

c/o Holiday Club Isännöinti  
PL 618, 33101 Tampere  
puh. 03068 70200  
email: [isannointi@holidayclub.fi](mailto:isannointi@holidayclub.fi)  
[www.holidayclub.fi/isannointi](http://www.holidayclub.fi/isannointi)

---

## Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Mirador 1, Kiinteistö Oy Mirador 2, Kiinteistö Oy Mirador 4, Kiinteistö Oy Mirador 6, Kiinteistö Oy Mirador 7, Kiinteistö Oy Mirador 8, Kiinteistö Oy Mirador 10 ja Kiinteistö Oy Mirador 12 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 28.6.2019 kello 12.00 alkaen. Original Sokos Hotel Vaakuna, Asema-aukio 2, 00100 Helsinki

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 16 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 3.6.2019 - 28.6.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Yhtiön viikkoja on otettu yhtiön hallintaan maksamattomien yhtiövastikkeiden takia ja näitä viikkoja on mahdollista osakkaiden vuokrata. Viikon vuokraushinta on 550€/viikko.  
Tiedustelut [minna.sirvio@holidayclub.fi](mailto:minna.sirvio@holidayclub.fi)

Tampereella, 3. päivänä kesäkuuta 2019.

Kiinteistö Oy Mirador 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10 ja 12  
yhteishallitus

Liitteet: esityslista,  
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018–31.12.2018,  
talousarvio ja vastikkeet 1.1.2020 - 31.12.2020

---

## Valtakirja

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani /mme  
puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Mirador \_\_\_\_\_ – yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Helsingissä  
28.6.2019 klo 12.00.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019.  
paikka

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

omistamani vko/vkot \_\_\_\_\_

Varsinainen yhtiökokous 28.6.2019

1. Yhtiökokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo yhtiöittäin.
3. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 3.6.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät  
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere 3.6.2019 – 28.6.2019 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018 – 31.12.2018 yhtiöittäin
8. Tilintarkastuskertomus 1.1.2018 – 31.12.2018 yhtiöittäin
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen yhtiöittäin
10. Tilikauden tuloksen käsittely  
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että kunkin yhtiön tilikauden 1.1.2018 – 31.12.2018 voitto/tappio siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta. Yhtiöittäin tulos oli seuraavanlainen:

Koy Mirador 1	tappiota 2.242,10 €
Koy Mirador 2	voittoa 386,31 €
Koy Mirador 4	tappiota 2.654,07 €
Koy Mirador 6	tappiota 683,69 €
Koy Mirador 7	tappiota 2.251 €
Koy Mirador 8	voittoa 266,65 €
Koy Mirador 10	tappiota 10.193,35 €
Koy Mirador 12	tappiota 59,03 €
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana yhteishallituksessa on toiminut neljä jäsentä / koy.
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta  
Tilikauden aikana tilintarkastajana on toiminut PricewaterhouseCoopers Oy tilintarkastusyhteistö, päävastuullisena tilintarkastajana Pekka Hiltunen KHT
15. Talousarvion hyväksyminen 1.1.2020 – 31.12.2020 sekä vastikkeiden vahvistaminen kyseiselle tilikaudelle yhtiöittäin.

16. Hallitus esittää yhtiökokoukselle hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä.

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous päättää hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä edellyttäen, että konkurssipesä suostuu kyseiseen hankintaan. Suunnatussa hankinnassa yhtiön omien osakkeiden hankintahinta vastaisi yhtiöllä olevien avoimien vastikesaatavien suuruutta.

Hankittavat osakkeet vastikesaatavia vastaan ovat yhtiöittäin seuraavat:

Koy Mirador 1 osakkeet 1, 14 ja 51. Vastikesaatavat 2.440,00 €

Koy Mirador 2 osakkeet 3 ja 51. Vastikesaatavat 2.113,99 €

Koy Mirador 6 osake 50. Vastikesaatavat 1.790,00 €

Koy Mirador 7 osake 50. Vastikesaatavat 1.190,00 €

Koy Mirador 8 osakkeet 21 ja 37. Vastikesaatavat 832,74 €

Koy Mirador 10 osake A15 viikko 8. Vastikesaatavat 1.299,58 €

Yhtiön hallitus katsoo, että suunnatulle hankinnalle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska Aikalomat Oy:n konkurssipesässä ei ole varoja vastikesaatavien suorittamiseksi ja vaikuttaa realistiselta, että konkurssipesä ei saa realisoitua osakkeita. Mikäli konkurssipesä ei kykene realisoimaan osakkeita, on pelkona, että kyseisten osakkeiden osalta ei tulla koskaan tulevaisuudessa saamaan vastikemaksuja perittyä ja osakkeiden omistussuhde jää epäselväksi. Tällaisessa tilanteessa vastikemaksut jäävät pysyvästi muiden osakkeenomistajien kannettavaksi. Sen sijaan, kun osakkeet tulevat yhtiön omaan omistukseen, voi kiinteistöyhtiö pyrkiä realisoimaan kyseiset osakkeet itse tai vaihtoehtoisesti ne voidaan mitätöidä (kyseinen osake voidaan pyrkiä vuokraamaan eikä siitä synny perintäkuluja).

Mikäli yhtiökokous tekee asiassa positiivisen päätöksen, sopii yhtiön hallitus osakkeiden hankinnasta konkurssipesän kanssa ja osakkeet hankitaan viimeistään 30.8.2019 mennessä. Alustavien keskusteluiden perusteella konkurssipesän pesänhoitaja on myötämielinen osakkeiden hankinnan osalta.

Omien osakkeiden hankinta tapahtuu kuittaamalla yhtiön avoimet vastikesaatavat osakkeita vastaan. Kyseiset vastikesaatavat on kirjattu entuudestaan suurelta osin luottotappioihin. Tästä johtuen omien osakkeiden hankinta ei vaikuta olennaisesti yhtiön omaan pääomaan eikä se vaaranna yhtiön maksukykyä.

Yhtiön hallitus esittää, että yhtiökokous valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään itsenäisesti hankittavien osakkeiden myymisestä tai osakkeiden mitätöimisestä.

17. Muut esille tulevat asiat. Käydään keskustelua Koy Mirador osakkaiden mahdollisuuksista luopua viikko-osakkeestaan. Kerrotaan kuinka jälleen myynti on toiminut ja kuinka moni osake on vaihtanut omistusta viimeisen vuoden aikana.
18. Kokouksen päättäminen

## **TILIKAUSI 1.1.2018 – 31.12.2018**

### Yleistä yhtiöstä

Yhtiö omistaa ja hallitsee osalukunsa mukaista osaa Espanjan Mijasın alueella Malagassa, Calahondassa sijaitsevasta maa-alueesta RN:o 25757 sekä omistaa ja hallitsee sillä sijaitsevaa Mirador de Calahonda-omistajayhteisön kiinteistössä olevaa loma-asuntoa F94. Yhtiössä on 52 osaketta. Osakepääoma on 8.008,00 euroa. Yhtiön omistama loma-asunto on viikko-osakkeina osakkaiden käytössä. Huoneisto on liitetty kansainväliseen lomanvaihtojärjestelmään.

### Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Mirador 1 piti varsinaisen yhtiökokouksen 29.6.2018 Helsingissä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16§:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.  
Kokous oli ns. yhteiskokous KOy Mirador 2:n, Koy Mirador 4:n, Koy Mirador 6:n, Koy Mirador 7:n, Koy Mirador 8:n, Koy Mirador 10:n ja Koy Mirador 12:n kanssa.

### Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy tilintarkastusyhteisö ja päävastuullisena tilintarkastajana Pekka Hiltunen KHT.

### Yhtiön hallitus

Yhtiön hallituksessa ovat toimineet Kari Onnela, Ilona Koskimaa, Rainer Lahti ja Jussi Yli-Lahti

Toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala.  
Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhden kerran.

### Osakesiirrot

Osakesiirtoja ollut viikoissa: 11, 15 ja 26.

### Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

- \* Siivouspalvelut Ritva Karjalainen
- \* Kiinteistöhuolto Jorge Enrigue Mendoza Ramirez
- \* Vastaanottopalvelu Ritva Karjalainen
- \* Kirjanpito, isännöintipalvelut Holiday Club Isännöinti
- \* Veroedustus Prius Abogados
- \* Perintä Intrum Justitia

Y-tunnus 0845238-6

## Vakuutukset

Yhtiön omistamalla ja hallitsemalla huoneistolla on irtaimistovakuutus espanjalaisessa vakuutusyhtiössä Axa:ssa.

## Korjaukset ja huolto

Huoneistossa tehtiin tarvittavia huoltoja ja korjauksia viikkohuoltojen yhteydessä. Lisäksi tehtiin tarvittavia hankintoja huoltoviikolla mm. pienkalustoa yms. Terassikalusteita uusittiin sekä suoritettiin huoneiston sisämaalaustöitä.

## Toiminta ja talous

Tilikauden kokonaisvastike oli 350€/viikko. Yhtiön tuotot koostuvat kokonaisvastikkeesta 17.850,00 €

Luottotappioita kirjattiin 1.344,69 €, jotka koostuvat maksamattomista vastikkeista. Lisäksi jos saadaan vuokrattua haltuunotettuja viikkoja, tilitetään niistä tulevat tulot yhtiölle.

Olellaiset toiminnan kehittymisestä kuvaavat tunnusluvut

	1.1.2018- 31.12.2018	1.1.2017- 31.12.2017	1.1.2016- 31.12.2016
Tuotot	17.850	17.850	17.220,00
Hoitokulut	20.160,51	17.781,73	18.094,09

Yhtiön maksuvalmius oli kohtalainen, eikä yhtiöllä ole pitkäaikaisia lainoja.

## Poistot

Tilikaudella ei tehty poistoja.

## Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiön toiminta ja talous jatkuu vakiintuneena.

## Arvio toiminnan kehittymisestä

Kaluston uusimisella ja huoneistoja kunnostamalla pyritään ylläpitämään ja parantamaan kiinteistöyhtiön toimintaa.

## Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 2.242,10 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto ja tappio tilille, eikä osinkoa jaeta.

Kiinteistö Oy Mirador 1

Hallitus

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA**

**Tilikaudelta 1.1.2018-31.12.2018**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>
<b>Yhtiövastiketulot</b>			
Perusvastikkeet	17 850,00		17 850,00
Ylimääräinen vastike	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
	17 850,00		17 850,00
<b>Kiinteistön muut tuotot</b>			
Muut tuotot	0,00		0,00
Korkotuotot	<u>68,41</u>		<u>10,70</u>
	68,41		10,70
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>17 918,41</b>		<b>17 860,70</b>
<b>Menot</b>			
Perushoitokulut	20 160,51		17 781,73
Korkokulut	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>20 160,51</b>		<b>17 781,73</b>
<b>Hoitojäämä tilikaudelta</b>	<b>-2 242,10</b>		<b>78,97</b>
<b>Ed.tilikausien hoitojäämät</b>	<b>13 227,87</b>		<b>13 148,90</b>
<b>Siirtyvä hoitoylijäämä</b>	<b>10 985,77</b>		<b>13 227,87</b>
Tarkistus kirjanpitoon			
Rahoitusomaisuus	17 261,56		16 331,68
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-6 275,79</u>	<b>10 985,77</b>	<u>-3 103,81</u>
			<b>13 227,87</b>

**TALOUSARVIOVERTAILU**

	<b>Budjetti</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Ero</b>
	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2018-31.12.2018
<b>TUOTOT</b>			
Perusvastikkeet	17 850,00	17 850,00	0,00
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>17 850,00</b>	<b>17 850,00</b>	<b>0,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>OSTOPALVELUT</b>			
Kirjanpito ja isännöinti	1 300,00	1 187,16	-112,84
Tilintarkastus	500,00	558,00	58,00
Perintäkulut	600,00	178,74	-421,26
Pankkikulut	300,00	419,99	119,99
Posti-/kopio/konttoritarvikukulut	100,00	62,22	-37,78
Kokouskulut	550,00	383,55	-166,45
Muut hallinnon kulut	250,00	151,59	-98,41
Pienkalusto	450,00	216,07	-233,93
Huoltosopimuksen perusvastikeosuus	2 000,00	1 872,46	-127,54
Huoltosopimuksen palveluvastikeosuus	3 600,00	3 353,30	-246,70
Huoltosopimuksen huoltoviikon osuus	500,00	491,70	-8,30
Pesulakulut	400,00	32,75	-367,25
Vesi- ja jätevesi	250,00	260,00	10,00
Sähkö	600,00	1 140,70	540,70
Vakuutukset	300,00	204,62	-95,38
Kiinteistövero ja veroedustukset	1 000,00	943,80	-56,20
Kiinteistön korjaus ja huolto	1 500,00	5 805,58	4 305,58
Kaluston korjaus ja huolto	600,00	817,49	217,49
Tiedottaminen ja internet	800,00	736,10	-63,90
Luottotappiot	2 000,00	1 344,69	-655,31
Muut kulut	250,00	0,00	-250,00
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>17 850,00</b>	<b>20 160,51</b>	<b>2 310,51</b>
Liikevoitto	0,00	-2 310,51	-2 310,51
Korkotuotot	0,00	68,41	68,41
Korkokulut	0,00	0,00	0,00
Muut kulut poistot	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot	0,00	0,00	0,00
	0,00	-2 242,10	-2 242,10

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>liite</b>	<b>1.1.2018-31.12.2018</b>	<b>1.1.2017-31.12.2017</b>
<b>Liikevaihto</b>	1	<b>17 850,00</b>	<b>17 850,00</b>
Kiinteistön muut kulut	2	-20 160,51	-17 781,73
<b>Liikevoitto (tappio)</b>		<b>-2 310,51</b>	<b>68,27</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	3		
Korkotuotot		68,41	10,70
Korkokulut		0,00	0,00
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>68,41</b>	<b>10,70</b>
<b>Voitto/Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-2 242,10</b>	<b>78,97</b>
<b>Muut välittömät verot</b>			
Välittömät verot		0,00	0,00
<b>Muut välittömät verot yhteensä</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>-2 242,10</b>	<b>78,97</b>



TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	4		
Rakennukset ja rakennelmat		93 877,99	93 877,99
Koneet ja kalusto		1 050,66	1 050,66
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>94 928,65</b>	<b>94 928,65</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>94 928,65</b>	<b>94 928,65</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	5		
Vastikesaamiset		585,41	350,00
Siirtosaamiset		186,64	186,64
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>772,05</b>	<b>536,64</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>			
Pankkisaamiset		16 489,51	15 795,04
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>16 489,51</b>	<b>15 795,04</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>17 261,56</b>	<b>16 331,68</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>112 190,21</b>	<b>111 260,33</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	6		
Osakepääoma		8 008,00	8 008,00
Rakennusrahasto		104 329,28	104 329,28
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-4 180,76	-4 259,73
Tilikauden voitto/ tappio		-2 242,10	78,97
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>105 914,42</b>	<b>108 156,52</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	7		
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Ostovelat		272,24	1 794,46
Siirtovelat		6 003,55	1 309,35
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>6 275,79</b>	<b>3 103,81</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>112 190,21</b>	<b>111 260,33</b>

Kiinteistö Oy Mirador 1  
Y-tunnus 0845238-6

**Talousarvio**

**Toteuma**      **Budjetti**  
1.1.18-31.12.18    1.1.20-31.12.20

**TUOTOT**

Perusvastikkeet	17 850,00	17 850,00
Muut tuotot	0,00	0,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>17 850,00</b>	<b>17 850,00</b>

**KIINTEISTÖN HOITOKULUT**

**OSTOPALVELUT**

Kirjanpito ja isännöinti	1 187,16	1250
Tilintarkastus	558,00	570
Perintäkulut	178,74	600
Pankkikulut	419,99	450
Posti-/kopio/konttoritarvikekulut	62,22	100
Kokouskulut	383,55	550
Muut hallinnon kulut	151,59	200
Pienkalusto	216,07	400
Avain- ja osakaspalvelu	1 872,46	2100
Viikkosiivous ja pesula, liinavaatteet	3 353,30	3500
Huoltoviikon huoltotyöt	491,70	500
Pesulakulut	32,75	100
Vesi- ja jätevesi	260,00	300
Sähkö	1 140,70	1200
Vakuutukset	204,62	220
Kiinteistövero ja veroedustukset	943,80	1000
Kiinteistön korjaus ja huolto	5 805,58	2000
Kaluston korjaus ja huolto	817,49	1000
Tiedottaminen ja internet	736,10	700
Luottotappiot	1 344,69	870
Muut kulut	0,00	240
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>20 160,51</b>	<b>17850,00</b>

Vastike € / osake

<b>Vuosi</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Kokonaisvastike	350,00	350,00	350,00
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	350,00	350,00	350,00