



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

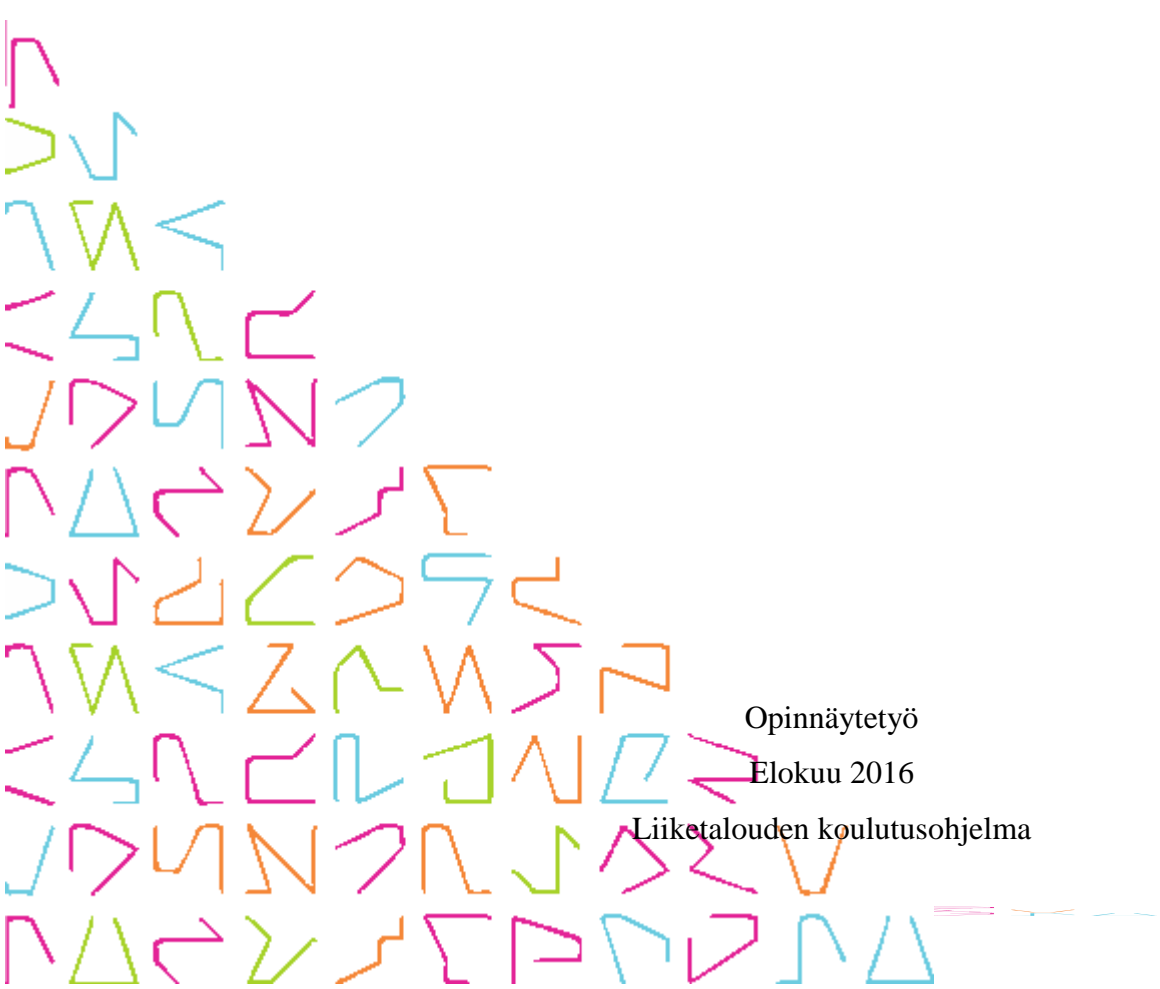
Arvonlisävero kiinteistöalalle

Hermann Mälkki

Opinnäytetyö

Elokuu 2016

Liiketalouden koulutusohjelma



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

MÄLKKI HERMANNI
Arvonlisävero kiinteistöalalle

Opinnäytetyö 50 sivua, joista liitteitä 26 sivua
Elokuu 2016

Tämän opinnäytteen tarkoituksena oli luoda Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy:lle perehdytyskansio arvonlisäveron tehtäviä varten ja samaan aikaan kehittää omia tiedonkäsittelytaitoja, opetella kirjoittamaan selkeää ohjaustekstiä ja perehtyä arvonlisäverolainsäädäntöön.

Opinnäytetyö koostui kokoelmasta erilaisia materiaaleja, jotka toimitettiin Pamis Oy:lle koottavaksi perehdytyskansioon, jota tullaan käyttämään uusien työntekijöiden perehdyttämiseen kiinteistöjen arvonlisäverokäsittelyn eri vaiheisiin. Työ sisältää sekä yleisemmän kuvauksen työaluetta koskevasta lainsäädännöstä ja asetuksista, että yksilöidympiä ohjeita, jotka kohdistettiin suoraan työpaikan tarpeisiin.

Opinnäytteessä käytettiin materiaaleina sekä alan kirjallisuutta sekä itse työpaikalta saatua materiaalia, joista jälkimmäisistä osa sijoitettiin liitteet-osioon. Näistä liitteistä poistettiin salassa pidettävä materiaali, joka jätettiin vain työpaikalle toimitettavaan materiaaliin.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration

HERMANNI MÄLKKI

Value Added Tax in the Real Estate Sector
Bachelor's thesis 50 pages, appendices 26 pages
August 2016

The goals of this Bachelor's thesis were to create a guidebook for Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy (Professional Property Management of Pirkanmaa Ltd) to facilitate their VAT tasks, and at the same time improve skills related to data acquisition, writing clear guidance texts, and gaining knowledge of the legislation on VAT processes.

The thesis is a collection of different materials, which were delivered to Pamis Oy to be compiled into an introduction file used for familiarizing new employees with the various stages of the VAT procedure. The thesis contains both a more general introduction to legislation and regulations regarding the area of work, and more specific pieces of advice directed specifically to the company.

The materials used for the thesis include both business literature and material obtained directly from the company, some of the latter attached as appendices. These files were altered by removing the confidential information, which will only be visible in the private files sent to the company.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS KIINTEISTÖALALLA.....	7
	2.1 Kiinteistönluovutus.....	7
	2.2 Kiinteistöluovutuksen vapaaehtoinen verovelvollisuus.....	7
	2.3 Rakentamispalvelut.....	9
	2.4 Kiinteistönhallintapalvelut.....	11
	2.5 Uudisrakentaminen ja perusparantaminen.....	12
	2.6 Rahoituspalvelut ja pääomavastikkeet.....	13
3	VÄHENNYSOIKEUS KIINTEISTÖALALLA	14
	3.1 Yleinen vähennysoikeus	14
	3.2 Vähennysoikeus kiinteistöstä.....	14
	3.3 Energian erityisvähennykset	15
	3.4 Kirjanpito	16
	3.5 Isännöitsijäntodistus.....	17
4	MATERIAALIOSIO	18
	4.1 Osion käyttö	18
	4.2 Tarkastuslista	18
	4.3 Tikon	19
	4.4 Vuokraeskontra L7	20
	4.5 Lainahallinta L7	20
	4.6 Muut dokumentit (Excel/Word).....	21
5	POHDINTA.....	22
	LÄHTEET.....	23
	LIITTEET	24
	Liite 1. Tarkastuslista	24
	Liite 2. ALV:n tarkistusraportti.....	26
	Liite 3. Kausiveroilmoitus	28
	Liite 4. Vuokratilojen budjettipohja	29
	Liite 5. Osaketilojen budjettipohja	32
	Liite 6. Lainaosuuslaskelma	35
	Liite 7. Yhtiöjärjestys alvilliseksi hakeutuneelle yhtiölle	36
	Liite 8. Vuokralaisen ALV-toimintasitoutuminen	38
	Liite 9. Osakkaan ALV-toimintasitoumus	40
	Liite 10. Remontin lainaosuuslaskelma.....	42
	Liite 11. Alv-palautusten vastuutaulukot	43

Liite 12. Tilinpäätöksen liitetiedot	45
Liite 13: Jälkilaskelma vastikkeista ja alv-vastikkeista.....	48
Liite 14: Verollisuusastetaulukko.....	50

1 JOHDANTO

Arvonlisävero (jatkossa alv) on kulutusvero, joka kohdistuu lähes kaikkeen Suomessa käytävään tavaran tai palvelun myyntiin, verokannan vaihdellen myydyin tuotteen tai palvelun mukaan. Välillisenä verona alv siirtyy eteenpäin tuotantoketjua, kunnes se päättyy lopulta loppukäyttäjän maksettavaksi, koska muut ketjun jäsenet saavat vähentää myyntien alv-velasta hankintojen alv-saamisen.

Näin toimitaan siis normaaleissa alv-kirjauksissa, mutta kiinteistöjen alv:n ollessa kyseessä yhtälöön tulee muutama muutos. Kiinteistöjen alv on periaatteesta aina 24% verokannan mukainen, ja arvonlisäverollisuus ei tule automaattisesti, vaan siihen on hakeuduttava. Oman erikoisuutensa yhtälöön lisää myös se, että yksi rakennus voi olla osin arvonlisäverollinen ja osin veroton.

Tämä opinnäytetyö jakautuu kahteen osaan: ensimmäisessä osassa (lakiosiossa) on käyty läpi alv-lainsäädännön määritelmiä siitä, milloin kiinteistöstä voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, mitä asioita arvonlisäveroa käsitellessä tulee ottaa huomioon ja millaisia eri mahdollisuuksia osittain arvonlisäverollisen kiinteistön käsittelyssä voi olla. Työn tarkoituksena on ilmaista nämä tiedot ymmärrettävässä muodossa perehdyttämisen prosessin helpottamiseksi, ja tavoitteena on oppia hallitsemaan työalue niin hyvin, että tarkoitus on mahdollista saavuttaa.

Jälkimmäisessä osassa (materiaaliosiossa) on kuvattu toimeksiantajan, Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy:n (Pamis) kanssa käydyin haastattelun pääpiirteet. Tässä haastattelussa käytiin läpi toimeksiantajan käyttämiä ohjelmia ja selvitettiin, mitä neuvoja eri lomakkeiden käyttöön tulee antaa. Selkeyden parantamiseksi kaikki työn osiot on toimeksiantajan versioon eritelty, mutta tässä palautuksessa kyseiset lomakkeet on sijoitettu liitteet-osioon.

Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy on Pirkanmaalla toimiva isännöintitoimisto, joka huolehtii isännöinnin lisäksi manageerausesta sekä vuokratalojen remontoineista ja asuntovuokrauksesta. Pamis hoitaa noin 300:a kiinteistöä noin kolmenkymmenen työntekijän voimin ja on täten yksi Pirkanmaan suurimmista isännöintitoimistoista.

2 ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS KIINTEISTÖALALLA

2.1 Kiinteistönluovutus

Arvonlisäverolaki määrittelee kiinteistön maa-alueeksi, rakennukseksi, pysyväksi rakennukseksi tai jonkin sellaisen osaksi, mutta kiinteistöön ei lasketa kuuluvan koneita, laitteita tai kalustoa, joka palvelee erityistä tarkoitusta. Koska pääosa kiinteistökaupoista tehdään yksityishenkilöiden kesken, niiden katsotaan hallinnollisista syistä kuuluvan verotuksen ulkopuolelle ja tästä syystä kiinteistönluovutus on pääsääntöisesti arvonlisäveroton. Koska vuokraus ja omistusasumiselle on haluttu samanlainen verotuskohtelu, on johdonmukaista, että myös vuokraustoiminta on määritelty arvonlisäverottomaksi. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 6)

Arvonlisäverolain 29. pykälä määrittelee kiinteistönluovutuksen verollisuuden näin:

Sen estämättä, mitä 27 §:ssä säädetään, veroa suoritetaan:

- 1) rakentamispalvelun myynnistä;
- 2) maa- tai kiviaineksen otto-oikeuden, metsän hakkuuoikeuden tai metsästys- taikka kalastusoikeuden myynnistä;
- 3) hotelli- ja leirintäaluetoiminnassa sekä niihin verrattavassa majoitustoiminnassa tapahtuvasta huoneiden, leirintäpaikkojen, mökkien ja muiden sellaisten tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta;
- 4) kokous-, näyttely- tai urheilutilan taikka muun sellaisen tilan käyttöoikeuden tilapäisluonteisesta luovuttamisesta;
- 5) pysäköintitoiminnassa tapahtuvasta pysäköintipaikkojen luovuttamisesta;
- 6) sataman tai lentokentän luovuttamisesta vesi- tai ilma-alusten käyttöön;
- 7) säilytyslokeroiden käyttöoikeuden luovuttamisesta;
- 8) ilmoitus- tai mainostilan, ajanviete- tai virvoitusjuoma-automaatin tai muun sellaisen laitteen taikka pelin vaatiman tilan luovuttamisesta kiinteistöltä;
- 9) yleisen tien tai rautatien kokonaishoitopalvelun luovuttamisesta valtiolle.

Edellä 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettulla kokonaishoitopalvelulla tarkoitetaan yleisen tien tai rautatien rakentamis- ja kunnossapitopalvelua, josta saatava vastike määräytyy liikennemäärän tai muun vastaavan tien tai rautatien käyttöä kuvaavan suoritelmän (liikennesuoritteen) perusteella.

(Arvonlisäverolaki 1501/1993)

2.2 Kiinteistöluovutuksen vapaaehtoinen verovelvollisuus

Tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi kiinteistön luovuttaja voi hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi luovutustapahtumasta, jolloin kiinteistössä toimivat arvonlisäverolliset yritykset saavat arvonlisäveron vähennysoikeuden. Tällöin omassa

kiinteistössään toimiva arvonlisäverovelvollinen yritys voi vähentää hankintoihinsa sisältyvät menot, ja kiinteistön yleisistä kustannuksista sen osion, joka kohdistuu arvonlisäverollisiin tiloihin. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

Kun alvilliseksi hakeudutaan, verovelvollisuus alkaa aikaisintaan siitä päivästä, kun hakemus saapuu perille, tai jos hakeutuminen on tehty rakenteilla olevalle kiinteistölle, rakentamisen alusta lähtien. Tällöin on tosin pystyttävä osoittamaan, että rakennustöiden päätyttyä kiinteistö tulee jatkuvaluonteiseen vähennyksen oikeuttavaan käyttöön. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

01.01.2012 voimaan tulleen lain mukaan jokaisella kiinteistön luovuttajalla on vähennysoikeus, mikäli luovuttajasta loppukäyttäjään asti jokainen ketjun jäsen on hakeutunut arvonlisäverolliseksi. Ennen tätä lakiuudistusta ketjun pituus oli rajoitettu yhteen jälleenvuokraajaan, ja ketjun yhtenäisyys edellytti, että ketju oli omistajasta asti yhtenäinen. Tätä sääntöä sovelletaan vielä vanhan lain aikaan hakeutuneisiin tapauksiin kolme vuotta kestävän jälkiverotusajan ollessa voimassa. Lakiuudistuksen jälkeen jälleenvuokraajien määrällä ei ole väliä, mutta on tarkastettava, että kaikki ketjun jäsenet ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

Kiinteistöyhtiö voi hakeutua verovelvolliseksi osakashallinnassa tai vuokralaishallinnassa olevista tilasta, joka on selkeästi erotettava ja toiminnallisen kokonaisuuden muodostava ja joka on jatkuvassa käytössä tai valtion käytössä. Tyhjillään olevista tiloista voi hakeutua verolliseksi vain, jos pystyy antamaan luotettavan selityksen tilojen tulevasta verollisesta käytöstä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

Jos verolliseksi hakeuduttavat tilat ovat osakashallinnassa, on varmistettava, että kulut ja vähennykset kohdistetaan niihin tiloihin ja niille osakkaille, jotka ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi. Vuokratilojen ollessa kyseessä, on tärkeää, että laadittuun vuokrasopimukseen lisätään ehto vuokraan lisättävästä arvonlisäverosta. Jos itse kiinteistöosakeyhtiö haluaa vähennysoikeuden osakashallinnassa olevista tiloista, niin muutokset täytyy kirjata osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksessä tulee määritellä arvonlisäverovastikkeen maksamisvelvollisuus ja arvonlisäverovastikkeen peruste, vähennyshyödyn kohdentaminen, investoinneista tehtyjen vähennysten

palautusvastuu sekä vastuu arvonlisäverovähennysten oikaisuista silloin, kun se johtuu osakashallinnassa olevan tilan käytössä tapahtuneista muutoksista. Varsinainen päätös arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta tehdään yhtiökokouksessa niiden osakkaiden suostumuksella, joiden maksuvelvollisuuteen tämä vaikuttaa. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

Jos kiinteistöyhtiö haluaa verovelvolliseksi vuokratusta tilasta, täytyy tästä tehdä kirjallinen vuokrankorotussopimus vuokralaisen kanssa. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan tarvitse tehdä muutoksia yhtiöjärjestykseen. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

Arvonlisäverolliseksi voi siis hakeutua vapaaehtoisesti, mutta sen sijaan siitä ei voi hakeutua pois. Arvonlisäverollisuus, myöskin vapaaehtoinen sellainen, päättyy silloin, kun verollinen kiinteistön käyttö vähennyskelpoiseen käyttöön lakkaa. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 8-10)

2.3 Rakentamispalvelut

Rakentamispalvelut ovat arvonlisäverovelvollisia ja ne jaetaan kahteen luokkaan: omaan käyttöön tuleva rakentaminen, jonka verotus käsitellään alempana, ja muiden käyttöön tuleva rakentaminen, joka katsotaan ulkopuolisille tapahtuvaksi myynniksi ja täten normaaliksi verolliseksi liiketoiminnaksi. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 12)

Omaan käyttöön rakentaessa kyse on yleensä siitä, että rakennusliike tai muu rakennuttaja rakentaa maa-alueelle, jolle on hankkinut omistuksen tai hallinnan. Toinen vaihtoehto on, että rakennusurakoitsijalla on määräysvalta osakeyhtiössä, joka ostaa varsinaisen rakennuksen. Tällöin urakoitsija periaatteessa tekee sopimusta itsensä kanssa, ja verotus tapahtuu, kuten aiemmassakin tapauksessa, oman käytön verotuksena. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 12)

Näin toimittaessa arvonlisäperusteena toimivat rakennuspalveluiden kustannukset. Sen sijaan maanhankintakuluja, kiinnitysmaksuja tai kiinteistön vesi- tai sähkömenoja ei saa lukea mukaan veron perusteeseen, kuten ei myöskään viranomaiskuluja tai myyjän voittoa tai tappiota. Tämän periaatteen mukaan lasketaan myös vähennysoikeus ostajalle,

joka alkaa harjoittaa tiloissa arvonlisäverollista toimintaa. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 12)

AVL 31 a §:ssä määritellään rakentamispalvelun omaan käyttöön ottaminen silloin, kun rakennusalan yritys rakentaa itselleen vähennyskeltvottomaan käyttöön tulevan rakennuksen. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi työntekijöiden virkistyskäyttöön tarkoitettut lomamajat ja edustussaunat, henkilökunnan asunnot ja lastentarhat sekä harrastus- ja edustustilat. Arvonlisäveron perusteena ovat myös tässä tapauksessa rakentamisesta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset.

Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun:

- 1) elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten;
- 2) elinkeinonharjoittaja myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä.

Vaikka 1 momentissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja ei myisi rakentamispalveluja ulkopuolisille, hänen on suoritettava veroa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön siten kuin 22 §:ssä säädetään.

Rakentamispalveluja ovat:

- 1) kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen;
- 2) edellä 1 kohdassa tarkoitettuun työhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.

(Arvolisäverolaki 1501/1993)

Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, joka myy rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittaa 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa, suorittaa palvelun muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

(Arvolisäverolaki 1501/1993)

2.4 Kiinteistönhallintapalvelut

Kiinteistönhallintapalveluiden verollisuudesta säädetään arvonlisäverolain 32 §:ssä, jonka mukaan veroa suoritetaan kiinteistönhallintapalvelun ottamisesta omaan käyttöön silloinkin, kun se ei tapahdu liiketoiminnan muodossa.

Kiinteistönhallintapalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun kiinteistön omistaja tai haltija suorittaa itse kiinteistöön kohdistuvan palvelun, jos kiinteistöä käytetään muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

- 1) hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan; tai
- 2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistönhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluneen eivät ylitä 50 000 euroa.

Kiinteistönhallintapalveluja ovat:

- 1) edellä 31 §:ssä tarkoitetut rakentamispalvelut;
- 2) kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistönhoito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut.

(Arvolisäverolaki 1501/1993)

Kiinteistönhallintapalvelut on säädetty arvonlisäverovelvolliseksi, jotta käsittely omalla henkilökunnalla tuotettujen ja muualta tilattujen palveluiden olisi tasaveroinen. Verottomassa käytössä oleviin kiinteistön osiin kuitenkin kohdistuu 50 000 euron vuotuinen kustannusraja, mikäli nämä palvelut ovat omalla henkilökunnalla tuotettuja. Kiinteistönhallintapalvelut kuuluvat arvonlisäverotuksen piiriin myös silloin, kun työt on tehnyt kiinteistön haltija itse tai hän on teettänyt ne omalla henkilökunnallaan, milloin verotuksen kohteena on oma käyttö. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 14-15)

Jos kiinteistö tai sen osa on vuokrattu käytettäväksi arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa, kiinteistönhaltija voi hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Kiinteistönhallintapalvelujen omasta käytöstä suoritetaan tässä tapauksessa veroa vain siltä osin kuin kiinteistö on verottomassa käytössä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 14-15)

On kuitenkin muutama erikoistapaus, jolloin veroa ei tarvitse suorittaa omasta käytöstä. Ensimmäinen tapaus on se, että kiinteistöä käytetään omana asuntona. Tällä pyritään välttämään sitä, että esimerkiksi omakotitalon pihan hoitaminen tai lumen luominen tulisi veronalaiseksi. Samalla tavalla verottomia ovat myös työt, joita osakas tekee omassa asunnossaan. On kuitenkin huomioitava, että tämä ei koske asunto- tai kiinteistöyhtiötä itseään, joka siis on verovelvollinen kiinteistöhallintapalvelujen omasta käytöstä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 14-15)

Toinen vaihtoehto on se, että kalenterivuoden kustannukset jäävät sosiaalikuluihin alle 50 000 euron. Tähän rajaan lasketaan mukaan esim. talonmiehen, isännöitsijän, siivoojan, remonttimiesten, tilintarkastajien sekä heidän sijaistensa palkkauksesta aiheutuneet kustannukset, mutta ei hallitusten jäsenten kokouspalkkioita, koska se katsotaan palveluksi, joka ei ole ulkopuolelta hankittavissa. Mukaan eivät myöskään tule kulukorvaukset, kuten esimerkiksi matka- tai kilometrikorvaukset. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 14-15)

Jos sama kiinteistönhaltija omistaa useita kiinteistöjä, kustannukset lasketaan yhteen kaikista niistä, jotka eivät ole vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Jos edellä mainittu raja ylittyy, arvonlisäverolliseksi tulee koko summa, ei vain rajan ylittävä osuus. Mikäli raja ylittyy kalenterivuoden aikana, velvollisuus alkaa takautuvasti vuoden alusta tai toiminnan alusta. Jos taas ilmoittautumisen jälkeen osoittautuu, että kulut eivät ylitä rajaa, verovirasto palauttaa aiheetta maksetut rahat erillisen hakemuksen perusteella, joka on jätettävä kolmen vuoden sisään tilikauden päättymisestä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 14-15)

2.5 Uudisrakentaminen ja perusparantaminen

Kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös niissä tapauksissa, joissa kiinteistö myydään tai otetaan sellaiseen käyttöön, mikä ei oikeuta vähennykseen ja itse rakennuspalvelu on suoritettu vähennykseen oikeutettuun käyttöön. Veroa ei kuitenkaan suoriteta, jos yli kymmenen vuotta rakennuspalvelun valmistumisesta on kulunut siinä vaiheessa, kun rakennus myydään tai sen käyttötarkoitus muuttuu. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 15)

Veroa ei suoriteta myöskään siinä tilanteessa, että rakennuskulut omasta käytöstä alittavat sosiaalikuluneen 50 000 € rajan, paitsi jos elinkeinonharjoittaja on tänä aikana myynyt rakentamispalveluita ulkopuolisille palvelun valmistumisajankohtana. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 15)

2.6 Rahoituspalvelut ja pääomavastikkeet

Kiinteistöyhtiön perimät pääomasuoritukset eivät ole arvonlisäverovelvollisia, kuten eivät myöskään rahoituspalveluiden myynnit, joina pidetään takaustoimintaa, arvopaperikauppaa, valuutanvaihtoa, maksuliikettä, luotonannon tai muun rahoituksen järjestämistä, luoton hallinnan harjoittamista luotonantajana tai varainhankintaa. (AVL 42 §, Finlex)

Pääomavastikkeet peritään arvonlisäverovelvollisena, jos ne on kirjattu tuloslaskelmaan tuloina. Jos niillä katettavista kustannuksista ei synny vähennettävää arvonlisäveroa niin tiloista, jotka vastaavat pääomavastiketta, peritään lisävastike arvonlisäverokannan mukaisesti. Vastikkeen maksajalla on myös oikeus vähentää omasta toiminnastaan maksamansa arvonlisäverovastike. Jos yhtiökokouksen päätöksellä siirretään pääomavastikkeita oman pääoman lainanlyhennysrahastoon, siirretty osa on vähennettävissä pääoman perusteesta. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 16)

Jos kiinteistöosakeyhtiö perii hankeosuuksia osakkailtaan suorittaakseen rakentamis-, perusparannus-, korjaus-, kunnossapito- tai vastaavia hankkeita, hankeosuudeksi tulee sama kuin lainaosuus, eli arvonlisäverolla vähennetty osuus hankkeesta. Jos laina käsittää sekä arvonlisäverollisia että -verottomia tiloja, on pidettävä erillistä kirjaa verollisten tilojen lainaosuudesta, koroista ja kuluista siten, että niiden pääomavastike on koko ajan erikseen selvitettävissä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 16)

Jos lainaosuus on tehty pääomasuorituksena kiinteistöyhtiölle, se peritään arvonlisäverottomana. Tuloutettava lainaosuus taas peritään verollisena, jolloin maksaja voi vähentää sen omasta arvonlisäverollisesta toiminnastaan. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 16)

3 VÄHENNYSOIKEUS KIINTEISTÖALALLA

3.1 Yleinen vähennysoikeus

Toiminta, joka arvonlisäverolain 102 § mukaan aiheuttaa myyjälle arvonlisäverovelvollisuuden, määritellään verolliseksi liiketoiminnaksi. Verollisesta liiketoiminnasta verovelvollinen saa saman lain mukaisesti vähentää seuraavat erät:

Verovelvollinen saa vähentää verollista liiketoimintaa varten:

- 1) toiselta verovelvolliselta ostamastaan tavarasta tai palvelusta suoritettavan veron taikka ostosta 8 a–8 d tai 9 §:n perusteella suoritettavan veron;
- 2) maahan tuomastaan tavarasta suoritettavan veron;
- 3) tekemästään yhteisöhankinnasta suoritettavan veron;
- 4) tekemästään 72 l §:ssä tarkoitettusta tavarantoimituksesta varastointimenettelyä suoritettavan veron.

(Arvonlisäverolaki 1501/1993)

3.2 Vähennysoikeus kiinteistöstä

Rakentamiseen ja perusparantamiseen kohdistuu oikeus hakeutua takautuvasti vähennyskelpoiseksi, missä tapauksessa vähennysoikeuden katsotaan alkaneen rakentamisen alkuhetkestä lähtien. Tämä määräys on voimassa koska rakennushetkellä voi olla vaikeaa tietää, tullaanko tilat luovuttamaan verolliseen käyttöön. Edellytyksenä tälle kuitenkin on, että hakeutuminen on tehtävä kuuden kuukauden sisään työn valmistumisesta. Valmistumisajankohdaksi määritellään työn vastaanotto tai kohteen käyttöönotto, riippuen siitä, onko työ teetetty ulkopuolisella tai tehty itse. Kun takautuva arvonlisäverovelvollisuus tulee voimaan, siihen mennessä kertynyt vähennettävä vero ilmoitetaan ensimmäisen kuukauden vähennysten mukana. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 18)

Kiinteistömyynnistä saatavaan arvonlisäveroon on edellytyksenä selvitys, jonka myyjä antaa ostajalle suorittamansa arvonlisäveron määrästä. Tämä selvitys tunnetaan myös nimellä arvonlisäverolasku. Jos kyseessä on omaan lukuun rakentaminen ja rakentaja on maksanut veroa pelkistä palkkakustannuksista, ei ostajakaan tässä tapauksessa voi vähentää rakennusmateriaalien tai vastaavien kustannusten arvonlisäveroa. Vähennysoikeus toteutuu vain todellisuudessa tilitetyn veron suuruisena. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 18)

Alkuperäisen lainsäädännön mukaan kiinteistöhallinnan luovutuksesta ei voinut hakeutua arvonlisäverolliseksi ennen kuin tosiasiallinen luovutus on tapahtunut, mutta korkein hallinto-oikeus määräsi 31.12.1996, että omistaja tai haltija voi hakeutua verovelvolliseksi jo rakentamisen tai perusparantamisen aikana, mikäli hän pystyy esittämään selvityksen tulevasta verollisesta luovutuksesta. Tällaiseksi selvitykseksi kelpaa esimerkiksi esisopimus vuokraamisesta. Selvitys ja tätä kautta verovelvolliseksi pääseminen mahdollistaa myös sen, että ostovähennyksen voidaan tehdä myös rakentamisen aikana. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 18)

Takautuva vähennysoikeus koskee uudisrakentamisen ja perusparannuskustannusten arvonlisäverovähennystä. Muiden kustannusten vähennyksestä ja takautuvan tuotoista maksettavan arvonlisäveron tilitysvelvollisuudesta on esitetty erilaisia käsityksiä. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 18)

3.3 Energian erityisvähennykset

Arvonlisäverolain 111 § mukaan energian erityisvähennykset eivät vaikuta tilitettävään ja vähennettävään arvonlisäveroon eivätkä kiinteistöyhtiön arvonlisäverovähennysten jakoperusteeseen. Laissa määritellään myös, että:

Verovelvollinen saa tehdä 102 §:ssä tarkoitetun vähennyksen ostetusta energiahyödykkeestä silloinkin, kun veloitus sisältyy kiinteistön verottomaan vuokraan tai vastikkeeseen. Vähentää saadaan kuitenkin vain kiinteistön omistajan tai haltijan ostamasta energiahyödykkeestä tai polttoaineesta suoritettavaa veroa vastaava määrä.

Vähennysoikeuden edellytyksenä on myyjän ostajalle antama selvitys myyjän ostamasta energiahyödykkeestä tai polttoaineesta suoritettavan veron määrästä. (Arvonlisäverolaki 1501/1993)

3.4 Kirjanpito

Osittain arvonnäverolliseksi hakeutuneen kiinteistöyhtiön on kyettävä toimittamaan verovirastoon selvitys, joka sisältää yksityiskohtaiset tiedot siitä, miltä osin ja mitä kiinteistöjä arvonnäverovelvollisuus koskee. Tässä selvityksessä on myös mainittava verollisissa tiloissa tapahtuneet muutokset. Selvitystä on säilytettävä kirjanpitoaineistossa. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 20-21)

Kiinteistön sisäinen laskentatoimi tulee järjestää siten, että sen avulla voidaan selvittää eri tuotto- ja kululajien arvonnäverokäsittely. Jokaiselta kuukaudelta tulee tehdä arvonnäveron tilitys- ja vähennyslaskelma, jonka perusteella suoritettavien ja vähennettävien verojen erotus tilitetään viimeistään kohdekuukautta seuraavan toisen kalenterikuukauden 12. päivänä. Tilitykseen tulee huomioida myös mahdollinen kiinteistö-hallintapalvelun tai muun oman käytön arvonnävero. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 20-21)

Arvonnäverokäsittelyssä kirjanpidossa suositellaan bruttoperiaatetta, jossa kaikki kulut kirjataan täysimääräisenä ja vähennyksinä kirjataan joka tilikautena tehdyt arvonnäverovähennykset erikseen, sillä tämä parantaa eri vuosien vertailukelpoisuutta. Eri perusteilla jaettavat kustannukset ja niistä tehdyt arvonnäverovähennykset tulee kirjanpidossa erottaa eri tileiksi tai tiliryhmiksi. Tuottopuolella tulee erottaa eri kustannuslajeja varten perittävät tuotot omiksi lajeikseen, esimerkiksi eri tileiksi. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 20-21)

Pääomavastikkeet ja niiden arvonnäverovastikkeet sekä verollisista että verottomista tiloista on kirjanpidossa käsiteltävä niin, että tuotot ja kustannukset voidaan selvittää luotettavasti koko laina-ajalta, ja lainaosuudet voidaan eritellä verottomiin ja verollisiin. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 20-21)

3.5 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja koskeeko arvonlisäverovelvollisuus tilaa, josta isännöitsijäntodistus annetaan. Todistukseen on myös merkittävä huoneistosta perittävät vastikkeet, mukaan lukien arvonlisäverovastikkeet, ja myös se, että kiinteistöyhtiössä on tehty rakentamisen tai perusparannusten arvonlisäverovähennyksiä, jos vastuu niistä on isännöitsijällä. Kiinteistöyhtiön suorittamasta uudisrakentamisesta tai peruskorjauksesta syntyvään palautusvastuuseen lukeutuva arvonlisäverovähennysten määrä ilmoitetaan isännöitsijäntodistuksessa, mutta se tulee kirjata myös tilinpäätöksen liitetietoihin. (Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016a. 20-21) Tarkemmat kriteerit isännöintitodistuksen sisältöä koskien on määritelty asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:ssä

4 MATERIAALIOSIO

4.1 Osion käyttö

Tässä vaiheessa perehdytettävä on jo tutustunut ensimmäisen osion lainsäädännöllisiin kohtiin ja yleiseen teoriaan, mutta nyt siirrytään käytäntöön. Tässä osiossa esitellään pikaisesti eri ohjelmia, joita työpaikalla tullaan käyttämään, ja niihin yhdistettävien tehtävien erityispiirteitä.

Tätä osiota ei ole suunniteltu korvaamaan työpaikan perehdytystä, eikä antamaan täydellistä kuvaa ALV-kirjauksien tekemisestä. Se ei ole ohjekirja työpaikan eri ohjelmiin eikä sisällä yksityiskohtaisia kuvauksia dokumenttien täyttämiseen. Sen sijaan osio avustaa ja koordinoi perehdytystä tarjoamalla varsinaiseen perehdytykseen tarkastuslistan (liite 1), ja täten auttaa perehdyttäjää ja perehdytettävää. Sen lisäksi materiaaliosio on hyvä perehdytyksen kertaus, sillä siihen on merkitty muistiin tärkeimmät kohdat joka työtehtävästä.

Materiaaliosiossa viitataan useampaan otteeseen erinäisiin mallilomakkeisiin, jotka löytyvät perehdytyskansiossa ”liitteet”-osasta. Nämä dokumentit on järjestetty käytettävän ohjelman mukaan, ja joka alakohdassa mainitaan, mitkä liitteet liittyvät juuri kyseiseen ohjelmaan. Jokaisen ohjelman kohdalta löytyy myös ”erityishuomioita vaativat asiat”-kohta, johon on tiivistetty neuvoja, joihin tulee kiinnittää huomiota tätä työtehtävää tehtäessä.

4.2 Tarkastuslista

Liitteestä yksi löytyy kaksisivuinen ALV-perehdytyskansion perehdytyslista, joka on käytössä koko perehdytyksen ajan. Tähän listaan on luotu runko perehdytyksen eri vaiheista, jotka on laitettu samaan järjestykseen kuin materiaaliosion ja liiteosion dokumentit. Tämä mahdollistaa sen, että perehdytettävä voi käyttää tarkastuslistaa apuna etsiessään tiettyä kohtaa kansiossa.

Aina kun jokin osio on käsitelty, perehdyttäjä merkitsee vasemmassa reunassa olevaan laatikkoon käsitelty-merkin, ja merkitsee sivuilla oleville viivoille päiväyksen ja oman allekirjoituksensa. Tällä tavoin on helppo pitää kirjaa, mitä osiot perehdytyksestä on käyty läpi. Kun perehdytyksen aiheena on osio, jonka yhteyteen on merkitty liite, kyseinen liitedokumentti liittyy olennaisesti kyseiseen alueeseen ja on hyvä käsitellä. Tällä tavalla tiedetään, että kun listan loppuun on päästy, perehdytettävä on tehnyt ainakin jonkinlaista tuttavuutta jokaisen arvonlisäveroon liittyvän dokumentin kanssa.

4.3 Tikon

Pamis Oy:ssä käytetään kirjanpito-ohjelmana isännöintitoimistoille suunnattua ohjelmaa Tikon:ia, josta on käytössä sähköinen versio. Perehdytyskansion liitteistä Tikonilla käsitellään kuun lopun alv-viennit (liite 2), kuukausiraportointi/kausiveroilmoitus (liite 3) ja alustavat budjettipohjat sekä ALV-vuokra- (liite 4) että osaketiloista (liite 5). (Nousiainen. 2016)

Erityishuomiota vaativat asiat

- Kuukauden lopun alv-viennin ja vyörytyksen tulosteista on tarkistettava, että tilitettävä ALV täsmää vuokrareskontran kanssa sekä suoritettava alv on sama kuin alv-kirjauksien erotus.
- Kausiveroilmoituksesta on tarkastettava, että siinä mainitut luvut täsmäävät kirjauksen ja vyörytyksen lukuihin.
- Kausiveroilmoitus lähetetään linkki-ohjelmalla verottajalle. Tähän tarvitaan katso-tunnisteet.
- Budjettipohjat luodaan Tikon-budjettiohjelmalla Excel-muotoon, ja kirjanpitäjä luo pohjaan kaavat, joilla siihen voidaan syöttää kuluja ja kaava laskee oikeat vastikkeet tai vuokrat.

((Nousiainen. 2016))

4.4 Vuokrareskontra L7

Vaikka vuokrareskontraa pääasiallisesti käyttävät reskontranhoidajat, on kirjanpitäjän myös hyvä tietää sen pääasiat, esimerkiksi se, kuinka vastikeluvut kirjataan ohjelmaan ja kuinka ne sieltä siirtyvät isännöitsijäntodistukseen. (Nousiainen.2016)) Perehdytyskansion liitteissä ei ole esimerkkejä vuokrareskontra L7:stä.

4.5 Lainahallinta L7

Lainanhallinnassa pidetään kirjaa taloyhtiön kaikista lainoista sillä tavalla, että sieltä saa jokaisen osakkaan osuuden lainasta eriteltynä. (Nousiainen. 2016) Perehdytyskansion liiteosiosta löytyy esimerkki lainahallinnan raportista (liite 6).

Erytishuomiota vaativat asiat

- Arvonlisäverollista lainaa perustettaessa on luotava lainasta vastaavat erilliset yksiköt, joista osa on verollisia ja osa verottomia.
- Lainalaskennan dokumentit on vietävä kuukausittain arkistoon. Samalla tarkistetaan, että isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat myös ajan tasalla. ((Nousiainen. 2016))

4.6 Muut dokumentit (Excel/Word)

Loput liitteet ovat erilaisia avustavia taulukoita tai tekstitiedostoja arvonlisäverovelvollisten kiinteistöjen hoitamista varten. Näihin kuuluvat yhtiöjärjestys (liite 7), vuokralaisen (liite 8) tai osakkaan (liite 9) alv-toimintasuostumus, remonttien lainaosuustaulukot (liite 10) ja alv-palautusten vastuutaulukot (liite 11) sekä tilinpäätöksen liitetiedot (liite 12), jälkilaskelma (liite 13) ja verollisuusastetaulukko (liite 14)

Erityishuomiota vaativat asiat

- On tarkistettava, että osakastiloista verolliseksi hakeutuneen yhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy alv-vastikepykälä.
- Alvilliseksi hakeuduttaessa tai tilan muuttuessa alvilliseksi tulee osakkeenomistajalta tai vuokralaiselta pyytää ALV-toimintasuostumus.
- Kun kyseessä on remonttiosuus uudisrakentamisesta tai peruskorjaamisesta, laskennassa tulee huomioida palautuva arvonlisävero. Näistä palautuksista on tehtävä kymmenen vuoden vastuutaulukko. Tämä vastuutaulukko on myös osa tilinpäätöksen liitetietoja.
- Tilinpäätökseen kuuluu sisältyä myös jälkilaskelmat, jotka tehdään alvillisissa yhtiöissä myös ALV-vastikkeista.
- Verollisuusastetaulukkoon lasketaan yhtiön verollisten tilojen osuus koko yhtiön tiloista. Näin saatu prosentiosuus saadaan vähentää yhtiön kulujen sisältämästä arvonlisäverosta.

(Nousiainen. 2016)

5 POHDINTA

Jo silloin, kun aihetta tarjottiin minulle ensimmäistä kertaa, mieleen juolahti kaksi ongelmaa, jotka tulisivat olemaan pahimmat kompastuskivet. Ensimmäisenä se, että olin tekemässä perehdytyskansiota aiheesta, jota en aloitushetkellä tuntenut lainkaan. Ja toisena se, että kaikki materiaali olisi vain lakitekstiä, jota ei sovi muuttaa, ja täten teksti menisi pelkäksi vanhan toistamiseksi eikä omille tulkinnoille jäisi mitään paikkaa.

Ensimmäisen ongelmana ratkaisu oli se, että oppi lisää, ja näin tehdessä tiedonhakutaidot pääsivätkin koetukselle. Lähteitä löytyi, ja aiheesta alkoi pikkuhiljaa syntyä jonkinlainen runko sille, mitä olin tekemässä. Toinen ongelma oli kuitenkin vaikeampi ratkaista. Kun luin läpi saamiani materiaaleja, lakitekstiä ja alan kirjallisuutta, aloin huomata, että samat asiat sanottiin niissä kaikissa eri tavalla. Miksen minäkin kirjoittaisi omalla tavallani, uskollisuus lakitekstille ensimmäisenä tavoitteena, mutta ymmärrettävyys heti toisena perässä. Tällä tavoin syntyi tekstiä, joka vastasi tehtävänantoa, perehdyttää uuteen asiaan. Toivottavasti lukija pääsee tämän tekstin avulla alueen asioista helpommalla perillä kuin minä.

Opinnäytteen teksti tulee kuitenkin jäämään melko lyhyeksi, sillä omaa tekstiä ei voi yksinkertaisesti tällaiseen työhön vain keksiä, vaan sen on vastattava tosiasioita. Työn tekeminen on kuitenkin parantanut ongelmanratkaisukykyä ja tehostanut tiedon käsittelyä, kun eri lähteiden versioita tekstistä on tullut vertailtua omaan luodessa. Materiaaliosiota tehdessä on myös päässyt käyttämään omaa harkintaa, esimerkiksi tarkastuslistan rakennetta luodessa. Loppujen lopuksi työn tekemisestä on ollut paljon hyötyä, ja itse työn lopputuloksestakin on toivottavasti Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy:lle hyötyä. Työn tavoitteeseen on siis päästy, ja tarkoituksen aika tulee näyttämään.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki. 30.12.1993/1501

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

Furujuhl, M. Lakiasiantuntija. 2014. Alv-määräys. Sähköpostiviesti.

marina.furujuhl@isannointiliitto.fi. Luettu 17.8.2016

Nousiainen, P. Toimistopäällikkö. Haastattelu 18.8.2016. Haastattelija Hermann Mälkki. Tampere.

Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy. 2016a. Perehdytysmateriaalit

Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy. 2016b. Tiedostokokoelma

LIITTEET

Liite 1. Tarkastuslista

ALV-perehdytyskansion tarkastuslista

Perehdytettävän nimi: _____

Kirjanpito-ohjelma (Tikon)

Käsitelty Aihe	Perehdyttäjä	Päiväys
<input type="checkbox"/> Tilikartta+kirjausohjeet (ALV 8470)	_____	_____
<input type="checkbox"/> Alv-prosentin ylläpito tilikohtaisesti	_____	_____
<input type="checkbox"/> Kirjanpitoventi/ALV:n kirjautuminen	_____	_____
ALV-viennit kuun lopussa		
<input type="checkbox"/> -Kirjaus (liite 2)	_____	_____
<input type="checkbox"/> -Vyörytys (liite 2)	_____	_____
<input type="checkbox"/> Kuukausiraportointi/kausiveroilmoitus (liite 3)	_____	_____
<input type="checkbox"/> "Katso"-tunnistautuminen	_____	_____
<input type="checkbox"/> Tuloslaskelma ja ALV-viennit	_____	_____
<input type="checkbox"/> Tase ja ALV-viennit	_____	_____
Alustava budjettipohja		
<input type="checkbox"/> ALV-vuokratilat (liite 4)	_____	_____
<input type="checkbox"/> ALV-osaketilat (liite 5)	_____	_____
Vuokrareskontra (L7) (ei kirjanpitäjän työ)		

Vastikkeiden/vuokrien...

<input type="checkbox"/> ...ylläpito reskontrassa	_____	_____
<input type="checkbox"/> ...vaikutus isännöitsijäntodistukseen	_____	_____

Lainahallinta (L7)

<input type="checkbox"/> Ylläpito	_____	_____
<input type="checkbox"/> ALV-yhtiön lainanhallinnan raportit	_____	_____
<input type="checkbox"/> Dokumentointi (liite 6)	_____	_____
<input type="checkbox"/> Vaikutus isännöintitodistukseen	_____	_____

Asiasanat: arvonlisävero, kiinteistöala

Muut (Excel/Word)

Yhtiöjärjestys

Osakastiloista alvilliseksi hakeutuneelle yhtiölle

(liite 7) _____

ALV-toimintasuostumus

-Vuokralainen(liite 8) _____

-Osakas (liite 9) _____

Remontit

Remonttien lainasuustaulukot (liite10) _____

ALV-palautuksen vastuutaulukot (liite 11) _____

Tilinpäätös

Liitetiedot (liite 12) _____

Jälkilaskelma (liite 13) _____

Verollisuusastetaulukko (liite 14) _____

Liite 2. ALV:n tarkistusraportti
(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

ALV:N TARKISTUSRAPORTTI, EUR			Alv 6 2016 Tilikausi: 1.1.2016-31.12.2016				6.7.2016 (ajopvm) Jakso: 06/16			SIVU: 1 (laskimenä)	
TILI	% -1	% -2	JAKSON SALDO	BRUTTO/ NETTO	VERON PERUSTE	LASK.ALV	KIRJ.ALV	BRUTTO/ NETTO	KUMULATIIVINEN VERON PERUSTE	LASK.ALV	KIRJ.ALV
SUORITETTAVA VERO:											
<i>MYNNIT 24,00</i>											
3022			1 928,16	1 928,16	1 554,97	373,19	373,19	11 568,96	9 329,82	2 239,14	2 239,14
3065			-20,92	-20,92	-16,87	-4,05	-4,05	1 095,63	883,58	212,05	212,05
3128			74,40	74,40	60,00	14,40	14,40	384,40	310,00	74,40	74,40
		*	1 981,64	1 981,64	1 598,10	383,54	383,54	13 048,99	10 523,40	2 525,59	2 525,59
<i>MYNNIT JA SUORITETTAVA VERO YHT 24,00</i>		**	1 981,64	1 981,64	1 598,10	383,54	383,54	13 048,99	10 523,40	2 525,59	2 525,59
<i>MYNNIT JA SUORITETTAVA VERO YHT</i>		***	1 981,64	1 981,64	1 598,10	383,54	383,54	13 048,99	10 523,40	2 525,59	2 525,59
<i>MYNNIT JA SUORITETTAVA VERO YHTEENSÄ</i>		****	1 981,64	1 981,64	1 598,10	383,54	383,54	13 048,99	10 523,40	2 525,59	2 525,59
VÄHENNETTÄVÄ VERO:											
<i>OSTOT 24,00</i>											
5330			-1 029,09	-1 029,09	-121,25	-29,10	-29,10	-6 174,54	-727,50	-174,60	-174,60
5333			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-190,00	-22,39	-5,37	-5,38
5351			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-731,60	-86,20	-20,69	-20,69
5370			-76,00	-76,00	-8,95	-2,15	-2,15	-278,01	-32,75	-7,86	-7,86
5371			-87,00	-87,00	-10,25	-2,46	-2,46	-87,00	-10,25	-2,46	-2,46
5372			-432,44	-432,44	-50,95	-12,23	-12,23	-482,98	-56,90	-13,66	-13,66
5373			-217,23	-217,23	-25,59	-6,14	-6,14	-299,60	-35,30	-8,47	-8,47
53771			-59,11	-59,11	-6,96	-1,67	-1,67	-130,57	-15,38	-3,69	-3,69
5385			-593,00	-593,00	-69,87	-16,77	-16,77	-622,48	-73,34	-17,60	-17,60
5430			-555,68	-555,68	-65,47	-15,71	-15,71	-3 889,76	-458,29	-109,98	-109,97
5439			-2 186,69	-2 186,69	-257,64	-61,83	-61,83	-2 186,69	-257,64	-61,83	-61,83
5441			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-88,00	-10,37	-2,49	-2,49
5580			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-428,17	-50,45	-12,11	-12,11
5700			-2 148,98	-2 148,98	-253,20	-60,77	-60,77	-34 627,23	-4 079,87	-979,17	-979,17
5800			-3 385,93	-3 385,93	-398,94	-95,75	-95,75	-4 658,37	-548,86	-131,73	-131,73
5900			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-993,00	-117,00	-28,08	-28,08
5901			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-52,82	-6,22	-1,49	-1,49
6000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 567,15	-420,29	-100,87	-100,87
6480			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 048,97	-123,59	-29,66	-29,66
6530			-51,10	-51,10	-6,02	-1,44	-1,44	-6 161,65	-725,99	-174,24	-174,25
6533			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 156,32	-136,24	-32,70	-32,70
6541			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-466,25	-54,93	-13,19	-13,19
6551			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 842,23	-217,06	-52,10	-52,09
6650			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-120,00	-14,14	-3,39	-3,39
		*	-1 022,25	-1 022,25	-1 275,09	-306,02	-306,03	-70 283,39	-8 280,95	-1 987,43	-1 987,43
<i>OSTOT JA VÄHENNETTÄVÄ VERO YHT 24,00</i>		**	-1 022,25	-1 022,25	-1 275,09	-306,02	-306,03	-70 283,39	-8 280,95	-1 987,43	-1 987,43
<i>OSTOT JA VÄHENNETTÄVÄ VERO YHT</i>		***	-1 022,25	-1 022,25	-1 275,09	-306,02	-306,03	-70 283,39	-8 280,95	-1 987,43	-1 987,43
<i>OSTOT JA VÄHENNETTÄVÄ VERO YHTEENSÄ</i>		****	-1 022,25	-1 022,25	-1 275,09	-306,02	-306,03	-70 283,39	-8 280,95	-1 987,43	-1 987,43
<i>MYNNIT - OSTOT JA MAKSETTAVA ALV</i>		*****	-8 840,61	-8 840,61	323,01	77,52	77,51	-57 234,40	2 242,45	538,16	538,16
SUORITETTAVAT ALV:T				DEBIT	KREDIT	SALDO		DEBIT	KREDIT	SALDO	

ALV:N TARKISTUSRAPORTTI, EUR

Alv 6 2016

6.7.2016

(ajopvm)

SIVU:

2

Tilikausi: 1.1.2016-31.12.2016

Jakso: 06/16

(lakisemina)

TILI	%	%	JAKSON SALDO	JAKSO			KUMULATIIVINEN					
				BRUTTO/ NETTO	VERON PERUSTE	LASK.ALV	KIRJ.ALV	BRUTTO/ NETTO	VERON PERUSTE	LASK.ALV	KIRJ.ALV	
2981	0,00	0,00	0,00	0,00	-383,54	-383,54	0,00	2 142,05	-2 525,59	-383,54	0,00	
		*	0,00	0,00	-383,54	-383,54	0,00	2 142,05	-2 525,59	-383,54	0,00	
		**	0,00	0,00	-383,54	-383,54	0,00	2 142,05	-2 525,59	-383,54	0,00	
		***	0,00	0,00	-383,54	-383,54	0,00	2 142,05	-2 525,59	-383,54	0,00	
		****	0,00	0,00	-383,54	-383,54	0,00	2 142,05	-2 525,59	-383,54	0,00	
VÄHENNETTÄVÄT ALV:T												
1799	0,00	0,00	0,00	306,03	0,00	306,03	0,00	1 987,43	-1 681,40	306,03	0,00	
		*	0,00	306,03	0,00	306,03	0,00	1 987,43	-1 681,40	306,03	0,00	
		**	0,00	306,03	0,00	306,03	0,00	1 987,43	-1 681,40	306,03	0,00	
		***	0,00	306,03	0,00	306,03	0,00	1 987,43	-1 681,40	306,03	0,00	
		****	0,00	306,03	0,00	306,03	0,00	1 987,43	-1 681,40	306,03	0,00	
ALV:T YHTEENSÄ		*****	0,00	306,03	-383,54	-77,51	0,00	4 129,48	-4 206,99	-77,51	0,00	

Liite 3. Kausiveroilmoitus

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

KAUSIVEROILMOITUS

Jos korjatte alemmin ilmoitettuja tietoja,
ilmoittakaa vain muutoksen määrä.

VEROHALLINTO
PL 5016 / OPTINEN LUKUPALVELU
00053 VERO

Verovelvollisen nimi	019 Y-tunnus tai henkilötunnus

ARVONLISÄVERON TIEDOT (1)

050 Ilmoitusjakso	052 Kohdekausi	053 Vuosi
<input checked="" type="checkbox"/> Kausi <input type="checkbox"/> Neljän- neuvuosi <input type="checkbox"/> Vuosi	6	2016
	euro	sent
Vero kolmeen myyntistä verokannottain		
301 23/24 %n vero	383	54
302 13/14 %n vero		
303 9/10 %n vero		
305 Vero tavaraostosta muista EU-maista		
306 Vero palveluostosta muista EU-maista		
310 Vero rakentamispalvelun ostosta 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)		
307 Kohdekauden vähennettävä vero	306	03
317 Alarajajohjennuksen määrä		
308 Maksettava vero / Palautukseen oikeuttava vero (-)	77	51
309 0-verokannan alainen liikevaihto		
311 Tavarain myynti muihin EU-maihin		
312 Palveluiden myynti muihin EU-maihin		
313 Tavaraostot muista EU-maista		
314 Palveluostot muista EU-maista		
318 Rakentamispalvelun myynnit 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)		
320 Rakentamispalvelun ostot 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)		
Ei alv-toimintaa		
054 Kohdekausi- alku	055 Vuosi	056 Kohdekausi- loppu
		057 Vuosi

TYÖNANTAJASUORITUSTEN TIEDOT

050 Ilmoitusjakso	052 Kohdekausi	053 Vuosi
<input type="checkbox"/> Kausi <input type="checkbox"/> Neljän- neuvuosi		
	euro	sent
601 Ennakonpidätyksen alaiset palkat ja muut suoritteet		
602 Toimitettu ennakonpidätys		
605 Lähdeveron alaiset palkat ja muut suoritteet		
606 Lähdevero palkoista yms.		
609 Sosiaaliturvamaksun alaiset palkat		
610 Maksettava työnantajan sosiaaliturvamaksu		
Ei palkanmaksua		
054 Kohdekausi- alku	055 Vuosi	056 Kohdekausi- loppu
		057 Vuosi

Arvonlisäveron alarajajohjennukseen oikeutettu liikevaihto	
euro	sent
315 Alarajajohjennukseen oikeuttava liikevaihto	
316 Alarajajohjennukseen oikeuttava vero	
Alarajajohjennuksen määrä (siirretään kohtaan 317)	

Päiväys	Alekirjoitus ja nimen selvitys	042 Puhelin
	MSI k.k.l	03-4475030

Liite 4. Vuokratilojen budjettipohja

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

Asunto Oy Mallitalo

Sivu 1

TALOUSARVIO 2015						
			TILINPÄÄTÖS 2014	TILINPÄÄTÖS 2013	TALOUSARVIO 2014	TALOUSARVIO 2015
KIINTEISTÖN TUOTOT		Verollisuusaste:	22,2 %			
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	14,50 €/m ² /kk	466,25	79 962,47	75 532,50	79 961,64	33 803,13
Alkaen 1.6.	-51,83 €/m ² /kk	466,25				-169 175,41
3032 Lämminvesivastikkeet	30,00 €/hlö/kk	52	19 020,00	17 938,00	19 080,00	7 800,00
Alkaen 1.6.	30,00 €/hlö/kk	52				10 920,00
Vastikkeet			98 982,47	93 470,50	99 041,64	-116 652,29
3102 Liikehuoneistovuokrat	1 515,00 €/kk		9 090,00	0,00	0,00	18 180,00
3122 Liikehuoneistovuokrat alv	9 285,27 €/kk		107 103,15	117 047,31	117 140,00	111 423,24
3124 Varastovuokrat alv	229,90 €/kk		2 745,40	1 785,60	2 745,00	2 758,80
Vuokrat			118 938,55	118 832,91	119 885,00	132 362,04
3201 Vesimaksut, ei osakkaat	30,00 €/hlö/kk	2	540,00	0,00	0,00	300,00
Alkaen 1.6.	30,00 €/hlö/kk	2				420,00
3203 Saunamaksut	14,00 €/kk	5	756,00	686,00	840,00	840,00
3204 Pesutupamaksut	3,00 €/3tuntia	50	138,00	99,00	180,00	150,00
3221 Vesimaksut, ei osakkaat alv	37,20 €/hlö/kk	13	5 728,80	5 691,60	6 696,00	2 418,00
Alkaen 1.6.	37,20 €/hlö/kk	13				3 385,20
Käyttökorvaukset			7 162,80	6 476,60	7 716,00	7 513,20
Kiinteistön tuotot yhteensä			225 083,82	218 780,01	226 642,64	23 222,95
3800 Suoritettava alv kiinteistön tuotoista			-22 369,82	-24 101,54	-24 499,55	-23 222,95
3905 Vuokra- ja vastikk.pyöritykset			-0,06	0,00	0,00	0,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			-22 369,88	-24 101,54	-24 499,55	-23 222,95
KIINTEISTÖN HOITOKULUT						
5060 Hallituksen kokouspalkkiot			-610,00	-510,00	-1 500,00	0,00
5174 Kulukorvaukset			0,00	-120,00	-120,00	0,00
Henkilöstökulut			-610,00	-630,00	-1 620,00	0,00
5330 Isännöinnin sopimusveloitukset			-10 258,81	-9 970,90	-10 260,00	0,00
5333 Isänn. kokouspalkkiot			-441,00	-480,00	-495,00	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset			-731,60	-706,80	-730,00	0,00
5370 Hallintokulut			-4 024,50	-241,30	-250,00	0,00

TALOUSARVIO 2015

5371 Kokouskulut	-55,20	-340,10	-350,00	0,00
5372 Kopiokulut	-647,83	-757,68	-600,00	0,00
5373 Postikulut	-218,09	-144,66	-200,00	0,00
5375 Jäsenmaksut	-282,00	-274,00	-280,00	0,00
5377 Pankin palvelumaksut	-456,25	-350,40	-450,00	0,00
53771 Maksuliikenne ym. maksut	-153,41	0,00	0,00	0,00
5385 Toimistotarvikkeet lomakkeet ym.	-476,18	-503,34	-500,00	0,00
Hallinto	-17 744,87	-13 769,18	-14 115,00	0,00
5430 Kiinteistönhoitoyrit. sopimusveloitukset	-6 384,24	-6 210,36	-6 385,00	0,00
5439 Muut maksut kiint.hoitoyrit.	-392,71	-211,89	-200,00	0,00
5440 Maksut laitehuolto- ym.yrityksille	-505,08	-505,08	-250,00	0,00
5444 Energ. ja veden kul.tark maks	-1 260,00	-124,00	-1 500,00	0,00
5446 Internet-verkkomaksut	-3 422,40	-3 373,75	-3 378,00	0,00
5447 TTV-, puhelin-, antenni- ym. maksut	-643,32	-643,32	-650,00	0,00
5448 Hissien ym huolto- ja tarkast.	-1 963,06	-1 194,26	-1 700,00	0,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut	-260,99	-174,84	-250,00	0,00
Käyttö- ja huolto	-14 831,80	-12 137,50	-14 313,00	0,00
5533 Kasvi- ja vihertyöt	-96,34	-91,12	-150,00	0,00
5534 Lumityöt, hiekoitukset	-889,59	-3 788,94	-3 800,00	0,00
5535 Maksut kesäpuhtaanapidosta	-625,58	-618,88	-600,00	0,00
5580 Muut ulkoalueiden hoitokulut	0,00	-228,25	-250,00	0,00
Ulkoalueiden hoito	-1 611,51	-4 727,19	-4 800,00	0,00
5630 Siivoustoimen sopimusveloitukset	-5 328,96	-5 416,32	-5 420,00	0,00
5639 Muut maksut siiv.yrityksille	-434,56	-223,20	-200,00	0,00
5643 Maksut julkisivujen pesusta	0,00	-843,20	-500,00	0,00
5646 Mattokulut	-452,64	-452,64	-500,00	0,00
5680 Muut siivous ja puhtaanapitok	-34,72	-34,72	-100,00	0,00
Siivous	-6 250,88	-6 970,08	-6 720,00	0,00
5700 Lämmitys	-48 463,23	-47 786,76	-50 900,00	0,00
Lämmitys	-48 463,23	-47 786,76	-50 900,00	0,00
5800 Vesi ja jätevesi	-12 434,41	-11 636,36	-12 180,00	0,00
Vesi- ja jätevesi	-12 434,41	-11 636,36	-12 180,00	0,00
5900 Sähkö	-3 203,83	-2 288,20	-2 500,00	0,00
Sähkö	-3 203,83	-2 288,20	-2 500,00	0,00
6000 Jätehuolto	-4 035,58	-4 355,64	-4 400,00	0,00
6080 Muut jätehuoltokulut	-460,79	-506,32	-300,00	0,00
Jätehuolto	-4 496,37	-4 861,96	-4 700,00	0,00

TALOUSARVIO 2015

6100 Vahinkovakuutukset	-4 823,35	-4 164,75	-4 700,00	0,00
Vahinkovakuutukset	-4 823,35	-4 164,75	-4 700,00	0,00
6211 Tonttivuokrakulut	-59 759,15	-58 905,45	-60 700,00	0,00
Vuokrat	-59 759,15	-58 905,45	-60 700,00	0,00
6300 Kiinteistövero	-4 175,12	-3 572,49	-4 000,00	0,00
Kiinteistövero	-4 175,12	-3 572,49	-4 000,00	0,00
6430 Kiinteistön korjaukset	0,00	0,00	-31 000,00	0,00
6460 Ulkopuolisten rakent. korjaus	-1 252,40	-1 468,91	0,00	0,00
6462 Ikkunoiden, ovien ja lukostojen korj.	-4 158,10	-6 470,67	0,00	0,00
6473 Yhteistilojen korjaukset	-3 119,09	0,00	0,00	0,00
6480 Osakashall. huon. rakennuskorj	-9 121,77	0,00	0,00	0,00
6530 LV-järjestelmien korjaukset	-7 073,03	-5 464,30	0,00	0,00
6533 Ilmastointijärjestelmien korj.	0,00	-553,66	0,00	0,00
6541 Hissien- ja nosto-ovien korjaukset	-2 947,26	-1 746,81	0,00	0,00
6544 Ovipuhelinjärjestelmien korjaukset	-80,85	0,00	0,00	0,00
6551 Sähkökorjaukset	-3 661,69	-3 023,58	0,00	0,00
6553 Tietoliike- ja antennijärj. korjaukset	-71,05	0,00	0,00	0,00
6554 Turva- ja valvontajärj. korj.	-86,22	0,00	0,00	0,00
6570 Korjaussuunn. ym konsultointi	-400,00	-400,00	0,00	0,00
6572 Kuntotutkimukset	-248,00	0,00	0,00	0,00
6573 Kosteusmittaus/kartoitus	-626,70	-2 405,12	0,00	0,00
6649 Vahingon kulut, ei korvattavat	-900,19	0,00	0,00	0,00
6650 Vahingon kulut, korvattavat	-11 414,98	-39 458,28	0,00	0,00
6651 Vahingonkorvaukset	2 994,16	17 588,93	0,00	0,00
Korjaukset	-42 167,17	-43 402,40	-31 000,00	0,00
6800 Muut hoitokulut	0,00	0,00	-53,00	0,00
6900 Vähennettävä alv	7 787,98	11 576,57	10 157,91	0,00
Muut hoitokulut	7 787,98	11 576,57	10 104,91	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-212 783,71	-203 275,75	-202 143,09	0,00
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-10 069,77	-8 597,28	0,00	0,00

Liite 5. Osaketilojen budjettipohja

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

As Oy Mallitalo

Sivu 1

TALOUSARVIO 2015

			TILINPÄÄTÖS 2014	TILINPÄÄTÖS 2013	TALOUSARVIO 2014	TALOUSARVIO 2015
			Verollisuusaste 14,61 %			
LIKEVAIHTO						
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	1,1411 €/osake/kk	137	1 875,96	1 765,86	1 875,97	781,65
1.6. alkaen	-0,8732 €/osake/kk	137				-837,42
3002 Liikehuoneistovastikkeet	1,1411 €/osake/kk	9 497	129 256,28	117 954,43	125 306,82	54 185,13
1.6. alkaen	-0,8732 €/osake/kk	9 497				-58 051,02
3022 Liikehuoneistovastikkeet alv	1,1411 €/osake/kk	1 648	23 356,12	25 702,12	27 304,32	9 402,66
1.6. alkaen	-0,8732 €/osake/kk	1 648				-10 073,51
3065 Alv-vastike Liikehuoneisto	0,0465 €/osake/kk	1 648	887,46	1 054,08	1 155,20	383,16
1.6. alkaen	0,0595 €/osake/kk	1 648				686,54
Vastikkeet			155 375,82	146 476,49	155 642,31	-3 522,80
3108 Autopaikkavuokrat	10,00 €/kk	22	1 890,00	855,00	870,00	2 640,00
1.6. alkaen	10,00 €/kk	22				
3128 Autopaikkavuokrat alv	12,40 €/kk	8	936,20	1 246,20	1 078,80	1 190,40
1.6. alkaen	12,40 €/kk	8				
Vuokrat			2 826,20	2 101,20	1 948,80	3 830,40
3800 Suoritettava alv kiinteistön tuotoista			-4 873,55	-5 419,82	-5 717,09	-307,60
Kiinteistön tuottojen oikaisuerät			-4 873,55	-5 419,82	-5 717,09	-307,60
Liikevaihto yhteensä			153 328,47	143 157,87	151 874,02	0,00
Henkilöstökulut:						
5060 Hallituksen kokouspalkkiot			-600,00	0,00	-1 500,00	0,00
Henkilöstökulut yhteensä			-600,00	0,00	-1 500,00	0,00
Muut kulut						
Kiinteistön muut hoitokulut						
5330 Isännöinin sopimusveloitukset			-11 930,23	-11 642,42	-11 930,23	0,00
5333 Isänn. kokouspalkkiot			-161,49	-154,04	-400,00	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset			-706,80	-706,80	-740,00	0,00
5370 Hallintokulut			-205,00	-246,70	-200,00	0,00
5371 Kokouskulut			-222,00	-96,00	-100,00	0,00
5372 Kopiokulut			-468,78	-670,55	-700,00	0,00
5373 Postikulut			-468,34	-373,43	-400,00	0,00
5375 Jäsenmaksut			-367,00	-356,00	-380,00	0,00

TALOUSARVIO 2015

5377 Pankin palvelumaksut	-616,47	-582,56	-580,00	0,00
53771 Maksuliikenne ym. maksut	-107,68	0,00	0,00	0,00
5378 Perintäkulut	0,00	0,00	-20,00	0,00
5385 Toimistotarvikkeet lomakkeet ym.	-714,08	-634,54	-700,00	0,00
Hallinto	-15 967,87	-15 463,04	-16 150,23	0,00
5430 Kiinteistönhoitoyrit. sopimusveloitukset	-6 387,48	-6 171,48	-6 387,48	0,00
5439 Muut maksut kiint.hoitoyrit.	-183,06	-141,71	-100,00	0,00
5440 Maksut laitehuolto- ym.yrityksille	-100,00	-1 603,32	0,00	0,00
5448 Hissien ym huolto- ja tarkast.	-1 058,96	-1 213,96	-1 300,00	0,00
5450 Poistuva tili, käytä 5480	0,00	0,00	-200,00	0,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut	-29,76	-76,88	-500,00	0,00
Käyttö ja huolto	-7 759,26	-9 207,35	-8 487,48	0,00
5533 Kasvi- ja vihertyöt	0,00	0,00	-100,00	0,00
5534 Lumityöt, hiekoitukset	-327,69	-186,00	-2 500,00	0,00
5535 Maksut kesäpuhtaanapidosta	0,00	0,00	-2 000,00	0,00
5580 Muut ulkoalueiden hoitokulut	-353,40	-353,40	-800,00	0,00
Ulkoalueiden huolto	-681,09	-539,40	-5 400,00	0,00
5700 Lämmitys	-66 471,34	-67 277,57	-76 596,00	0,00
Lämmitys	-66 471,34	-67 277,57	-76 596,00	0,00
5800 Vesi ja jätevesi	-4 734,23	-3 803,97	-4 768,00	0,00
Vesi ja jätevesi	-4 734,23	-3 803,97	-4 768,00	0,00
5900 Sähkö	-2 369,89	-2 382,42	-2 332,00	0,00
5901 Sähkön kilpailutus	-52,82	-52,20	-55,00	0,00
Sähkö	-2 422,71	-2 434,62	-2 387,00	0,00
6000 Jätehuolto	-6 335,74	-6 574,13	-6 900,00	0,00
6080 Muut jätehuoltokulut	0,00	0,00	-200,00	0,00
Jätehuolto	-6 335,74	-6 574,13	-7 100,00	0,00
6100 Vahinkovakuutukset	-7 112,20	-6 001,90	-6 967,20	0,00
Vahinkovakuutukset	-7 112,20	-6 001,90	-6 967,20	0,00
6211 Tonttivuokrakulut	-6 512,04	-6 408,68	-6 670,00	0,00
Vuokrat	-6 512,04	-6 408,68	-6 670,00	0,00
6300 Kiinteistövero	-7 717,00	-7 183,75	-7 910,00	0,00
Kiinteistövero	-7 717,00	-7 183,75	-7 910,00	0,00
6430 Kiinteistön korjaukset	0,00	0,00	-10 800,00	0,00
6445 Asfaltti ja muut pinn. korjaus	-874,82	0,00	0,00	0,00
6460 Ulkopuolisten rakent. korjaus	-289,63	-1 234,44	0,00	0,00
6464 Kattorakenteiden korjaukset	-4 344,63	-706,50	0,00	0,00

TALOUSARVIO 2015

6530 LV-järjestelmien korjaukset	-655,77	-4 312,75	0,00	0,00
6533 Ilmastointijärjestelmien korj.	-1 054,00	0,00	0,00	0,00
6541 Hissien- ja nosto-ovien korjaukset	-8 893,04	-621,92	0,00	0,00
6551 Sähkökorjaukset	-257,17	-1 233,37	0,00	0,00
6570 Korjaussuunn. ym konsultointi	0,00	0,00	-1 700,00	0,00
6650 Vahingon kulut, korvattavat	0,00	-9 767,48	0,00	0,00
6651 Vahingonkorvaukset	500,00	7 301,86	0,00	0,00
Korjaukset	-15 869,06	-10 574,60	-12 500,00	0,00
6900 Vähennettävä alv	3 472,36	4 183,73	4 561,89	0,00
Muut hoitokulut	3 472,36	4 183,73	4 561,89	0,00
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-138 110,18	-131 285,28	-150 374,02	0,00
3905 Vuokra- ja vastikk.pyöritykset	0,00	0,16	0,00	0,00
Luottotappiot	0,00	0,16	0,00	0,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	14 618,29	11 872,75	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut:				
8020 Korkotuotot	0,06	0,12	0,00	0,00
8022 Viivästyskorkotuotot	0,20	1,64	0,00	0,00
8090 Jälkiperintätuotot	0,00	-20,58	0,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,26	-18,82	0,00	0,00
8908 Maksetut huomautus ja perintä	-12,14	-102,75	0,00	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-12,14	-102,75	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,88	-121,57	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	14 606,41	11 751,18	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	14 606,41	11 751,18	0,00	0,00

Liite 6. Lainaosuuslaskelma
(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

Asunto Oy **Lainaosuuslaskelma** 8.3.2016
1.1.2016 - 31.3.2016 09:07
 33100 Tampere Sivu 1

L00022

ALKUTILANNE****** LASKELMA ******

Pvm	Vastike yksiköllä	Lainapääoma	Lainausyksiköt	Yhtäjäsen(±)	Rahtu	Rahtuyltä.
201 Rahoitusvastike 1	Yksikkö osake					
1.1.2016	7 385,49	182 078,73	24,653575	3 593,29	3 593,29	0,486534
201 Rahoitusvastike 1, alv	Yksikkö osake					
1.1.2016	1 056,83	26 053,74	24,652727	515,08	515,08	0,487382

KERTYNEET VASTIKKEET

Aikaan	Yksiköt	Alusta	Yhteensä			
201 Rahoitusvastike 1	Yksikkö osake					
1.1.2016	7 385,49	0,320000	2 363,36			
1.2.2016	7 385,49	0,320000	2 363,36			
1.3.2016	7 385,49	0,320000	2 363,36			
201 Rahoitusvastike 1, alv	Yksikkö osake					
1.1.2016	1 056,83	0,320000	338,19			
1.2.2016	1 056,83	0,320000	338,19			
1.3.2016	1 056,83	0,320000	338,19			
			8 104,65	8 104,65	8 104,65	0,980003

LAINATAPAHTUMAT

Lainantaja	NORDEA	Lainaselle	Rv 1 Rakennusosakeinen laina		
Lainaus		Lainavastuuta	EUR		
Pvm	Selle	lyh. yksiköt	Suurena	Kulut	
1.1.2016	Alkusoito		212 240,84		
31.3.2016	Loppusako		212 240,84		
	Laskelmaan siirtyvät summat:		212 240,84		
				-212 240,84	-25,140108

LASKETUT KOROT

Lainantaja	NORDEA	Lainaselle	Rv 1 Rakennusosakeinen laina		
Lainaus		Lainavastuuta	EUR		
Aikaan	Päättyen	Korkopäivät	Pääoma	Korko%	Korko
1.1.2016	31.3.2016	91	212 240,84	1,664000	892,73
					892,73
				-892,73	-892,73
					-0,105746

LOPPUTILANNE

Pvm	Vastike yksiköllä	Lainapääoma	Lainausyksiköt			
201 Rahoitusvastike 1	Yksikkö osake					
31.3.2016	7 385,49	175 769,63	23,798318	9 902,38	-175 769,63	-23,798318
201 Rahoitusvastike 1, alv	Yksikkö osake					
31.3.2016	1 056,83	25 150,92	23,796458	1 417,90	-25 150,92	-23,796458

YHTENVETO

Lainapääoma Yksiköt

Alkutilanne 1.1.2016	212 240,84	8 442,32
Uudet nostot		
Yhtiön lyhennykset		
Huoneistokohtaiset lyhennykset		
Lopputilanne 31.3.2016	212 240,84	8 442,32

Liite 7. Yhtiöjärjestys alvilliseksi hakeutuneelle yhtiölle

(Furujhelm, 2014.)

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

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

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

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

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

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahasto-osuutena, investoinnin osalta vähennettävää veroa ei kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon kunkin verolliseksi haetun huoneiston hyväksi tämän lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta määrättäessä. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

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

Yllä mainittujen arvonnisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonnisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonnisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonnisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalautuksena tai se on otettava huomioon ylijäämän vastikkeita määrättäessä. Arvonnisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus

Liite 8. Vuokralaisen ALV-toimintasisitöytöminen

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

ASUNTO OY MALLITALO
Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Takojankatu 15 B
33540 TAMPERE
p. 03-447500 fax 03-4475099
sähköposti: etunimi.sukunimi@pamisoy.fi

TIEDOTE

!!!.20!!

ARVONLISÄVERO KIINTEISTÖNLUOVUTUKSESSA

Kiinteistön hoitokustannuksiin sisältyy arvonlisäveroa. Hoitokustannuksia varten - siis myös arvonlisäveron osuutta varten - taloyhtiö perii vastikkeita ja vuokria. Koska arvonlisäverolain mukaan kiinteistönluovutus eli kiinteistön vuokraus ja myynti on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta, ei taloyhtiön tarvitse maksaa tuloistaan arvonlisäveroa eikä näin ollen voi myöskään vähentää kustannuksiin sisältyvää arvonlisäveron osuutta.

Tämän johdosta kiinteistössä vuokralaisena oleva arvonlisäverollinen liikkeenharjoittaja ei myöskään saa vähentää vuokrassa maksamaansa arvonlisäveron osuutta.

Arvonlisäverolaki antaa mahdollisuuden vähentää vuokriin sisältyvän arvonlisäveron siten, että kiinteistönluovuttaja - tässä tapauksessa taloyhtiö - hakeutuu vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. (AVL 30§) Silloin taloyhtiö maksaisi perimistään vuokrasta arvonlisäveroa (24%) ja vähentäisi verollisiin tiloihin kohdistuviin kustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron. Vuokrassa perityn arvonlisäveron vähennysoikeus siirtyisi verolliselle kiinteistön käyttäjälle eli liikehuoneiston vuokralaiselle.

Koska vuokraan lisättävän arvonlisäveron (24%) voitte vähentää omassa liiketoiminnassanne, tulee nettovuokranne pysymään ennallaan.

Laskelma:

Liiketilanne vuokra on tällä hetkellä 389,00 €.

Liiketilanne vuokra verollisena: 389,00 € + 24% = 482,36 €, josta

arvonlisäverovähennys 24% 93,36 €, jolloin nettovuokraksenne jää 389,00 €.

Mikäli haluatte, että taloyhtiö hakeutuu Teidän liikehuoneistonne osalta arvonlisäverovelvolliseksi, tulee Teidän allekirjoittaa oheinen vuokrasopimuksen liitelomake ja palauttaa se isännöitsijän toimistoon mukana olevassa palautuskuoressa.

Vuokriin sisältyvän arvonlisäveron vähennysoikeus alkaa siitä, kun taloyhtiö on hakeutunut arvonlisäverolliseksi, aikaisintaan 1.1.20!!.

Mikäli ette halua taloyhtiön hakeutuvan Teidän vuokraamanne liikehuoneistonne osalta arvonlisäverovelvolliseksi pyydän ottamaan yhteyttä isännöitsijään !!!20!! mennessä. Puh: 03-447 50 10

ASUNTO OY MALLITALO

Malli Isännöitsijä
isännöitsijä

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE

Olemme tänään sopineet, että välillämme tehtyyn vuokrasopimukseen lisätään seuraavaa:

Vuokralainen vakuuttaa, että tämän sopimuksen tarkoittamassa liiketilassa harjoitetaan jatkuvasti arvonlisäverotuksessa vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Mikäli vuokranantaja joutuu palauttamaan arvonlisäveroa tekemiensä vähennysten osalta ja tämä palautusvelvollisuus johtuu vuokralaisen toiminnasta, sitoutuu vuokralainen korvaamaan tästä aiheutuvat kustannukset vuokranantajalle laillisine korkoineen.

Vuokralainen hyväksyy, että vuokranantaja lisää kuukausivuokraan enintään voimassaolevan verokannan mukaisen arvonlisäveron määrän.

Tampereella päivänä kuuta 20!!

Asunto Oy Mallitalo

Yritys Oy

Liite 9. Osakkaan ALV-toimintasitoumus

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

ASUNTO OY MALLITALO
 c/o Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
 Takojankatu 15 B
 33540 TAMPERE
 p. 03-447500
 fax 03-4475099
 sähköposti: etunimi.sukunimi@pamisoy.fi

LIIKETILOJEN OSAKKEENOMISTAJILLE

Tilojen arvonlisäverollisuus

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 1.1.2016 päätettiin yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jonka mukaan As Oy Mallitalo voi hakeutua arvonlisävero-velvolliseksi. Arvonlisäverolliseksi voidaan hakeutua niiden tilojen osalta, joita käytetään jatkuvasti arvonlisäverolain tarkoittamaan vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai joiden käyttäjänä on valtio (AVL 30 §).

Tilasta, jota osakas käyttää itse omassa arvonlisäverollisessa toiminnassaan tai antaa sen vuokralle, voi hakeutua verovelvolliseksi vain, jos osakkaalla on oikeus vähentää vastikkeeseen sisältyvä vero täysimääräisesti. Osakkaan luovuttaessa tilansa käyttöoikeuden edelleen, tulee myös tästä luovutuksesta (ja myös muista samassa ketjussa tapahtuvista edelleenluovutuksista) hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi.

Uuden yhtiöjärjestyksen mukaan tiloilta, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverolliseksi, peritään kutakin huoneistosta perittävää vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. (Yhtiöjärjestys, ? §)

Mikäli haluatte, että hallitsemanne tilan osalta As Oy Mallitalo hakeutuu arvonlisäverolliseksi, pyydämme täyttämään oheisen lomakkeen ja palauttamaan sen mukana seuraavassa palautuskuoressa isännöitsijän toimistoon. Verovelvollisuus alkaa 1.1.2016.

Arvonlisäverolliseksi voi hakeutua myöhemminkin. Arvonlisäverolliseksi hakeutuminen edellyttää aina osakkeenomistajan kirjallista suostumusta.

Tampereella ____ . ____ kuuta 2016

Terveisin

AS OY MALLITALO

Malli Isännöitsijä
 isännöitsijä

AS OY MALLITALO**Arvonlisäverollisuus**

Huoneisto n:o **M 2 (1015601-1061900)**

Osakkeenomistaja **Yhtiö Oy**

Annamme As Oy Mallitalolle suostumuksemme siihen, että toimitilamme voidaan hakea arvonlisäverolliseksi 1.1.20!! alkaen ja sitoudumme maksamaan yhtiöjärjestyksen mukaisia arvonlisäverovastikkeita.

Samalla vakuutamme, että vastikkeisiin sisältyvän arvonlisäveron vähennysoikeus on toimitilamme osalta täysimääräinen.

Päiväys ____/____ 20!!

Osakkeenomistajan allekirjoitus

Liite 11. Alv-palautusten vastuutaulukot

Asunto Oy Mallitalo

	10 vuoden tarkistuskausi
	Uudisrakennus
Perusparannusten/investointien kohde	15.03.2011
Perusparannusten/investointien valmistumispv	100%
Alkuperäinen alv-vähennys prosentti (%)	14351632,08
Perusparannus/investointi kustannukset alv 0% (netto)	3204564,38
Kustannusten alv (23% edellisestä)	320456,44
Vuotuinen osuus kustannusten alv:sta	
Vähennetty alv (verollisuusasteen mukainen)	3204564,38
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	320456,44
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5
Palautusvastuun alainen määrä vähennyksestä 31.12.2015	1 602 282,19
As Oy:n Tarkistusvastuu yht. 31.12.2015	1 602 282,19
Tarkistusvastuu valmistuessa:	3 204 564,38
Muutos	-1 602 282,19

Liite 12. Tilinpäätöksen liitetiedot

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti. 2016b.)

ASUNTO OY MALLITALO

LIITETIEDOT

LIITETIEDOT 31.12.2015

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Rakennukset sekä koneet ja kalusto on merkitty taseeseen hankintamenoa poistoilla vähennettynä. Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Jos omaisuuden käypä arvo olennaisesti alittaa pc tehdään tarvittavan suuruinen arvonalennuspoisto.

Jaksotusperiaatteet ja menetelmät

Tilinpäätös on laadittu Suomessa voimassa olevien kirjanpitosäännösten mukaisesti.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2015	2014
Poistot ja arvonalennukset		
7020 Poistot toimistorakenn	0,00	0,00
7090 Poistot rakennuksen	0,00	6 998,69

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2015	2014
Aineettomat hyödykkeet		
1030 Aineettomat oikeudet	630 000,00	630 000,00
Aineettomat oikeudet, saldo	630 000,00	630 000,00
Aineelliset hyödykkeet		
1110 Maa-alueet	99 230,88	99 230,88
1114 Maa-alueet, arvokoro	840 939,63	840 939,63
Maa-alueet, saldo tilikaude	940 170,51	940 170,51
1131 Sähköliittymä	30 805,00	30 805,00
1132 Vesiliittymä	15 863,04	15 863,04
1134 Viemäriliittymä	26 438,40	26 438,40
1135 Lämpöliittymä	44 800,00	44 800,00
1137 Kaapelitelevisioliittymä	2 050,41	2 050,41
Liittymismaksut, saldo tiliä	119 956,85	119 956,85
1170 Toimistorakennukset	###	###
1200 Rakennelmat	13 841,87	13 841,87
1220 Rakennuksen koneet j	493 261,31	500 260,00

ASUNTO OY MALLITALO

LIITETIEDOT

1223 Rakennuksen koneet ja Rakennukset ja rakennelm	0,00 ###	-6 998,69 ###
1300 Muut aineelliset hyödyk Muutaineelliset hyödykkeet	1 326 000,00 1 326 000,00	1 326 000,00 1 326 000,00
Aineelliset hyödykkeet yhte Pysyvät vastaavat yhteensä	### ###	### ###

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2015	2014
Sidottu oma pääoma		
2001 Osakepääoma, osakka	8 409,40	8 409,40
2020 Rak.rahasto - ylikurssi	89 304,43	89 304,43
2030 Arvonkorotusrahasto	840 939,63	840 939,63
Sidottu oma pääoma yhteensä	938 653,46	938 653,46

Vapaa oma pääoma

2090 Sijoitetun vapaan oma	###	###
2170 Edellisten tilikausien ta	4 864,54	-21 130,11
Tilikauden voitto/tappio	-26 986,03	25 994,65
Vapaa omapääoma yhteensä	###	###
Oma pääoma yhteensä	###	###

VASTUUT JA RASITTEET

Kiinnitykset

Tampereen kaupungin X kaupunginosan korttelin 18 tonttiin n:o 1 kohdistuvat kiinnitykset kohdistuvat Kiinteistö Oy Tampereenkatu 1 :n omistamaan tontin Puolikkaaseen 14.2.2010 allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Arvonlisäveron 10 vuoden palautusvastuu uudisrakentamisesta

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuonna 2011 valmisuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkastuskauden aikana. Viimeinen tarkastusvuosi on 2020. Vastuun enimmäismäärä on 1.602.282,19 €.

**OSAKEYHTIÖTÄ KOSKEVAT TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT
OYL 8:5 §**

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 14 959.133,52 euroa, josta tilikauden tappio on -26.986,03 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio -26.986,03 euroa jätetään vapaaseen omaan pääomaan ja osinkoa ei jaeta.

Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset

Yhtiön osakepääoma on 8.409,40 euroa jaettuna 100 osakkeeseen.

Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoihin ja yhtiön varoihin. Osakkeita eivät rasita suostumus- tai lunastuslausekkeet.

Liite 13: Jälkilaskelma vastikkeista ja alv-vastikkeista

(Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti, 2016b.)

5	HOITORAHOITUS			
6				
7	HOITOPUOLEN TULOT			
8	Hoitovastikkeet	214 943,56		
9	Suorittava alv	-5 533,85	209 409,71	
10	HOITOPUOLEN MENOT			
11	Hoitokulut	-201 025,12		
12	Vähennettävä alv	4 077,17		
13	Muut hoitokulut	-259,26	-197 207,21	
14	KORKOTUOTOT		122,87	
15	HOITOVASTIKEIYLI- / ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		12 325,37	
16	HOITOVASTIKEJÄÄMÄ EDELL. TILIKAISILTA		36 633,63	
17	HOITOVASTIKEJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		48 959,00	
18				
19				
20				
21	TIETOLIIKENNEVASTIKE			
22	Tietoliikennevastikkeet	4 398,00		
23	Suorittava alv	-140,52	4 257,48	
24				
25	Tietoliikennekulut	-4 218,54		
26	Vähennettävä alv	133,83	-4 084,71	
27	TIETOLIIKENNEVASTIKKEEN YLI- / ALIJÄÄMÄ		172,77	
28	TIETOLIIKENNEVASTIKEJÄÄMÄ EDELL. TILIKAISILTA		2 289,35	
29	TIETOLIIKENNEVASTIKEJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		2 462,12	
30				
31				
32	PÄÄOMARAHOITUS			
33				
34	Rahoitusvastike 1			
35				
36	Rahoitusvastikkeet	37 428,95		
37	Lainaosuussuoritukset	12 317,04		
38	Suorittava alv	-1 037,37	48 708,62	
39				
40	Korot	-4 804,20		
41	Varsinaiset lyhennykset	-32 229,00		
42	Lainaosuuslyhennykset	-13 362,14	-50 395,34	
43	RAHOITUSVASTIKKEEN YLI- / ALIJÄÄMÄ		-1 686,72	
44	RAHOITUSVASTIKEJÄÄMÄ EDELLISILTÄ VUOSILTA		5 795,09	
45	RAHOITUSVASTIKEJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		4 108,37	
46				
47				
48				
49				
50				
51	KOKONAISYLI- / ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		66 629,49	
52				
53	TARKISTUS KIRJANPITOON			
54	Rahoitusomaisuus		73 713,95	
55	Lyhytaikainen vieras pääoma		-18 184,46	
56	Taseen rahoitusasema		66 629,49	
57				

