

KUTSU VARSINAISEEN YHTIÖKOKOUKSEEN

Naantalin Kylpylänranta Oy:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään torstaina 25.6.2020 klo 9.30 alkaen Naantalin Kylpylässä, Matkailijantie 2, 21100 Naantali.

Kokouksessa käsitellään asiat, jotka yhtiöjärjestyksen 18 §:n mukaisesti tulee käsitellä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Esityslista on kokouskutsun liitteenä.

Tilinpäätösasiakirjat sekä muut osakeyhtiölain edellyttämät asiakirjat ovat saatavilla yhtiökokouksessa ja nähtävillä viikkoa ennen kokousta osoitteessa <https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

Kokoustilajärjestelyjen vuoksi pyydämme Teitä ystävällisesti ilmoittautumaan kokoukseen viimeistään tiistaina 23.6.2019 klo 16 mennessä sähköpostitse osoitteella yhtiokokous@sunborn.com. Ilmoittautuessa pyydämme mainitsemaan nimen, osallistujamäärän ja osakkeen numeron.

Yhtiökokousten pöytäkirjoja ei lähetetä postitse osakkeenomistajille, mutta pöytäkirjat toimitetaan pyynnöstä sähköisesti. Pyyntö voi osoittaa osoitteeseen yhtiokokous@sunborn.com

NAANTALIN KYLPYLÄNRANTA OY
HALLITUS

MAJOITUSTARJOUS:

Naantalin Kylpylä tarjoaa majoituspaketin kokoukseen osallistuville 132 eur/vrk/ huone, sis. buffet-aamiainen, sauna- ja allasosaston vapaa käyttö.

Varaukset Rami Heino puh. 02 - 44 55 666, rami.heino@sunborn.fi

ESITYSLISTA

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika torstaina 25.6.2020, klo 9.30
Paikka Naantalin Kylpylä, Matkailijantie 2, 21100 Naantali

1. Kokouksen avaus
2. Laillisuus ja päätösvaltaisuus
3. Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta
4. Pöytäkirjan tarkastajien ja ääntenlaskijoiden valitseminen
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
7. Tilinpäätöksen vahvistaminen
8. Voittovarojen käyttäminen
9. Vastuuvapauden myöntäminen
10. Talousarvion vahvistaminen
11. Vastikkeiden suuruuden vahvistaminen
12. Hallituksen jäsenten valinta
13. Tilintarkastajan valitseminen
14. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä matkakustannuksista päättäminen
15. Yhtiön sääntöjen vahvistaminen
16. Muut mahdolliset asiat
17. Kokouksen päättäminen

Naantalin Kylpylänranta Oy

Y-tunnus 1711966-5

TILINPÄÄTÖS

Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1.1. - 31.12.2019

Toimintakertomus	1
Tuloslaskelma	2
Tase	3
Liitetiedot	4
Käytetyt kirjanpito kirjat	5
Allekirjoitus ja tilinpäätösmerkintä	6
Liitteenä tilintarkastuskertomus	

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2019

Yleistä

Kiinteistöyhtiön toimialana on hallita Naantalin kaupungin 10. kaupunginosan 10 korttelin tonttia nro 4 sekä omistaa ja hallita tontilla sijaitsevaa majoitusrakennusta. Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot on varattu hotellikäyttöön tarkoitetuiksi huoneistoiksi ja osakkeenomistajien loma-asunnoiksi viikko-osakeperiaatteella. Loma-asunnot on liitetty kansainväliseen RCI -lomanvaihtojärjestelmään.

Toukokuussa 2009 omistaja Sunborn Oy teki 9,525 Meur sijoituksen (sijoitetun vapaa pääoman rahasto) yhtiöön, tontti myytiin Bravo Matkat Oy:lle, tontin kiinnitykset kuoletettiin, tontti vuokrattiin maanvuokrasopimuksella yhtiölle sekä yhtiö muutettiin keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi. Näillä järjestelyillä yhtiöstä tehtiin velaton ja yhtiö alkoi harjoittaa viikkolomaosakkeiden kauppaa, jossa myytävät osakkeet myydään lainoittamattomina ja rasitteista vapaina.

Yhtiökokoukset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.6.2019. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 18 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Ritva Niemi puheenjohtajana, Hans Niemi, Pekka Niemi, Pasi Parpala ja Riku Rauhala jäseninä. Yhtiön toimitusjohtajan on toiminut Pekka Niemi.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kalle Laaksonen.

Maksetut palkkiot

Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita. Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Ulkopuoliset palvelut

Yhtiö on tehnyt sopimuksen siivoustoimesta, huoltopalveluista sekä vastaanotto-, avain-, minibaaripalveluista ja Pay TV -järjestelmästä Sunborn Saga Oy:n kanssa. Yhtiön isännöinti- ja hallintopalveluista vastaa HCR Isännöinti/Holiday Club Resorts Oy ja Sunborn Saga Oy.

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallinnoimilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön jälleenhankinta-, vastuu- sekä omaisuusvakuutukset Fenniassa.

Talous

Viikkolomaosakeomistajien käyttöviikkoja oli vuonna 1034 (1083) viikkoa. Yhtiölle kertyi tuloja yhteensä 498 t€. Kiinteistön hoitokulut olivat -498 t€.

Tilikauden tulos

Tilikauden 1.1.–31.12.2019 tulos oli 356,13 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja voitto siirretään omaan pääomaan. Keskinäinen kiinteistöyhtiön ei ole vuonna 2019 tehnyt poistoja.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 2.720 kpl osakkeita, jotka jakautuvat A-, B-, T, ja R-sarjan osakkeisiin. Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yksinomaan yhden A-, B-, T- tai R -osakesarjojen hallinnassa olevien huoneistoihin kohdistuvista ylimääräisinä vastikkeina perityistä kuluista päätösvaltaa käyttävät näiden osakesarjojen omistajat.

Arvio toiminnan kehittämisestä

Yhtiön toiminta jatkuu viime vuoden tapaan. Kiinteistön kuntoon ja huoltotarpeisiin kiinnitetään huomiota, jotta kiinteistön nykyinen hyvä kuntotaso säilytetään jatkossakin.

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
LIKEVAIHTO	498 137,66	504 050,69
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-497 719,35	-497 033,07
	=====	=====
LIKEVOITTO	418,31	7 017,62
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,57	0,17
Rahoituskulut	-62,75	-50,44
	-62,18	-50,27
	=====	=====
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	356,13	6 967,35
Välittömät verot	0,00	0,00
TILIKAUDEN TULOS	356,13	6 967,35

TASE

VASTAAVAA

	31.12.2019	31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	10 844,23	10 844,23
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	56 779,65	56 779,65
Rakennukset	9 694 065,63	9 694 065,63
Koneet ja kalusto	110 086,15	110 086,15
	<u>9 871 775,66</u>	<u>9 871 775,66</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	136 292,98	156 084,24
Rahat ja pankkisääamiset	6 545,23	8 360,94
VASTAAVAA YHTEENSÄ	10 014 613,87	10 036 220,84

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 000,00	8 000,00
Svop-rahasto	9 538 842,04	9 538 842,04
Kertyneet voittovarot	-23 377,12	-30 344,47
Tilikauden tulos	356,13	6 967,35
	<u>9 523 821,05</u>	<u>9 523 464,92</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	17 956,28	17 956,28
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	339 625,70	278 765,99
Muut velat	87 799,45	176 622,63
Siirtovelat	45 411,39	39 411,02
	<u>472 836,54</u>	<u>494 799,64</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	10 014 613,87	10 036 220,84

LINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1. - 31.12.2019

LINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö. Suunnitelman mukaisia poistoja ei ole tehty.

Yhtiö on v.2016 saakka yhdistelty Sunborn-konserniin.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrityssäännöksiä noudattaen.

SYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN	2019	2018	2017
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot			
Hankintameno tilikauden alussa	10 844,23	10 844,23	10 844,23
Tasearvo 31.12.	10 844,23	10 844,23	10 844,23
Aineelliset hyödykkeet:			
Liittymismaksut			
Hankintameno tilikauden alussa	56 779,65	56 779,65	56 779,65
Tasearvo 31.12.	56 779,65	56 779,65	56 779,65
Rakennukset			
Hankintameno tilikauden alussa	9 485 089,07	9 485 089,07	9 421 129,58
Rakennusaikaiset korot	230 226,58	230 226,58	230 226,58
Tilikauden lisäykset	0,00	0,00	63 959,59
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	21 250,02	21 250,02	21 250,02
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	21 250,02	21 250,02	21 250,02
Tasearvo 31.12.	9 694 065,63	9 694 065,63	9 694 065,73
Koneet ja kalusto			
Hankintameno tilikauden alussa	110 997,97	110 997,97	110 997,97
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	911,82	911,82	911,82
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	911,82	911,82	911,82
Tasearvo 31.12.	110 086,15	110 086,15	110 086,15
MAN PÄÄOMAN ERITTELY	2019	2018	2017
Osakepääoma tilikauden alussa	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Svop rahasto tilikauden alussa	9 538 842,04	9 538 842,04	9 538 842,04
Svop rahasto tilikauden lopussa	9 538 842,04	9 538 842,04	9 538 842,04
Edellisen tilikauden tappio	-23 377,12	-30 344,47	-13 391,13
Tilikauden tappio/voitto	356,13	6 967,35	-16 953,34
=====	=====	=====	=====
Oma pääoma yhteensä	9 523 821,05	9 523 464,92	9 516 497,57
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12.			
Svop rahasto tilikauden lopussa	9 538 842,04	9 538 842,04	9 538 842,04
Edellisen tilikauden tappio	-23 377,12	-30 344,47	-13 391,13
Tilikauden tappio/voitto	356,13	6 967,35	-16 953,34
=====	=====	=====	=====
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	9 515 821,05	9 515 464,92	9 508 497,57

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT

Pääkirja	Sähköisessä muodossa
Päiväkirja	Sähköisessä muodossa
Tuloslaskelma	Sähköisessä muodossa
Tase	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontra	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontra	Sähköisessä muodossa

KÄYTETYT TOSITELAJIT

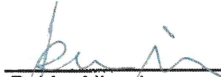
Pankki	Nordea	01	Sähköisessä muodossa
Pankki	TOP	02	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontran maksut		20	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontran suoritukset		21	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontran laskut		35	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontran laskut		40	Sähköisessä muodossa
Muistiot		60	Paperitositteena
Avustavat tilinpäätösviennit		99	Paperitositteena

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

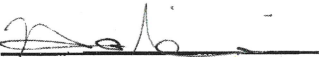
Turussa 17 päivänä kesä kuuta 2020



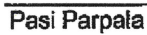
Ritva Niemi
Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi
Tj ja Hallituksen jäsen



Hans Niemi
Hallituksen jäsen



Pasi Parpala
Hallituksen jäsen



Riku Rauhala
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa _____ päivänä _____ kuuta 2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

Naantalin Kylpylänranta Oy TALOUSARVIO 1.1.2020 - 31.12.2021	TOTEUTUNUT 2018	TALOUSARVIO 2019	TOTEUTUNUT 2019	TALOUSARVIO 2020	TALOUSARVIO 2021
Kiinteistön tuotot					
B-osakkaat vastikkeet	80 672	85 658	114 075	108 318	105 569
A-osakkaat vastikkeet	405 388	455 536	372 206	420 569	458 889
T-osakkaat vastike	5 931	6 326	6 326	6 326	6 579
R-osakkaat vastike	474	506	506	506	526
Myyntitilavuokra	11 585	12 000	12 094	12 000	12 000
Kiinteistön tuotot yhteensä	504 051	560 026	505 207	547 718	583 563
Kiinteistön palvelukulut					
Vastaanottopalvelut	26 886	33 201	29 727	33 478	37 346
Siivous, pesula ja huonetarvikkeet	127 034	131 937	123 203	129 705	135 513
Autopaikka	25 220	27 100	22 484	24 599	26 468
Isännöinti A-osakkeet	9 440	13 551	14 078	15 216	16 055
Päivittäishuoltopalvelut (huoneistot)	5 347	12 000	2 770	12 000	12 000
Kalusto ja tarvikkeet		8 000	7 572	8 000	8 000
	193 927	225 788	199 834	222 999	235 382
Kiinteistön peruskulut					
Isännöinti ja hallinto B-osakkeet	2 394	1 759	1 350	1 260	1 670
Tilintarkastus	779	1 000	1 030	1 100	1 100
Siivous yleiset tilat	20 709	21 122	20 874	21 480	22 339
Vesi- ja jätevesi	11 208	13 000	10 591	12 000	13 000
Sähkö	19 969	21 000	20 350	21 000	22 000
Lämmitys	48 864	49 000	48 765	50 000	51 000
Jätehuolto	8 925	9 000	10 698	11 000	12 000
Vahinkovakuutukset	4 520	4 600	4 643	4 700	4 750
Tonttivuokra	80 144	81 000	80 755	81 500	82 000
Kiinteistövero	40 176	41 000	40 756	41 000	41 500
Ulkoalueiden hoito	4 257	4 500	3 007	5 000	5 500
Kiinteistön huolto	54 696	56 000	47 765	48 500	50 000
Kiinteistöhuolto korjaukset	3 527	28 000	8 191	20 000	35 000
Puhelin, langaton verkkoyhteys	633	700	841	850	850
Pankkikulut	1 087	1 000	1 311	1 300	1 300
Perintäkulut	0	0	1 140	1 200	1 200
Muut kulut/kokous, asiakaslehdet	1 268	1 557	2 948	2 830	2 972
	303 156	334 238	305 016	324 720	348 181
Kiinteistön kulut yhteensä	497 083	560 026	504 851	547 719	583 563
Tulos	6 967	0	356	0	0

SPA RESIDENCE EUR/VIKKO	PERUSVASTIKE 2020	PALVELUVASTIKE 2020
33,5 m2 DELUXE	128	207
54 m2 SUITE	173	249
80 m2 SUITE	229	316
85 m2 SUPERIOR	240	333

PERUSVASTIKE arvio 2021	PALVELUVASTIKE arvio 2021
133	215
180	259
238	329
250	346