

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2
co Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
www.holidayclub.fi/isannointi p. 0300 870902

Kokouskutsu

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 14.6.2019 kello 12.00, **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 2
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 2 –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella 14.6.2019 klo 12.00.

_____ päivä _____ 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 voitto 948,47€ 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

T I L I K A U S I		1.1.2018 - 31.12.2018
PERUSTIEDOT		
Tontti:	Vuokra	1.584,0 m ²
	Vuokra-aika	50 vuotta
	Vuokra-aika päättyy	2.8.2062
Osoite:	Lappeenranta	
Rakennukset		1 kpl
Rakennustyyppi		Kerrostalo
Valmistumisvuosi		2013
Huoneistot	Asunto 5105	64,5 m ²
	Asunto 5309	44,5 m ²
	Asunto 5403	44,5 m ²
	Asunto 5406	64,5 m ²
Y-tunnus		2725533-7
Kunta		Lappeenranta
Kaupunginosa/kylä		Tiuruniemi
Kortteli		283
Tontti/tila		1
Yhtiö perustettu		9.11.2015
Kaupparekisteri		29.12.2015

Yhtiö omistaa ja hallitsee Koy HC Villas Saimaa Spa 2 yhtiön (y tunnus 2470696-4) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.

Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainväliseen RCI – lomanvaihtojärjestelmään

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Tilintarkastajat

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

Yhtiön johto

Yhtiökokous pidettiin Rauhassa 17.5.2018.

Yhtiön hallitukseen ovat 17.5.2018 alkaen kuuluneet:

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Taimi Heinämäki	varsinainen jäsen
Seppo Paija	varsinainen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala 29.15.2015 alkaen.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Vastikkeet

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistöyhtiön kaikki kulut, jotka muodostuvat Kiinteistö Oy Villas Saimaa Spa 2:n osakkeiden hoitovastikemaksuista ja yhtiön omista kuluista.

Talousarvio

Talousarvio on vahvistettu yhtiökokouksessa 17.5.2018.

Yhtiövastikkeet 64,5m² asunnossa 311€/viikko ja 44,5m² asunnossa 214,50€ / viikko.

Vakuutukset

Yhtiöllä on vakuutus If vakuutusyhtiöstä.

Ollennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

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

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 948,47 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2
hallitus

VASTIKEJÄÄMÄLASKELMA

Hoitovastikkeet perusvastikkeet	
Hoitovastikkeet	53 601,00
Käyttökorvaukset	283,40
Korkotuotot	69,92
Muut tuotot	137,01
Tuotot yhteensä	54 091,33
Hoitokulut perusvastikkeet	
Hoitokulut	52 040,63
Korkokulut	4,28
Hoitokulut yhteensä	52 044,91
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	2 046,42
Edell.tk:n jäämä	2 578,42
Edell.tk:n jäämä, oikaisu edell tk	2 500,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	7 124,84
Investointilaskelma	
Saadut ennakot	0,00
Investointituotot yhteensä	0,00
Investoinnit	
Investointijäämä tilikaudelta	0,00
Edell.tk:n jäämä	2 500,00
Edell.tk:n jäämä, oikaisu edell.tk	-2 500,00
Siirtyvä investointijäämä	0,00
Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastike perusvastikkeet	7 124,84
Investointilaskelma	0,00
yht.	7 124,84
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	9 031,21
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 906,37
Taseen rahoitusasema	7 124,84

TALOUSARVIOVERTAILU

	Talousarvio 1.1.-31.12.2018	Toteutunut 1.1.-31.12.2018	Ero talousarvioon 1.1.-31.12.2018
LIKEVAIHTO			
Vastikkeet	52 800,00	53 601,00	-801,00
Käyttökorvaukset	0,00	283,40	-283,40
Liikevaihto yhteensä	52 800,00	53 884,40	-1 084,40
Muut tuotot	0,00	137,01	-137,01
Poistot			
Poistot / koneet ja kalusto	0,00	-1 097,95	1 097,95
Poistot yhteensä	0,00	-1 097,95	1 097,95
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Kokouspalkkiot	-100,00	-150,00	50,00
Yhtiökokouskulut	-600,00	-529,85	-70,15
Hallituksen kulut	0,00	-178,50	178,50
Hallituksen kilometrikorvaukset	0,00	-156,24	156,24
Isännöinti	-4 000,00	-4 079,88	79,88
Tilintarkastus	-500,00	-682,00	182,00
Perintäkulut	0,00	-34,61	34,61
Posti	-100,00	-251,51	151,51
Pankki	-100,00	-292,04	192,04
Muut hallinnon kulut	0,00	-85,00	85,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 500,00	-5,30	-1 494,70
Pienkalusto	-200,00	-199,78	-0,22
Huoltosopimukset	-2 000,00	-2 038,92	38,92
Vastaanottopalvelut	-5 100,00	-5 303,76	203,76
Siivous	-9 500,00	-7 764,86	-1 735,14
Suursiivoukset	0,00	-1 288,65	1 288,65
Pesula	-2 600,00	-2 371,64	-228,36
Vakuutukset	-700,00	-693,71	-6,29
Vastikekulut	-24 630,00	-24 883,20	253,20
Kaluston korjaus ja huolto	-500,00	-303,90	-196,10
Muut kulut	-670,00	0,00	-670,00
Osakastoiminnot	0,00	-610,48	610,48
Ei vähennyskelpoiset veronkorotukset	0,00	-136,80	136,80
Muut kulut yhteensä	-52 800,00	-52 040,63	-759,37
LIKEVOITTO/-TAPPIO	0,00	882,83	-882,83
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	0,00	69,92	-69,92
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	-4,28	4,28
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	65,64	-65,64
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	948,47	-948,47
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	948,47	-948,47

TULOSLASKELMA

	liite	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
LIIKEVAIHTO			
Vastikkeet	1	53 601,00	53 601,00
Käyttökorvaukset		283,40	462,50
Liikevaihto yhteensä		53 884,40	54 063,50
Muut tuotot		137,01	0,50
Poistot			
Poistot	2	-1 097,95	0,00
Poistot yhteensä		-1 097,95	0,00
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto		-6 439,63	-6 360,39
Käyttö ja huolto		-7 547,76	-8 575,90
Siivous		-11 425,15	-11 296,33
Vakuutukset		-693,71	-676,94
Vuokrat		-24 883,20	-24 641,76
Korjaukset		-303,90	-3 504,03
Muut hoitokulut		-747,28	-648,42
Luottotappiot		0,00	-214,50
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-52 040,63	-55 918,27
LIIKEVOITTO/-TAPPIO		882,83	-1 854,27
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	3	69,92	34,36
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-4,28	-15,27
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		65,64	19,09
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		948,47	-1 835,18
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		948,47	-1 835,18

TASE

VASTAAVA	liite	31.12.2018	31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Koneet ja kalusto		3 293,84	4 391,79
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		3 293,84	4 391,79
Sijoitukset	5		
Muut osakkeet ja osuudet		1 032 460,91	1 032 460,91
Sijoitukset yhteensä		1 032 460,91	1 032 460,91
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 035 754,75	1 036 852,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset	6		
Myyntisaamiset		55,29	740,00
Siirtosaamiset		689,14	672,30
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		744,43	1 412,30
Rahat ja pankkisaamiset		8 286,78	4 611,49
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		9 031,21	6 023,79
VASTAAVA		1 044 785,96	1 042 876,49
VASTATTAVAA			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto		1 035 848,91	1 035 332,91
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		3 582,21	5 417,39
Tilikauden voitto (tappio)		948,47	-1 835,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7	1 042 879,59	1 041 415,12
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	8		
Saadut ennakot		0,00	516,00
Ostovelat		277,42	945,37
Siirtovelat		1 628,95	0,00
Lyhytaikainen yhteensä		1 906,37	1 461,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 906,37	1 461,37
VASTATTAVAA		1 044 785,96	1 042 876,49

Suunnattu maksullinen osakeanti

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 hallituksen kokouksessa 01/2019 päätettiin ostaa yhtiölle Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa 2:n osakkeet 325-388, jotka oikeuttavat huoneiston 5302 hallintaan. Osakkeisiin kohdistuu Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa 2:n yhtiölainaa yhteensä 105.916,96 € per 30.4.2019. Huoneistojen velaton myyntihinta on yhteensä 256.895,49 €.

Päätettiin esittää yhtiökokoukselle Holiday Club Resorts Oy:lle suunnatusta maksullisesta osakeannista koskien uusien osakkeiden 5302.1 – 5302.52 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 2 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 5.137,91 €. Merkintahinta on kokonaisuudessaan 262.033,40 €. Holiday Club Resorts Oy on antanut Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2:lle velan, jolla on suoritettu Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa 2 osakkeiden kauppahinta sekä varainsiirtovero. Näin ollen Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 on velkaa Holiday Club Resorts Oy:tä kohtaan yhteensä 156.116,44 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 (156.116,44 euroa) merkintahinnasta ja loppuosan merkintahinnasta (105.916,96 euroa) Holiday Club Resorts Oy suorittaa käteisellä kiinteistöyhtiön pankkitilille.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 maksaa Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa 2 osakkeisiin 325-388 kohdistuvan yhtiölainan, 105.916,96 euroa, pois saatuaan merkintämaksun Holiday Club Resorts Oy:ltä.

Holiday Club Resorts Oy sitoutuu maksamaan Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2:lle osakkeisiin 325–388 kohdistuvan ylimääräisen lainanlyhennyksen pankin kulut ja lainan koron 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 2:n huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

Huon. nro	Kerros	Tyyppi	P-ala m2	Osakk. lkm	Osakk.
5105	1. krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	52	5105.1-5105.52
5309	3. krs	2h+k+s+las.p.	44,5 m2	52	5309.1-5309.52
5302	3. krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	52	5302.1-5302.52
5403	4. krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	52	5403.1-5403.52
5406	4. krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	52	5406.1-5406.52

Yhteensä viisi (5) huoneistoa, 282,5 m2 ja 260 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 2 TALOUSARVIO 2019		Toteutuma 1.1.2018- 31.12.2018	BUDJETTI 1.1.2019- 31.12.2019
1.1.2019-31.12.2019			
TUOTOT			
Vastikkeet		53601	53601
Käyttökorvaukset		283	
Tuotot yhteensä		53 884	53 601
Vastike			
	Palkat ja palkkiot	150	150
	Yhtiökokouskulut	530	600
	Hallituksen kulut	335	400
Koy HC Villas Saimaa Spa 2 vastikkeet		24 883	25 000
	Kalustonkorjaus ja huolto	304	500
	Kiinteistöhuolto	2 039	2 100
	Vastaanottopalvelut	5 304	5 350
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu		4 080	4 100
	Vakuutukset	694	700
	Tilintarkastus	682	700
Pankki-,posti-, perintä- ja rek.maksut		578	600
	Pienkalusto	200	200
	Pesulapalvelut	2 372	2 600
	Siivoukset	7 765	8 000
	Suursiivoukset	1 289	600
	Kuluvat käyttötarvikkeet	5	1 000
	Osakastoiminnot	610	600
	Muut kulut	222	401
		52 041	53 601
VASITKETUOTOT YHTEENSA		52 041	53 601

Vastikkeet 1.1.2019-31.12.2019	Yhtiövastike/viikko
Huoneisto 64,5m²	311,00
Huoneisto 44,5m²	214,50