

Kiinteistö Oy Kelotirro
c/o Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
puh. 0306 870 200, fax 0306 870 227
email: isannointi@holidayclub.fi
www. holidayclub.fi/isannointi

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kelotirron osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 06.06.2019 kello 17.00 alkaen Break Sokos Hotel Flamingo, Tasetie 8, 01510 Vantaa..

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 14 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 13.05.2019 - 06.06.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 13. päivänä toukokuuta 2019

Kiinteistö Oy Kelotirro
hallitus

Liitteet: esityslista
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelle 1.1.2018 - 31.12.2018
talousarvio tilikausille 1.1.2019 - 31.12.2019 sekä 1.1.2020 - 31.12.2020

Tilintarkastuskertomus on nähtävillä yhtiökokouksessa

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani/ mme
(valtuutetun nimi)

puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kelotirro- yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Vantaalla
06.06.2019 klo 17.00

_____, _____ päivänä _____ kuuta 2019
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeen omistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 06.06.2019

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 13.05.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin tiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 13.05.2019 - 06.06.2019 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018 - 31.12.2018
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 237,03 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Hallituksen jäsenille ei ole maksettu kokouspalkkioita, matkakustannukset on korvattu valtion matkustussäännön mukaan pois lukien päiväraha.

Tilintarkastajalle on maksettu palkkio laskun mukaan.
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on ollut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
15. Talousarvion ja kerättävien vastikkeiden vahvistaminen ajalle 1.1.2019 – 31.12.2019 sekä 1.1.2020 - 31.12.2020
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.1.2018 - 31.12.2018

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Kelotirro-nimisessä yhtiössä seuraavasti

Osoite:	Kelotie 3, 99830 Inari
Lomahuoneistot	8 kpl
Valmistunut	2003
Huoneistojen pinta-ala	67,5 m ² ja 82,0 m ²
67,5 m ²	4 kpl
82,0 m ²	4 kpl
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	416 kpl
Y-tunnus	1764986-9
Kunta	Inari
Kaupunginosa/kylä	Saariselkä
Kortteli	43
Tontti/tila	Laanilan valtionmaalla Kaunispään rakennuskaava-alue
Yhtiö perustettu	1.4.2002
Kaupparekisteri	18.6.2002

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Inarin kunnassa Laanilan valtionmaalla Kaunispään rakennuskaava-alueessa korttelissa 43 sijaitsevaa noin 9.089,9 m² suuruista rakennuspaikkaa NRO 2 sekä omistaa ja hallita rakennuspaikalle rakennettavia rakennuksia, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja huoneistoja.

Yhtiön osakkeet

Kiinteistö Oy Kelotirron osakkeet, joita on yhteensä 416 kpl, oikeuttavat yhteensä 8 lomahuoneiston hallintaan. Jokaisen huoneiston hallintaan kuuluu lisäksi kylmä ulkovarasto. Viikko 21 on yhtiön huoneistojen huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen viikko 21 on yhtiön hallinnassa. Niinä vuosina kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön hallintaan vuokrattavaksi yhtiön osakkaille ja ulkopuolisille. Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous on pidetty 7.6.2018 Helsingissä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat

Toimitusjohtaja

Yhtiön asioita on hoitanut Toni Oittinen 5.11.2019 saakka, jonka jälkeen yhtiön toimitusjohtajana toiminut Kati Pätsi on palannut äitiyslomalta.

Yhtiön hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet

7.6.2017 saakka

Riku Rauhala

puheenjohtajana

Aulis Lintunen

hallituksen jäsen

AnnaMaija Putkonen

hallituksen jäsen

7.6.2018 alkaen

Riku Rauhala

puheenjohtajana

Aulis Lintunen

hallituksen jäsen

Annamaija Putkonen

hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 2 kertaa.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimi Silja Komulainen KHT.

Henkilökunta ja maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja.

Palvelun tuottajat

Isännöinti, kirjanpito ja hallintopalvelut

Siivous

Vuokratekstiilit / Pesulapalvelut

Kiinteistönhuolto

Vastaanottopalvelut

Sähkö / Siirto

Vesi ja jätevesi

Palvelu

Holiday Club Resorts Oy

N-Clean

Comforta Oy

Holiday Club Isännöinti

Holiday Club Saariselkä

Loiste Energia Oy / Inergia Oy

Inergia Oy

TOIMINTA JA TALOUS

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Olennesset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2018	2017	2016	2015
Tuotot	156.251,44	233.062,42	144.729,10	143.229,71
Hoitokulut	139.594,51	177.051,33	131.319,62	129.617,31
Käyttöaste	75 %	72 %	73 %	62 %

Tilikauden tuotot sisältävät käyttökorkvauksia 1.750 €.

Poistot

Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja koneista ja kalustosta 19.678,33 € ja rakennuksista 28.278,07 €. Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 16.730,75 €.

Yhtiövastikkeet

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemaan huoneistosta yhtiölle suoritettavan vastikkeen. Vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa kun huoneisto on otettu käyttöön.

Tilikaudella kerätyt vastikkeet**Yhtiövastike**

67,5 m ²	341,95 € / osake / viikko	5,066 € / m ²
82,0 m ²	415,41 € / osake / viikko	5,066 € / m ²
laskutettuja viikkoja 408 kpl		<u>154 501,44 €</u>
yht.		<u>154 501,44 €</u>

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fenniassa.

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 37 viikkoa. Vuokratuottoa on tullut hallintaanotetusta viikoista 194,72 €.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikaudella keskityttiin nykyisen tason säilyttämiseen. Huoltoviikolla tehtiin perusvuosihuoltoon liittyviä huoltotöitä. Pihavalaistusta uusittiin.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiö keskittyy talousarvion puitteissa suoritettavien korjausten ja kaluston huollon ylläpitämiseen.

Keittiöiden kaapin päällä olevat loisteputkivalaisimet uusittiin tammikuussa LED-nauhoiksi.

Eteisiin asennetaan peilit sekä naulakot, huoneistoihin joissa niitä ei vielä ole.

Pienkodinkoneita sekä vuodevaatteita uusitaan.

Sängyt sekä yöpöydät tullaan uusimaan kesällä 2019.

Keittiön ruokailukalosto entisöidään tai uusitaan lähivuosina

KOY:n maa-alueen vuokrasopimus päättyy 2023, tilikaudella 2022 päätetään maa-alueen ostamisesta tai uudelleen vuokrauksesta.

Arvio toiminnan kehittämisestä tilikaudelta

Yhtiön talous on vakiintumassa.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelyssä

Tilikauden tulos 237,03 €. Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kelotirro

Hallitus

VASTIKELASKELMA

1.1.-31.12.2018

Tuotot

Vastikkeet	154 501,44	
Luottotappiopalautekset	34,69	
Käyttökorvaukset	1 750,00	
Korkotuotot/rahoitustuotot	312,23	<u>156 598,36</u>

Kulut

Kiinteistön hoitokulut	137 780,78	
Luottotappiot	1 848,42	
Korko/rahoituskulut	1,38	<u>139 630,58</u>

Tilikauden vastike ali/ylijäämä	16 967,78
Ed.tilikauden ali/ylijäämä	43 819,77
Ali/ylijäämä yhteensä	60 787,55

Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	68 548,79
Lyhytaikainen vieraspääoma	7 761,24
	60 787,55

TALOUSARVIOVERTAILU	Budjetti 1.1.-31.12.2018	Toteutuma 1.1.-31.12.2018	erotus	Toteutuma 1.1.-31.12.2017
Liikevaihto				
Vastikkeet	154 501,44	154 501,44	0,00	154 501,44
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00	0,00	77 252,76
Käyttökorvaukset	1 000,00	1 750,00	750,00	1 308,22
Liikevaihto yhteensä	155 501,44	156 251,44	750,00	233 062,42
POISTOT				
Rakennukset ja rakennelmat	0,00	16 730,75	-16 730,75	28 278,07
Koneet ja kalusto	0,00	0,00	0,00	19 678,54
POISTOT YHTEENSÄ	0,00	16 730,75	16 730,75	47 956,61
Kiinteistön muut hoitokulut				
Yhtiökokouskulut	1 200,00	801,71	-398,29	253,67
Hallituksen kulut	1 500,00	0,00	-1 500,00	461,09
Kirjanpito ja isännöinti	13 000,00	9 920,04	-3 079,96	9 920,04
Tilintarkastus	1 200,00	1 364,00	164,00	920,08
Perintäkulut	500,00	65,56	-434,44	279,90
Postikulut	600,00	354,44	-245,56	1 204,79
Pankkikulut	400,00	325,98	-74,02	324,55
Muut hallinnon kulut	300,00	0,00	-300,00	85,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	4 000,00	2 855,62	-1 144,38	2 737,75
Takkapuut	1 700,00	1 805,00	105,00	555,00
Pienkalusto	1 000,00	1 063,15	63,15	1 871,47
Huoltosopimukset	8 000,00	5 871,36	-2 128,64	5 871,36
Vastaanottopalvelut	8 000,00	7 202,04	-797,96	7 146,24
Ulkoalueiden hoito	2 600,00	1 872,40	-727,60	2 185,05
Latumaksut	3 100,00	2 565,22	-534,78	3 206,51
Siivous	30 500,00	33 340,62	2 840,62	30 303,52
Pesula	4 700,00	4 356,27	-343,73	4 579,24
Vesi- ja jätevesi	4 200,00	4 475,83	275,83	3 663,56
Sähkö	26 000,00	21 553,42	-4 446,58	26 044,05
Jätehuolto	4 400,00	5 551,67	1 151,67	4 947,88
Vakuutukset	1 400,00	1 131,57	-268,43	1 100,69
Tontin vuokra	7 000,00	6 818,43	-181,57	6 768,89
Varaston vuokra	1 900,00	1 838,04	-61,96	1 823,76
Kiinteistövero	5 900,00	5 442,05	-457,95	5 511,98
Kiinteistökorjaukset	15 000,00	7 882,25	-7 117,75	2 477,64
Korjauskulut, keittiöremontti	0,00	0,00	0,00	42 496,03
Aktivoitavat kalustohankinnat	0,00	0,00	0,00	28 515,04
Aktivoinnit	0,00	0,00	0,00	-28 515,04
Kaluston korjaukset	1 000,00	7 346,48	6 346,48	7 731,51
Maksu ja kaapeli Tv	700,00	590,74	-109,26	590,28
Tietoliikenne	1 500,00	1 139,64	-360,36	1 130,88
Muut kulut	500,00	247,25	-252,75	48,36
Luottotappiot	0,00	1 848,42	1 848,42	839,29
Luottotappiot/palautukset	1 000,00	-34,69	-1 034,69	-28,73
Hoitokulut yhteensä	152 800,00	139 594,51	-13 205,49	177 051,33
Liikevoitto/tappio	2 701,44	-73,82	-2 775,26	8 054,48
Korkotuotot/muut rah.tuotot	0,00	312,23	312,23	123,84
Korkokulut/muut rah.kulut	0,00	1,38	1,38	64,31
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	2 701,44	237,03	-2 464,41	8 114,01

TASE	31.12.2018	31.12.2017
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Liittymismaksut	42 390,35	42 390,35
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	42 390,35	42 390,35
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 270 250,03	1 286 980,78
Koneet ja kalusto	59 035,64	59 035,64
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 329 285,67	1 346 016,42
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 371 676,02	1 388 406,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	1 322,61	3 100,88
Rahat ja pankkisaamiset	67 226,18	50 191,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	68 548,79	53 292,19
Vastaavaa	1 440 224,81	1 441 698,96
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 970,00	8 970,00
Rakennusrahasto	1 423 695,55	1 423 695,55
Edellisten tilikausien tulos	-439,01	-8 553,02
Tilikauden tulos	237,03	8 114,01
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 432 463,57	1 432 226,54
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 761,24	9 472,42
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 761,24	9 472,42
Vastattavaa	1 440 224,81	1 441 698,96

Kiinteistö Oy Kelotirro Talousarvio 2019 - 2020	Talousarvio 1.1.2018- 31.12.2018	Toteuma 1.1.2018- 31.12.2018	Talousarvio 1.1.2019- 31.12.2019	Talousarvio 1.1.2020- 31.12.2020
Liikevaihto				
Vastikkeet	154 501,44	154 501,44	154 501,44	154 501,44
Ylimääräinen vastike				
Käyttökorvaukset	1 000,00	1 750,00	1 000,00	1 000,00
Yhteensä	154 501,44	156 251,44	154 501,44	154 501,44
POISTOT				
Rakennukset	0,00	16 730,75	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	0,00	0,00	0,00	0,00
POISTOT YHTEENSÄ	0,00	16 730,75	0,00	0,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Yhtiökokouskulut	1 200,00	801,71	1 000,00	1 000,00
Hallituksen kulut	1 500,00	0,00	500,00	500,00
Kirjanpito ja isännöinti	13 000,00	9 920,04	10 000,00	10 500,00
Tilintarkastus	1 200,00	1 364,00	1 400,00	1 500,00
Perintäkulut	500,00	65,56	500,00	500,00
Posti- ja kopiointikulut	600,00	354,44	500,00	600,00
Pankkikulut	400,00	325,98	400,00	400,00
Muut hallinnon kulut	300,00	0,00	300,00	300,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	4 000,00	2 855,62	3 500,00	3 500,00
Takkapuut	1 700,00	1 805,00	2 000,00	2 000,00
Pienkalusto	1 000,00	1 063,15	2 000,00	2 000,00
Huoltosopimukset	8 000,00	5 871,36	6 000,00	6 500,00
Vastaanottopalvelut	8 000,00	7 202,04	8 000,00	8 000,00
Ulkoalueiden hoito	2 600,00	1 872,40	2 500,00	2 600,00
Latumaksut	3 100,00	2 565,22	3 000,00	3 250,00
Siivous	30 500,00	33 340,62	35 000,00	35 000,00
Pesulakulut	4 700,00	4 356,27	4 800,00	4 800,00
Vesi- ja jätevesi	4 200,00	4 475,83	4 500,00	4 800,00
Sähkö	26 000,00	21 553,42	23 000,00	23 000,00
Jätehuolto	4 400,00	5 551,67	5 500,00	5 500,00
Vakuutukset	1 400,00	1 131,57	1 400,00	1 400,00
Tontin vuokra	7 000,00	6 818,43	7 000,00	7 000,00
Varaston vuokra	1 900,00	1 838,04	1 900,00	1 900,00
Kiinteistövero	5 900,00	5 442,05	5 900,00	5 900,00
Kiinteistönkorjaukset	15 000,00	7 882,25	6 000,00	15 000,00
Kalustonkorjaukset	1 000,00	7 346,48	17 000,00	2 000,00
Maksu ja kaapeli TV	700,00	590,74	700,00	700,00
Tietoliikenne	1 500,00	1 139,64	1 500,00	1 500,00
Muut kulut	500,00	247,25	300,00	300,00
Luottotappiot	0,00	1 848,42	1 800,00	1 800,00
Luottotappiot/palautukset	1 000,00	-34,69	-200,00	-200,00
Hoitokulut yhteensä	152 800,00	139 594,51	157 700,00	153 550,00
Liikevoitto/tappio	1 701,44	-73,82	-3 198,56	951,44
Korkotuotot/muut rah.tuotot	0,00	312,23	0,00	0,00
Korkokulut/muut rah.kulut	0,00	1,38	0,00	0,00
Tilikauden voitto(-tappio)	1 701,44	-34,69	-3 198,56	951,44

Vastike 1.1.2019-31.12.2019 €/ osake / viikko	A2,A3,B6,B7 67,5 m ²	A1,A4,B5,B8 82,0 m ²
Kokonaisvastike	341,95	415,41

Vastike 1.1.2020-31.12.2020 €/ osake / viikko	A2,A3,B6,B7 67,5 m ²	A1,A4,B5,B8 82,0 m ²
Kokonaisvastike	341,55 €	414,92 €

5,06 €/m²