

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 kiinteistöissä olevaa loma-asuntoa F98. 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 4 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 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, Jussi Yli-Lahti ja Rainer Lahti.

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

Osakesiirrot

Osakesiirtoja ollut viikoissa: 17, 40 ja 42.

Omat osakkeet

Yhtiöllä on omia osakkeita 31.12.2018 seuraavasti: 3kpl, 5,76% osakkeista, 5,76% äänistä.

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. Huoneiston valaisimia uusitteen sekä sisätilat maalattiin. Huoneiston kaikki sängyt uusittiin.

Toiminta ja talous

Tilikauden kokonaisvastike oli 350€/viikko. Yhtiön tuotot koostuvat kokonaisvastikkeesta 16.800,00 €.

Luottotappioita kirjattiin 694,18 €, jotka koostuvat maksamattomista vastikkeista. Lisäksi jos saadaan vuokrattua haltuunotettuja viikkoja, tilitetään niistä tulevat tulot yhtiölle.

Olennaiset toiminnan kehittymisestä kuvaavat tunnusluvut

	1.1.2018- 31.12.2018	1.1.2017- 31.12.2017	1.1.2016- 31.12.2016
Tuotot	16.800	16.800	20.280
Hoitokulut	19.724,89	16.677,68	18.273,87

Yhtiön maksuvalmius oli tyydyttävä, eikä yhtiöllä ole pitkäaikaisia lainoja.

Poistot

Tilikaudella ei tehty poistoja.

Olennaiset 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 2.654,07 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto ja tappio tilille, eikä osinkoa jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.2018-31.12.2018

	2018		2017
Yhtiövastiketulot			
Perusvastikkeet	16 800,00		16 800,00
Ylimääräinen vastike	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
	16 800,00		16 800,00
 Kiinteistön muut tuotot			
Muut tuotot	0,00		0,00
Korkotuotot	<u>264,73</u>		<u>87,25</u>
	264,73		87,25
Tuotot yhteensä		17 064,73	16 887,25
 Menot			
Perushoitokulut	19 724,89		16 677,68
Korkokulut	0,00		0,00
Verot	<u>-6,09</u>		<u>6,09</u>
Hoitokulut yhteensä		19 718,80	16 683,77
 Hoitojäämä tilikaudelta		-2 654,07	203,48
Ed.tilikausien hoitojäämät		3 464,35	3 260,87
Siirtyvä hoitoylijäämä		810,28	3 464,35
 Tarkistus kirjanpitoon			
Rahoitusomaisuus	2 257,73		6 082,49
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-1 447,50</u>	810,23	<u>-2 618,14</u>
			3 464,35

TALOUSARVIOVERTAILU

	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2018-31.12.2018
TUOTOT			
Perusvastikkeet	17 850,00	16 800,00	-1 050,00
Ylimääräinen vastike	0,00	0,00	0,00
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	17 850,00	16 800,00	-1 050,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
OSTOPALVELUT			
Kirjanpito ja isännöinti	1 250,00	1 187,16	-62,84
Tilintarkastus	300,00	558,00	258,00
Perintäkulut	1 200,00	259,91	-940,09
Pankkikulut	350,00	408,89	58,89
Posti-/kopio/konttoritarvikekulut	100,00	46,29	-53,71
Kokouskulut	500,00	396,83	-103,17
Muut hallinnon kulut	350,00	151,59	-198,41
Pienkalusto	600,00	291,07	-308,93
Huoltosopimuksen perusvastikeosuus	2 000,00	1 792,54	-207,46
Huoltosopimuksen palveluvastikeosuus	2 900,00	2 813,25	-86,75
Huoltosopimuksen huoltoviikon osuus	800,00	155,90	-644,10
Pesulakulut	450,00	132,75	-317,25
Vesi- ja jätevesi	300,00	192,15	-107,85
Sähkö	650,00	1 140,70	490,70
Vakuutukset	300,00	204,62	-95,38
Kiinteistövero ja veroedustukset	1 500,00	943,80	-556,20
Kiinteistön korjaus ja huolto	1 200,00	6 874,69	5 674,69
Kaluston korjaus ja huolto	1 000,00	754,57	-245,43
Tiedottaminen ja internet	800,00	726,00	-74,00
Luottotappiot	1 000,00	694,18	-305,82
Muut kulut	300,00	0,00	-300,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	17 850,00	19 724,89	1 874,89
Liikevoitto	0,00	-2 924,89	-2 924,89
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00
Kaluston poisto	0,00	0,00	0,00
Korkotuotot	0,00	264,73	264,73
Korkokulut	0,00	0,00	0,00
Muut kulut poistot	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot	0,00	-6,09	-6,09
	0,00	-2 654,07	-2 654,07

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Liikevaihto	1	16 800,00	16 800,00
Poistot	2	0,00	-178,15
Kiinteistön muut kulut	3	-19 724,89	-16 677,68
Liikevoitto (tappio)		-2 924,89	-55,83
Rahoitustuotot ja -kulut	4		
Korkotuotot		264,73	87,25
Korkokulut		0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		264,73	87,25
Voitto/Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-2 660,16	31,42
Muut välittömät verot			
Välittömät verot		-6,09	6,09
Muut välittömät verot yhteensä		-6,09	6,09
Tilikauden voitto/tappio		-2 654,07	25,33

TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	5		
Rakennukset ja rakennelmat		93 226,72	93 226,72
Koneet ja kalusto		534,46	534,46
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		93 761,18	93 761,18
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		93 761,18	93 761,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	6		
Vastikesaamiset		700,00	727,91
Siirtosaamiset		0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		700,00	727,91
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		1 557,73	5 354,58
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		1 557,73	5 354,58
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 257,73	6 082,49
VASTAAVAA YHTEENSÄ		96 018,91	99 843,67
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	7	8 008,00	8 008,00
Rakennusrahasto		103 673,34	103 673,34
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-5 490,67	-5 516,00
Omat osakkeet		-8 965,14	-8 965,14
Tilikauden voitto/ tappio		-2 654,07	25,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		94 571,46	97 225,53
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	8		
Ostovelat		224,30	1 452,05
Verot		0,00	0,00
Siirtovelat		1 223,15	1 166,09
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 447,45	2 618,14
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		96 018,91	99 843,67

Kiinteistö Oy Mirador 4
Y-tunnus 0845319-4

Talousarvio

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

TUOTOT

Perusvastikkeet	16800,00	17850,00
Muut tuotot	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	16800,00	17850,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

OSTOPALVELUT

Kirjanpito ja isännöinti	1 187,16	1250,00
Tilintarkastus	558,00	570,00
Perintäkulut	259,91	800,00
Pankkikulut	408,89	450,00
Posti-/kopio/konttoritarvikekulut	46,29	80,00
Kokouskulut	396,83	500,00
Muut hallinnon kulut	151,59	300,00
Pienkalusto	291,07	500,00
Avain- ja osakaspalvelu	1 792,54	2000,00
Viikkosiivous ja pesula, liinavaatteet	2 813,25	3100,00
Huoltoviikon huoltotyöt	155,90	800,00
Pesulakulut	132,75	100,00
Vesi- ja jätevesi	192,15	300,00
Sähkö	1 140,70	1200,00
Vakuutukset	204,62	300,00
Kiinteistövero ja veroedustukset	943,80	1200,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	6 874,69	1700,00
Kaluston korjaus ja huolto	754,57	1100,00
Tiedottaminen ja internet	726,00	800,00
Luottotappiot	694,18	500,00
Muut kulut	0,00	300,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	19724,89	17850,00

Vastike € / osake

Vuosi	2018	2019	2020
kokonaisvastike	350	350	350
Ylimääräinen vastike	0	0	0
Yhteensä	350	350	350