosto Nordea Pankki Oyj		
+/- Ed.tilikauden pääomajäämä	116 477,11	162 541,97
TILIKAUDEN PÄÄOMAVASTIKE.	234 384,06	116 477,11

ALV-VASTIKELASKELMA		
Rahoitusvastikkeiden alv-vastike	120537,19	88464,45
Tilitetty arvonlisävero rah.vastike	-120537,19	-88464,46
+/- Ed.tilikauden jäämä		
TILIKAUDEN ALV-VAST.JAAMA	0	-0,01

KOKONAISJÄÄMÄ	229 319,00	98 374,79
+ Rahoitusomaisuus	280878,67	112 104,32
- Lyhytaikainen vieraspääoma	-211959,67	-284 129,53
+lainojen osuus lyhytaikainen v.po	160400	270 400,00
+aktivoinnit maksettu lyhytaikaisella		
Taseen muk. kokonaisjäämä	229 319,00	98 374,79

	Budjetti 2016	Toteuma 2016	Toteuma 2015
Kiinteistön tuotot			
Vastikkeet	174 092	174 092	161 841
Käyttökorvaukset	3 500	6 497	3 541
Kiinteistön tuotot yhteensä	177 592	180 589	165 382
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto	-14 000	-13 851	-13 628
Käyttö- ja huolto	-25 000	-21 617	-22 922
Ulkoalueiden hoito	-3 500	-2 917	-2 781
Siivous	-8 600	-8 346	-8 346
Lämmitys	-40 000	-43 995	-38 832
Vesi- ja jätevesi	-3 000	-2 579	-2 851
Sähkö ja kaasu	-3 800	-9 916	-3 729
Jätehuolto	-3 400	-2 273	-3 332
Vahinkovakuutukset	-6 000	-5 815	-5 592
Kiinteistövero	-48 000	-47 489	-47 909
Korjaukset	-9 000	-8 754	-5 527
Muut hoitokulut	-396	0	0
Hoitokulut yhteensä	-164 696	-167 552	-155 450
HOITOKATE	12 896	13 037	9 932
Poistot ja arvonalentumiset			
Rakennuksista ja rakennelmista	-272 015	-450 203	-213 220
Koneista ja kalustosta	0	-285	-58 795
Muista pitkävaikutteisista menoista	0	-450 000	0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-272 015	-900 488	-272 015
Liiketoiminnan muut kulut			
Rahoitustuotot ja kulut			
Korkotuotot	0	0	77
Pääomavastikkeet	0	2 441 238	368 602
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	0	-1 939 000	0
Korkokulut	0	-108 917	-116 393
Muut rahoituskulut	0	-5 015	-27 874
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0	388 307	224 412
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA	-259 119	-499 144	-37 671
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA			
	-259 119	-499 144	-37 671
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-259 119	-499 144	-37 671

**TILINPÄÄTÖKSEN 1.1.-31.12.2016
LIITETIEDOT**Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

KIRJANPITOASETUKSEN 2 LUVUN MUKAISET

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT (2§):

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät:

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT (3§):

**Konsernin suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja muutokset:
(KPA 2:3.1,3)**

Hyödykeryhmä	Poistoaika	poisto- prosentti	poisto- menetelmä
Toimistorakennukset	40 v	2,5 %	tasapoisto
Rak.koneet ja laitteet	15 v	6,67 %	tasapoisto
Muut.koneet ja laitteet	3 v	33,3 %	tasapoisto
Asuinhuon. ja toimistokalusteet	7 v	14,28 %	tasapoisto

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (4§):

Pysyvien vastaavien hankintamenojen muutokset vuonna 2016

	Maa- ja vesialueet	Rakennukset rakennelmat	Koneet ja kalusto	Asuin- ja toim. kalusto	Muut pitkävaik. menot
Alkusaldo 1.1.	183 344,20	3 810 443,13	0,00	284,71	15560,00
Arvonlennukset	0,00	-450 000,00	0,00	0,00	0,00
Lisäpoistot	0,00	-185 367,90	0,00	0,00	0,00
Sumupoistot	0,00	-264 835,56	0,00	-284,71	0,00
Loppusaldo 31.12	183 344,20	2 910 239,67	0,00	0,00	15 560,00

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (5§):

Oman pääoman erittely:

(KPA 2:5.1,1)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakepääoma tilikauden alussa	1 498 033,04	1 498 033,04
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	1 498 033,04	1 498 033,04
Rakennusrahasto tilikauden alussa	262 961,82	262 961,82
Lisäykset	0,00	0,00
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	262 961,82	262 961,82
Muut rahastot tilikauden alussa	0,00	
Rahastoidut lainarahastot	1 939 000,00	
Muut rahastot tilikauden lopussa	1 939 000,00	
Edellisten tk:n yli-/alijäämä tk:n alussa	-787 116,90	-776 881,77
Edellisen tilikauden yli-/alijäämä	-37 671,13	-381,17
Edellisten tk:n yli-/alijäämä tk:n lopussa	-787 116,90	-787 116,90
Tilikauden yli-/alijäämä	-499 143,96	-37 671,13
Oma pääoma yhteensä	2 376 062,87	936 206,83

TILINPÄÄTÖKSEN 1.1.-31.12.2016
LIITETIEDOT Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma:
 (KPA 2:5.1,2)

Tase erän nimi	Lainaja	Eräpvvm	euro
Lainat rah.laitoksille	Nordea Pankki Oyj	15.10.2022	160 400,00
		Yhteensä	<u>160 400,00</u>

MUUT LIITETIEDOT

Käyttöomaisuuden verotusarvot

	31.12.2016	31.12.2015
Rakennus	3 189 821,19	3 222 143,65
Tontti	463 183,20	463 183,20
YHTEENSÄ	<u>3 653 004,39</u>	<u>3 685 326,85</u>

Vakuudet ja vastuusitoumukset KPA 7§:

0,00

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen:

Laji	no	sij.	euro
Panttikirja	9649	Kuopion kaupunki	30 273,00
Haltijavelkakirja	1787	Kuopion kaupunki	14 295,00
Panttikirja	2849	Senaatti-kiinteistöt	2 600 000,00
Panttikirjat	3376	Senaatti-kiinteistöt	300 000,00
Haltijavelkakirja	3377	Senaatti-kiinteistöt	500 000,00
Haltijavelkakirja	3378	Senaatti-kiinteistöt	500 000,00
Haltijavelkakirja	3379	Senaatti-kiinteistöt	500 000,00
Haltijavelkakirja	3380	Senaatti-kiinteistöt	700 000,00

Vakuudellisten lainojen määrät:

5 144 568,00

TILINPÄÄTÖKSEN 1.1.-31.12.2016
LIITETIEDOT Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

Muut vastuut:
 (KPA 2:7.2,5)

Yhtiö on aloittanut 2008, osittain valmistuneen investoinnin. Tästä perusparannushankkeesta yhtiö on tehnyt 436 087,99 euron arvonlisäverovähennyksen.

Verollisessa käytössä oli 85 %, josta alv on vähennetty.

Verottomassa käytössä on ollut 15 %, josta ei ole alv:ia vähennetty.

Yhtiö on jatkanut 2009, valmistuneen investoinnin hanketta. Tästä perusparannushankkeesta yhtiö on tehnyt 21 676,52 euron arvonlisäverovähennyksen.

Verollisessa käytössä oli 85 %, josta alv on vähennetty.

Verottomassa käytössä on ollut 15 %, josta ei ole alv:ia vähennetty

Yhtiön ALV-aste on muuttunut, 1.2.2010 alkaen yhtiö on 100% verollinen. Investoinnin ALV-tarkitus on tehty.

10 vuoden tarkistuskausi

	2008	2009
Kiinteistöinvestointi (netto)	2 469 005,90	130 994,10
Kiinteistöinvestointiin sisältynyt alv	523 410,97	27 582,16
Kiinteistöinvestoinnissa vähennetty alv	436 087,99	21 676,52
Kiinteistöinvestoinnin jäljellä oleva tarkistusvastuu	52 341,10	5 516,43
Jäljellä oleva vastuu vähennetty alv	43608,80	6 502,96
Jäljellä oleva vastuu vähentämätön alv	8732,30	1771,69
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2

TILINPÄÄTÖKSEN 1.1.-31.12.2016
LIITETIEDOT Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Senaatti-kiinteistöt -konserniin. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Senaatti-kiinteistöjen talousyksiköstä.

KIRJANPITOAINEISTOA KOSKEVAT TIEDOT

Luettelo käytetyistä kirjanpitoKirjoista:

Päiväkirja			sähköisessä muodossa
Pääkirja			sähköisessä muodossa
Ostoreskontra			sähköisessä muodossa
Myyntireskontra			sähköisessä muodossa
Tilinpäätösasiakirjat			toimintakertomus ja tilinpäätös yhteen sidottuna

Käytetyt tositelajit ja säilyttämistapa:

1 Tiliotteet	1	-	125	sähköisessä muodossa
4 Tulot	500 001	-	500 050	sähköisessä muodossa
5 Ostolaskut	16 001	-	16 162	sähköisessä muodossa
7 Muistiot	1	-	13	sähköisessä muodossa
8 Arvonlisävero muistio	1	-	12	sähköisessä muodossa

**Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

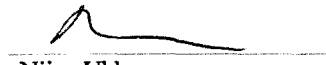
Kuopiossa, helmikuun 6.päivänä 2017



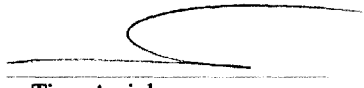
Anne Rautiainen
Hallituksen puheenjohtaja



Heikki Rautio
Hallituksen varajäsen



Niina Ukkonen
Hallituksen varajäsen



Timo Arsiola
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä, ^{helm}maaliskuun 16. päivänä 2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Heikki Lassila
KHT



Outi Koskinen
JHTT, KHT

Rahayksikkö EURO

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Muut pitkävaikutteiset menot

1149 Muut pitkävaikutteiset menot	15 560,00
	15 560,00
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	15 560,00

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ 15 560,00

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa- ja vesialueet

1210 Maa-alueet	165 041,97
	165 041,97
1217 Liittymismaksut	18 302,23
	18 302,23
Maa- ja vesialueet yhteensä	183 344,20

Rakennukset ja rakennelmat

1221 Toimistorakennukset	3 690 425,05
Vähennykset	
7-11 31.12 HK 4/2016 mukaisesti	-450 000,00
7-11 31.12 HK 4/2016 mukaisesti	-236 983,22
	-686 983,22
	3 003 441,83
7-2 31.03 Poistot 1-3/2016	-51 615,32
7-6 30.06 Poistot 4-6/2016	-51 615,32
7-8 30.09 Poistot 9/2016	-51 615,32
7-10 31.12 Poistot 12/2016	-51 615,32
	-206 461,28
	2 796 980,55
	0,00
1227 Rakennusten koneet ja laitteet	120 018,08
7-2 31.03 Poistot 1-3/2016	-1 689,74
7-6 30.06 Poistot 4-6/2016	-1 689,74
7-8 30.09 Poistot 9/2016	-1 689,74
7-10 31.12 Poistot 12/2016	-1 689,74
	-6 758,96
	113 259,12
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	2 910 239,67

Koneet ja kalusto

1260 Asuinhuon.- ja toimistokalusteet	284,71
7-2 31.03 Poistot 1-3/2016	-284,71
	-284,71
	0,00

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ 3 093 583,87

LYHYTAIKAISET SAAMISET

Rahayksikkö EURO

Muut saamiset

1779 Muut lyhytaikaiset saatavat

7-10 ALV-vastuiden tarkistus/v.2008 valm.investointi 8 732,30

7-10 ALV-vastuiden tarkistus/v.2009 valm.investointi 1 181,12

9 913,42

Muut saamiset yhteensä 9 913,42

LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ 9 913,42

RAHAT JA PANKKISAAMISET

1910 Danske Bank Oyj 800017-71034429 270 543,91

270 543,91

1912 Nordea Pankki Oyj 166030-1046187 421,34

421,34

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä 270 965,25

Rahayksikkö EURO

OMA PÄÄOMA

2000 Osakepääoma	1 498 033,04
2020 Rakennusrahasto	262 961,82
	0,00
2052 Yhtiökok.perustama lainanlyh.rahasto	1 939 000,00
2070 Edellisten tilikausien voitto/tappio	-824 788,03
	-824 788,03
Tilikauden voitto/tappio	-499 143,96

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 2 376 062,87

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta

2520 Lainat rahoituslaitokselta (pitkäaik)	802 000,00
	802 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	802 000,00

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 802 000,00

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta

2720 Lyhytaik.lainat rahoituslaitoksilta	160 400,00
	160 400,00
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	160 400,00

Ostovelat

2780 Yleinen ostovelkatili

HALTON CLEAN AIR OY

5-16170 19.12.16	1 342,36
	1 342,36

ENERGIA MYYNTI SUOMI OY

5-16173 21.12.16	145,54
	145,54

ISS PALVELUT OY

5-16176 27.12.16	498,18
5-16179 31.12.16	891,83
	1 390,01

JÄTEKUKKO OY

5-16184 31.12.16	250,96
	250,96

KUOPION ENERGIA

5-16183 31.12.16	5 922,76
	5 922,76

RAMBOLL FINLAND OY

5-16177 27.12.16	125,55
	125,55

KUOPION SÄHKÖVERKKO OY

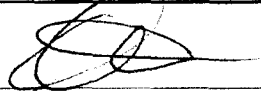
5-16182 31.12.16	188,34
	188,34

SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT

5-16178 30.12.16	922,71
	922,71

Rahayksikkö EURO

	10 288,23
	<u>10 288,23</u>
Ostovelat yhteensä	10 288,23
Velat saman konsernin yrityksille	
2820 Velat saman konsernin yrityksille	
SENAATTI-KIINTEISTÖT/lask	
5-16180 31.12.16	5 012,50
5-16181 31.12.16	2 380,80
	7 393,30
	7 393,30
	<u>7 393,30</u>
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	7 393,30
Muut velat	
2849 Alv-velka	31 458,14
	<u>31 458,14</u>
Muut velat yhteensä	31 458,14
Siirtovelat	
2884 Menojäämät	
7-13 Korkojaksotus 2016	2 420,00
7-12 Korkovelka 31,12 NDEA 69810	4 600,66
7-10 Korkojaksotuksen 2013 purku	-4 600,66
	<u>2 420,00</u>
Siirtovelat yhteensä	2 420,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>211 959,67</u>



Outi Louheinen

1.2.2017



Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 38-40:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

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 Kuopion Asemakatu 38-40:n (y-tunnus 0234967-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme 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 virheellisyyttä.

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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua vä-

rinkäytöksestä 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 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, 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin

olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.


Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 16.2.2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Heikki Lassila
KHT



Outi Koskinen
KHT, JHT

KIINTEISTÖ OY KUOPION ASEMAKATU 38-40

	Tot.v.2016	Tal.arv. 2016	Taloussuoritus 2017	Hoitovastike	Rahoitusvastike
KIINTEISTÖN TUOTOT					
Hoitovastikkeet (1.krs lh nro 5)		33033,60	33033,60	1,0 p.ala 573,5	1,0 p.ala 0
Hoitovastikkeet (1.krs muut tilat)		23904,00	23904,00	1,0 p.ala 415,0	1,0 p.ala 415,0
Hoitovastikkeet (2.-4. krs)	161 196,00	90331,20	90331,20	0,75 p.ala 2091,0	0,75 p.ala 2091,0
Hoitovastikkeet (kellari)		13927,68	13927,68	0,3 p.ala 806,0	0,3 p.ala 806,0
ALV-vastikkeet (hoitotalous)	12 896,00	12895,72	12895,72	pain. 2798,55	pain. 2225,05
Tuotot yhteensä	174 092,00	174 092,20	174 092,20		
Ylim.vastikkeet	0,00	0,00	0,00		
Muut tuotot/Autopaikoitustuotot	6 497,00	3500,00	3500,00		
Kiinteistön tuotot yhteensä	180 589,00	177592,20	177592,20		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT					
Henkilöstökulut	0,00	0,00	0,00		
Hallintopalvelut	13 851,00	12800,00	12800,00		
Käyttö- ja huoltopalvelut	21 617,00	20500,00	20500,00		
Ulkoalueiden hoitopalvelut	2 917,00	4800,00	4800,00		
Siivouspalvelut	8 346,00	10970,00	10970,00		
Lämmitys	43 995,00	40000,00	40000,00		
Vesi ja jätevesi	2 579,00	3500,00	3500,00		
Sähkö ja kaasuu	9 916,00	3600,00	3600,00		
Jätehuolto	2 273,00	3000,00	3000,00		
Vahinkovakuutukset	5 815,00	5500,00	5500,00		
Kiinteistövero	47 489,00	50000,00	50000,00		
Vuosikorjaukset ja -huollot	8 754,00	11000,00	11000,00		
Muut erilliset KP- tms.hankkeet	0,00	0,00	0,00		
Muut hoitokulut	0,00	271,22	271,22		
Hoitokulut yhteensä	167 552,00	165941,22	165941,22		
HOITOKATE	13 037,00	0,00	232,28		
POISTOT					
Rakennuksista ja rakennelmista	-450 203,00	213220,24	209 461,26		
Koneista ja laitteista	-285,00	0,00	0 788,98		
Muu omaisuus/pitkäv.menot	-450 000,00	58794,52	57 704,52		
Poistot yhteensä	-900 488,00	272014,76	272 014,76		
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT					
Korkotuotot	0,00	0,00	0,00		
Rahoitusvastikkeet Senaatti	2 441 238,00	405740,00	176 400,00		
Rahastosiirrot	-1 939 000,00	0,00			
Peruskorjauslaina					
Osinkotuotot					
Rahoituskulut	-113 932,00	128000,00	107 000,00		
Yhteensä	388 306,00	5725,24	0,00		
TULOS ENNEN SATUNNAIS- ERIA, VARAUKSIA JA VEROJA	-499 144,00	5725,24	-111 382,48		
ALV vähennyskelvottomista menoista					
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT					
Satunnaiset tuotot					
Satunnaiset kulut					
Yhteensä	0,00	5725,24	-111 382,48		
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	-499 144,00	5725,24	-111 382,48		

VAPAAEHTOISET VARAUKSET +/-
VÄLITTÖMÄT VEROT

TILIKAUDEN TULOS -499 144,00 5 725,24 -111 382,48

Verollinen hoitovastike (alv 0%) on aj. 1.1.-31.12. 4,80 €/m²/kk jyvittäen YJ:n mukaisesti.

Alv-vastike, v. 2017 0,39 €/m²/kk

Rahoitusvastike v. 2017:

Muut huoneistot kuin LH5: sis.lainan lyh. 160400, korot ja rah.k. 16000 € = 176400 € (6,606 €/jyv.-m²/kkx12kk)

Rahoitusvastikkeen alv-vastike 1,586 €/jyv.-m²/kk (yht. n. 42336 euroa/v. 2017)

Laskettu 24 % verokannalla.

HUOM! Lisäksi yhtiökoukouselta valtuutus hallitukselle voida tarvittaessa päättää enintään kahden (2) kuukauden hoito- ja/tai rahoitusvastikkeen määrää vastaavan summan kantamisesta ylimääräisenä vastikkeena korjausten tai sisäilmaolosuhdekustannusten tai rahoitus-kustannusten rahoittamiseksi tai vastaavan summan perimättä jättämisestä, mikäli kustannukset eivät ole toteutumassa budjetoituun määrään.