

**Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 3**  
co Holiday Club Isännöinti  
PL 618, 33101 Tampere  
www.holidayclub.fi/isannointi p. 030 687 0200

**Kokouskutsu**

**Varsinainen yhtiökokous**

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 3 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.6.2019 kello 11.00, **Holiday Club Saimaan kokoustiloissa, osoitteessa Rauhanrinne 1, 55320 Rauha.**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat kaudelta 1.1.2018 – 31.12.2018.

Tilinpäätöksiä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 28.5. - 25.6.2018 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Tampereella 28. päivänä toukokuuta 2019

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 3  
hallitus

Liitteet: esityslista, toimintakertomus/tilinpäätös,  
talousarvio 2019

---

Valtakirja

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 3 –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Rauhasa 25.6.2019 klo 11.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019  
paikka

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

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

\_\_\_\_\_ nimenselvennys

\_\_\_\_\_ nimenselvennys

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

Varsinainen yhtiökokous 25.6.2019

Rauha

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. – 25.6.2019 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 11.926,62 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
12. Käsitellään talousarvio 2019 ja vahvistetaan vastikkeet.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Kokouksen päättäminen

## TOIMINTAKERTOMUS

### TILIKAUSI

1.1.2018 - 31.12.2018

#### PERUSTIEDOT

Tontti:	Vuokra	1.584,0 m <sup>2</sup>
	Vuokra-aika	50 vuotta
	Vuokra-aika päättyy	2.8.2062
Osoite:	Lappeenranta	

Rakennukset	1 kpl
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	2013
Y-tunnus	2733536-1
Kunta	Lappeenranta
Kaupunginosa/kylä	Tiuruniemi
Kortteli	283
Tontti/tila	1
Yhtiö perustettu	17.12.2015
Kaupparekisteri	25.2.2016

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. Huoneistoja on yhteensä 10 kpl.

#### HALLINTO JA ORGANISAATIO

##### Tilintarkastajat

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

##### Yhtiön johto

Yhtiökokous pidettiin Rauhassa 29.5.2018.

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet:

Anne Puhakainen	puheenjohtaja
Marja Kukkonen	varsinainen jäsen
Raimo Kaljunen	varsinainen jäsen

Hallitus on kokoontunut kaksi kertaa tilikauden aikana.

##### Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala 17.12.2015 alkaen.

#### **Henkilökunta / maksetut palkkiot**

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

#### **Vakuutukset**

Yhtiöllä on vakuutus If vakuutusyhtiöstä.

#### **Yhtiövastikkeet**

Yhtiökokous 29.5.2018 on vahvistanut tilikauden talousarvion ja yhtiövastikkeet:  
64,5 m<sup>2</sup> huoneistoilta 499,94€/viikko/osake  
44,5 m<sup>2</sup> huoneistoilta 334,92€/viikko/osake.  
Yhtiövastike sisältää lainaosuusvastikkeen.

#### **Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen**

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

#### **Hallituksen voitonjakoehdotus**

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 11.926,62 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 3  
hallitus

## VASTIKEJÄÄMÄLASKELMA

<b>Hoitovastikkeet, kokonaisvastike</b>	
Hoitovastikkeet	191 721,24
Korkotuotot	214,25
Muut tuotot	4,60
Tuotot yhteensä	191 940,09
<b>Hoitokulut perusvastikkeet</b>	
Hoitokulut	174 890,42
Aktivoinnit taseeseen / kalusto	8 357,50
Muut korko ja rahoituskulut	41,61
Välittömät verot	2 992,06
Hoitokulut yhteensä	186 281,59
<b>Yhteensä</b>	
Ylijäämä/alijäämä	5 658,50
Edell.tk:n jäämä	18 016,33
Siirtyvä yli-/alijäämä	<b>23 674,83</b>

<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Hoitovastike, kokonaisvastike	23 674,83
yht.	<b>23 674,83</b>
<b>Rahoitusomaisuus</b>	
Rahoitusomaisuus	30 277,09
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	
Lyhytaikainen vieras pääoma	6 602,26
<b>Taseen rahoitusasema</b>	<b>23 674,83</b>

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Talousarvio 1.1.-31.12.2018	Toteutunut 1.1.-31.12.2018	Ero talousarvioon 1.1.-31.12.2018
<b>LIKEVAIHTO</b>			
Perusvastikkeet	191 723,00	191 721,24	1,76
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>191 723,00</b>	<b>191 721,24</b>	<b>1,76</b>
Muut tuotot	0,00	4,60	
<b>Poistot</b>			
Poistot	0,00	-2 089,38	2 089,38
Poistot yhteensä	0,00	-2 089,38	2 089,38
<b>Muut kulut</b>			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Kokouspalkkiot	-100,00	-100,00	0,00
Yhtiökokouskulut	0,00	-2 255,90	2 255,90
Hallituksen kilometrikorvaukset	0,00	-29,16	29,16
Isännöinti	-9 500,00	-9 599,04	99,04
Tilintarkastus	-700,00	-744,00	44,00
Perintäkulut	0,00	-135,89	135,89
Posti	-250,00	-666,51	416,51
Pankki	-250,00	-377,28	127,28
Kuluvat käyttötarvikkeet	-5 500,00	82,76	-5 582,76
Pienkalusto	-1 200,00	-849,08	-350,92
Vastaanottopalvelut	-13 000,00	-13 131,48	131,48
Siivous	-38 000,00	-17 274,26	-20 725,74
Suursiivoukset	0,00	-3 173,26	3 173,26
Pesula	-6 500,00	-4 939,46	-1 560,54
Jätehuolto	0,00	-11,39	11,39
Vakuutukset	0,00	-716,54	716,54
Vastikekulut / Hoitovastike	-54 223,00	-55 296,00	1 073,00
Vastikekulut / Rahoitusvastike	-61 000,00	-62 495,82	1 495,82
Kaluston korjaus ja huolto	-1 000,00	-740,66	-259,34
Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-8 357,50	8 357,50
Aktivoinnit taseeseen	0,00	8 357,50	-8 357,50
Muut kulut	-500,00	-1 255,96	755,96
Osakastoiminnot	0,00	-681,55	681,55
Luottotappiot	0,00	-499,94	499,94
Muut kulut yhteensä	-191 723,00	-174 890,42	-16 832,58
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>0,00</b>	<b>14 746,04</b>	<b>-14 746,04</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Korkotuotot	0,00	214,25	-214,25
Korkokulut ei väh.kelpoiset	0,00	-41,61	41,61
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	172,64	-172,64
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>0,00</b>	<b>14 918,68</b>	<b>-14 918,68</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>			
Välittömät verot	0,00	-2 992,06	2 992,06
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>11 926,62</b>	<b>-11 926,62</b>

## TULOSLASKELMA

	liite	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
<b>LIKEVAIHTO</b>			
Vastikkeet	1	191 721,24	191 721,24
<b>Liikevaihto yhteensä</b>		<b>191 721,24</b>	<b>191 721,24</b>
Muut tuotot		4,60	0,07
<b>Poistot</b>	2		
Poistot		-2 089,38	0,00
Poistot yhteensä		-2 089,38	0,00
<b>Muut kulut</b>			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto		-13 907,78	-11 166,41
Käyttö ja huolto		-13 897,80	-15 270,69
Siivous		-25 386,98	-24 795,86
Jätehuolto		-11,39	0,00
Vahinkovakuutukset		-716,54	-699,08
Vastikkeet		-117 791,82	-116 955,33
Korjaukset		-9 098,16	-1 475,60
Aktivoinnit taseeseen		8 357,50	0,00
Muut hoitokulut		-1 937,51	-424,09
Luottotappiot		-499,94	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-174 890,42	-170 787,06
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>		<b>14 746,04</b>	<b>20 934,25</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Muut korko- ja rahoitustuotot	3	214,25	88,35
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-41,61	-18,11
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		172,64	70,24
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>14 918,68</b>	<b>21 004,49</b>
Välittömät verot		-2 992,06	-4 201,97
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>		<b>11 926,62</b>	<b>16 802,52</b>

## TASE

<b>VASTAAVA</b>	liite	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Koneet ja kalusto		6 268,12	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		6 268,12	0,00
Sijoitukset	5		
Muut osakkeet ja osuudet		1 065 655,76	1 065 655,76
Sijoitukset yhteensä		1 065 655,76	1 065 655,76
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 071 923,88</b>	<b>1 065 655,76</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset	6		
Myyntisaamiset		4 527,59	2 189,66
Siirtosaamiset		711,79	694,42
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		5 239,38	2 884,08
Rahat ja pankkisaamiset		25 037,71	20 418,28
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>30 277,09</b>	<b>23 302,36</b>
<b>VASTAAVA</b>		<b>1 102 200,97</b>	<b>1 088 958,12</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan oman po:n rahasto		1 063 155,76	1 063 155,76
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		18 016,33	1 213,81
Tilikauden voitto (tappio)		11 926,62	16 802,52
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	7	<b>1 095 598,71</b>	<b>1 083 672,09</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Lyhytaikainen vieras pääoma	8		
Ostovelat		464,71	1 538,22
Siirtovelat		3 602,65	0,00
Verojaksotus		2 534,90	3 747,81
Lyhytaikainen yhteensä		6 602,26	5 286,03
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>6 602,26</b>	<b>5 286,03</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>1 102 200,97</b>	<b>1 088 958,12</b>

KIINTEISTÖ OY SAIMAA SPA LODGE 3 TALOUSARVIO 2019		Toteutuma 1.1.2018- 31.12.2018	BUDJETTI 1.1.2019- 31.12.2019
1.1.2019-31.12.2019			
<b>TUOTOT</b>			
Vastikkeet		191 721,24	191 721,24
Muut tuotot			
<b>Tuotot yhteensä</b>		<b>191 721,24</b>	<b>191 721,24</b>
<b>Vastike</b>			
	Palkat ja palkkiot	100	400
	Yhtiökokouskulut	2 256	2 500
	Koy HC Villas Saimaa Spa 2 vastikkeet	55 296	56 000
	Koy HC Villas Saimaa Spa 2 rahoitusvastikkeet	62 496	62 000
	Kalustonkorjaus ja huolto	741	1 000
	Vastaanottopalvelut	13 131	13 200
	Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	9 599	9 700
	Tilintarkastus	744	800
	Pankki-,posti-, perintä- ja rek.maksut	1 180	1 200
	Pienkalusto	849	1 200
	Pesulapalvelut	4 939	6 500
	Siivouspalvelut	17 274	28 000
	Suursiivoukset	3 173	1 000
	Vakuutukset	717	700
	Kuluvat käyttötarvikkeet	-83	5 300
	Osakastoiminnot	682	700
	Luottotappiot	500	500
	Muut kulut	1 297	1 021,24
		<b>174 890,42</b>	<b>191 721,24</b>
<b>VASTIKETUOTOT YHTEENSÄ</b>		<b>174 890,42</b>	<b>191 721,24</b>

	Yhtiövastike/vko
<b>Vastikkeet 1.1.2019-31.12.2019</b>	
Huoneisto 64,5m <sup>2</sup>	499,94 €
Huoneisto 44,5m <sup>2</sup>	344,92 €