

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2
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 Saariselkä Spa Lodge 2 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 09.07.2019 kello 12.00 alkaen Holiday Club Resorts Oy Saariselän kylpylässä, Saariseläntie 7, 99830 Saariselkä.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 19 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 26.06.2019 - 09.07.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 26. päivänä kesäkuuta 2019

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2
Hallitus

Liitteet: esityslista
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelle 16.10.2017 - 31.12.2018
talousarviot tilikausille 1.1.2019 - 31.12.2019 ja 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 Saariselkä Spa Lodge 2- yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Saariselällä 09.07.2019 klo 12.00

_____, _____. päivänä _____ kuuta 2019
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeen omistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 09.07.2019

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Esityslistan hyväksyminen
4. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
5. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 26.06.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin tiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 26.06.2019 - 09.07.2019 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 16.10.2017 - 31.12.2018
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden tappio 11,648,02 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikaudella 2018 jäsenille ei ole maksettu palkkioita.
Tilintarkastajalle on maksettu palkkio laskun mukaan.
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on ollut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
15. Talousarvion vahvistaminen ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet ajalle 1.1.2019 - 31.12.2019 sekä 1.1.2020 - 31.12.2020
Esitetyt vastikkeet löytyvät liitteenä olevasta talousarviosta.
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 16.10.2017 - 31.12.2018

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 -nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti

Osoite	Revontulentie 1 A, 99830 Saariselkä
Lomahuoneistot	5 kpl
Valmistunut	2017
Huoneistojen pinta-ala	270 m ²
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Osakemäärä	260 kpl
Y-tunnus	2864485-2
Kunta	Inari
Tontti/tila	Laanilan valtionmaa, Kaunispää 29:3
Yhtiö perustettu	16.10.2017
Kaupparekisteri	16.11.2017

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 nimisen yhtiön (y-tunnus 2408554-7) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrätyllä tavalla. Yhtiön hallitus voi päätöksellään ostaa uusia Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 osakkeita.

Yhtiön omistamat osakkeet

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomavienon yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta. Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa. Hallinta alkaa viikoittain käyttöoikeuden edeltävän viikon lauantaina klo 16 ja päättyy seuraavana lauantaina klo 11.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 20.11.2017 Helsingissä.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut PricewaterhouseCoopers Oy tilintarkastusyhteisö päävastuullisena tilintarkastajana toimi Pekka Hiltunen KHT.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

2

Y-tunnus 2864485-2

17.10.2017 alkaen

Tapio Anttila puheenjohtaja
Riku Rauhala hallituksen jäsen
Anne Oravainen hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 2 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Holiday Club Resorts Oy/Riku Rauhala, Kati Pätsi on hoitanut yhtiön asioita palattua äitiyslomalta 05.11.2018 alkaen.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

Palvelun tuottajat

Isännöinti, kirjanpito ja hallintopalvelut
Siivous
Vuokratekstiilit
Pesulapalvelut
Kiinteistönhuolto
Vastaanottopalvelut

Palvelu

Holiday Club Resorts Oy
N-Clean
Comforta Oy
Comforta Oy
Holiday Club Isännöinti
Holiday Club Saariselkä

TOIMINTA JA TALOUS

Tilikaudella kerätyt vastikkeet (tilikauden 2018 viikot sekä 5 viikkoa tilikaudelta 2017)

Kokonaisvastike	251,79 €/viikko/osake	60 m ² 4,196 / € m ²	
	laskutettuja viikkoja 54 kpl		13 596,66 €
	220,32 €/viikko/osake	52,5 m ² 4,196 / € m ²	
	laskutettuja viikkoja 216 kpl		47 589,12 €
Kaikki vastikkeet yhteensä			61 185,78 €

Tilikauden tuotot sisältävät käyttökorvauksia (lemmikkieläinmaksuja) 460,00 €

Vakuutukset

Yhtiöllä on irtaimiston omaisuusvakuutus Fenniassa. Kiinteistö Oy Villas Saariselkä 2 on kiinteistön täysarvovakuutus, josta Saariselkä Spa Lodge 2:sen osuus sisältyy Kiinteistö Oy Villas Saariselkä 2:selle maksettavaan vastikkeseen.

Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

3

Y-tunnus 2864485-2

	2018
Tuotot	61 645,78
Hoitokulut	73 271,21
Käyttöaste	62 %

Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana

Huoltoviikoilla suoritettiin perusvuosihuoltoihin kuuluvia huoltotöitä ja keskityttiin olemassa olevan tason säilyttämiseen.

Poistot

Kertomusvuonna ei ole tehty poistoja.

Arvio toiminnan kehittymisestä

Pyritään ylläpitämään kiinteistöyhtiön toimintaa ja tasoa.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 11,648,02 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Hoitovastikkeet	
Hoitovastikkeet	61 185,78
Käyttökorvaukset	460,00
Osakepääoma	2 500,00
Korkotuotot	0,00
Tuotot yhteensä	64 145,78
Hoitokulut	
Hoitokulut	73 271,21
Korkokulut	22,59
Välittömät verot	0,00
Hoitokulut yhteensä	73 293,80
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-9 148,02
Edell.tk:n jäämä	0,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	-9 148,02
Investointilaskelma	
Sijoitetun vapaan oman po rahasto	1 025 148,96
Investoinnit	-1 025 148,96
Investointijäämä tilikaudelta	0,00
Edell.tk:n jäämä	0,00
Siirtyvä investointijäämä	0,00
Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastike	-9 148,02
Investointilaskelma	0,00
yht.	-9 148,02
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	415,48
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-9 563,50
Taseen rahoitusasema	-9 148,02

TALOUSARVIOVERTAILU

	Budjetti	Toteutunut	Ero budjettiin
	16.10.2017-31.12.2018	16.10.2017-31.12.2018	16.10.2017-31.12.2018
LIKEVAIHTO			
Vastikkeet	55 520,00	61 185,78	5 665,78
Käyttökorvaukset	0,00	460,00	460,00
Liikevaihto yhteensä	55 520,00	61 645,78	5 665,78
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-600,00	0,00	600,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	-600,00	0,00	600,00
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Yhtiökokouskulut			0,00
Isännöinti	-5 200,00	-5 734,80	534,80
Tilintarkastus	-800,00	0,00	-800,00
Postikulut	-250,00	-56,07	-193,93
Pankin kulut	-250,00	-84,10	-165,90
Kuluvat käyttötarvikkeet	-2 000,00	-4 045,73	2 045,73
Pienkalusto	-600,00	-2 371,14	1 771,14
Huoltosopimukset	-1 200,00	-1 322,54	122,54
Vastaanottopalvelut	-6 500,00	-7 168,10	668,10
Siivous	-9 000,00	-12 657,14	3 657,14
Suursiivoukset	0,00	-3 481,56	3 481,56
Pesula	-2 500,00	-6 990,91	4 490,91
Vakuutukset	-400,00	0,00	-400,00
Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-25 920,00	-28 584,00	2 664,00
Kaluston korjaus ja huolto	0,00	-545,68	545,68
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	0,00	-131,44	131,44
Muut kulut	-300,00	-98,00	-202,00
Muut kulut yhteensä	-54 920,00	-73 271,21	18 351,21
LIKEVOITTO/-TAPPIO	0,00	-11 625,43	11 625,43
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	0,00	-22,59	-22,59
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	-22,59	-22,59
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	-11 648,02	11 648,02

TULOSLASKELMA

	liite	16.10.2017-31.12.2018
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	1	61 185,78
Käyttökorvaukset		460,00
Liikevaihto yhteensä		61 645,78
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto		-5 874,97
Käyttö ja huolto		-14 907,51
Siivous		-23 129,61
Vuokrat		-28 584,00
Korjaukset		-545,68
Muut hoitokulut		-229,44
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-73 271,21
LIKEVOITTO/-TAPPIO		-11 625,43
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-22,59
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-22,59
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-11 648,02
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		-11 648,02

TASE

VASTAAVA	liite	31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet	2	
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet		1 025 148,96
Sijoitukset yhteensä		<u>1 025 148,96</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>1 025 148,96</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Rahat ja pankkisaamiset		<u>415,48</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>415,48</u>
VASTAAVA		<u>1 025 564,44</u>
VASTATTAVAA		
Osakepääoma		2 500,00
Sijoitetun oman pääoman rahasto		1 025 148,96
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		-11 648,02
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3	<u>1 016 000,94</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma	4	
Ostovelat		6 307,28
Siirtovelat		3 256,22
Lyhytaikainen yhteensä		<u>9 563,50</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>9 563,50</u>
VASTATTAVAA		<u>1 025 564,44</u>

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 Talousarvio 2019 ja 2020	Talousarvio 1.1.2018 - 31.12.2018	Toteuma 16.10.2017 - 31.12.2018	Talousarvio 1.1.2019 - 31.12.2019	Talousarvio 1.1.2020 - 31.12.2020
Vastikkeet				
Vastikkeet	55 520,00	61 185,78	55 520,00	63 504,00
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	0,00	460,00	500,00	500,00
Vuokratuotot				2 000,00
Yhteensä	55 520,00	61 645,78	56 020,00	66 004,00
Palkat ja palkkiot	600,00			
Poistot ja arvonalentumiset	0,00		0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut				
Yhtiökokous kulut			500,00	500,00
Hallituksen kulut				
Isännöinti	5 200,00	5 734,80	5 200,00	5 300,00
Tilintarkastus	800,00		500,00	500,00
Perintäkulut			300,00	300,00
Postikulut	250,00	56,07	100,00	150,00
Pankkikulut	250,00	84,10	100,00	150,00
Muut hallinnon kulut	300,00	0,00	200,00	200,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	2 000,00	4 045,73	3 200,00	3 500,00
Pienkalusto	600,00	2 371,14	800,00	800,00
Huoltosopimukset	1 200,00	1 322,54	1 250,00	1 300,00
Vastaanottopalvelut	6 500,00	7 168,10	6 600,00	6 600,00
Siivous	9 000,00	12 657,14	9 000,00	9 500,00
Suursiivoukset		3 481,56	3 000,00	3 000,00
Pesulakulut	2 500,00	6 990,91	5 500,00	5 500,00
Vakuutukset	400,00	0,00	400,00	400,00
Hoitovastikkeet	25 920,00	28 584,00	26 000,00	26 500,00
Kiinteistön korjaukset			500,00	500,00
Kaluston korjaukset ja hankinnat		545,68	600,00	700,00
Tiedottaminen/osakaslehti	0,00	131,44	150,00	150,00
Muut kulut	300,00	98,00	150,00	150,00
Yhteensä	55 220,00	73 271,21	64 050,00	65 700,00
Hoitokate	300,00	-11 625,43	-8 030,00	304,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00			
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	22,59		
Tilikauden voitto (-tappio)	-1 974,00	-11 648,02		

Vastike 1.1.2018 - 31.12.2018 € / osake /viikko	52,5 m ² B53, B58, B62, B67	60 m ² B50	
Kokonaisvastike	220,32 €	251,79 €	4,1965 €/m ²

Vastike 1.1.2019 - 31.12.2019 € / osake /viikko	52,5 m ² B53, B58, B62, B67	60 m ² B50	
Kokonaisvastike	220,32 €	251,79 €	4,1965 €/m ²

Vastike 1.1.2020 - 31.12.2020 € / osake /viikko	52,5 m ² B53, B58, B62, B67	60 m ² B50	
Kokonaisvastike	252 €	288 €	4,8 €/m ²