

As. Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2

Y-tunnus 0131772-0

Tilinpäätös 1.1.–31.12.2016

As. Oy Tuusulan Kallioliinankuja 2
Kallioliinankuja 2
04500 KELLOKOSKI
Kotipaikka Tuusula
Y-tunnus 0131772-0

SISÄLLYS	SIVU
TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TALOUSARVIOVERTAILU	4

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2016

KORJAUKSET	5
TULOSLASKELMA	6
TASE.....	7
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	9
LIITETIEDOT	10
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	13
KÄYTETYT TOSITELAJIT	13
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	13
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	13
TASE-ERITTELY	14
TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS	16

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti. Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2022 asti.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy
Tupalantie 10 F
04400 JÄRVENPÄÄ

TOIMINTAKERTOMUS

Perustiedot

Yhtiömuoto	asunto-osakeyhtiö
Osakepääoma	21.750 euroa
Osakelukumäärä	21750 kpl
Omistajat	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri 14500 osaketta (66,66 %) Tuusulan kunta 7250 osaketta (33,33 %)
Kiinteistötunnus	858-404-0003-1264-L1
Y-tunnus	0131772-0
Talot	2 kpl (A ja B)
Kerroksia	pohja +2
Asuntoja	A-talo 24 kpl B-talo 18 kpl
Asuntojen pinta-ala	2175 m ² A-talo 1170 m ² B-talo 1005 m ²
Tilavuus	7850 m ³ A-talo 4190 m ³ B-talo 3660 m ³
Talosaunoja	2 kpl
Talopesula	on
Porraskäytävät	luhtitalot
Pinnoite	maalattu betoni
Katto/kattopinnoite	tasa/huopa
Rakennusvuosi	1975
Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Tontti vuokralla	5967 m ² , vuokra-aika päättyy v. 2023
Autopaikat	20 kpl
Sähkön käyttö	yhteismittaus
Energiatodistus	v. 2014 energialuokka G
Korjaukset	Jätekatoksen rakentaminen v. 2012 Kaukolämpöön siirtyminen v. 2012 Lämmönsiirrin v. 2012 Kiinteistökuitu/kaapeli-tv v. 2012 Talojen pesu v. 2012 Hissien rakentaminen v. 2012–2013 IV-kanavien puhdistus ja säätö v. 2013

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.3.2016. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämistä asioista, vuoden 2016 kiinteistökorjauksista ja niiden rahoituksesta sekä rahastoinnista. Lisäksi päätettiin hallitukselle annettavasta valtuudesta periä tai jättää perimättä 1-2 kuukauden hoitovastike.

Hallitus

*****, pj

Hallituksen kokouksia oli kaksi.

Isännöinti

Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy
Tapio Korhonen isännöitsijä
AIT insinööri AMK

Tilintarkastus

KPMG Julkishallinnon Palvelut Oy, 0746285-7
Jorma Nurkkala KHT, JHTT

Huolto

Kapon Huolto Oy

Talous

hoitovastike	5,25 €/m ² /kk	1.1.-31.3.
	4,90 €/m ² /kk	1.4. alkaen
autopaikka	10,00 €/paikka/kk	1.1.-31.3.
	10,00 €/paikka/kk	1.4. alkaen
saunamaksu	10,00 €/kk	1.1. alkaen
pääomavastike	1,50 €/m ² /kk	1.1. alkaen

Hoitovastiketta ei ole peritty joulukuussa 2016.

Lainat

Keski-Uudenmaan Osuuspankki 509230-95056901
Lainan saldo 74.789,76 euroa 31.12.2016 (korko EB12 +0,8 %).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus OP Vakuutus Oy:ssä.

Osakerekisterimerkinnät

Osakerekisteriin ei ole tullut muutoksia tilivuoden aikana.

Korjaukset

Ei merkittäviä kiinteistökorjauksia. Tilikauden aikana tehtiin normaalit yhtiön huolto- ja kunnossapitovastuuseen kuuluvat työt. Kiinteistökorjauksiin käytettiin yhteensä 3.424,94 euroa.

Kulutukset	2012	2013	2014	2015	2016
Lämpö L	31354				
Kaukolämpö MWh	136	330	287	346	362
Vesi m ³	3800	2900	2664	2500	2360
Sähkö kWh	156220	160170	15135	147880	148730

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius 31.12.2016 oli +122.610,86 €.

Sähkö

Sähköenergia ostetaan Oy Turku Energialta kilpailutuksen perusteella 31.12.2017 asti. Asuntojen sähkö sisältyy kiinteistön sähkön kulutukseen.

Käyttö- ja hallintaoikeus

Yhtiö on vapautunut asuntotuotantolain (459/79) 15-15e pykälässä tarkoitetuista rajoituksista 30.9.2009 (jatkorajoitus).

Tulevat korjaukset

Vuonna 2017 käyttövesiputkien kunnostuksen suunnittelun aloittaminen (kuntotutkimus) ja hankesuunnittelun toteuttaminen. Kellarikäytävien maalaus. Talopesulan ja saunaosastojen kunnostus.

Tontti

Hallitus neuvottelee tontin ostosta. Tontin vuokrasopimus päättyy v. 2023.

Asuintalovaraus

Tilikauden aikana on ei ole kirjattu uutta asuintalovarausta.

39.260,19 € tilivuoden 2011 tilinpäätökseen
108.388,53 € tilivuoden 2009 tilinpäätökseen
32.636,01 € tilivuoden 2008 tilinpäätökseen
97.428,25 € tilivuoden 2007 tilinpäätökseen

Vuoden 2007 asuintalovarauksesta on purettu 20.762,79 € v. 2010 ja 25.524,78 € v. 2013.

Asuintalovarausten yhteismäärä on 231.425,41 €.

Asuintalovarausta on purettava vuoden 2017 tilinpäätöksessä vähintään 51.140,68 euroa.

Tilikauden tulos

Hallitus esittää, että tilikauden tappio -2.575,43 € kirjataan voitto- tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Konserni

As. Oy Tuusulan Kallioliinankuja 2 on Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin tytäryhtiö sekä Tuusulan kunnan osakkuusyhtiö.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2016	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	119.516,88	130.173,75	10.656,87	91,8
Vuokrat	1.540,00	2.040,00	500,00	75,5
Käyttökorvaukset	739,80	720,00	-19,80	102,8
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	121.796,68	132.933,75	11.137,07	91,6
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	3,20	-4,00	-7,20	-80,0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-640,00	-900,00	-260,00	71,1
Hallinto yhteensä	-13.384,98	-14.540,00	-1.155,02	92,1
Käyttö ja huolto yhteensä	-28.768,28	-29.400,00	-631,72	97,9
Ulkoalueiden hoito yhteensä		-500,00		
Lämmitys	-33.100,73	-32.000,00	1.100,73	103,4
Vesi ja jätevesi	-9.376,21	-11.000,00	-1.623,79	85,2
Sähkö ja kaasu	-17.391,17	-19.000,00	-1.608,83	91,5
Jätehuolto	-6.042,59	-6.000,00	42,59	100,7
Vahinkovakuutukset	-3.054,28	-3.055,00	-0,72	100,0
Vuokrat	-487,74	-488,00	-0,26	99,9
Kiinteistövero	-4.752,28	-4.900,00	-147,72	97,0
Korjaukset yhteensä	-3.424,94	-14.112,48	-10.687,54	24,3
Muut hoitokulut	-531,84	-829,27	-297,43	64,1
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-120.955,04	-136.724,75	-15.769,71	88,5
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	844,84	-3.795,00	-4.639,84	-22,3
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.184,75	0,00	3.184,75	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-3.184,75	0,00	3.184,75	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	2,35	20,00	17,65	11,8
Muut rahoitustuotot	5,00	25,00	20,00	20,0
Pääomavastikkeet	39.150,00	39.150,00	0,00	100,0
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	-38.229,21	0,00	38.229,21	
Korkokulut yhteensä	-909,10	-1.130,00	-220,90	80,5
Muut rahoituskulut yhteensä	-254,56	-38.270,00	-38.015,44	0,7
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-235,52	-205,00	30,52	114,9
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-2.575,43	-4.000,00	-1.424,57	64,4
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-2.575,43	-4.000,00	-1.424,57	64,4
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-2.575,43	-4.000,00	-1.424,57	64,4

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2016

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6430 Kiinteistön korjaukset	349,28
6465 Lukkojen korjaukset	551,21
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	745,10
6550 Sähköjärjestelmien korjaukset	1.779,35
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	3.424,94

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	119.516,88	137.027,52
Vuokrat	1.540,00	1.550,00
Käyttökorvaukset	739,80	626,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	121.796,68	139.203,52
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	3,20	-150,51
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-640,00	-660,00
Hallinto	-13.384,98	-13.604,86
Käyttö ja huolto	-28.768,28	-28.503,44
Lämmitys	-33.100,73	-31.127,59
Vesi ja jätevesi	-9.376,21	-9.977,46
Sähkö ja kaasu	-17.391,17	-17.492,57
Jätehuolto	-6.042,59	-5.888,85
Vahinkovakuutukset	-3.054,28	-2.633,45
Vuokrat	-487,74	-487,74
Kiinteistövero	-4.752,28	-4.819,78
Korjaukset	-3.424,94	-3.154,22
Muut hoitokulut	-531,84	-669,15
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-120.955,04	-119.019,11
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	844,84	20.033,90
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3.184,75	-19.781,11
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-3.184,75	-19.781,11
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	2,35	20,32
Muut rahoitustuotot	5,00	25,00
Pääomavastikkeet	39.150,00	39.150,00
Rahastosiirot pääomavastikkeista	-38.229,21	-37.563,37
Korkokulut	-909,10	-1.630,18
Muut rahoituskulut	-254,56	-254,56
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-235,52	-252,79
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-2.575,43	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-2.575,43	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-2.575,43	0,00

TASE

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	25.010,00	25.010,00
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	244.913,13	244.913,13
Rakennelmat		3.184,75
Rakennuksen koneet ja laitteet	160.695,06	160.695,06
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	405.608,19	408.792,94
Koneet ja kalusto	9.409,67	9.409,67
Koneet ja kalusto yhteensä	9.409,67	9.409,67
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>440.027,86</u>	<u>443.212,61</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>440.027,86</u>	<u>443.212,61</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	150,00	10,00
Saamiset yhteensä	150,00	10,00
Rahat ja pankkisaamiset	<u>131.550,86</u>	<u>130.780,18</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>131.700,86</u>	<u>130.790,18</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>571.728,72</u></u>	<u><u>574.002,79</u></u>

TASE

	31.12.2016	31.12.2015
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	21.750,00	21.750,00
Lainanlyhennysrahasto	149.772,19	111.542,98
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	87.476,79	87.476,79
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	-2.575,43	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>256.423,55</u>	<u>220.769,77</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	<u>231.425,41</u>	<u>231.425,41</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	<u>231.425,41</u>	<u>231.425,41</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	74.789,76	113.018,97
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	74.789,76	113.018,97
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	40,00	20,00
Muut velat	0,00	268,64
Siirtovelat	9.050,00	8.500,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>9.090,00</u>	<u>8.788,64</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>83.879,76</u>	<u>121.807,61</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u><u>571.728,72</u></u>	<u><u>574.002,79</u></u>

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2016

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	119.516,88	
Vuokrat	1.540,00	
Käyttökorvaukset	739,80	
Korkotuotot	2,35	
Muut rahoitustuotot	5,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	3,20	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		121.807,23
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-120.955,04	
Muut rahoituskulut	-249,96	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-121.205,00
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		602,23
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		121.950,04
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		122.552,27
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 1		
Pääomavastikkeet	920,79	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	38.229,21	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 1 YHTEENSÄ		39.150,00
PÄÄOMAKULUT, HANKE 1		
Korkokulut	-909,10	
Muut rahoituskulut	-4,60	
Lainojen lyhennykset	-38.229,21	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 1 YHTEENSÄ		-39.142,91
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 1		7,09
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 1		51,50
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 1		58,59
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		122.552,27
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		58,59
Kokonaisjäämä		122.610,86
Rahoitusomaisuus		131.700,86
Lyhytaikainen vieras pääoma		-9.090,00
Taseen rahoitusasema		122.610,86
Erotus		0,00

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenuon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon.
Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelmassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
2. Poistot
Yhtiössä tehdään EVL:n mukaiset poistot
Rakennuksista ei ole tehty poistoja.
Rakennelmista on tehty 20 % tasapoisto.
Rakennuksen koneista ja laitteista ei ole tehty poistoja.
Koneista ja kalustosta ei ole tehty poistoja.

SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

Konsernitilinpäätöksen laatimista varten on tehty laskelma, joka osoittaa rakennusten jäljellä olevan hankintamenuon, kun siitä on tehty kuntayhtymän hyväksymän poistosuunnitelman mukaiset suunnitelmapoistot.
Liitetietotosite LT 1

Rakennusvuosi v. 1974 339.009,00 e, poistoaika 40 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,5% 8.475,23 e.
Rakennuksen lisäys v. 1999 205.473,03 e, poistoaika 40 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,5 % 5.136,83 e.
Rakennuksen lisäys v. 2000 4352,03 e, poistoaika 40 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,5 % 108,65 e.
Rakennuksen lisäys v. 2013 208.400,01 e, poistoaika 40 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,5 %.

3. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot.
Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilikauden palkkiot 640,00

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien muutokset

	2016	2015
Lämpöliittymä 1.1	25.010,00	25.010,00
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00
Lämpöliittymä 31.12	25.010,00	25.010,00
Rakennukset ja rakennelmat 1.1	244.913,13	244.913,13
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat 31.12	244.913,13	244.913,13
Rakennelmat 1.1	3.184,75	7.525,43
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-3.184,75	-4.340,68
Rakennelmat 31.12	0,00	3.184,75

Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1	160.695,06	176.135,49
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	-15.440,43
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	160.695,06	160.695,06
Koneet ja kalusto 1.1	9.409,67	9.409,67
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	9.409,67	9.409,67
Pysyvät vastaavat yhteensä	440.027,86	443.212,61

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2016	2015
Osakepääoma 1.1	21.750,00	21.750,00
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	21.750,00	21.750,00
Lainanlyhennysrahasto 1 1	111.542,98	73.979,61
Lisäys	38.229,21	37.563,37
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	149.772,19	111.542,98
Sidottu oma pääoma yhteensä	171.522,19	133.292,98
Voitto/tappio edel.kausilta	87.476,79	87.476,79
Tilikauden voitto/tappio	-2.575,43	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	84.901,36	87.476,79
Oma pääoma yhteensä	256.423,55	220.769,77

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuinalovaraus vuosi 2007	51.140,68
Asuinalovaraus vuosi 2008	32.636,01
Asuinalovaraus vuosi 2009	108.388,53
Asuinalovaraus vuosi 2011	39.261,19

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	231.425,41
---------------------------------------	------------

Muut liitetiedot

VASTUUT JA RASITTEET

Panttikirjat pantattu Keski-Uudenmaan Osuuspankkiin tililuoton ja pitkäaikaisen lainan vakuudeksi.
Rasitustodistuksen mukaan 503.500,00
Liitetietotosite LT 2

Pitkäaikainen laina
Keski-Uudenmaan Osuuspankki 74.789,76 euroa
FI71 5092 3081 8116 08
Liitetietosite LT 3

Vuoden 2017 lainan lyhennyksiä ei ole kirjattu lyhytaikaisiin velkoihin.

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	ATK-tulosteena
Pääkirja	ATK-tulosteena
Vuokrankantokirja	ATK-tulosteena
Pysyvä arkistointi	Paperitosite

Tasekirja sidottuna

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.
Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä ___/___2017

Tapio Korhonen
isännöitsijä

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____/___2017

KPMG Julkishallinnon Palvelut Oy
Jorma Nurkkala KHT

TASE-ERITTELY

1.1. - 31.12.2016

VASTAAVAA	
PYSYVÄT VASTAAVAT	
Aineelliset hyödykkeet	
Liittymismaksut	
1135 Lämpöliittymä	25.010,00
Liittymismaksut yhteensä	25.010,00
Omistusrakennukset ja rakennelmat	
Rakennukset ja rakennelmat	
1150 Rakennukset ja rakennelmat	244.913,13
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	244.913,13
Rakennelmat	
1210 Rakennelmat Jätekatos v. 2012	3.184,75
Poisto	
Tasapoisto 20 %	-3.184,75

Rakennelmat yhteensä	
Rakennuksen koneet ja laitteet	
1220 Rakennuksen koneet ja laitteet	160.695,06
Rakennuksen koneet ja laitteet yhteensä	160.695,06
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	405.608,19
Koneet ja kalusto	
1250 Koneet ja kalusto	9.409,67
Koneet ja kalusto yhteensä	9.409,67
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	440.027,86
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	440.027,86
VAIHTUVAT VASTAAVAT	
Saamiset	
Lyhytaikaiset saamiset	
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	
Erillisen liitteen mukaan	150,00
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä	150,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	150,00
Saamiset yhteensä	150,00
Rahat ja pankkisaamiset	
1905 OP 509230-2958	131.550,86
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	131.550,86
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	131.700,86
VASTAAVAA YHTEENSÄ	571.728,72

TASE-ERITTELY

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	
2000 Osakepääoma	21.750,00
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä	21.750,00
Lainanlyhennysrahasto	
2140 Lainanlyhennysrahasto	149.772,19
Lainanlyhennysrahasto yhteensä	149.772,19
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	
2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio)	87.476,79
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä	87.476,79
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	-2.575,43
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	256.423,55

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Asuintalovaraukset

2222 Asuintalovaraus 2007	51.140,68
2223 Asuintalovaraus 2008	32.636,01
2224 Asuintalovaraus 2009	108.388,53
2225 Asuintalovaraus 2011	39.260,19
Asuintalovaraukset yhteensä	231.425,41
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	231.425,41

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	
2431 Rahoituslaitoslaina -81811608	74.789,76
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) yhteensä	74.789,76
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	74.789,76
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Saadut ennakot	
2800 Saadut ennakot, lyhytaikaiset	
Erillisen liitteen mukaan	40,00
Saadut ennakot yhteensä	40,00
Ostovelat	
2850 Ostovelat, lyhytaikaiset	0,00
Ostovelat yhteensä	0,00
Muut velat	
Veroihin ja sosiaaliturvaan liittyvät velat	
2961 Ennakonpidätysvelka	0,00

Muut velat yhteensä

Siirtovelat

2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset	
Fortum Power and Heat Oy 12/2016 arvio	3.700,00
Fortum sähkön siirto 12/2016 arvio	1.000,00
Turku Energia Oy 12/2016 arvio	800,00
Lassila & Tikanoja Oyj 10-12/2016 arvio	1.100,00
Lassila & Tikanoja Oyj 10-12/2016 arvio	450,00
Vesihuoltolaitos 11-12/2016 arvio	2.000,00

	9.050,00

2999 Muut lyhytaikaiset siirtovelat	0,00
**	
Siirtovelat yhteensä	9.050,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	9.090,00
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	83.879,76
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	571.728,72

TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä ____ / ____ 2017

Susanna Korhonen
kirjanpitäjä

ARVIOKIRJA

As Oy Tuusulan
Haukilahdentie 3

04500 Tuusula



Toimeksiantaja:

28.3.2014

Tuusulan Kunta / Markku Vehmas
HUS / Hannu Lähteenmäki

Raportin laajuus ja käyttötarkoitus

Olemme toimeksiantajan tilauksesta suorittaneet Tuusulan Jokelassa sijaitsevan As Oy Haukilahdentie 3 -nimisen yhtiön koko osakekannan velattoman markkina-arvion osoitteessa Haukilahdentie 3, 04500 Tuusula. Kohteen kiinteistötunnus on 858-404-3-1161. Käsitteemme mukaan arvion käyttötarkoitus on toimeksiantajan omistuksessa olevan kiinteistöyhtiön tämän hetkisen velattoman markkina-arvon määrittäminen mahdollista myyntiä varten. Raportoimme kohteen käyvän markkina-arvon seuraavasti:

Arvon peruste ja perusoletukset

Vahvistamme, että arviointi on suoritettu markkina-arvoperusteisesti, joka on kansainvälisesti hyväksytty arvoperuste. Markkina-arvon kansainvälisesti hyväksytty määritelmä on seuraava (International Valuation Standards, IVS 1): ”Markkina-arvio on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa”

Arviomme noudattaa myös Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n (SKAY) määrittelemää hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia ohjeita. Seppo Pakarinen on katselmoinut kohteen 21.2.2014.

Arvion pvm ja Markkina-arvio

Arvion päivämäärä on 28.3.2014. Mielestämme kohteen velaton markkina-arvo on yhtenä kokonaisuutena myytäessä, kuten jäljempänä yksityiskohtaisesti esitetään, n.1.900.000 € (+- 10 %).

Arvion päivämäärä on 28.3.2014. Mielestämme kohteen velaton markkina-arvo on huoneistot yksitellen myytäessä, kuten jäljempänä yksityiskohtaisesti esitetään, n.2.200.000 € (+- 10 %).

Kunnioitavasti,



Seppo Pakarinen, KTM, LKV, YKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)
Comreal Oy
P: 040-703 8000

1. Taloustilanne Suomessa 2013 - 2014

1.1. Yleinen taloudellinen tilanne

Suomen talous on supistunut vuoden 2012 alkupuoliskolta lähtien ja lähivuosien näkymät ovat vaisut. Talouden kehitys on ollut heikkoa jo viiden vuoden ajan, ja kasvuennusteita on jouduttu useita kertoja tarkistamaan heikomman kehityksen suuntaan. Pitkälti väliaikaisiksi ja suhdanneluonteisiksi arvioidut ongelmat ovat osoittautuneet pysyvimmiksi ja rakenteellisiksi. Ennakkotietojen mukaan Suomen kokonaistuotanto kasvaa tänä vuonna (2014) vain n. 0,6 % verrattuna edelliseen vuoteen, ja kasvu tulee jatkumaan hitaana eli n. 1,7 % myös ensi vuonna (2015). Talouden epävarmuuden jatkuminen voimakas lisääntyminen on johtanut investointihankkeiden lykkäämiseen, ja investointien kasvu tyrehtyi jo v. 2012 aikana. Kuluttajahintojen mukainen inflaatio hidastui vuonna 2013 n. 1,4 %:iin ja vuosien 2014 – 2015 arvio on n. 1,6 – 1,7 %.

Vienti on edelleen noin viidenneksen pienempi kuin ennen kansainvälisen finanssikriisin kärjistymistä syksyllä 2008. Kansainvälisen talouden tilan ohella keskeinen syy heikkoon vientimenestykseen on tärkeiden teollisuudenalojen eli elektroniikka- ja paperiteollisuuden supistuminen, jonka pikaisesta korjautumisesta ei ole merkkejä. Vientimenestystä on painanut lisäksi kustannuskilpailukyvyn heikkeneminen erityisesti v. 2008 ja 2009 poikkeuksellisen nopean palkkojen nousun vuoksi. Suomen viennin vetureina ovat toimineet perinteiset teollisuuden alat kuten metsä- ja kemianteollisuus sekä metallien jalostus. Aasian kehittyvien talouksien merkitys Suomen viennille onkin suurentunut taantuman aikana. Viennin volyymin putosi v. 2013 pakkaselle -1,7 %:iin, mutta ennustetaan elpyvän vuonna 2014 n. 1,7 %:iin ja seuraavana vuonna (2015) jopa n. 4,7 %:iin (Euro & Talous 5, 2013, Suomen Pankki).

1.2. Työmarkkinat Suomessa

Työttömyystilanne koheni vuoden 2009 taantuman jälkeen tasaisesti v. 2012 alkuun saakka, mutta talouden supistuessa v. 2012 aikana työttömyys alkoi kasvaa uudestaan, jolla on todennäköisesti myös pitkäaikaisia vaikutuksia erityisesti nuorten, työuransa alkuvaiheessa olevien tapauksessa. Kokonaistuotannon kasvun hidastuminen on pysäyttänyt samalla työllisyyden kohenemisen ja työttömyys ennustettavasti lisääntyy vuosien 2013 - 2014 aikana. Uusia työpaikkoja on toisaalta syntynyt koulutus- sekä sosiaali- ja terveystalouteen sekä julkisiin ja julkisesti rahoitettuihin palveluihin. Palkansaajien ansiotason odotetaan nousevan keskimäärin hieman alle 3 %:n vuosivauhtia. Työpaikkoja on kadonnut viime vuosina erityisesti teollisuudessa, tukku- ja vähittäiskaupassa sekä hotelli- ja ravintola-alalla. Työttömiä oli työnvälitystilaston mukaan työ- ja elinkeinotoimistoissa koko maassa tammikuun lopussa 2014 yhteensä 327.600 henkilöä (12,5 % työvoimasta), mikä on 35.100 työnhakijaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. (Euro & Talous 5, 2013 Suomen Pankki ja Työ- ja Elinkeinoministeriö, työllisyyskatsaus tammikuu 2014).

2. Kiinteistöjen sijoitusmarkkinakatsaus 2013 - 2014

2.1. Kiinteistöjen ja toimitilojen markkinat yleisesti Suomessa

Rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävarmuus näkyy kiinteistömarkkinoiden kaikilla osa-alueilla. Kiinteistömarkkinat pysyttelevät hiljaisina, kun kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa toisiaan. Riskittömät Prime –kohteet kelpaisivat sijoittajille haasteellisemmissakin olosuhteissa, mutta näitä on markkinoilla niukasti tarjolla. Vakavaraiset sijoittajat ovat olleet ostolaidalla jo vuosia, vaikkakin nykyisessä markkinatilanteessa kiinteistöjen hankinta on edelleen melko haastavaa. Ainoastaan laadukkaimmille kohteille löytyy selkeää ja laajamittaista instituutionaalista kysyntää, ja ostajat ovat jopa kilpailleet laadukkaista kohteista. Poikkeuksen muodostavat yksityissijoittajat ja muutamat erikoistuneet rahastot, joilla on kykyä ja halua hyödyntää poikkeuksellista markkinatilannetta korkeatuottoisimmissa kohteissa. Koko suomen transaktiovolyymi vuonna 2012 oli n. 2 miljardia euroa ja vuonna 2013 n. 2,3 miljardia euroa, mikä on korkein luku viiden viime vuoden aikana. Viime vuonna tehdyistä kupoista yli 40 prosenttia oli niitä, joissa ostajana oli kiinteistörahasto.

Heikkolaatuisia toimisto-, myymälä- ja varastokiinteistöjä on kohtuullisesti kyllä tarjolla, mutta kysyntää niille ei tunnut löytyvän ainakaan myyjien odottamalla hintapyyynnöillä. Pitkä vuokrasopimus ja maksukykyinen vuokralainen on merkittävin kiinteistömarkkinoita eriyttävä tekijä perinteisesti tärkeiden hyvän sijainnin, tilojen uudenaikaisuuden ja monikäyttöisyyden lisäksi. Toisaalta Suomen kiinteistömarkkinan likviditeetti on myös erittäin riippuvainen ulkomaisista sijoituksista. Huomionarvoista oli myös se, että aikaisempiin vuosiin verrattuna kaupankäynti väheni pääkaupunkiseudun ulkopuolella. vain 30 prosenttia volyymistä muodostui pääkaupunkiseudun ulkopuolella, kun osuus viime vuosina on ollut 40 – 60 prosenttia.

Parhaiten menestyneitä kiinteistöjen omistajia ovat olleet ne, joilla on tarjota käyttäjille uudistetut ja tehokkaat tilat. Myös tilatarjontaa hoitavan omistajan tai managerin aktiivisuus ja kyky löytää uusia ratkaisuja on korostunut. Kiinteistömarkkinaan vaikuttavat lähivuosina myös IFRS-säädösten mukaiseen kirjanpitokäytäntöön tiedossa olevat muutokset. IFRS:n mukaisesti raportoivat kiinteistöjen käyttäjät joutuvat jatkossa aktivoimaan taseeseen huomattavan paljon tulevaisuuden vuokratuloja. Se tulee vaikuttamaan merkittävästi jo tehtyihin ja harkinnassa oleviin sale-and-leaseback-järjestelyihin. Tämä kirjanpidollisen käytännön muutoksen uskotaan kuitenkin jopa purkavan kiinteistömarkkinoiden epätervettä rakennetta, koska muutos siirtää keskustelun painopisteen itse kiinteistöön eikä ainoastaan vuokrasopimukseen ja sen sisältöön.

Suuret ja päivittäistavaroihin keskittyneet kauppakeskukset sekä laadukkaat logistiikkatilat ovat pitäneet pintansa myös nykyisessä markkinatilanteessa. Vuokramarkkinoiden tilanne on selkeästi heikoin toimistotilan osalta. Tosin sielläkin korkealaatuisten kohteiden tuottovaatimusten nousu on jo pysähtynyt (mm. Markkinakatsaus, syksy-2013 ja kevät-2014 Catella Property Group ja Markkinakatsaus, syksy-2013, KTI)

2.2. Kiinteistöjen rahoitusmarkkinat

Rahoituksen heikko saatavuus estää osaltaan merkittävästi kauppohen syntymistä varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella, koska velkapääomaa on saatavissa vain kaikkein riskittömimpiin kohteisiin. Pankit arvostavat toisaalta vanhoja pitkäaikaisia asiakkuuksia kohdentaen rahoituksen näiden tarpeisiin. Vuosien 2006 – 2008 aikana otettujen kiinteistöluottojen erääntyminen alkaa pikku hiljaa tulla ajankohtaiseksi. Vaikka kiinteistöjen suhteellinen asema sijoitusmarkkinoilla voi vaikuttaa vahvalta osake- ja joukkovelkakirjamarkkinoihin verrattuna, ei pääomia näytä ainakaan välittömästi ohjautuvan lisää kiinteistömarkkinoille.

Kiinteistöluottoihin erikoistuneita velkarahastoja ei ole vielä Suomessa nähty, mutta niiden tulo lienee ajan kysymys. Rahoituksen siirtyminen Suomessakin pois ainakin osittain pankkien taseesta on terve kehityspiirre, joka on ollut nähtävissä hyvin toimivilla markkinoilla jo aiemmin

3. Asuntomarkkinat Tuusulassa

3.1. Tuusulan Kellokosken alueen vanhojen kerrostalohuoneistojen ja asuinkerrostalotonttien markkinat

Tuusulassa asutaan pääasiassa pientaloissa tai pienimuotoisissa kerrostaloissa luonnonläheisesti hyvien liikenneyhteyksien varrella. Etelä-Tuusulaan ehtii Tuusulan moottoritietä 30 minuutissa Helsingin keskustasta, Jokela sijaitsee 40 minuutin junamatkan päässä Helsingistä ja Kellokoskelle ajetaan Lahdentietä puolessa tunnissa. Kunnan omistuksessa ja välivuokrauksessa on noin 360 asuntoa ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy (Tukuki) omistaa yli 800 asuntoa. Kunnan asuntopalveluyksikössä tehdään asukasvalinnat myös monen muun omistajatahon arava- tai korkotukivuokra-asuntoihin. Eräät aravavuokrataloja omistavat tahot kuten VVO, Nuorisosäätiö ja Avara Suomi Oy valitsevat asukkaat itse. Arava-asuntojen lisäksi kunnalla on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Aravavuokrat vaihtelevat noin 9,40 – 12,95 €/m² riippuen talon rakennusvuodesta (www.tuusula.fi).

Tuusulan Kellokosken alueella on tällä hetkellä (20.3.2014) mm. etuovi.com – palvelussa myynnissä yhteensä vain 1 kpl v.1973 valmistunut tyydyttäväkuntoinen kaksio (63 m²) velattomalla hintapyyynnöllä 99.000 € eli n. 1.571 €/m² hintapyyynnöllä. Kyseisen kohteen (asunto Oy Hirstienmäki) putkistot on kuntokartoitettu (2010), mutta niitä ei ole ilmeisesti peruskorjattu. Vastaavasti Ympäristöministeriön asuntojen hintatiedot tilastossa Kellokosken alueella on toteutunut viimeisen 12 kk:n aikana vain 1 kpl tyydyttäväkuntoisen, v. 1974 valmistuneen kerrostalokaksion (54,5 m²) kauppa velattomalla hinnalla 74.917 € eli n.1.375 €/m². Tämän kohteen yhtiön peruskorjaustarpeista kaupantekohetkellä ei ole tietoa.

3.2. Asuntojen vuokratuotot

Pellervon taloustutkimuksen mukaan asuntojen bruttovuokratuottojen ennuste v. 2012 – 2016 antaa yksiöiden keskimääräiseksi vuotuiseksi tuottoprosentiksi koko maassa n. 5,8 %. ja kaksioiden vuotuiseksi bruttovuokrien tuottoprosentiksi n. 4,9 %. Kiinteistötalouden Instituutti (KTI) on puolestaan tilastoinut v. 2013 yleisesti asuntojen keskimääräiseksi nettotuotoksi koko maassa n. 5,4 % (arvonmuutos 2,6 %). Näin ollen voitaneen olettaa, että Uudenmaan alueen reuna-alueilla yleisesti asuntojen (yksittäisten huoneistojen) keskimääräinen nettotuotto on n. 4,5 – 5,0 %.

4. Kohteen tekniset tiedot ja käyttökustannukset

4.1. Tietoja kiinteistöstä ja kaavatilanteesta

Arvioitava kohde, As Oy Haukilahdentie 3 sijaitsee Tuusulan Kellokoskella omalla tilalla nimellä Törmälä (3.035 m²) katuosoitteessa Haukilahdentie 3, 04500 Tuusula. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä olevaa Törmälä –nimistä tilaa RN:o 3:1161, pinta-ala 3035 m² sekä omistaa tilalla olevaa asuinrakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Kiinteistön nykyinen asemakaava (A1) on vahvistettu 5.4.1989. Kiinteistön rakennusoikeus on 1.924 k-m², joka on ilmeisesti kokonaan käytetty. Kiinteistöllä sijaitsee yksi betoni/kivirakenteinen kerrostalo asuinhuoneistopinta-alaltaan 1.590 m². Lisäksi kiinteistön alueella on pysäköintialue ja jätekatos.

4.2. Tietoja Rakennuksesta ja sen asuinhuoneistoista

Kiinteistöllä sijaitseva seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo on valmistunut v. 1972. Rakennus on perustettu maanvaraisesti teräsbetonisille perustuksille. Rakennuksen runko on paikalla valettu teräsbetonirunko. Sokkelit ja perusmuurit ovat pinnoitettua teräsbetonia. Maanpinnan kallistukset eivät ole joka paikassa rakennuksesta pois päin vaan kallistukset ovat rakennukseen päin, jolloin sade- ja sulamisvesien on mahdollista päästä rakenteisiin, koska niiden poisjohtaminen on puutteellista.

Tasakaton ja sen listoituksen kunto on tyydyttävä ja julkisivun uusitut pinnat ovat myös tyydyttävässä kunnossa. Omissa betonisissa torneissaan olevien parvekkeiden betoniosat ovat silmämääräisen tarkastuksen perusteella kunnossa. Rakennuksen ikkunat ovat lämpölasia ja uloin lasi on alumiinikarminen yksinkertainen lasi. Pihassa on jätekatos, jonka kunto on tyydyttävä.

Taloyhtiö on liitetty kaukolämpöön. Lämmitysjärjestelmä on kaksiputkinen patterilämmitys. Näkyvät viemäriputkistot pohjakerroksessa ovat valurautaa. Kylmän käyttöveden pohjakerroksen runkolinjat ovat pääosin galvanointua terästä. Asuntojen käyttöveden kytkentäjohdotukset ovat kuparia. Rakennuksessa on poistoilmanvaihto. Poistoilmaventtiilit ovat yhteiskanavaventtiilejä, mutta asunnoissa ei ole korvausilmaventtiilejä.

Sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset ja yleisiltä teknisiltä ominaisuuksiltaan yleisesti tyydyttävässä - välttävissä kunnossa. Samalla tasolla on myös sähköturvallisuus. Kiinteistössä on oletuksen mukaan alkuperäinen puhelinjärjestelmä. Sähköjärjestelmien tekninen käyttöikä on n. 40 vuotta, minkä vuoksi kaikki alkuperäiset sähkö- ja telejärjestelmät suositellaan vaihdettaviksi jo lähivuosina, suosituksen mukaan samalla kun kohteeseen toteutetaan mahdollinen vesi- ja viemäriremontti.

Kiinteistöön kuuluu yhteensä 24 kpl 2-3 huoneen asuinhuoneistoja (57 – 75,5 m²), joiden yhteinen asuinpinta-ala on 1.590 m². Huoneistot ovat välttävissä kunnossa, ja vaativat käsittääksemme ainakin jonkin verran pintaremontointia asumisviihtyvyyden lisäämiseksi. kaikissa huoneistoissa on kylpyhuone sekä lasitettu parveke.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat talon pohjakerroksessa olevat tilat: saunaosasto, kuivaushuone, mankelihuone, talopesula, huoneistojen varastokomerotila, jäähdytetty talouskellari- ja kompressoritila, puhelinjakamo, sähköpääkeskus, hissikonehuone, ulkoiluvälinevarasto ja lämmönjakohuone.

4.3. Yhtiön omistajat, hoitokulut ja vuokratuotot

Kiinteistön asuinhuoneistot omistavat kolme instituutionaalista tahoa eli Tuusulan Kunta (60,66 % osakkeista, HUS (20,25 % osakkeista) ja OPKK (19,09 % osakkeista).

Tilikaudella 1.1. - 31.12.2013 yhtiön hoitokulut jakautuivat seuraavasti:

Henkilöstökulut	450,00 €
Hallinto	10.558,82 €
Käyttö ja huolto	15.027,85 €
Ulkoalueiden hoito	605,74 €
Siivous	1.004,78 €
Lämmitys	22.381,06 €
Vesi ja jätevesi	6.177,21 €
Sähkö	4.841,18 €
Jätehuolto	4.531,05 €
Vahinkovakuutus	2.354,38 €
Kiinteistövero	2.889,49 €
Korjaukset	7.881,94 €
Muut hoitomenot	488,57 €
Yhtensä	79.165,07 €

Kiinteistön hoitokulut olivat siten keskimäärin n. 4,15 €/htm². Vuokratuotot olivat ko. tilikaudella Tuusulan kunnan omistamista osakkeista (964,5 m²) 131.431,56 € (11,36 €/m²/kk), OPKK:n omistamista osakkeista (303,5 m²) 36.207,60 € (9,95 €/m²/kk) ja HUS:n omistamista osakkeista (322 m²) ilmeisesti n. 38.640 € (10 €/m²/kk), autopaikkavuokrat 994,00 € ja taloyhtiön saamat käyttökorvaukset 1.032,00 €. Kiinteistön tuotot olivat siten yhteensä n. **208.300 €**. Yhtiön velattomat nettotuotot vuotuisten hoito- ja korjauskulujen (ei peruskorjausten) jälkeen olivat arviolta siten n. **129.000 €**.

4.4. Kiinteistöön tehdyt ja suositeltavat peruskorjaukset

Kiinteistössä on tehty seuraavat peruskorjaukset: Ikkunat, parvekeovet ja – lasitukset 1999, Saunaosastojen kunnostus ja julkisivut 2000, Vesikatto 2001, Hissin uusiminen 2005, Porraskäytävän maalaus ja kunnostus 2007, Roskakatoksen uusiminen, talovesijohdon uusiminen sekä autopaikoitusalueen kunnostus ja sähköistys 2010, Piha-alueen perusparannus, ikkunoiden kunnostus ja paineenkorotuspumpun asennus 2011, Vesikaton kuntotarkastus ja IV - kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö 2012.

Raksystems Anticimexin tekemän kuntoarvion (17.3.2011) mukaan kiinteistössä on tiedossa lähivuosina peruskorjaustarpeita yhteensä n. **756.000 €**, joista suurimpia ehdotettuja peruskorjaustarpeita ovat sähkö-, puhelin- ja atk-järjestelmien uusiminen (124.000 €) ja käyttövesiputkistojen ja viemärien uusiminen (402.000 €). Kustannuserittäin ja suositellun toteuttamisaikataulun osalta peruskorjauskulut jakautuvat seuraavasti (yksikkö = 1000 €):

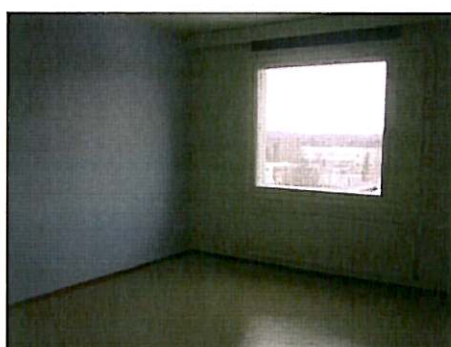
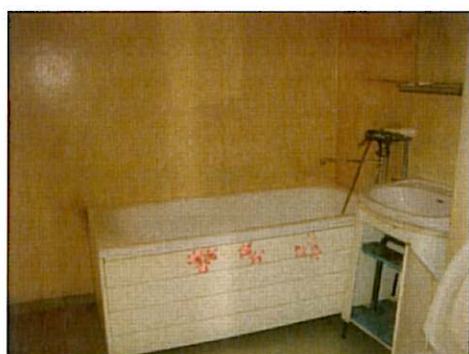
Kustannuserä	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Yhteensä
Rakenne	3 €	7 €	8 €	20 €	11 €	0 €	12 €	20 €	10 €	2 €	93 000 €
LVIA	2 €	11 €	11 €	6 €	24 €	402 €	62 €	5 €	6 €	3 €	532 000 €
Sähkö	1 €	3 €	2 €	0 €	124 €	0 €	0 €	1 €	0 €	0 €	131 000 €
Yhteensä	6 €	21 €	21 €	26 €	159 €	402 €	74 €	26 €	16 €	5 €	756 000 €

5. Valokuvia kohteesta

5.1. Kuvia kiinteistön ulkopuolelta ja teknisistä tiloista



5.2. Kuvia rakennuksen sisätiloista



6. Arvon määrittäminen

6.1. Asunnot ja Kiinteistö yleisesti

Asuinhuoneistot (1.590 m²) ovat pääosin välttävissä kunnossa. Asuntojen vuokrasopimukset ovat samansisältöisiä ja niiden irtisanomisajat ovat AHVL:n mukaiset (1 kk ja 6 kk). Kiinteistöllä sijaitsevat päärakennuksen lisäksi jätekatos sekä pysäköintialue. Niiden vähäisen taloudellisen merkityksen vuoksi emme tässä arviokirjassa erittele niiden arvoa, vaan ne katsotaan kiinteistön käyttöä palvelevina osina (samoin kuin päärakennuksessa sijaitsevat yhteiset ja tekniset tilat) osaksi koko kiinteistön markkina-arvoa.

Rakennuksen yhteiskäytössä olevat yleis- ja tekniset sisäpuoliset tilat ovat tällä hetkellä vielä kohtalaisen hyvässä kunnossa, mutta tiedossa on toisaalta joitakin ikäkauden mukaisia peruskorjaustarpeita/uudistamisia. Kiinteistön kaavan (A1) mukainen sallittu rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

6.2. Kiinteistön ja asuntojen myynti- ja vuokrauspotentiaali

Arvioitavan kohteen tämän hetkinen vuokraus- ja sijoituspotentiaali kokonaisuutena on päivitetyn näkemyksemme mukaan kohtalaisen hyvä. Pitkän aikavälin kehityspotentiaalina voi tulevaisuudessa olla mahdollista myydä asuntoja osakehuoneistoina yksitellen ja markkinaehtoisesti ulkopuolisille.

Kokonaisuutena kiinteistö voi kiinnostaa varsinkin yleishyödyllisiä yhteisöjä, asuntorahastoja ja yksityisiä kiinteistösijoittajia sekä -kehittäjiä. Tuusulan alueella asuntojen vuotuinen keskimääräinen nettovuokratuotto on yksittäisten osakehuoneistojen (kohteen kunnosta ja sijainnista riippuen) arviolta osalta n. 5,0 % ja kokonaisten kerrostalojen osalta arviolta n. 6,0 %. Kellokoskella on arvioitavassa kohteessa olevien asuinhuoneistoihin verrattavissa olevasta samankaltaisesta osakehuoneistosta tehty kauppa viimeisen 12 kk:n aikana n. 1.375 €/m² toteutuneella hinnalla.

6.3. Arvioitavan kohteen velaton markkina-arvo kokonaisuutena

Arvioimme edellä olevaan perustuen, (kokonaisten) asuinkerrostalojen arvioinneissa käytettävien arvonmäärittämis metodien eli tuottoarvon ja toisaalta yksittäisten osakehuoneistojen arvioinneissa käytettävien vertailukauppa-arvon perusteella arvioitavan kohteen yhteiseksi velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä (28.3.2014) n. **1.900.000 €** (n. 1.195 €/htm²). Kohteen nettotuotto on tällöin n. **6,8 %**. Arvion tarkkuus on tavanomainen +/- 10 %.

6.4. Arvioitavan kohteen velaton markkina-arvo huoneistot yksitellen myytynä

Toisaalta arvioimme yksittäisten osakehuoneistojen arvioinneissa käytettävän pääasiallisen arvonmäärittämis metodin eli vertailukauppa-arvon perusteella arvioitavan kohteen yhteiseksi velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä (28.3.2014) n. **2.200.000 €** (n. 1.375 €/htm²). Kohteen nettotuotto on tällöin n. **5,9 %**. Arvion tarkkuus on tavanomainen +/- 10 %.

Lisäksi markkina-arvo pitkällä aikavälillä vaihtelee myös yleisen ja paikallisen talous- ja markkinatilanteen, sekä tilojen kunnan ja ajanmukaisuuden mukaan.

Lähteet

Vuokrat tilikaudelle 1.1.-31.12.2014,
Kaupparekisteriote,
Yhtiöjärjestys,
Tasekirja, Asunto Oy Haukilahdentie 3, 1.1. – 31.12.2013
Talousarvio, Asunto Oy Haukilahdentie 3, 1.1. – 31.12.2014
Kuntoarvio, As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3, Raksystems Anticimex, 17.3.2011
www.tuusula.fi
www.tem.fi
www.etuovi.com,
Ympäristöministeriön Asuntojen hintatiedot
Euro & talous 5, 2013, Suomen Pankki
Catella Property Group, Markkinakatsaus, Syksy-2013 ja Kevät-2014
KTI, The Finnish Property Market 2013

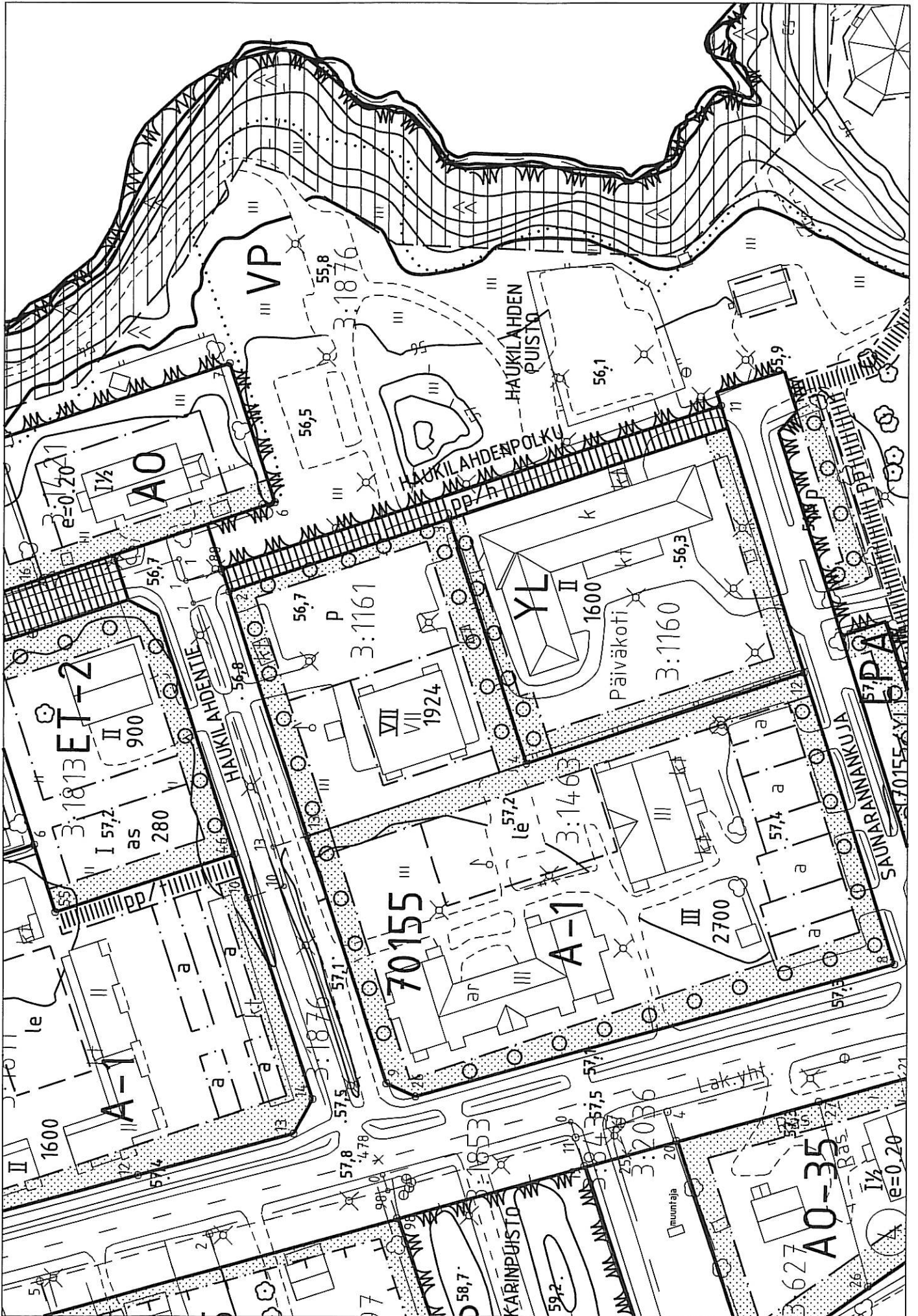
Liitteet

Kiinteistö kartalla, 858-404-3-1161, 14.3.2014
Kaavakartta ja kaavamääräykset
Kiinteistörekisteriote, 858-404-3-1161, 14.3.2014
Lainhuutotodistus, 858-404-3-1161, 14.3.2014
Rasitustodistus, 858-404-3-1161, 14.3.2014

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1161
Rekisteriyksikkölaji:	Tila (1)
Nimi:	TÖRMÄLÄ
Kunta:	Tuusula (858)
Rekisteröintipäivämäärä:	11.07.1973
Palstojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	0.3035 ha



Kiinteistön rajatiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Kiinteistörekisterikartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen. Ei kopiointilupaa



A-1

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA RIVITALOJA TAI ASUNTOKERROSTALOJA. KORTTELIALUEELLA EI OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI KERROSLUVUN SAA TOTEUTTAA MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIA. KORTTELIALUETTA VARTEN ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

AO-10

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

AO-18

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE RAKENNUSRYHMITTÄIN SAMANTYYPPISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

YL

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

VP

PUISTO.

LPA

(70155/YL)

AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE SULUISSA OLEVA LUKU JA KIRJAINsarja OSOITTA KORTTELIN JA SEN KORTTELIN OSAN, JONKA AUTOPAIKKOILLE ALUE ON VARATTU.

ET-2

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE ALUEELLE SAA SIIJOITTAA PUHELINLIKENNETTÄ PALVELEVIÄ TOIMINTOJA SEKÄ ASUNTOJA TOIMINNAN VAATIMAA HENKILÖKUNTAA VARTEN. KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:
- ASUNNOT: 1 AUTOPAIKKA/ASUNTO
- TYÖTILAT: 1 AUTOPAIKKA/80 M²/KA

W-1

VESIALUE ALUE ON TARKOITETTU VIRKISTYKSEEN JA KALASTUKSEEN. ALUEELLA TULISI SALLITA LIIKKUVIEN AINGASTAAN HOOTORITTOHILLA AJONEUVOILLA LUKUUNNOTTAMATTA AMMATTIKALASTUSTA, HUOLTO- JA PELASTUSTOIMINTAA.

3 M SEN KAAYA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

KORTTELIN, KORTTELINDSAN JA ALUEEN RAJA.

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA. OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA. OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.

70155

KORTTELIN NUMERO.

HAUKILAHDENTIE

RAKENNUSKAAVATIEIEN TAI PUUSTON NIMI.

900

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

1 1/2

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA ULLAKKOKERROKSESSA SALLITUN KERROSALAAN LASKETTAVAN RAKENNUSOIKEUDEN.

e=0,20

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTAALAAH.

[]

RAKENNUSALA.

[a]

AUTON SÄILYTYSIPAIKAN RAKENNUSALA.

[as]

RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITTAA ASUNTOJA.

[le]

LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

[]

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

[O O O]

PUILLA JA PENSAILLA ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

[]

RAKENNUSKAAVATIE.

[]

JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIEALUE.

[] pp / f []

JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIEALUE, JOLLA RAKENNUSPAIKALLE AJO ON SALLITTU.

[] pp / h []

JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIEALUE, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.

[] pp []

YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.

[p]

PYSÄKÖTINPAIKKA.

[]

RANTAVYÖHYKE, JOLLA PUUSTO SÄILYTETÄÄN. VYÖHYKKEELLÄ SALLITAAN NORMAALIT MAISEMAHOITOTOIMENPITEET.

TUUSULAN KUNTA
KELLOKOSKEN KYLÄ
HAUKILAHDENTIE

RAKENNUSKAAVAN MUUTOS KORTTELEILLE 155, 156, 157, OSILLE KORTTELEITA 158 JA 160 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLE TIE-, PAIKOITUS-, ERITYIS-, VESI- JA PUUSTOALUEILLE.

RAKENNUSKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 70155 - 157 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT TIE-, PAIKOITUS-, ERITYIS-, VIRKISTYS- JA VESTIALUEET.

TUUSULAN KUNTA 10.8.1988
KAAVOITUSTOIMISTO

Vuokko Laine von Konow
VUOKKO LAINE VON KONOW, ARKKITEHTI

POHJAKARTTA ON HYVÄKSYTTY V. 1984 JA SE TÄYTTÄÄ KAAVOITUSHITTAUSASETUKSEN (24.6.1982/493) VAATIMUKSET.

TUUSULASSA 20.10.1988

Ensio Tommola
ENSIO TOMMOLA, KIINTEISTÖINSINööri

TÄMÄ KARTTA ON OLLUT RAKENNUSSÄTUKSEN 116 §:N MUKAISESTI NÄHTÄVÄNÄ KAAVOITUSTOIMISTOSSA.

KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 15.8.1988 § 882

RAKENNUSKAAVAKARTAN YHTÄPITÄVÄKSI KUNNANHALLITUKSEN TEKEHÄN PÄÄTÖKSEN KANSSA TODISTAA

TUUSULASSA 19.09.1988

Matti Kangas
MATTI KANGAS

KUNNANHALLITUKSEN PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ

LÄÄNINHALLITUKSEN VAHVISTUSPÄÄTÖS 5.4.1989 KAT791

NAHTAVILLA 12.3.1987	
Kl. 14.04.1988	
Kl. 25.04.1988 § 882	
NÄHT. 12.5.-30.6.1988	
KH 15.8.1988	
KV. 12.9.1988 § 184	

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1161	Rekisteröintipvm:	11.7.1973
Nimi:	TÖRMÄLÄ	Kokonaispinta-ala:	0,3035 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,3035 ha
Kunta:	Tuusula (858)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	4:1059		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröintipvm: 11.7.1973	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä: 858-404-3-1034 TÖRMÄLÄ	Maapinta-ala (ha) <u>0,3035</u>
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	<u>0,3035</u>

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) Vahvistamispvm: 5.4.1989	Kaavan arkistotunnus: 858R897
2) Yleiskaava (858-2031) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 6.9.2010 Voimaantulopvm: 1.12.2010	Kaavan arkistotunnus: MMLm/24750/423/2010

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:
1) Yhteiset maa- ja vesialueet Ei osuutta

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.3.2014.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1161	Rekisteröintipvm:	11.7.1973
Nimi:	TÖRMÄLÄ	Kokonaispinta-ala:	0,3035 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,3035 ha
Kunta:	Tuusula (858)		
Arkistoviite:	4:1059		

Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 12.7.2002
Asianumero:	763/12.7.2002/736
Arkistoviite:	763:2002:LH:736
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	As. Oy Tuusulan Haukilahdentie 3, 0131690-4
Peruste:	Hakijalla entuudestaan nimellä Kiinteistö Oy Jokipuisto lainhuuto 12.3.1971/131 tilaan 858-404-3-1034, josta on 11.7.1973 kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa muodostettu muun muassa tämä tila.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.3.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisitustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1161	Rekisteröintipvm:	11.7.1973
Nimi:	TÖRMÄLÄ	Kokonaispinta-ala:	0,3035 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,3035 ha
Kunta:	Tuusula (858)		
Arkistoviite:	4:1059		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1)	Kiinnitys 22.3.2002	
	Asianumero:	763/22.3.2002/1641
	Arkistoviite:	763:2002:KI:1641
	Etusija:	2.12.1982 / 2298
	Rahamäärä:	42 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
	Panttikirjan haltija:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
2)	Kiinnitys 28.6.2001	
	Asianumero:	763/28.6.2001/4019
	Arkistoviite:	763:2001:KI:4019
	Etusija:	23.8.1991 / 2022
	Rahamäärä:	50 400 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
	Panttikirjan haltija:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, 0199920-7
3)	Kiinnitys 22.3.2002	
	Asianumero:	763/22.3.2002/1642
	Arkistoviite:	763:2002:KI:1642
	Etusija:	28.4.1992 / 970
	Rahamäärä:	43 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
	Panttikirjan haltija:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
4)	Kiinnitys 22.3.2002	
	Asianumero:	763/22.3.2002/1643
	Arkistoviite:	763:2002:KI:1643
	Etusija:	28.4.1992 / 970 ja huonompi kuin asialla 1642
	Rahamäärä:	84 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
	Panttikirjan haltija:	OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj
5)	Kiinnitys 2.5.2000	
	Asianumero:	763/2.5.2000/2938
	Arkistoviite:	763:2000:KI:2938
	Etusija:	2.5.2000 / 2938
	Rahamäärä:	20 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen

Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
6) Kiinnitys 21.6.2000	
Asianumero:	763/21.6.2000/4367
Arkistoviite:	763:2000:KI:4367
Etusija:	21.6.2000 / 4367
Rahamäärä:	285 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	OKO-Investointiluottopankki Oyj
7) Kiinnitys 2.7.2002	
Asianumero:	763/2.7.2002/4028
Arkistoviite:	763:2002:KI:4028
Etusija:	2.7.2002 / 4028
Rahamäärä:	25 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.3.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

ARVIOKIRJA

As Oy Tuusulan
Kallioliinnankuja 2

04500 Tuusula



Toimeksiantaja:

28.3.2014

**Tuusulan Kunta / Markku Vehmas
Hannu Lähteenmäki / HUS**

Raportin laajuus ja käyttötarkoitus

Olemme toimeksiantajan tilauksesta suorittaneet Tuusulan Kellokoskella sijaitsevan As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2 (aikaisemmin Kiinteistö Oy Tuusulan Vesitorninrinne) – nimisen yhtiön koko osakekannan velattoman markkina-arvion osoitteessa Kalliolinnankuja 2, 04500 Tuusula. Kohteen kiinteistötunnus on 858-404-3-1264 ja maanvuokra- oikeuden laitostunnus 858-404-3-433-L1. Käsityksemme mukaan arvion käyttötarkoitus on toimeksiantajan omistuksessa olevan kiinteistöyhtiön tämän hetkisen velattoman markkina-arvon määrittäminen mahdollista myyntiä varten. Raportoimme kohteen käyvän markkina-arvon seuraavasti:

Arvon peruste ja perusoletukset

Vahvistamme, että arviointi on suoritettu markkina-arvoperusteisesti, joka on kansainvälisesti hyväksytty arvoperuste. Markkina-arvon kansainvälisesti hyväksytty määritelmä on seuraava (International Valuation Standards, IVS 1): ”Markkina-arvio on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa”

Arviomme noudattaa myös Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n (SKAY) määrittelemää hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia ohjeita. Seppo Pakarinen on katselmoinut kohteen 21.2.2014.

Arvion pvm ja Markkina-arvio

Arvion päivämäärä on 28.3.2014. Mielestämme kohteen velaton markkina-arvo on, kuten jäljempänä yksityiskohtaisesti esitetään, n.1.900.000 € (+- 10 %).

Kunnioitavasti,



**Seppo Pakarinen, KTM, LKV, YKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)
Comreal Oy
P: 040-703 8000**

1. Taloustilanne Suomessa 2013 - 2014

1.1. Yleinen taloudellinen tilanne

Suomen talous on supistunut vuoden 2012 alkupuoliskolta lähtien ja lähivuosien näkymät ovat vaisut. Talouden kehitys on ollut heikkoa jo viiden vuoden ajan, ja kasvuennusteita on jouduttu useita kertoja tarkistamaan heikomman kehityksen suuntaan. Pitkälti väliaikaisiksi ja suhdanneluonteisiksi arvioidut ongelmat ovat osoittautuneet pysyvimmiksi ja rakenteellisiksi. Ennakkotietojen mukaan Suomen kokonaistuotanto kasvaa tänä vuonna (2014) vain n. 0,6 % verrattuna edelliseen vuoteen, ja kasvu tulee jatkumaan hitaana eli n. 1,7 % myös ensi vuonna (2015). Talouden epävarmuuden jatkuminen voimakas lisääntyminen on johtanut investointihankkeiden lykkäämiseen, ja investointien kasvu tyrehtyi jo v. 2012 aikana. Kuluttajahintojen mukainen inflaatio hidastui vuonna 2013 n. 1,4 %:iin ja vuosien 2014 – 2015 arvio on n. 1,6 – 1,7 %.

Vienti on edelleen noin viidenneksen pienempi kuin ennen kansainvälisen finanssikriisin kärjistymistä syksyllä 2008. Kansainvälisen talouden tilan ohella keskeinen syy heikkoon vientimenestykseen on tärkeiden teollisuudenalojen eli elektroniikka- ja paperiteollisuuden supistuminen, jonka pikaisesta korjautumisesta ei ole merkkejä. Vientimenestystä on painanut lisäksi kustannuskilpailukyvyn heikkeneminen erityisesti v. 2008 ja 2009 poikkeuksellisen nopean palkkojen nousun vuoksi. Suomen viennin vetureina ovat toimineet perinteiset teollisuuden alat kuten metsä- ja kemianteollisuus sekä metallien jalostus. Aasian kehittyvien talouksien merkitys Suomen viennille onkin suurentunut taantuman aikana. Viennin volyymin putosi v. 2013 pakkaselle -1,7 %:iin, mutta ennustetaan elpävän vuonna 2014 n. 1,7 %:iin ja seuraavana vuonna (2015) jopa n. 4,7 %:iin (Euro & Talous 5, 2013, Suomen Pankki).

1.2. Työmarkkinat Suomessa

Työttömyystilanne koheni vuoden 2009 taantuman jälkeen tasaisesti v. 2012 alkuun saakka, mutta talouden supistuessa v. 2012 aikana työttömyys alkoi kasvaa uudestaan, jolla on todennäköisesti myös pitkäaikaisia vaikutuksia erityisesti nuorten, työuransa alkuvaiheessa olevien tapauksessa. Kokonaistuotannon kasvun hidastuminen on pysäyttänyt samalla työllisyyden kohenemisen ja työttömyys ennustettavasti lisääntyy vuosien 2013 - 2014 aikana. Uusia työpaikkoja on toisaalta syntynyt koulutus- sekä sosiaali- ja terveystalouteihin sekä julkisiin ja julkisesti rahoitettuihin palveluihin. Palkansaajien ansiotason odotetaan nousevan keskimäärin hieman alle 3 %:n vuosivauhtia. Työpaikkoja on kadonnut viime vuosina erityisesti teollisuudessa, tukku- ja vähittäiskaupassa sekä hotelli- ja ravintola-alalla. Työttömiä oli työnvälitystilaston mukaan työ- ja elinkeinotoimistoissa koko maassa tammikuun lopussa 2014 yhteensä 327.600 henkilöä (12,5 % työvoimasta), mikä on 35.100 työnhakijaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. (Euro & Talous 5, 2013 Suomen Pankki ja Työ- ja Elinkeinoministeriö, työllisyyskatsaus tammikuu 2014).

2. Kiinteistöjen sijoitusmarkkinakatsaus 2013 - 2014

2.1. Kiinteistöjen ja toimitilojen markkinat yleisesti Suomessa

Rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävarmuus näkyy kiinteistömarkkinoiden kaikilla osa-alueilla. Kiinteistömarkkinat pysyttelevät hiljaisina, kun kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa toisiaan. Riskittömät Prime –kohteet kelpaisivat sijoittajille haasteellisemmissakin olosuhteissa, mutta näitä on markkinoilla niukasti tarjolla. Vakavaraiset sijoittajat ovat olleet ostolaidalla jo vuosia, vaikkakin nykyisessä markkinatilanteessa kiinteistöjen hankinta on edelleen melko haastavaa. Ainoastaan laadukkaimmille kohteille löytyy selkeää ja laajamittaista instituutionaalista kysyntää, ja ostajat ovat jopa kilpailleet laadukkaista kohteista. Poikkeuksen muodostavat yksityissijoittajat ja muutamat erikoistuneet rahastot, joilla on kykyä ja halua hyödyntää poikkeuksellista markkinatilannetta korkeatuottoisimmissa kohteissa. Koko suomen transaktiovolyymi vuonna 2012 oli n. 2 miljardia euroa ja vuonna 2013 n. 2,3 miljardia euroa, mikä on korkein luku viiden viime vuoden aikana. Viime vuonna tehdyistä kupoista yli 40 prosenttia oli niitä, joissa ostajana oli kiinteistörahasto.

Heikkolaatuisia toimisto-, myymälä- ja varastokiinteistöjä on kohtuullisesti kyllä tarjolla, mutta kysyntää niille ei tunnuta löytyvän ainakaan myyjien odottamalla hintapyynnöillä. Pitkä vuokrasopimus ja maksukykyinen vuokralainen on merkittävin kiinteistömarkkinoita eriyttävä tekijä perinteisesti tärkeiden hyvän sijainnin, tilojen uudenaikaisuuden ja monikäyttöisyyden lisäksi. Toisaalta Suomen kiinteistömarkkinan likviditeetti on myös erittäin riippuvainen ulkomaisista sijoituksista. Huomionarvoista oli myös se, että aikaisempiin vuosiin verrattuna kaupankäynti väheni pääkaupunkiseudun ulkopuolella. vain 30 prosenttia volyymistä muodostui pääkaupunkiseudun ulkopuolella, kun osuus viime vuosina on ollut 40 – 60 prosenttia.

Parhaiten menestyneitä kiinteistöjen omistajia ovat olleet ne, joilla on tarjota käyttäjille uudistetut ja tehokkaat tilat. Myös tilatarjontaa hoitavan omistajan tai managerin aktiivisuus ja kyky löytää uusia ratkaisuja on korostunut. Kiinteistömarkkinaan vaikuttavat lähivuosina myös IFRS-säädösten mukaiseen kirjanpitokäytäntöön tiedossa olevat muutokset. IFRS:n mukaisesti raportoivat kiinteistöjen käyttäjät joutuvat jatkossa aktivoimaan taseeseen huomattavan paljon tulevaisuuden vuokratuloja. Se tulee vaikuttamaan merkittävästi jo tehtyihin ja harkinnassa oleviin sale-and-leaseback-järjestelyihin. Tämä kirjanpidollisen käytännön muutoksen uskotaan kuitenkin jopa purkavan kiinteistömarkkinoiden epätervettä rakennetta, koska muutos siirtää keskustelun painopisteen itse kiinteistöön eikä ainoastaan vuokrasopimukseen ja sen sisältöön.

Suuret ja päivittäistavaroihin keskittyneet kauppakeskukset sekä laadukkaat logistiikkatilat ovat pitäneet pintansa myös nykyisessä markkinatilanteessa. Vuokramarkkinoiden tilanne on selkeästi heikoin toimitilatilasta. Tosin sielläkin korkealaatuisten kohteiden tuottovaatimusten nousu on jo pysähtynyt (mm. Markkinakatsaus, syksy-2013 ja kevät-2014 Catella Property Group ja Markkinakatsaus, syksy-2013, KTI)

2.2. Kiinteistöjen rahoitusmarkkinat

Rahoituksen heikko saatavuus estää osaltaan merkittävästi kauppajen syntymistä varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella, koska velkapääomaa on saatavissa vain kaikkein riskittömimpiin kohteisiin. Pankit arvostavat toisaalta vanhoja pitkäaikaisia asiakkuuksia kohdentaen rahoituksen

näiden tarpeisiin. Vuosien 2006 – 2008 aikana otettujen kiinteistöluottojen erääntyminen alkaa pikku hiljaa tulla ajankohtaiseksi. Vaikka kiinteistöjen suhteellinen asema sijoitusmarkkinoilla voi vaikuttaa vahvalta osake- ja joukkovelkakirjamarkkinoihin verrattuna, ei pääomia näytä ainakaan välittömästi ohjautuvan lisää kiinteistömarkkinoille.

Kiinteistöluottoihin erikoistuneita velkarahastoja ei ole vielä Suomessa nähty, mutta niiden tulo lienee ajan kysymys. Rahoituksen siirtyminen Suomessakin pois ainakin osittain pankkien taseesta on terve kehityspiirre, joka on ollut nähtävissä hyvin toimivilla markkinoilla jo aiemmin

3. Asuntomarkkinat Tuusulassa

3.1. Tuusulan Kellokosken alueen vanhojen kerrostalohuoneistojen markkinat

Tuusulassa asutaan pääasiassa pientaloissa tai pienimuotoisissa kerrostaloissa luonnonläheisesti hyvien liikenneyhteyksien varrella. Etelä-Tuusulaan ehtii Tuusulan moottoritietä 30 minuutissa Helsingin keskustasta, Jokela sijaitsee 40 minuutin junamatkan päässä Helsingistä ja Kellokoskelle ajetaan Lahdentietä puolessa tunnissa. Kunnan omistuksessa ja välivuokrauksessa on noin 360 asuntoa ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy (Tukuki) omistaa yli 800 asuntoa. Kunnan asuntopalveluyksikössä tehdään asukasvalinnat myös monen muun omistajatahon arava- tai korkotukivuokra-asuntoihin. Eräät aravavuokrataloja omistavat tahot kuten VVO, Nuorisosäätiö ja Avara Suomi Oy valitsevat asukkaat itse. Arava-asuntojen lisäksi kunnalla on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Aravavuokrat vaihtelevat noin 9,40 – 12,95 €/m² riippuen talon rakennusvuodesta (www.tuusula.fi).

Tuusulan Kellokosken alueella on tällä hetkellä (20.3.2014) mm. etuovi.com – palvelussa myynnissä yhteensä vain 1 kpl v.1973 valmistunut tyydyttäväkuntoinen kaksio (63 m²) velattomalla hintapyyynnöllä 99.000 € eli n. 1.571 €/m² hintapyyynnöllä. Kyseisen kohteen (asunto Oy Hirstienmäki) putkistot on kuntokartoitettu (2010), mutta niitä ei ole ilmeisesti peruskorjattu. Vastaavasti Ympäristöministeriön asuntojen hintatiedot tilastossa Kellokosken alueella on toteutunut viimeisen 12 kk:n aikana vain 1 kpl tyydyttäväkuntoisen, v. 1974 valmistuneen kerrostalokaksion (54,5 m²) kauppa velattomalla hinnalla 74.917 € eli n.1.375 €/m². Tämän kohteen yhtiön peruskorjaustarpeista kaupantekohetkellä ei ole tietoa

3.2. Asuntojen vuokratuotot

Pellervon taloustutkimuksen mukaan asuntojen bruttovuokratuottojen ennuste v. 2012 – 2016 antaa yksioiden keskimääräiseksi vuotuiseksi tuottoprosentiksi koko maassa n. 5,8 % ja kaksioiden vuotuiseksi bruttovuokrien tuottoprosentiksi n. 4,9 %. Kiinteistötalouden Instituutti (KTI) on puolestaan tilastoinut v. 2013 yleisesti asuntojen keskimääräiseksi nettotuotoksi koko maassa n. 5,4 % (arvonmuutos 2,6 %). Näin ollen voitaneen olettaa, että Uudenmaan alueen reuna-alueilla yleisesti asuntojen (yksittäisten huoneistojen) keskimääräinen nettotuotto on n. 4,5 – 5,0 %.

4. Kohteen tekniset tiedot ja käyttökustannukset

4.1. Tietoja kiinteistöstä ja kaavatilanteesta

Arvioitava kohde, As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2 sijaitsee Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistamalla Vesitorninrinne – nimisellä tilalla (5.967 m²) Kellokosken kylässä katuosoitteessa Kalliolinnankuja 2, 04500 Tuusula. Maanvuokrasopimus on voimassa 1.12.2023 asti. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on vuokraoikeuden perusteella hallita (vuokrasopimus 1.12.1973, tila Kalliomaa RN:o 3:433, määräala noin 5.800 m²) Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevaa Vesitorninrinne – nimistä tilaa RN:o 3:1264, jonka pinta-ala on 5.967 m², sekä omistaa sillä olevia rakennuksia.

Kiinteistön nykyinen asemakaava (AK) on vahvistettu 18.11.1980. Kiinteistön rakennusoikeus on 2.500 k-m², joka on ilmeisesti kokonaan käytetty. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi betoni/tiilirakenteista asuinkerrostaloa, yhteisasuinpinta-alaltaan 2.175 m² sekä jätekatos. Lisäksi kiinteistön alueella on pysäköintialue. Kiinteistön rakennusoikeus on ilmeisesti kokonaan käytetty.

4.2. Tietoja Rakennuksesta ja sen huoneistoista

Kiinteistöllä sijaitsevat A- ja B-asuinkerrostalot (2 kpl) ovat kolmikerroksisia ja ne ovat valmistuneet v. 1975. Kiinteistöön kuuluu yhteensä tuli 42 kpl asuinhuoneistoja. A-talossa (1.170 m²) on 24 kpl 1-3 hengen asuntoja (31,5 – 77,5 m²) ja B-talossa (1.005 m²) 18 kpl 1-4 hengen asuntoja (31,5 – 85,5 m²). Asuinhuoneistot ovat yleisesti ottaen välttävissä kunnossa sisäpuolelta. Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talojen pohjakerroksiin seuraavat tilat: A-talo: kaksi alustatilaa, ulkoiluvälinevarasto 30 m², kuivaushuone 8 m², sähkökeskus, puhelinjakamo, wc, löylyhuone, pesuhuone, kaksi pukuhuonetta, varastotila 27 m², lämmönjakohuone 35 m², varastokomerot 12 kpl. B-talo: kaksi alustatilaa, talopesula ja mankeli 18 m², kuivaushuone, 9 m², sähkökeskus, puhelinjakamo, wc, löylyhuone, pesuhuone, kaksi pukuhuonetta, varastokomerot 6 kpl sekä ulkoiluvälinevarasto 23 m².

Rakennusten perustukset ovat betoni- ja tiilirakenteisia. Sokkeleiden ulkopinnat ovat pääosin maalattua betonia. Rakennuksen ulkoseinät ja kantavat väliseinät ovat betonia. Välipohjat ja yläpohjat ovat betoni- ja puurakenteisia. Rakennusten ulkoseinät ovat slammattuja betonielementtejä. Elementtien saumojen kunto ei ole enää tyydyttävä. Parvekkeet ovat betonirakenteisia ja niiden kaiteet ovat betonirakenteisia.

Rakennuksessa on tasakatto, jossa on huopakate. Asuntojen ikkunat ovat kaksipuitteisia puuikkunoita. Ikkunoissa ei esiintynyt maalipintojen vaurioita eikä puuosien lahoamista. Kaikissa huoneistoissa on pesuhuone, joista ikääntyneimmät ovat jo saavuttaneet ns. teknisen käyttöiän ja niiden kunnostaminen alkaa olla ajankohtaista. Pesuhuoneissa ei kuitenkaan havaittu merkittäviä puutteita, jotka aiheuttaisivat välitöntä korjaustarvetta (yksi asunto tarkastettu).

Kiinteistössä oli aina v. 2012 asti öljylämmitykseen perustuva patterilämmitys, mutta sen jälkeen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Linjaventtiilit ja yleisten tilojen patteriventtiilit ovat näkyvin osin alkuperäisiä, mutta huoneistojen patteriventtiilit on uusittu ilmeisesti 1990-luvun lopussa. Kiinteistön vesi- ja viemärijärjestelmät ovat vesikalusteiden uusimista lukuun ottamatta alkuperäiset. Käyttövesijohdot ovat kuparia. Viemärit ovat osin muovia ja osin valurautaa. Putkiston kuntoa ei ole

selvitetty kuntotutkimuksella, jotta tulevia saneeraustarpeita voitaisiin tarkemmin arvioida. Kiinteistössä on koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä. Huippuimurit ovat ilmeisesti alkuperäiset. Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset ja yleisiltä teknisiltä ominaisuuksiltaan yleisesti tyydyttävässä/välttävissä kunnossa. Samalla tasolla on myös sähköturvallisuus. Kiinteistössä on rakennusajankohdalle tyypilliset sähkö- ja telejärjestelmät. Sähköjärjestelmien tekninen käyttöikä on pääosin maksimissaan n. 40 vuotta, minkä johdosta kohteeseen on suositeltu uusimaan kaikki alkuperäiset sähkö- ja telejärjestelmät esimerkiksi yhdessä putkiremontin kanssa.

4.3. Kiinteistön omistajat, hoitokulut ja vuokratuotot

Kiinteistön asuinhuoneistot omistavat kaksi instituutionaalista tahoa eli HUS (66,66 %) ja Tuusulan kunta (33,33 %).

Tilikaudella 1.1. - 31.12.2013 yhtiön hoitokulut jakautuivat seuraavasti:

Henkilöstökulut	225,00 €
Hallinto	16.429,11 €
Käyttö ja huolto	26.856,87 €
Ulkoalueiden hoito	2.275,71 €
Siivous	0,00 €
Lämmitys	31.598,46 €
Vesi ja jätevesi	8.380,23 €
Sähkö	18.731,28 €
Jätehuolto	5.928,66 €
Vahinkovakuutus	2.610,09 €
Vuokrat	487,74 €
Kiinteistövero	3.955,02 €
Korjaukset	11.178,94 €
Saadut korvaukset	-4.591,00 €
Erillinen urakka	60.000,00 €
<u>Muut hoitomenot</u>	<u>986,98 €</u>
Yhtensä	185.053,09 €

Kiinteistön hoitokulut olivat siten keskimäärin n. 7,1 €/htm². Vuokratuotot viime tilikaudella olivat Tuusulan kunnan omistamista osakkeista (725 m²) 97.759,68 € (11,24 €/m²/kk), ja HUS:n omistamista osakkeista (1.450 m²) ilmeisesti n. 174.000 € (n. 10 €/m²/kk), autopaiikkavuokrat 1.491,00 € ja taloyhtiön saamat käyttökorvaukset 958,20 €. Kiinteistön tuotot olivat siten yhteensä **274.200 €**. Yhtiön velattomat nettotuotot vuotuisten hoito- ja korjauskulujen (ei peruskorjausten) jälkeen olivat siten n. **89.000 €**.

4.4. Kiinteistöön tehdyt ja suositeltavat peruskorjaukset

Kiinteistössä on tehty seuraavat peruskorjaukset: Jätekatoksen rakentaminen, kaukolämpöön liittyminen, lämmönsiirrin, kiinteistökuitu/kaapeli-TV ja talojen pesu 2012, Hissien rakentaminen 2012 – 2012 ja IV-kanavien puhdistus ja säätö 2013.

Raksystems Anticimexin tekemän kuntoarvion (17.3.2011) mukaan kiinteistössä on tiedossa lähivuosina peruskorjaustarpeita yhteensä n. **448.000 €**, joista suurin on sähkö-, puhelin- ja antennijärjestelmien uusiminen (216.000 €). Kustannuserittäin ja suositellun toteuttamisaikataulun osalta peruskorjauskulut jakautuvat seuraavasti (yksikkö = 1000 €):

Kustannuserä	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Yhteensä
Rakenne	8 €	10 €	7 €	12 €	12 €	12 €	8 €	8 €	10 €	20 €	107 000 €
LVIA	12 €	73 €	6 €	3 €	13 €	4 €	1 €	1 €	4 €	1 €	118 000 €
Sähkö	1 €	3 €	2 €	1 €	216 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	223 000 €
Yhteensä	21 €	86 €	15 €	16 €	241 €	16 €	9 €	9 €	14 €	21 €	448 0 €

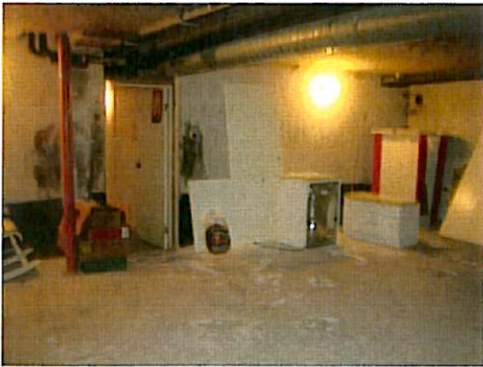
5. Valokuvia kohteesta

5.1. Kuvia kiinteistöstä ja rakennuksesta ulkopuolelta





5.2. Kuvia rakennuksen yleisistä ja teknisistä tiloista sekä asuinhuoneistojen sisältä



5.3. Kuvia asuinhuoneistojen sisätiloista



6. Arvon määrittäminen

6.1. Asunnot ja Kiinteistö yleisesti

Asuinhuoneistot (2.175 m²) ovat pääosin kohtuullisessa kunnossa. Asuntojen vuokrasopimukset ovat samansisältöisiä ja niiden irtisanomisajat ovat AHVL:n mukaiset (1 kk ja 6 kk). Kiinteistöllä sijaitsevat päärakennuksen lisäksi jätekatos sekä pysäköintialue. Niiden vähäisen taloudellisen merkityksen vuoksi emme tässä arviokirjassa erittele niiden arvoa, vaan ne katsotaan kiinteistön käyttöä palvelevina osina (samoin kuin päärakennuksessa sijaitsevat yhteiset ja tekniset tilat) osaksi koko kiinteistön markkina-arvoa.

Rakennuksen yhteiskäytössä olevat yleis- ja tekniset sisäpuoliset tilat ovat tällä hetkellä vielä kohtalaisen hyvässä kunnossa, mutta tiedossa on toisaalta joitakin ikäkauden mukaisia peruskorjaustarpeita/uudistamisia. Kiinteistön kaavan (AK) mukainen sallittu rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

6.2. Kiinteistön ja asuntojen myynti- ja vuokrauspotentiaali

Arvioitavan kohteen tämän hetkinen vuokraus- ja sijoituspotentiaali kokonaisuutena ovat näkemyksemme mukaan kohtalaisen hyvät. Pitkän aikavälin kehityspotentiaalina voi tulevaisuudessa olla mahdollista myydä asuntoja osakehuoneistoina yksitellen ja markkinaehtoisesti ulkopuolisille. Huomattava osa huoneistosta (HUS:n omistamat) on vuokrattu mielestämme jonkin verran alle käyvän markkinatason, joka vaikuttaa kohteen tämän hetkiseen nettotuottoon (4,7 %).

Kokonaisuutena kiinteistö voi kiinnostaa varsinkin yleishyödyllisiä yhteisöjä, asuntorahastoja ja yksityisiä kiinteistösijoittajia sekä -kehittäjiä. Tuusulan alueella asuntojen vuotuinen keskimääräinen nettovuokratuotto on yksittäisten osakehuoneistojen (kohteen kunnosta ja sijainnista riippuen) arviolta osalta n. 5,0 % ja kokonaisten kerrostalojen osalta arviolta n. 6,0 %. Kellokoskella on arvioitavassa kohteessa olevien asuinhuoneistoihin verrattavissa olevasta samankaltaisesta osakehuoneistosta tehty kauppa viimeisen 12 kk:n aikana n. 1.375 €/m² toteutuneella hinnalla. Arvioitava kohde sijaitsee vuokratontilla, joka osaltaan toisaalta heikentää kohteen houkuttelevuutta sijoittajan näkökulmasta katsottuna.

6.3. Arvioitavan kohteen velaton markkina-arvo

Arvioimme edellä olevaan perustuen, (kokonaisten) asuinkerrostalojen arvioinneissa käytettävien arvonmäärittämis menetödien eli tuottoarvon ja toisaalta yksittäisten osakehuoneistojen arvioinneissa käytettävien (neliöhintojen) vertailukauppa-arvon perusteella arvioitavan kohteen yhteiseksi velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä (28.3.2014) n. **1.900.000 €** (n.873 €/htm²). Kohteen nettotuotto on tällöin n. **4,7 %**. Arvion tarkkuus on tavanomainen +/- 10 %.

Lisäksi markkina-arvo pitkällä aikavälillä vaihtelee myös yleisen ja paikallisen talous- ja markkinatilanteen, sekä tilojen kunnan ja ajanmukaisuuden mukaan.

Lähteet

Vuokrat tilikaudelle 1.1.-31.12.2014

Yhtiöjärjestys, As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2, 18.3.2014

Tasekirja, As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2, 1.1. – 31.12.2013

Talousarvio, As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2, 1.1. – 31.12.2014

Kuntoarvio, Kiinteistö Oy Tuusulan Vesitorninrinne, Raksystems Anticimex, 17.3.2011

www.tuusula.fi

www.tem.fi

www.etuovi.com,

Ympäristöministeriön Asuntojen hintatiedot

Euro & talous 5, 2013, Suomen Pankki

Catella Property Group, Markkinakatsaus, Syksy-2013, Kevät-2014

KTI, The Finnish Property Market 2013

Liitteet

Kiinteistö kartalla, 858-404-3-1264, 14.3.2014

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Kiinteistörekisteriote, 858-404-3-1264, 14.3.2014

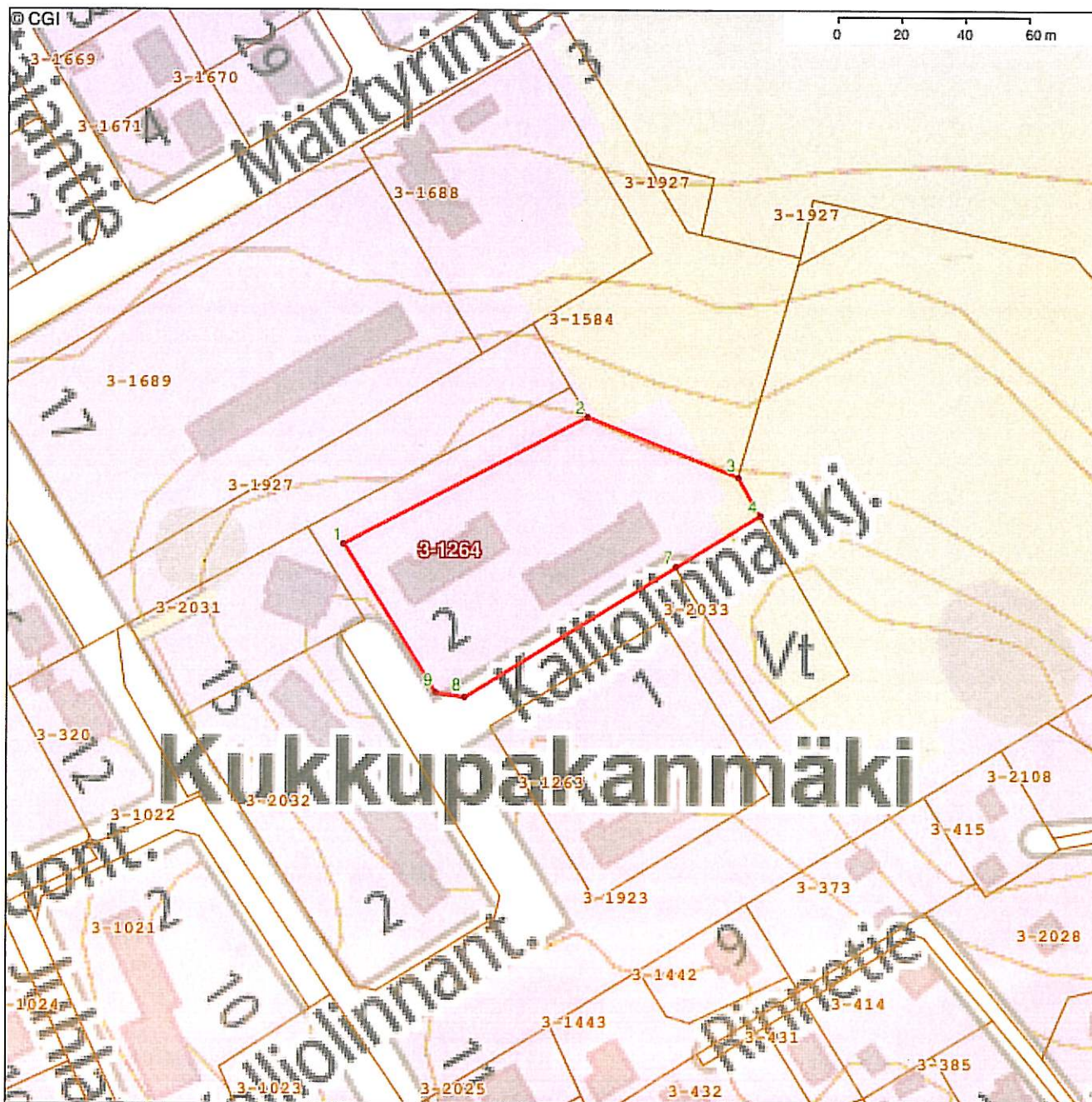
Lainhuutodistus, 858-404-3-1264, 14.3.2014

Rasitustodistus, 858-404-3-1264, 14.3.2014

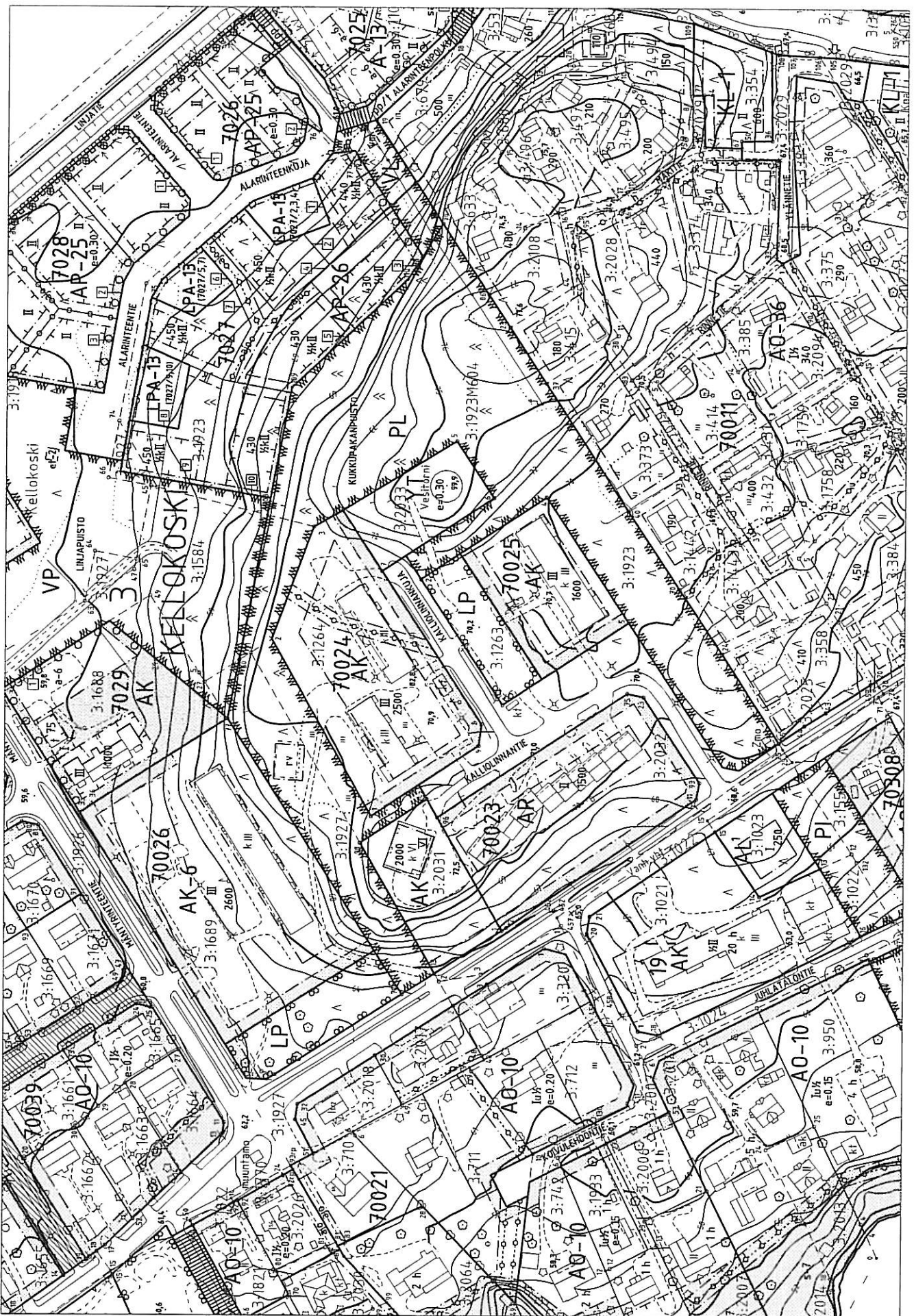
Vuokraoikeustodistus, 858-404-3-433-L1, 28.3.2014

Rasitustodistus, 858-404-3-433-L1, 28.3.2014

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1264
Rekisteriyksikkölaji:	Tila (1)
Nimi:	VESITORNINRINNE
Kunta:	Tuusula (858)
Rekisteröintipäivämäärä:	02.09.1975
Palstojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	0.5967 ha



Kiinteistön rajatiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Kiinteistörekisterikartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen. Ei kopiointilupaa



RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

- 3M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE
- ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA
- OHJEELLINEN RAKENNUSALAN AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN RAKENNUSKAAVATIE- TAI LIIKENNEALUEEN OSAN TAIKKA MUUN SELLAISEN ALUEEN RAJA
- OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA
- PUTKIVIEMÄRI
- 70029 KORTTELIN NUMERO
- LEPPÄTE RAKENNUSKAAVATIEEN TAI PUISTON NIMI
- VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE
- 1600 YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU RAKENNUSKAAVATIEALUE, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU
- 1600 ARABIALAINEN LUKU, JOKA OSOITTA SUURIMMAN RAKENNUSALALLE SALLITUN KOKONAISKERROSALAN NELIÖMETREINÄ
- II ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN
- 11/2 MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLKEEN OSOITTA ULLAKKOKERROK- SESSA SALLITUN, KERROSALAN LASKETTAVAN RAKENNUSOIKEUDEN
- 0.30 KORTTELIALUEEN RAKENNUSPAIKAN TEHOIKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE PINTA-ALAAN
- RAKENNUSALA
- SAUNAN RAKENNUSALA
- LOMA-, VIRKISTYS- JA KURSSITOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN RAKENNUSALA
- HENKILÖKUNNAN ASUNTORAKENNUSTEN RAKENNUSALA
- OHJEELLINEN PALLOKENTÄN RAKENNUSALA
- OHJEELLINEN LEIKKIKENTÄN RAKENNUSALA
- VESIALUEEN YLITTÄVÄ KÄVELY- JA POLKUPYÖRÄVÄYLÄ
- OHJEELLINEN PALLOKENTÄN RAKENNUSALA
- ISTUTETTAVA RAKENNUSPAIKAN OSA
- AK ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
- AK² ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE, KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
- AR² RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
- ARR¹ RIVITALOJEN JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE, KORTTELI- ALUEELLA EI OSOITETUN KERROSLUVUN LISÄKSI SAA TOTEUTTAA MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIA, KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
- AOR⁴ ERILLISTEN TAI KYTKETTYJEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE, KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
- AO² OMAKOTIRAKENNUSTEN TAI MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI
- AT MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE



KUNNALLISTEN RAKENNUSTEN TAI LAITOSTEN KORTTELIALUE

PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, KULLEKIN RAKENNUS- PAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON HENKILÖKUNNALLE, JONKA ALITUINEN LÄSNÄOLO PAIKALLA ON VÄLTTÄMÄTÄ KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSET: YKSI AUTOPAIKKA KUNTA TYÖNTEKIJÄN KOHTI ASUNNIT: YKSI AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI

UIMARANTA-ALUE

LOMA-ALUE, JOLLE SAADAAN RAKENTAA LOMA-, VIRKISTYS- JA KURSSITOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUKSIÄ

LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTOALUE

ISTUTETTAVA PUISTOALUE

PYSÄKÖINTIALUE

HAUTAUSMAA-ALUE

VESIALUE

METSÄTALOUSALUE

TUUSULAN KUNTA

KELLOKOSKEN KYLÄ INKILÄ

RAKENNUSKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 1:2000

MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 18, 21, 23-26, 30-32, 165 JA 174-175 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄ MAATALOUS-, LIIKENNE-, KAAVATIE-, PUISTO- JA HAUTAUSMAA-ALUEITA. MUUTOKSELLA JA LAAJENNUSKSELLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 70018, 70021, 70023-25, 70036-37, 70165, 70172 JA 70174, 166 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT URHEILU-, LOMA-, HAUTAUSMAA-, PUISTO-, LIIKENNE-, METSÄTALOUS- JA KAAVATIEALUEET.

KAAVOITUS- JA RAKENNUSSUUNNITTELUTOIMISTO
KATRAS 1978 12 11

PEKKA HELLIN, ARKKITEHTI, SAFA

TARKISTETTU KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖKSEN MUKAAN 13.11. JA 26.11.1979

POHJAKARTTA KOOSTUU OSITTAIN V. 1960 HYVÄKSYTYSTÄ KARTOITUK- SESTA, JONKA UUDENMAAN LÄÄNIRAKENNUSTOIMISTO ON V. 1963 MUUTTANUT ASETUKSEN 91/60 EDELLYTTÄMÄÄN LEHTIJAKOON JA OSIT- TAIN 15.1.1968 HYVÄKSYTYSTÄ KARTOITUKSESTA, TUUSULAN KUNNAN KAAVOITUS- JA MITTAUSTOIMISTO ON TÄYDENTÄNYT KARTTAA.

TUUSULASSA 11.12.1979

ENSIO TOMMOLA, KAAVOITUSINSINööri

TÄMÄ KARTTA ON OLLUT RAKENNUSSÄÄTUKSEN 116 §:N MUKAISESTI YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ KAAVOITUS- JA MITTAUSTOIMISTOSSA 1.3.- 2.4.1979.

KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 13.11.1979 § 1617

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINE 10.12.1979 § 292

LÄÄNINHALLITUKSEN VAHVISTUSPÄÄTÖS 10.11.1980 No 8529

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1264	Rekisteröintipvm:	2.9.1975
Nimi:	VESITORNINRINNE	Kokonaispinta-ala:	0,5967 ha
Rekisteriyksikölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,5967 ha
Kunta:	Tuusula (858)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	4:1103-		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröintipvm: 2.9.1975	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä: 858-404-3-433 KALLIOMAA	Maapinta-ala (ha) <u>0,5967</u>
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	<u>0,5967</u>

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) Vahvistamispvm: 18.11.1980	Kaavan arkistotunnus: RKM 4:1189-
2) Yleiskaava (858-2031) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 6.9.2010 Voimaantulopvm: 1.12.2010	Kaavan arkistotunnus: MMLm/24750/423/2010

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:	
1) Yhteiset maa- ja vesialueet	Ei osuutta

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.3.2014.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1264	Rekisteröintipvm:	2.9.1975
Nimi:	VESITORNINRINNE	Kokonaispinta-ala:	0,5967 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,5967 ha
Kunta:	Tuusula (858)		
Arkistoviite:	4:1103-		

Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 3.7.2000
Asianumero:	763/3.7.2000/773
Arkistoviite:	763:2000:LH:773
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
Peruste:	Hakija on saanut kiinteistön omistukseensa erikoissairaanhoitolain (241/1999) voimaantulosäännöksen 6. kohdan nojalla 1.1.2000.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.3.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-aratiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	858-404-3-1264	Rekisteröintipvm:	2.9.1975
Nimi:	VESITORNINRINNE	Kokonaispinta-ala:	0,5967 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,5967 ha
Kunta:	Tuusula (858)		
Arkistoviite:	4:1103-		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1)	Vuokraoikeus 10.6.1974
Asianumero:	166/01/10.6.1974/790
Arkistoviite:	166/01 Tuusula tmk / maakunta-arkisto.
Laitostunnus:	858-404-3-433-L1
Etusija:	10.6.1974
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 1.12.1973
Voimassaolo:	1.12.2023 asti.
Vuokranantajat:	Kellokosken sairaalan kuntainliitto
Vuokralaiset:	Kiinteistö Oy Tuusulan Vesitorninrinne, 0131772-0
Kohdistuu myös:	858-404-3-1263, 858-404-3-1584, 858-404-3-1918, 858-404-3-1923, 858-404-3-1923-M604
Hallinto-oikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 10.6.1974/790. Vuokraoikeus käsittää määräalan. Vuokra-aika 1.12.1973 - 1.12.2023.	
2)	Vuokraoikeus 10.6.1974
Asianumero:	166/01/10.6.1974/792
Arkistoviite:	166/01 Tuusula tmk / maakunta-arkisto.
Laitostunnus:	858-404-3-433-L2
Etusija:	10.6.1974
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 11.2.1974
Voimassaolo:	11.2.2024 asti.
Vuokranantajat:	Kellokosken sairaalan kuntainliitto
Vuokralaiset:	As. Oy Vesitorninpuisto
Kohdistuu myös:	858-404-3-1263, 858-404-3-1584, 858-404-3-1918, 858-404-3-1923, 858-404-3-1923-M604
Hallinto-oikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 10.6.1974/792. Vuokra-aika 11.2.1974 - 11.2.2024. Vuokraoikeus käsittää määräalan.	

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutusasioita

Perustiedot

Laitostunnus:	858-404-3-433-L1	Kirjaamispyvm:	10.6.1974
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 1.12.1973		
Voimassaolo:	1.12.2023 asti.		
Vuokranantajat:	Kellokosken sairaalan kuntainliitto		
Asianumero:	166/01/10.6.1974/790		
Arkistoviite:	166/01 Tuusula tmk / maakunta-arkisto.		
Sijaintirekisteriyksiköt:	858-404-3-1263, 858-404-3-1264, 858-404-3-1584, 858-404-3-1918, 858-404-3-1923, 858-404-3-1923-M604		

Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 10.6.1974/790. Vuokraoikeus käsittää määräälan. Vuokra-aika 1.12.1973 - 1.12.2023.

Vuokralaiset

1)	Vuokraoikeus 10.6.1974		
Asianumero:	166/01/10.6.1974/790		
Arkistoviite:	166/01 Tuusula tmk / maakunta-arkisto.		
Osuus:	1/1		
Vuokralaiset:	Kiinteistö Oy Tuusulan Vesitorinrinne, 0131772-0		

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.3.2014.

Kiinteistötietojärjestelmän tiedot ovat 27.3.2014 tasalla.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Laitostunnus:	858-404-3-433-L1	Kirjaamispv:	10.6.1974
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 1.12.1973		
Voimassaolo:	1.12.2023 asti.		
Vuokranantajat:	Kellokosken sairaalan kuntainliitto		
Asianumero:	166/01/10.6.1974/790		
Arkistoviite:	166/01 Tuusula tmk / maakunta-arkisto.		
Sijaintirekisteriyksiköt:	858-404-3-1263, 858-404-3-1264, 858-404-3-1584, 858-404-3-1918, 858-404-3-1923, 858-404-3-1923-M604		

Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 10.6.1974/790. Vuokraoikeus käsittää määräalan. Vuokra-aika 1.12.1973 - 1.12.2023.

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1)	Kiinnitys 7.10.2003
Asianumero:	763/7.10.2003/6132
Arkistoviite:	763:2003:KI:6132
Etusija:	10.6.1974 / 791 10.6.1974/791 ja huonompi kuin asialla: 9.12.2003/7387
Rahamäärä:	33 600 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
2)	Kiinnitys 9.12.2003
Asianumero:	763/9.12.2003/7387
Arkistoviite:	763:2003:KI:7387
Etusija:	10.6.1974 / 791
Rahamäärä:	28 500 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
3)	Kiinnitys 9.12.2003
Asianumero:	763/9.12.2003/7388
Arkistoviite:	763:2003:KI:7388
Etusija:	10.6.1974 / 791 10.4.1974/791 ja huonompi kuin asialla: 7.10.2003/6132
Rahamäärä:	33 600 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
4)	Kiinnitys 9.12.2003
Asianumero:	763/9.12.2003/7389
Arkistoviite:	763:2003:KI:7389
Etusija:	10.6.1974 / 791

	ja huonompi kuin asialla 7388
Rahamäärä:	10 900 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
5)	Kiinnitys 9.12.2003
Asianumero:	763/9.12.2003/7390
Arkistoviite:	763:2003:KI:7390
Etusija:	21.1.1975 / 98
Rahamäärä:	12 900 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
6)	Kiinnitys 1.3.2002
Asianumero:	763/1.3.2002/1174
Arkistoviite:	763:2002:KI:1174
Etusija:	10.3.1992 / 551
Rahamäärä:	84 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
7)	Kiinnitys 17.6.1999
Asianumero:	763/17.6.1999/4799
Arkistoviite:	763:1999:KI:4799
Etusija:	17.6.1999 / 4799
Rahamäärä:	100 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
8)	Kiinnitys 19.6.2012
Asianumero:	511/19.6.2012/22551
Arkistoviite:	015:2012:KI:22551
Etusija:	19.6.2012 / 22551
Rahamäärä:	100 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5
9)	Kiinnitys 19.6.2012
Asianumero:	511/19.6.2012/22552
Arkistoviite:	015:2012:KI:22552
Etusija:	19.6.2012 / 22552 ja huonompi kuin asialla 22551
Rahamäärä:	100 000 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Keski-Uudenmaan Osuuspankki, 0126431-5

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutusasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.3.2014.
Kiinteistötietojärjestelmän tiedot ovat 27.3.2014 tasalla.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

TARJOUS

Ostajat

Diretor Oy(2425834-8), Polttolinja 7, 40520 Jyväskylä 50%
Nordic Business Investments Oy(2474819-5) Kauppakatu 41 B 14, 40100 Jkl 50%
perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kaupankohde

As Oy Tuusulan Haukilahdentie 3 ja As Oy Tuusulan Kalliolinnankuja 2 nimisten yhtiöiden
koko osakekannat 100%.

Kauppahinta, maksutapa ja aikataulu

Nettovelaton kauppahinta Haukilahdentie 3, 1 100 000 euroa ja Kalliolinnankuja 2, 1 312
500 euroa, joka maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekohetkellä. Kalliolinnankuja 2,
ostohinnasta on vähennetty tontin hinta 187 500 euroa. Perustettava yhtiö sitoutuu
ostamaan kyseisen tontin hintaan 187 500 euroa. Kauppa pyritään toteuttamaan heinä-
elokuussa 2017, kun ostavat yhtiöt on perustunut.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä.
Huoneistot myydään tyhjinä/vuokrattuina.

Hoitokulut

Ostaja vastaa kaupan kohteen hoitokuluista kaupantekopäivästä eteenpäin tai
sopimuksen mukaan.

Muuta

Ostajalla on rahoitus valmiina.

Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksemme on voimassa 22.06.2017 asti.

Jyväskylässä 20.06.2017



Jyri Linden
Nordic Business Investments Oy/Diretor Oy

As. Oy Tuusulan Haukilahdentie 3

Y-tunnus 131690-4

Tilinpäätös 1.1.–31.12.2016

As. Oy Tuusulan Haukilahdentie 3
Haukilahdentie 3
04500 KELLOKOSKI
Kotipaikka Tuusula
Y-tunnus 0131690-4

SISÄLLYS	SIVU
TOIMINTAKERTOMUS	1
TALOUSARVIOVERTAILU	3

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2016

KORJAUKSET	4
TULOSLASKELMA	5
TASE	6
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	7
LIITETIEDOT	8
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	10
KÄYTETYT TOSITELAJIT	10
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	10
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	10
TASE-ERITTELY	11
TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS	12

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti. Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2022 asti.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy
Tupalantie 10 F
04400 JÄRVENPÄÄ

TOIMINTAKERTOMUS

Perustiedot

Yhtiömuoto	asunto-osakeyhtiö (2.1.2002)
Osakepääoma	16.854 euroa
omistajat:	
Tuusulan Kunta	1929 osaketta (60,66%)
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri	644 osaketta (20,25%)
OP-Kiinteistökeskus Uusimaa Oy	607 osaketta (19,09%)
Kiinteistötunnus	858-404-0003-1161
Y-tunnus	0131690-4
Talo	1
Kerroksia	pohja + 6
Asuntoja	24 kpl
Asuntojen pinta-ala	1590 m2
Tilavuus	6300 m3
Talosauna	1 kpl
Porraskäytävä	1 kpl
Hissi	on
Pinnoite	maalattu betoni
Katto/kattopinnoite	tasa/huopa
Rakennusvuosi	1972
Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Tontti oma (tila)	3035 m2
Sähkön käyttö	huoneistokohtainen mittaus
PTS	v. 2011
Energiatodistus	v. 2014 energialuokka E

Korjaukset:

Ikkunat, parvekeovet, parvekelasitukset	1999
Saunaosaston kunnostus	2000
Julkisivut	2000
Vesikatto	2001
Hissin uusiminen	2005
Porraskäytävän maalaus ja kunnostus	2007
Roskakatoksen uusiminen	2010
Talovesijohto uusittu	2010
Autopaikoitusalueen kunnostus ja sähköistys	2010
Piha-alueen perusparannus	2011
Ikkunoiden kunnostus	2011
Paineenkorotuspumpun asennus	2011
Vesikaton kuntotarkastus	2012
Saunan kiuas korjattu	2012
IV-kanaviston pudistus ja ilmamäärien säätö	2012
Märkätilojen kosteuskartoitukset	2014
Käyttövesiputkien ja viemäreiden kuntotutkimus	2014
Sähköjärjestelmien, antenni- ja puhelinverkon kuntotutkimus	2014

Osakerekisteri

Osakerekisteriin ei tehty uusia rekisterimerkintöjä tilivuoden aikana.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.4.2016.
Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määrittämistä asioista ja vuoden 2016 kiinteistökorjauksista.

Hallitus

***** puheenjohtaja
***** jäsen
***** jäsen

Hallituksen kokouksia oli kaksi.

Isännöinti

Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy
Tapio Korhonen AIT, insinööri AMK

Tilintarkastus

BDO Yhtiötarkastus Oy tilintarkastusyhteisö
päävastuullinen tilintarkastaja Vesa Toivonen HT

Huolto

Kapon Huolto Oy

Talous

hoitovastike	4,70 €/m ² /kk	1.1. alkaen
saunamaksu	10,00 €/kk	1.1. alkaen
autopaikkamaksu	10,00 €/kk	1.1. alkaen

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus OP Vakuutus Oy:ssä.

Korjaukset

Tilikauden aikana tehtiin normaalit yhtiön korjaus- ja huoltovastuuseen kuuluvat työt.
Ei merkittäviä kiinteistökorjauksia v. 2016.

Lainat

Keski-Uudenmaan Osuuspankki/tililuotto 51.329,62 €.

Kulutukset	2012	2013	2014	2015	2016
Lämpö	265	250	260	265	250
Vesi	2200	2300	2220	1900	2010
Sähkö	33936	32000	30000	28000	28460

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius 31.12.2016 oli +45.170,95 €.

Tulevat korjaukset

Käyttövesiputkisto on alkuperäinen, joten putkistojen uusiminen tulee lähivuosina tehtäväksi.
Huoneistokorjauksissa noudatetaan yhtiön ja osakkeenomistajan välistä vastuunjakotaulukkoa.

PT-suunnitelman perusteella vuonna 2017 toteutetaan vesijohto- ja viemärisaneerauksen tekninen suunnittelu.

Asuintalovaraus

Tilikaudella ei ole tehty uutta asuintalovarausta.

Muuta

Sähköenergia ostetaan Turku Energia Oy:ltä.

Tilikauden tulos

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 € kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Konserni

As. Oy Tuusulan Haukilahdentie 3 on Tuusulan kunnan tytäryhtiö,
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin sekä OP-Kiinteistökeskus Uusimaa Oy:n osakkuusyhtiö.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2016	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	89.676,00	89.676,00	0,00	100,0
Vuokrat	1.130,00	1.200,00	70,00	94,2
Käyttökorvaukset	866,00	840,00	-26,00	103,1
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	91.672,00	91.716,00	44,00	100,0
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	0,00	-1,00	-1,00	0,0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-560,00	-840,00	-280,00	66,7
Hallinto yhteensä	-10.361,76	-11.177,00	-815,24	92,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-14.308,31	-17.807,00	-3.498,69	80,4
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-336,66	-800,00	-463,34	42,1
Siivous yhteensä	-1.200,04	-3.250,00	-2.049,96	36,9
Lämmitys	-22.835,74	-25.000,00	-2.164,26	91,3
Vesi ja jätevesi	-7.317,03	-8.500,00	-1.182,97	86,1
Sähkö ja kaasu	-5.060,59	-5.000,00	60,59	101,2
Jätehuolto	-5.682,25	-6.000,00	-317,75	94,7
Vahinkovakuutukset	-2.718,15	-2.800,00	-81,85	97,1
Kiinteistövero	-3.511,97	-4.000,00	-488,03	87,8
Korjaukset yhteensä	-2.076,42	-21.150,00	-19.073,58	9,8
Muut hoitokulut	-593,79	-816,00	-222,21	72,8
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-76.562,71	-107.140,00	-30.577,29	71,5
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	15.109,29	-15.425,00	-30.534,29	-98,0
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-13.688,82	0,00	13.688,82	
Koneista ja kalustosta	-984,96	0,00	984,96	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-14.673,78	0,00	14.673,78	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	24,49	10,00	-14,49	244,9
Muut rahoitustuotot	50,00	25,00	-25,00	200,0
Muut rahoituskulut yhteensä	-510,00	-510,00	0,00	100,0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-435,51	-475,00	-39,49	91,7
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	0,00	-15.900,00	-15.900,00	0,0
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	-15.900,00	-15.900,00	0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	0,00	-15.900,00	-15.900,00	0,0

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2016

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6430 Kiinteistön korjaukset	789,49
6465 Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	41,50
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	657,70
6551 Sähköjärjestelmien korjaukset	587,73
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	2.076,42

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	89.676,00	89.676,00
Vuokrat	1.130,00	930,00
Käyttökorvaukset	866,00	770,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	91.672,00	91.376,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-560,00	-505,00
Hallinto	-10.361,76	-10.573,92
Käyttö ja huolto	-14.308,31	-14.311,48
Ulkoalueiden hoito	-336,66	-320,02
Siivous	-1.200,04	-1.081,20
Lämmitys	-22.835,74	-23.330,01
Vesi ja jätevesi	-7.317,03	-7.333,48
Sähkö ja kaasu	-5.060,59	-4.492,57
Jätehuolto	-5.682,25	-5.842,82
Vahinkovakuutukset	-2.718,15	-2.672,11
Kiinteistövero	-3.511,97	-3.553,53
Korjaukset	-2.076,42	-7.010,45
Muut hoitokulut	-593,79	-701,91
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-76.562,71	-81.728,50
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	15.109,29	9.647,50
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-13.688,82	-7.863,20
Koneista ja kalustosta	-984,96	-1.313,29
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-14.673,78	-9.176,49
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	24,49	13,99
Muut rahoitustuotot	50,00	25,00
Muut rahoituskulut	-510,00	-510,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-435,51	-471,01
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄÄ)	0,00	0,00

TASE

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	15.523,75	15.523,75
Liittymismaksut	14.370,65	14.370,65
Rakennukset ja rakennelmat	588.459,64	602.148,46
Koneet ja kalusto	2.954,89	3.939,85
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>621.308,93</u>	<u>635.982,71</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	621.308,93	635.982,71
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	320,59	264,52
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	320,59	264,52
Saamiset yhteensä	320,59	264,52
Rahat ja pankkisaamiset	<u>51.329,62</u>	<u>37.570,24</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51.650,21	37.834,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>672.959,14</u>	<u>673.817,47</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	16.854,00	16.854,00
Lainanlyhennysrahasto	553.776,13	553.776,13
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	95.849,75	95.849,75
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	666.479,88	666.479,88
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	83,00	103,00
Siirtovelat	6.396,26	7.234,59
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>6.479,26</u>	<u>7.337,59</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6.479,26	7.337,59
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>672.959,14</u>	<u>673.817,47</u>

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2016

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	89.676,00	
Vuokrat	1.130,00	
Käyttökorvaukset	866,00	
Korkotuotot	24,49	
Muut rahoitustuotot	50,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		91.746,49
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-76.562,71	
Muut rahoituskulut	-510,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-77.072,71
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		14.673,78
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		30.497,17
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		45.170,95
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		45.170,95
Kokonaisjäämä		45.170,95
Rahoitusomaisuus		51.650,21
Lyhytaikainen vieras pääoma		-6.479,26
Taseen rahoitusasema		45.170,95
Erotus		0,00

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon.
Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelmassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
2. Poistot
Rakennuksista on tehty 2,2733 % poisto.
Koneista ja kalustosta on tehty 25 % poisto.

SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

Konsernitilinpäätöksen laatimista varten on tehty laskelma, joka osoittaa rakennusten jäljellä olevan hankintameno, kun siitä on tehty kuntayhtymän hyväksymän poistosuunnitelman mukaiset suunnitelmapoistot.

Rakennusvuosi v. 1972 189.615,07 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 5.417,50 e.
Rakennuksen lisäys v. 2000 427.290,14 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 12.208,26 e.
Rakennuksen lisäys v. 2001 28.593,12 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 816,89 e.
Rakennuksen lisäys v. 2007 52.269,00 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 1.494,89 e.
Rakennuksen lisäys v. 2010 162.465,77 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 4.646,52 e.
Rakennuksen lisäys v. 2011 10.276,70 e, poistoaika 35 vuotta.
Vuotuinen poisto 2,86 % 293,91 e.
Liitetietotosite LT 1

3. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot.
Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Hallituksen kokouspalkkioita on maksettu 560,00 euroa.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien muutokset

	2016	2015
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1	15.523,75	15.523,75
Maa-alueet 31.12	15.523,75	15.523,75
Liittymismaksut 1.1	14.370,65	14.370,65
Liittymismaksut 31.12	14.370,65	14.370,65
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	602.148,46	610.011,66
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-13.688,82	-7.863,20
Rakennukset ja rakennelmat 31.12	588.459,64	602.148,46

Koneet ja kalusto 1.1	3.939,85	5.253,14
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-984,96	-1.313,29
Koneet ja kalusto 31.12	2.954,89	3.939,85
Pysyvät vastaavat yhteensä	621.308,93	635.982,71

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2016	2015
Osakepääoma 1.1	16.854,00	16.854,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	16.854,00	16.854,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	16.854,00	16.854,00
Muut rahastot		
Lainanlyh.rahasto 1.1	553.776,13	553.776,13
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	553.776,13	553.776,13
Voitto/tappio edel.kausilta	95.849,75	95.849,75
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	649.625,88	649.625,88
Oma pääoma yhteensä	666.479,88	666.479,88

Muut liitetiedot

VASTUUT JA RASITTEET

Kohde: 858-404-3-1161, Tuusula, Kellokoski, Törmälä RN;o 3:1161

Panttiluettelo

Liitetietotosite LT 2

OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	
Vahvistus pvm. 22.3.2002 numero 1641	42.000,00
Vahvistus pvm. 28.6.2001 numero 4019	50.400,00
Vahvistus pvm. 22.3.2002 numero 1642	43.000,00
Vahvistus pvm. 22.3.2002 numero 1643	84.000,00
OKO-Investointipankki Oyj	
Vahvistus pvm. 21.6.2000 numero 4367	285.000,00
Tililuoton vakuutena Keski-Uudenmaan Osuuspankki	
Panttikirja pvm. 2.5.2000 numero 2938	20.000,00
Panttikirja pvm. 2.7.2002 numero 4028	25.000,00

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	ATK-tulosteena
Pääkirja	ATK-tulosteena
Vuokrankantokirja	ATK-tulosteena
Pysyvä arkistointi	Paperitosite
Tasekirja sidottuna	

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
LT	Liitetietotositteet

Kirjanpito- ja tasekirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

_____/____/2017

Tomi Passi
puheenjohtaja

Aila Koivunen

Erkki Rossi

Tapio Korhonen
isännöitsijä

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____/____/2017

BDO Yhtiötarkastus Oy
Vesa Toivonen HTM

TASE-ERITTELY

1.1. - 31.12.2016

VASTAAVAA	
PYSYVÄT VASTAAVAT	
Aineelliset hyödykkeet	
Maa-alueet	
1110 Maa-alueet	15.523,75
Maa-alueet yhteensä	15.523,75
Liittymismaksut	
1130 Liittymismaksut	14.370,65
Liittymismaksut yhteensä	14.370,65
Rakennukset ja rakennelmat	
1150 Rakennukset ja rakennelmat	602.148,46
Poisto	
Poisto 2,2733 %	-13.688,82
***	588.459,64
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	588.459,64
Koneet ja kalusto	
1250 Koneet ja kalusto	3.939,85
Poisto	
Poisto 25 %	-984,96
***	2.954,89
Koneet ja kalusto yhteensä	2.954,89
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	621.308,93
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	621.308,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT	
Saamiset	
Lyhytaikaiset saamiset	
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	320,59
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä	320,59
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	320,59
Saamiset yhteensä	320,59
Rahat ja pankkisaamiset	
1905 OP 509230-2941	51.329,62
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	51.329,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51.650,21
VASTAAVAA YHTEENSÄ	672.959,14

TASE-ERITTELY

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma

2000 Osakepääoma 16.854,00

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä 16.854,00

Lainanlyhennysrahasto

2140 Lainanlyhennysrahasto 553.776,13

Lainanlyhennysrahasto yhteensä 553.776,13

Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)

2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio) 95.849,75

Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä 95.849,75

Tilikauden voitto/tappio

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 666.479,88

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Saadut ennakot

2800 Saadut ennakot, lyhytaikaiset 83,00

Saadut ennakot yhteensä 83,00

Ostovelat

2850 Ostovelat, lyhytaikaiset 0,00

Ostovelat yhteensä 0,00

Muut velat

Muut velat yhteensä

Siirtovelat

2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset

Fortum Power and Heat Oy 12/2016 2.709,22

Vesihuoltoliikelaitos 11-12/2016 arvio 1.800,00

Fortum sähkön siirto 12/2016 333,39

Turku Energia Oy 12/2016 144,87

Keski-Uudenmaan Keräyspaperi Oy v. 2016 arvio 120,00

Lassila & Tikanoja Oyj 10-12/2016 385,95

Lassila & Tikanoja Oyj 10-12/2016 902,83

*** 6.396,26

Siirtovelat yhteensä 6.396,26

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä 6.479,26

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 6.479,26

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

672.959,14

TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä ___/___ 2017

Susanna Korhonen
kirjanpitäjä