

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1
co Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
www.holidayclub.fi/isannointi p. 0300 870902

Kokouskutsu

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 14.6.2019 kello 10.00, **Holiday Club Tampereen kylpylän kokoustiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 19 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat kaudelta 1.1.2018 – 31.12.2018. Lisäksi yhtiökokouksessa käsitellään suunnattu maksullinen osakeanti ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen.

Tilinpäätöksiä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 28.5. - 14.6.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Tampereella 28. päivänä toukokuuta 2019

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1
hallitus

Liitteet: esityslista, toimintakertomus/tilinpäätös,
talousarvio 2019,
suunnattu maksullinen osakeanti,
yhtiöjärjestyksen muutos

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1 –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella 14.6.2019 klo 10.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2019
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimenselvennys

_____ nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 14.6.2019

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yksi (1) viikkoa ennen yhtiökokousta.
4. Todetaan osallistujat ja hallituksen laatima ääniluettelo
5. Esityslistan hyväksyminen
Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere 28.5. – 14.6.2019 välisenä aikana.
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2018 – 31.12.2018
8. Tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta sekä tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
10. Tilikauden 1.1.2018 – 31.12.2018 tulosten käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2018 – 31.12.2018 tappio 678 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
12. Käsitellään suunnattu maksullinen osakeanti (liite 1).
13. Käsitellään merkintämaksun kirjaaminen kokonaisuudessaan SVOP rahastoon.
Mikäli yhtiökokous on päättänyt hallituksen esittämässä muodossa pykälän 12., todetaan että merkintämaksu kirjataan kokonaisuudessaan SVOP rahastoon.
14. Käsitellään yhtiöjärjestyksen muutos 5§ (liite 2)
15. Käsitellään talousarvio 2019 ja vahvistetaan vastikkeet.
16. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
17. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
18. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSSI

1.1. - 31.12.2018

PERUSTIEDOT

| | | |
|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| Tontti: | Vuokra | 1.445,0 m ² |
| | Vuokra-aika | 50 vuotta |
| | Vuokra-aika päättyy | 10.11.2060 |
| Osoite: | Kylpylätie 12, Lappeenranta | |
| Rakennukset | | 1 kpl |
| Rakennustyyppi | | Kerrostalo |
| Valmistumisvuosi | | 2011 |
| Huoneistot | Asunto 2211 | 64,5 m ² |
| | Asunto 2405 | 44,5 m ² |
| | Asunto 2605 | 44,5 m ² |
| Y-tunnus | | 2724805-7 |
| Kunta | | Lappeenranta |
| Kaupunginosa/kylä | | Tiuruniemi |
| Kortteli | | 283 |
| Tontti/tila | | 2 |
| Yhtiö perustettu | | 9.11.2015 |
| Kaupparekisteri | | 22.12.2015 |

Yhtiö omistaa ja hallitsee Koy HC Villas Saimaa Spa 1 yhtiön (y tunnus 2365839-0) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Moore Stephens Rewinet Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Veikko Terho.

Yhtiön johto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin Rauhassa 17.5.2018.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 13.9.2018, jossa päätettiin suunnatusta makullisesta osakeannista. Yhtiöön liitettiin asunto 2405.

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet:

| | |
|----------------|-------------------|
| Tapio Anttila | puheenjohtaja |
| Anne Oravainen | varsinainen jäsen |
| Riku Rauhala | varsinainen jäsen |

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana neljä kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala 22.15.2015 alkaen.

Vastikkeet

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistöyhtiön kaikki kulut, jotka muodostuvat Kiinteistö Oy Villas Saimaa Spa osakkeiden hoitovastikemaksuista ja yhtiön omista kuluista.

Talousarvio

Talousarvio on vahvistettu 17.5.2018 yhtiökokouksessa ja yhtiövastikkeet tilikaudella olivat 44,5m2 huoneistossa 213,60 € /osake ja 64,5m2 huoneistossa 309,60 € / osake.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.
Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Vakuutukset

Yhtiöllä on vakuutus Vakuutusyhtiö Fenniasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Yhtiössä suoritettu huolto- ja korjaustyöt, jolla on tarkoitus ylläpitää korkea laatutasoa.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 678€ € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1
hallitus

VASTIKEJÄÄMÄLASKELMA

| | |
|--|-----------------|
| Hoitovastikkeet perusvastikkeet | |
| Hoitovastikkeet | 32 877,60 |
| Korkotuotot | 15,22 |
| Muut tuotot | 219,90 |
| Tuotot yhteensä | 33 112,72 |
| Hoitokulut perusvastikkeet | |
| Hoitokulut | 33 790,72 |
| Aktivoinnit taseeseen | 872,95 |
| Hoitokulut yhteensä | 34 663,67 |
| Yhteensä | |
| Ylijäämä/alijäämä | -1 550,95 |
| Edell.tk:n jäämä | 2 596,89 |
| Siirtyvä yli-/alijäämä | 1 045,94 |
| Investointilaskelma | |
| Svop-rahastosijoitus | 162 837,90 |
| Investointituotot yhteensä | 162 837,90 |
| Investoinnit | -159 934,61 |
| Investointijäämä tilikaudelta | 2 903,29 |
| Edell.tk:n jäämä | 0,00 |
| Siirtyvä investointijäämä | 2 903,29 |
| Tarkistus kirjanpitoon | |
| Hoitovastike perusvastikkeet | 1 045,94 |
| Investointilaskelma | 2 903,29 |
| yht. | 3 949,23 |
| Rahoitusomaisuus | |
| Rahoitusomaisuus | 6 043,03 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 2 093,80 |
| Taseen rahoitusasema | 3 949,23 |

TALOUSARVIOVERTAILU

| | Talousarvio 1.1.-31.12.2018 | Toteutunut 1.1.-31.12.2018 | Ero talousarvioon 1.1.-31.12.2018 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| LIKEVAIHTO | | | |
| Vastikkeet | 31 210,00 | 32 877,60 | -1 667,60 |
| Käyttökorvaukset | 0,00 | 219,90 | -219,90 |
| Liikevaihto yhteensä | 31 210,00 | 33 097,50 | -1 887,50 |
| Muut kulut | | | |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | | |
| Kokouspalkkiot | -100,00 | 0,00 | -100,00 |
| Yhtiökokouskulut | 0,00 | -1 344,39 | 1 344,39 |
| Hallituksen kokouskulut | 0,00 | -163,00 | 163,00 |
| Isännöinti | -2 000,00 | -1 530,00 | -470,00 |
| Tilintarkastus | -500,00 | -520,80 | 20,80 |
| Perintäkulut | 0,00 | -18,60 | 18,60 |
| Posti | -150,00 | -134,18 | -15,82 |
| Pankki | -150,00 | -266,32 | 116,32 |
| Muut hallinnon kulut | 0,00 | -690,00 | 690,00 |
| Kuluvat käyttötarvikkeet | -1 200,00 | 0,00 | -1 200,00 |
| Pienkalusto | -900,00 | -466,79 | -433,21 |
| Huoltosopimukset | -1 000,00 | -1 020,00 | 20,00 |
| Vastaanottopalvelut | -2 300,00 | -2 079,72 | -220,28 |
| Siivous | -5 800,00 | -5 240,18 | -559,82 |
| Suursiivoukset | -200,00 | -958,42 | 758,42 |
| Pesula | -1 800,00 | -2 166,79 | 366,79 |
| Vakuutukset | 0,00 | -442,43 | 442,43 |
| Vastikekulut | -14 000,00 | -15 879,60 | 1 879,60 |
| Kaluston korjaus ja huolto | -500,00 | -1 013,55 | 513,55 |
| Aktivoinnit taseeseen | 0,00 | 872,95 | -872,95 |
| Muut kulut | -610,00 | 0,00 | -610,00 |
| Osakastoiminnot | 0,00 | -429,47 | 429,47 |
| Pyörityserot | 0,00 | 10,17 | -10,17 |
| Luottotappiot | 0,00 | -309,60 | 309,60 |
| Muut kulut yhteensä | -31 210,00 | -33 790,72 | 2 580,72 |
| LIIKEVOITTO/-TAPPIO | 0,00 | -693,22 | 693,22 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | |
| Korkotuotot | 0,00 | 15,22 | -15,22 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 0,00 | 15,22 | -15,22 |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 0,00 | -678,00 | 678,00 |
| Välittömät verot | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) | 0,00 | -678,00 | 678,00 |

TULOSLASKELMA

| | liite | 1.1.-31.12.2018 | 1.1. - 31.12.2017 |
|--|-------|------------------|-------------------|
| LIKEVAIHTO | | | |
| Vastikkeet | 1 | 32 877,60 | 26 683,20 |
| Käyttökorvaukset | | 219,90 | 177,90 |
| Liikevaihto yhteensä | | 33 097,50 | 26 861,10 |
| Poistot | | | |
| Poistot | | 0,00 | -550,13 |
| Poistot yhteensä | | 0,00 | -550,13 |
| Muut kulut | | | |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | | |
| Hallinto | | -4 667,29 | -2 469,45 |
| Käyttö ja huolto | | -3 566,51 | -3 807,51 |
| Siivous | | -8 365,39 | -6 226,88 |
| Vahinkovakuutukset | | -442,43 | -425,18 |
| Vuokrat, vastikekulut | | -15 879,60 | -12 830,40 |
| Korjaukset | | -1 013,55 | -1 016,80 |
| Aktivoinnit taseeseen | | 872,95 | 930,00 |
| Muut hoitokulut | | -419,30 | -200,58 |
| Luottotappiot | | -309,60 | 0,00 |
| Kiinteistön hoitokulut yhteensä | | -33 790,72 | -26 046,80 |
| LIKEVOITTO/-TAPPIO | | -693,22 | 264,17 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 2 | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | 15,22 | 28,74 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | 0,00 | -7,76 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | | 15,22 | 20,98 |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | | -678,00 | 285,15 |
| Välittömät verot | | 0,00 | -58,34 |
| TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) | | -678,00 | 226,81 |

TASE

| VASTAAVA | liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 3 | | |
| Koneet ja kalusto | | 2 523,32 | 1 650,37 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | | 2 523,32 | 1 650,37 |
| Sijoitukset | 4 | | |
| Muut osakkeet ja osuudet | | 652 931,56 | 492 996,95 |
| Sijoitukset yhteensä | | 652 931,56 | 492 996,95 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 655 454,88 | 494 647,32 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | |
| Saamiset | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 5 | | |
| Myyntisaamiset | | 0,00 | 619,20 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | | 0,00 | 619,20 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 6 043,03 | 2 619,67 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 6 043,03 | 3 238,87 |
| VASTAAVA | | 661 497,91 | 497 886,19 |
| VASTATTAVAA | | | |
| Osakepääoma | | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto | | 655 028,85 | 490 496,95 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | | 2 553,26 | 2 326,45 |
| Tilikauden voitto (tappio) | | -678,00 | 226,81 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 6 | 659 404,11 | 495 550,21 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 7 | | |
| Saadut ennakot | | 0,00 | 1 694,00 |
| Ostovelat | | 317,79 | 583,64 |
| Muut velat | | 213,60 | 0,00 |
| Siirtovelat | | 1 562,41 | 0,00 |
| Lyhytaikainen yhteensä | | 2 093,80 | 2 335,98 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 2 093,80 | 2 335,98 |
| VASTATTAVAA | | 661 497,91 | 497 886,19 |

Suunnattu maksullinen osakeanti

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1 hallituksen kokouksessa 01/2019 päätettiin ostaa yhtiölle Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa:n osakkeet 2377-2420, jotka oikeuttavat huoneiston 2604 hallintaan. Osakkeisiin kohdistuu Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa:n yhtiölainaa yhteensä 53.113,78 € per 30.4.2019. Huoneistojen velaton myyntihinta on yhteensä 141.734,00 €.

Päätettiin esittää yhtiökokoukselle Holiday Club Resorts Oy:lle suunnatusta maksullisesta osakeannista koskien uusien osakkeiden 2604.1 – 2604.52 merkintäoikeutta (yhteensä 52 osaketta).

Suunnatulle maksulliselle osakeannille on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n tarkoittama painava taloudellinen syy, sillä osakeannilla järjestetään ostettavien Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa osakehuoneistojen lisääminen yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallittavaksi sekä Holiday Club Resorts Oy:n antaman velan kattamiseksi.

Merkintahinta määräytyy siten, että velattomaan myyntihintaan lisätään yhtiön osakkeiden hankinnasta maksettavaksi tuleva varainsiirtovero, joka on 2.834,68€. Merkintahinta on kokonaisuudessaan 144.568,68 €. Holiday Club Resorts Oy on antanut Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1:lle velan, jolla on suoritettu Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa osakkeiden kauppahinta sekä varainsiirtovero. Näin ollen Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1 on velkaa Holiday Club Resorts Oy:tä kohtaan yhteensä 91.454,90 euroa. Merkintahinta maksetaan välittömästi kun yhtiökokouksen päätös on tehty. Merkintahinta suoritetaan siten, että Holiday Club Resorts Oy kuittaa sille kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan olevan edellä mainitun saatavan (91.454,90 euroa) merkintahinnasta ja loppuosan merkintahinnasta (53.113,78 euroa) Holiday Club Resorts Oy suorittaa käteisellä kiinteistöyhtiön pankkitilille.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1 maksaa Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa osakkeisiin 2377-2420 kohdistuvan yhtiölainan, 53.113,78 euroa, pois saatuaan merkintämaksun Holiday Club Resorts Oy:ltä.

Holiday Club Resorts Oy sitoutuu maksamaan Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 1:lle ylimääräiset pankinkulut ja korot 30.4.–30.6.2019 väliseltä ajalta.

Merkintämaksu kirjataan kokonaisuudessaan SVOP-rahastoon.

Yhtiöjärjestyksen muutos, liite 2

5 § OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa

Spa:n huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla

osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa,

lomavieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

| Huon. nro | Kerros | Tyyppi | P-ala m2 | Osakk. lkm | Osakk. |
|-----------|--------|--------------|----------|------------|----------------|
| 2211 | 2.krs | 3h+k+s+las.p | 64,5 m2 | 52 | 2211.1-2211.52 |
| 2405 | 4.krs | 2k+k+s+las.p | 44,5 m2 | 52 | 2405.1-2405.52 |
| 2604 | 6.krs | 2k+k+s+las.p | 44,5 m2 | 52 | 2604.1-2604.52 |
| 2605 | 6.krs | 2k+k+s+las.p | 44,5 m2 | 52 | 2605.1-2605.52 |

Yhteensä neljä (4) huoneistoa, 198 m2 ja 208 osaketta.

Viikko 47 on huoltoviikko, jonka aikana asunnoissa suoritetaan

kaikki vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämät

työt. Suuremmat peruskorjaukset ja huollot voidaan suorittaa myös

muiden viikkojen aikana, jolloin osakkeenomistaja ei voi käyttää

omaa viikkoansa. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta

omistajaa vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.

Niinä vuosina kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön

hallintaan vuokrattavaksi käypää vuokraa vastaan yhtiön osakkaille

ja ulkopuolisille. Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla

menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron,

jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen viimeisen numeron osoittamaa edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan kalenteriviikon perjantaina klo 11.00.

| KIINTEISTO OY SAIMAA SPA LODGE 1 TALOUSARVIO 2019 | | BUDJETTI |
|--|---|---------------|
| 1.1.2019-31.12.2019 | | |
| TUOTOT | | |
| Vastikkeet | | 43178 |
| Tuotot yhteensä | | 43 178 |
| Vastike | | |
| | Palkat ja palkkiot | 100 |
| | Yhtiökokouskulut | 1 500 |
| | Hallituksen kulut | 200 |
| | Koy HC Villas Saimaa Spa vastikkeet | 18 500 |
| | Kalustonkorjaus ja huolto | 500 |
| | Kiinteistöhuolto | 1 400 |
| | Vastaanottopalvelut | 2 550 |
| | Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu | 2 250 |
| | Tilintarkastus | 600 |
| | Perintäkulut | 200 |
| | Vakuutukset | 450 |
| | Pankki-,post- ja rek.maksut | 500 |
| | Pienkalusto | 900 |
| | Suursiivous | 200 |
| | Pesulapalvelut | 3 100 |
| | Siivouspalvelut | 7 800 |
| | Kuluvat käyttötarvikkeet | 1 800 |
| | Muut kulut | 628 |
| | | 43 178 |
| VASITKETUOTOT YHTEENSA | | 43 178 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Vastikkeet 1.1.2019-31.12.2019 | Yhtiövastike/viikko |
| Huoneisto 64,5m² | 309,60 |
| Huoneisto 44,5m² | 213,60 |