

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi osakkeenomistajat kutsutaan yhtiökokoukseen, joka pidetään 19.08.2020 kello 14.30, Break Sokos Hotel Flamingo, Tasetie 8, 01510 Vantaa.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat. Kokouksessa käsitellään myös yhtiöjärjestyksen muutos kohdan 13 – Kokouskutsu, osalta.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat löydettävissä alla olevasta internetosoitteesta sekä osakkeenomistajien nähtävillä 17.07.2020 - 19.08.2020 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere.

Toivomme osallistujien ilmoittautuvan ennakkoon kokoukseen, jotta voimme huomioida kokoustilassa turvavälit. Ilmoittautumiset puhelimitse 0300 870 902 tai sähköpostilla isannointi@holidayclub.fi 14.08.2020, klo 16.00 mennessä.

Kokoukseen ei tule osallistua sairaana.

Kuusamossa 17.päivänä Heinäkuuta 2020.

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi
Hallitus

Liitteet: esityslista, talousarvio vuodelle 2020-2021

[https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/tilintarkastuskertomus, toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019](https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/tilintarkastuskertomus_toimintakertomus/tilinpäätös_tilikaudelta_1.1._-31.12.2019)

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

Haluamme myös muistuttaa Teitä, että tänä vuonna 2020 on vk 53, jonka hallitus on päättänyt antaa HCR:lle vuokraukseen, osakkaat sekä asiakkaat voivat vuokrata itselleen kyseisen viikon Holiday Clubin kautta. Viikot tulevat vuokraukseen myöhemmin, tarkkaa ajankohtaa ei ole vielä tiedossa.

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi –yhtiön yhtiökokouksessa, joka pidetään Vantaalla 19.08.2020 klo 14.30.

_____, _____ päivänä _____ kuuta 2020
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 19.08.2020

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 17.07.2020 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
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 2, 33180 Tampere 17.07. - 21.08.2020 välisenä aikana sekä internetosoitteessa:
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 - 31.12.2019 sekä tilintarkastuskertomus.
8. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
9. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2019 - 31.12.2019 tulos 125,65 € tappiota siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
10. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita seuraavasti: puheenjohtajalle 200 €/kokous ja jäsenille 150 €/kokous sekä matkakulut verohallinnon matkustussäännön mukaan. Tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan.
11. Käsitellään talousarvio vuodelle 2021 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2021.
12. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3 - 7) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut neljä jäsentä.
13. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta.
14. Yhtiöjärjestyksen muutos - 13 § Kokouskutsu
Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohdan 13 osalta
13 -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi.
Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti.

Nykyinen:

13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjeitse osakkeenomistajille heidän osakasluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen kokousta.

Uusi:

13 § Yhtiökokouksen kokouskutsu

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikko ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

15. Muut esille tulevat asiat

16. Kokouksen päättäminen

Tilinpäätös

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 1716498-4

Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	163 200,00	163 200,00
Käyttökorvaukset	2 369,00	2 045,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	165 569,00	165 245,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-26 891,90	-19 546,01
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-17 256,03	-16 078,04
Käyttö ja huolto	-21 103,94	-21 063,97
Ulkoalueiden huolto	-3 699,99	-1 916,66
Siivous	-34 272,35	-33 995,85
Vesi ja jätevesi	-5 113,35	-4 644,39
Sähkö ja kaasu	-22 734,96	-23 477,66
Jätehuolto	-919,97	-944,75
Vahinkovakuutukset	-1 173,50	-1 138,49
Vuokrat	-13 120,66	-12 965,40
Kiinteistövero	-4 539,25	-4 491,05
Korjaukset	-4 945,91	-11 565,78
Muut hoitokulut	-10 768,64	-10 960,68
Luottotappiot ja oikaisuerät	92,14	-2 527,63
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-879,31	-71,36
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	820,18	111,54
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-66,52	-1,56
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-125,65	38,62
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-125,65	38,62

Tase

1/2019
- 12/2019

1/2018
- 12/2018

TASE

Vastavaa

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	38 848,60	38 848,60
Rakennukset ja rakennelmat	1 235 322,01	1 230 895,21
Koneet ja kalusto	66 791,13	87 747,70
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 340 961,74	1 357 491,51
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 340 961,74	1 357 491,51

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	11 126,49	2 730,14
Siirtosaamiset	90,00	175,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 216,49	2 905,14
Saamiset yhteensä	11 216,49	2 905,14
Rahat ja pankkisaamiset	71 981,09	67 800,80
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	83 197,58	70 705,94
Vastavaa yhteensä	1 424 159,32	1 428 197,45

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	10 400,00	10 400,00
Rakennusrahasto	1 404 682,76	1 404 682,76
Edellisten tilikausien voitto/tappio	83,13	44,51
Tilikauden voitto/tappio	-125,65	38,62
Oma pääoma yhteensä	1 415 040,24	1 415 165,89

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen

Saadut ennakot	648,15	0,00
Ostovelat	3 070,47	5 723,57
Muut velat	89,00	0,00
Siirtovelat	5 311,46	7 307,99
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 119,08	13 031,56
Vieras pääoma yhteensä	9 119,08	13 031,56
Vastattavaa yhteensä	1 424 159,32	1 428 197,45

Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi

Osoite:

Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus

1716498-4

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.1. - 31.12.2019

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi-nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti:

Osoite	Kylpyläntie, 93600 Kuusamo
Lomahuoneistot	10 kpl
Valmistunut	2001
Huoneistojen pinta-ala	823 m ²
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	520 kpl
Y-tunnus	1716498-4
Kunta	Kuusamo
Tontti/tila	Rantatropiikki, Rn:o 467:1 ja Kuusamon Tropiikki, Rn:o 11:38 Vuokranantaja Koy Kuusamon Tropiikki (0730292-5) nyk. Koy Kuusamo Kylpyläntie 5 (2182079-6) ja Koy Kuusamon Lomatropiikki (0862410-9)
Yhtiö perustettu	2.5.2001
Kaupparekisteri	27.8.2001

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Rantatropiikki-nimisestä tilasta Rn:o 467:1 vuokrattavaa maa-aluetta sekä Kuusamon Tropiikki nimisestä tilasta Rn:o 11:38 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisin osakkeet, joita on yhteensä 520 kappaletta, oikeuttavat yhteensä 10 huoneiston hallintaan. Kunkin huoneiston pintala on 82,3 m² ja osakemäärä 52 kappaletta. Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi viikko-osake periaatteella.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisin varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.06.2019 Kuusamossa. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14. §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastustoimisto Talousvahvistus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana HT Jussi Pohjaranta ja varalla Timo Post.

Toimitusjohtajana on toiminut Kati Pätsi.

Yhtiön johto

03.05.2018 alkaen
Mikko Hiltula puheenjohtaja
Ari Pitkänen hallituksen jäsen
Erkki Salotaipale hallituksen jäsen
Rauno Palkki hallituksen jäsen

12.06.2019 alkaen
Rauno Palkki puheenjohtaja
Ari Pitkänen hallituksen jäsen
Erkki Salotaipale hallituksen jäsen
Mikko Hiltula hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 3 kertaa.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.
Tilikaudella on maksettu kokouspalkkioita 1.550,00 euroa.
Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Kuusamon Tropiikki	Vastaanottopalvelut
Holiday Club Kuusamon Tropiikki	Huoltopalvelut
Holiday Club Isännöinti	Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja Toimitusjohtajapalvelut.
Comforta	Pesulapalvelut
N-Clean	Siivouspalvelut
Loiste Energia Oy /Caruna	Sähkö/toimitus
Lumityöt	Koneurakointi Jarmo Määttä

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fenniassa.

Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla suoritettiin normaalit korjaus- ja huoltotoimenpiteet.
Tilikauden aikana uusittiin kaikkien huoneistojen lukitukset Vincard -lukituksiksi. ja uudistettiin petaustekstiilejä. Yhteen huoneistoon vaihdettiin malliksi kaikki verhot. Yhteensä näihin hankintoihin käytettiin 10.362,13 €.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminta ja talous jatkavat vakiintuneena.
Kaikkien huoneistojen sohvakalustot ja yhdeksän huoneiston verhot sekä tangot uusittiin tammikuussa 2020.

Huoneistojen tauluja tullaan uusimaan ja ruokakaluston entisöimiseen pyydetään tarjouksia. Viimeistään vuonna 2021 aloitetaan pesuhuoneiden korjauksia. Lauteet uusitaan, paneeloinnit tarkastetaan ja tarvittaessa uusitaan, suikukopit uusitaan ja muut tarpeet selvitetään. Vuonna 2022 aloitetaan portaittain huoneistojen lattioiden uusimiset.

TOIMINTA JA TALOUS

Vastikkeet

Tilikaudella kerätyt vastikkeet

Kokonaisvastike	82,3 m ²	320 € / huoneisto / viikko	3,89 €/m ²
Vastiketulot yhteensä:			163.200,00 €

Luottotappiota tilikaudella on ollut 1.026,46 € ja luottotappion palautukset 1.118,60 €. Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2019	2018	2017	2016
Tuotot	166.389,18	165.356,54	165.177,50	166.481,93
Hoitokulut	139.622,93	167.525,11	150.810,42	142.867,54
Käyttöaste	69 %	71 %	80 %	79 %
Vedenkulutus	1022 m ³	869 m ³	974 m ³	
Sähkönkulutus	201 MWh	191 MWh	203 MWh	

Tuotot sisältävät käyttökorvauksia 2.369 € (lemmikkieläinkorvaus).

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 26.891,90 €. Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 19.546,01 €.

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa 6 viikkoa, näistä vuonna 2019 on tullut vuokratuottoa 1.310,96 €.

Arvio toiminnan kehittymisestä tilikaudelta

Tehdyillä ylläpitokorjauksilla ja hankinnoilla huoneistojen taso on säilytetty alkuperäisellä korkealla tasolla.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio on 125,65 €. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto / tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi

Y-tunnus 1716498-4

TALOUSARVIO	Talousarvio 1.1.-31.12.2019	Toteuma 1.1.-31.12.2019	Talousarvio 1.1.-31.12.2020	Talousarvio 1.1.-31.12.2021
TUOTOT				
Kokonaisvastikkeet 0%	163 200,00	163 200,00	163 200,00	174 187,95
Käyttökorvaukset	2 000,00	2 369,00	2 000,00	2 000,00
Vuokratuotot			4 000,00	
TUOTOT YHTEENSÄ	165 200,00	165 569,00	169 200,00	176 187,95
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	1 500,00	1 550,00	1 500,00	1 500,00
Poistot		26 891,90		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Yhtiökokouskulut	2 000,00	1 494,73	1 800,00	1 800,00
Hallituksen/kokouskulut	2 500,00	3 164,76	2 500,00	3 000,00
Kirjanpito ja isännöinti	8 000,00	7 827,00	8 000,00	8 100,00
Tilintarkastus	1 700,00	1 736,00	1 800,00	1 800,00
Perintäkulut	800,00	203,46	500,00	500,00
Postikulut	700,00	425,96	700,00	700,00
Pankkikulut	550,00	719,12	800,00	800,00
Muut hallinnon kulut	300,00	135,00	300,00	300,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	4 500,00	3 749,11	4 000,00	4 300,00
Takkapuut	1 500,00	1 161,55	1 500,00	1 500,00
Pienkalusto	2 500,00	2 224,44	2 500,00	2 500,00
Huoltosopimukset	8 000,00	7 436,28	7 800,00	8 200,00
Vastaanottopalvelut	7 000,00	6 532,56	6 800,00	7 000,00
Ulkoalueiden hoito	2 500,00	3 699,99	2 500,00	2 500,00
Siivous	27 000,00	25 637,33	25 000,00	27 500,00
Suursiivoukset	3 000,00	2 918,60	3 000,00	3 200,00
Pesula	5 500,00	5 716,42	5 800,00	5 800,00
Vesi- ja jätevesi	5 200,00	5 113,35	5 200,00	5 200,00
Sähkö	25 000,00	22 734,96	25 000,00	25 000,00
Jätehuolto	1 000,00	919,97	1 300,00	1 300,00
Vakuutukset	1 300,00	1 173,50	1 300,00	1 300,00
Maa-alueet vuokrat	10 500,00	10 434,34	10 500,00	10 700,00
Vuokrat/liinavaatevarasto	3 000,00	2 686,32	2 800,00	3 000,00
Kiinteistövero	4 500,00	4 539,25	4 600,00	4 600,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	13 000,00	1 875,69	3 000,00	3 000,00
Kiinteistön korjaus ja huolto/aktivoitavat		4 426,80		10 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	4 000,00	3 070,22	4 000,00	4 000,00
Kaluston korjaukset ja hankinta/aktivoitavat	26 000,00	5 935,33	50 000,00	2 000,00
Tiedottaminen	0,00	0,00	0,00	0,00
Internet	4 100,00	4 394,00	4 200,00	4 200,00
Muut kulut	500,00	0,00	500,00	500,00
Osakatoiminnot	6 600,00	6 374,64	6 700,00	6 700,00
Luottotappiot	2 500,00	-92,14	2 500,00	2 500,00
KIINTEISTÖNHOITOKULUT YHTEENSÄ	186 750,00	149 918,54	198 400,00	165 000,00
Liikevoitto	-23 050,00	15 650,46	-29 200,00	9 687,95
Korkotuotot	0,00	820,18	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	66,52	0,00	0,00
Tilikauden tulos		-125,65		
Vastike 1.1. - 31.12.2019				
Kokonaisvastike 320 euroa/viikko/osake				
Vastike 1.1. - 31.12.2020				
Kokonaisvastike 320,97 euroa/viikko/osake				
Vastike 1.1. - 31.12.2021				
Kokonaisvastike 341,54 euroa/viikko/osake	4,15 €/m ²			