

c/o Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
puh. 03068 70200
email: isannointi@holidayclub.fi
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 määrätty 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

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 Mijas alueella Malagassa, Calahondassa sijaitsevasta maa-alueesta RN:o 25757 sekä omistaa ja hallitsee sillä sijaitsevaa Mirador de Calahonda-omistajayhteisön kiinteistössä olevaa loma-asuntoa A 15 ja A 16 Yhtiössä on 104 osaketta.

Osakepääoma on 10.494,93 euroa. Yhtiön omistama loma-asunto on viikko-osakkeina osakkaiden käytössä. Huoneisto on liitetty kansainväliseen lomanvaihtojärjestelmään.

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Mirador 10 piti varsinaisen yhtiökokouksen 29.6.2018 Helsingissä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16§:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Kokous oli ns. yhteiskokous KOy Mirador 1:n, Koy Mirador 2:n, Koy Mirador 4:n, Koy Mirador 6:n, Koy Mirador 7:n, Koy Mirador 8:n ja Koy Mirador 12:n kanssa.

Tilintarkastajat

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

Yhtiön hallitus

Yhtiön hallituksessa on toiminut 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: 8, 14, 18, 22, 24, 28, 29, 35, 38, 43, 47 ja 49.

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

Vakuutukset

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

Korjaukset ja huolto

Huoneistossa tehtiin tarvittavia huoltoja ja korjauksia viikkohuoltojen yhteydessä sekä huoltoviikoilla perusteellisia huoltotehtäviä.
Suurimpina huoltotöinä on tehty huoneiston sisämaalauksia A15 ja A16.
Lisäksi uusittiin A16 olohuoneen ilmastointi-inverter, vuodesohva sekä suihkuseinä.
Molemmissa asunnoissa uusittiin aurinkolavitsat sekä aurinkotuoleja sekä kaikki asuntojen sängyt.

Toiminta ja talous

Tilikauden kokonaisvastike oli 83 m² 332 €/viikko ja 88 m² 352 €/viikko.
Yhtiön tuotot 34.884 € koostuvat kokonaisvastikkeesta.

Luottotappioita kirjattiin 996,00 €, 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	34.884	45.084	29.925,00
Hoitokulut	45.094,91	31.530,03	32.133,73

Yhtiön maksuvalmius oli kohtalainen, eikä yhtiöllä ole pitkäaikaisia lainoja.

Poistot

Tilikaudella ei tehty poistoja.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiön toiminta ja talous jatkuu vakiintuneena, mutta paineita vastikkeen korottamiselle on.

Arvio toiminnan kehittymisestä

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

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 10.193,35 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto ja tappio tilille, eikä osinkoa jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.2018-31.12.2018

	2018		2017
Yhtiövastiketulot			
Perusvastikkeet	34 884,00		34 884,00
Ylimääräinen vastike	<u>0,00</u>		<u>10 200,00</u>
	34 884,00		45 084,00
Kiinteistön muut tuotot			
Muut tuotot	0,00		0,00
Korkotuotot	<u>17,56</u>		<u>27,45</u>
	17,56		27,45
Tuotot yhteensä		34 901,56	45 111,45
Menot			
Perushoitokulut	45 094,91		31 530,03
Korkokulut	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Hoitokulut yhteensä		45 094,91	31 530,03
Hoitojäämä tilikaudelta		-10 193,35	13 581,42
Ed.tilikausien hoitojäämät		16 116,65	2 535,23
Siirtyvä hoitoelijäämä		5 923,30	16 116,65
Tarkistus kirjanpitoon			
Rahoitusomaisuus	12 467,90		22 461,04
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-6 544,60</u>	5 923,30	<u>-6 344,39</u>
			16 116,65

TALOUSARVIOVERTAILU

	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.01.2018-31.12.2018	1.01.2018-31.12.2018	1.01.2018-31.12.2018
TUOTOT			
Perusvastikkeet	34 884,00	34 884,00	0,00
Muut tuotot			0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	34 884,00	34 884,00	0,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
OSTOPALVELUT			
Kirjanpito ja isännöinti	1 600,00	1 983,96	383,96
Tilintarkastus	500,00	558,00	58,00
Perintäkulut	500,00	205,12	-294,88
Pankkikulut	550,00	351,30	-198,70
Posti-/kopio/konttoritarvikekulut	100,00	98,41	-1,59
Kokouskulut	600,00	467,49	-132,51
Muut hallinnon kulut	400,00	151,59	-248,41
Pienkalusto	800,00	528,80	-271,20
Huoltosopimuksen perusvastikeosuus	4 900,00	4 464,20	-435,80
Huoltosopimuksen palveluvastikeosuus	6 600,00	6 806,25	206,25
Huoltosopimuksen huoltoviikon osuus	1 200,00	911,80	-288,20
Pesulakulut	850,00	65,50	-784,50
Vesi- ja jätevesi	450,00	294,92	-155,08
Sähkö	1 400,00	2 281,40	881,40
Vakuutukset	700,00	489,34	-210,66
Kiinteistövero ja veroedustukset	1 200,00	943,80	-256,20
Kiinteistön korjaus ja huolto	8 000,00	20 609,33	12 609,33
Kaluston korjaus ja huolto	2 000,00	1 411,50	-588,50
Tiedottaminen ja internet	1 700,00	1 476,20	-223,80
Luottotappiot	500,00	996,00	496,00
Muut kulut	334,00	0,00	-334,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	34 884,00	45 094,91	10 210,91
Liikevoitto	0,00	-10 210,91	-10 210,91
Korkotuotot	0,00	17,56	17,56
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	-10 193,35	-10 193,35

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Liikevaihto	1	34 884,00	45 084,00
Kiinteistön muut kulut	2	-45 094,91	-31 530,03
Liikevoitto (tappio)		-10 210,91	13 553,97
Rahoitustuotot ja -kulut	3		
Korkotuotot		17,56	27,45
Korkokulut		0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		17,56	27,45
Voitto/Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-10 193,35	13 581,42
Muut välittömät verot			
Välittömät verot		0,00	0,00
Muut välittömät verot yhteensä		0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio		-10 193,35	13 581,42

TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Rakennukset ja rakennelmat		168 335,31	168 335,31
Koneet ja kalusto		2 678,87	2 678,87
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		171 014,18	171 014,18
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		171 014,18	171 014,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	5		
Vastikesaamiset		2 007,72	0,00
Siirtosaamiset		0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		2 007,72	0,00
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		10 460,18	22 461,04
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		10 460,18	22 461,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		12 467,90	22 461,04
VASTAAVAA YHTEENSÄ		183 482,08	193 475,22
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	6		
Osakepääoma		10 494,93	10 494,93
Rakennusrahasto		207 208,08	207 208,08
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-30 572,18	-44 153,60
Tilikauden voitto/ tappio		-10 193,35	13 581,42
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		176 937,48	187 130,83
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	7		
Ostovelat		775,80	4 024,39
Siirtovelat		5 768,80	2 320,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		6 544,60	6 344,39
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		183 482,08	193 475,22

Kiinteistö Oy Mirador 10 TALOUSARVIO	Toteutunut 1.1.18-31.12.18	Talousarvio 1.1.20-31.12.20
Vastikkeet		
Perusvastikkeet	34 884,00	34 884,00
Palveluvastikkeet		
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00
Yhteensä	34 884,00	34 884,00
Kiinteistön hoitokulut		
Hoitokulut		
Kirjanpito ja isännöinti	1 983,96	2 000,00
Tilintarkastus	558,00	570,00
Perintäkulut	205,12	300,00
Pankkikulut	351,30	400,00
Posti-/kopio- /konttoritarv.k	98,41	150,00
Kokouskulut	467,49	500,00
Muut hallintokulut	151,59	200,00
Pienkalusto	528,80	900,00
Avain- ja osakaspalvelu	4 464,20	4 900,00
Viikkosiivous ja pesula, liinavaatteet	6 806,25	7 000,00
Huoltoviikon työt	911,80	1 200,00
Pesulakulut	65,50	100,00
Vesi- ja jätevesi	294,92	450,00
Sähkö	2 281,40	2 400,00
Vakuutukset	489,34	700,00
Kiinteistövero ja veroedustus	943,80	1 200,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	20 609,33	7 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	1 411,50	2 100,00
Tiedottaminen/internet	1 476,20	1 500,00
Luottotappiot	996,00	1 000,00
Muut kulut	0,00	314,00
Hoitokulut yhteensä	45 094,91	34 884,00

Vastike € / osake

Vuosi	2018	2019	2020	
kokonaisvastike 83m2	332,00	332,00	332,00	4€/m2
kokonaisvastike88m2	352,00	352,00	352,00	4€/m2
Ylimääräinen vastike 83m2	0	0	0	
Ylimääräinen vastike 88m2	0	0	0	