

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1 osakkeenomistajat kutsutaan yhtiökokoukseen, joka pidetään 21.08.2020 kello 09.30, Break Sokos Hotel Flamingo, Tasetie 8, 01510 Vantaa.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat. Lisäksi kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muutos ehdotus kohtaan 16 Yhtiökokouksen kokouskutsu liittyen.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat löydettävissä alla olevasta internetosoitteesta sekä osakkeenomistajien nähtävillä 16.7.2020 - 21.8.2020 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 16. päivänä heinäkuuta 2020.

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1
Hallitus

Liitteet: esityslista, talousarvio 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 Tähti 1 –yhtiön yhtiökokouksessa, joka pidetään Break Sokos Hotel Flamingo, Tasetie 8, 01510 Vantaa, 21.08.2020 klo 09.30.

_____, _____ päivänä _____ kuuta 2020
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 21.08.2020

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 16.07.2020 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 16.07. - 21.08.2020 välisenä aikana sekä internetosoitteessa:
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 - 31.12.2019
8. Esitetään tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2019 - 31.12.2019 tulos 381,03 € tappiota siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
12. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut kolme jäsentä.
13. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Edellisellä tilikaudella on hallituksen puheenjohtajalle maksettu 200 €/kokous ja hallituksen jäsenille 150 €/kokous. Matkakustannukset on korvattu valtion matkustussäännön mukaan pois lukien päiväraha. Mikäli hallitukseen on kuulunut HCR:n henkilökuntaa, niin hänelle ei ole maksettu palkkioita.
Tilintarkastajalle on maksettu palkkio laskun mukaan.
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Käsitellään talousarvio vuodelle 2020, vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2020.
16. Yhtiöjärjestyksen muutos ehdotus, 16 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU
Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohdan 16 § osalta. 16 § -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti.

Nykyinen:

16 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityllä osoitteellaan postitettuihin kirjeisiin tai julkaistaan hallituksen valitsemassa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

Uusi:

16 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

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

17. Muut esille tulevat asiat

18. Kokouksen päättäminen

Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL619
33101 Tampere

Y-tunnus
2190834-1

TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2019

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1 -nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti:

Osoite:	Kylpyläkuja 2, 93600 Kuusamo
Lomahuoneistot	12 kpl
Valmistunut	2008
Huoneistojen pinta-ala	816 m ²
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	624 kpl
Y-tunnus	2190834-1
Kunta	Kuusamo
Tontti/tila	Vuokratontti; tontti nro 1, Kirkonseudun kortteli 924 Petäjäkangas RN:o 11:49. 9 320 m ²
Yhtiö perustettu	4.4.2008
Kaupparekisteri	16.5.2008

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita maa-alueita ja omistaa ja hallita niillä sijaitsevia tai rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Yhtiön hallintaan jäävät muut yhtiöjärjestyksessä luetellut tilat ja varasto/tekniset tilat 14 kem² Viikko 20 on huoltoviikko, jonka aikana asunnossa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämät työt. 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.

Yhtiön osakkeet:

Yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1:n osakkeet, joita on yhteensä 624 kappaletta, oikeuttavat yhteensä 12 huoneiston hallintaan. Kunkin huoneiston pinta-ala on 68,0 m² ja osakemäärä 52 kappaletta. Osakkeet on numeroitu siten, että viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Viikko numero 20 on huoltoviikko, joka ei ole osakkaiden käytettävissä.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous on pidetty 28.05.2019 Kuusamossa.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastustoimisto Talousvahvistus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jussi Pohjaranta ja varatilintarkastaja KHT Timo Post.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Kati Pätsi.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet:

03.05.2018 alkaen

Mikko Hiltula	puheenjohtajana
Olli Yliherne	varsinaisena jäsenenä
Risto Mutanen	varsinaisena jäsenenä

28.05.2019 alkaen

Mikko Hiltula	puheenjohtajana
Olli Yliherne	varsinaisena jäsenenä
Risto Mutanen	varsinaisena jäsenenä

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 2 kertaa

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Resorts Oy	Isännöinti, kirjanpito ja hallinto
N-Clean Oy	Siivous
Comforta Oy	Vuokratekstiilit
Koillismaan Pesula	Pesulapalvelut
Holiday Club Resorts Oy	Kiinteistön huolto- ja vastaanottopalvelut
Koneurakointi Jarmo Määttä	Piha-alueen lumityöt
Loiste Energia Oy /Caruna	Sähkö/toimitus
Lumityöt	Koneurakointi Jarmo Määttä

TOIMINTA JA TALOUS

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Olenaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2019	2018	2017	2016
Tuotot	180.399,12	179 419,50	180 208,10	180 935,10
Hoitokulut	199.369,62	150 096,74	147 828,55	153 044,89
Käyttöaste	74 %	70 %	71 %	69 %

Tuotot sisältävät käyttökorvauksia 2.835,00 € ja korkotuottoja 84,12 €.

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja.

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 22 884,53 €.

Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja 28.652,97 €.

Hallintaanotetut viikot

Avoimien saatavien vuoksi, yhtiö on ottanut tilikauden ainaka hallintaansa 6 viikkoa.

Vuokratuottoja yhtiö on saanut hallintaanotetuista viikoista yhteensä: 734,17 €

Vastiketulot yhteensä: 177 480,00 €

Ollennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Kiinteistössä suoritettiin normaaleja huoltotöitä sekä kalustohankintoja.

Tilikaudella 2019 kaikkien huoneistojen sohvakalusto uusittiin ja näkösuojaksi tontin rajalle istutettiin luonnonmukainen näkösuoja luhtitalojen puolelle. Kaikkien huoneistojen TV:t ja grillit uusittiin sekä loput jääkaappipakastin yhdistelmät.

Safetum Oy suoritti kiinteistöyhtiön kiinteistöihin turvallisuutarkastuksen ja pelastussunnitelmat päivitettiin.

Yhtiö osallistui myös Kuusamon Tropiikin alueen viihtyvyyden parantamiseen uuden leikki- ja kuntoilientän perustamiseen sekä ympärysreitin rakentamiseen.

Kesällä 2021 talojen julkisivut maalataan. Astianpesukoneita tullaan myös uusimaan tilikaudella 2020.

Arvio liiketoiminnan kehittymisestä

Yhtiö keskittyy kiinteistön tavanomaista korkeamman laatutason ja palvelutason säilyttämiseen.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 381,03 € siirretään voitto/tappio-tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1

Hallitus

Tilinpäätös

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti 1

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 2190834-1

Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	177 480,00	177 480,00
Käyttökorvaukset	2 835,00	1 939,50
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	180 315,00	179 419,50
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-22 884,53	-28 652,97
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-28 660,62	-23 082,71
Käyttö ja huolto	-24 209,62	-23 035,23
Ulkoalueiden huolto	-8 170,89	-1 189,85
Siivous	-36 222,69	-35 732,56
Vesi ja jätevesi	-4 577,88	-4 438,03
Sähkö ja kaasu	-21 700,64	-22 889,00
Jätehuolto	-1 354,86	-1 244,52
Vahinkovakuutukset	-1 864,92	-1 809,73
Vuokrat	-11 328,64	-11 212,68
Kiinteistövero	-4 870,13	-4 814,71
Korjaukset	-6 611,64	-7 569,85
Muut hoitokulut	-7 866,04	-12 730,91
Luottotappiot ja oikaisuerät	-424,38	-1 096,96
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-432,48	-80,21
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	84,12	89,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-32,67	-2,48
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-381,03	6,92
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-381,03	6,92

Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	42 672,29	42 672,29
Rakennukset ja rakennelmat	1 911 924,24	1 931 236,61
Koneet ja kalusto	84 733,65	44 550,01
Muut aineelliset hyödykkeet	4 563,58	6 845,38
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 043 893,76	2 025 304,29
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 043 893,76	2 025 304,29
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	19 272,14	996,83
Siirtosaamiset	5 223,00	4 041,97
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	24 495,14	5 038,80
Saamiset yhteensä	24 495,14	5 038,80
Rahat ja pankkisaamiset	137 859,76	173 819,54
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	162 354,90	178 858,34
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	2 206 248,66	2 204 162,63
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 368,00	4 368,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 191 839,76	2 191 839,76
Muut rahastot yhteensä	2 191 839,76	2 191 839,76
Edellisten tilikausien voitto/tappio	63,00	56,08
Tilikauden voitto/tappio	-381,03	6,92
Oma pääoma yhteensä	2 195 889,73	2 196 270,76
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	3 770,00	0,00
Ostovelat	3 419,96	2 571,64
Siirtovelat	3 168,97	5 320,23
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 358,93	7 891,87
Vieras pääoma yhteensä	10 358,93	7 891,87
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	2 206 248,66	2 204 162,63

Kiinteistö Oy Kuusamon Tähti Talousarvio 2020 - 2021	Talousarvio 1.1.2019 - 31.12.2019	Toteuma 1.1.2019 - 31.12.2019	Talousarvio 1.1.2020 - 31.12.2020	Talousarvio 1.1.2021 - 31.12.2021
Vastikkeet				
Perusvastikkeet	177 480,00	177 480,00	177 480,00	177 480,00
Käyttökorvaukset	1 000,00	2 835,00	2 000,00	2 000,00
Vuokratuotot			3 500,00	
Yhteensä	177 480,00	180 315,00	182 980,00	179 480,00
Palkkiot POISTOT	500,00	600,00 22 884,53	600,00	900,00
Kiinteistön hoitokulut				
Yhtiökokouskulut	1 500,00	1 519,71	1 500,00	1 500,00
Hallituksen kulut/kokouskulut	800,00	1 976,64	800,00	2 000,00
Kirjanpito ja isännöinti	16 000,00	16 066,44	16 500,00	16 500,00
Tilintarkastus	2 200,00	1 955,11	1 240,00	1 300,00
Perintäkulut	200,00	102,15	200,00	200,00
Postikulut	500,00	363,59	550,00	550,00
Pankkipalvelut	700,00	882,30	850,00	900,00
Muut hallinnon kulut	200,00	95,00	200,00	200,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	4 000,00	3 075,92	4 500,00	4 500,00
Takkapuut ja nestekaasut	2 000,00	1 420,85	2 000,00	2 000,00
Pienkalusto	2 000,00	2 156,73	2 000,00	2 000,00
Huoltosopimus	10 000,00	9 297,72	10 000,00	10 000,00
Vastaanottopalvelut	9 500,00	8 258,40	9 000,00	9 000,00
Ulkoalueiden hoito	2 000,00	8 170,89	3 500,00	3 500,00
Siivous	26 500,00	26 891,72	26 500,00	27 000,00
Suursiivous	4 500,00	3 142,05	4 000,00	4 500,00
Pesulakulut	6 600,00	6 188,92	6 600,00	6 600,00
Vesi- ja jätevesi	5 000,00	4 577,88	5 000,00	5 200,00
Sähkö	23 500,00	21 700,64	24 000,00	24 000,00
Jätehuolto	1 500,00	1 354,86	1 500,00	1 500,00
Vakuutukset	2 000,00	1 864,92	2 000,00	2 200,00
Maa-alueen vuokra	8 000,00	7 966,19	8 200,00	8 200,00
Vuokrat/varasto ja osakaslounge	4 500,00	3 362,45	3 500,00	3 800,00
Kiinteistövero	5 000,00	4 870,13	5 000,00	5 100,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	35 000,00	2 554,71	4 000,00	4 000,00
Kiinteistön korjaus ja huolto/aktivoitavat		0,15	13 200,00	24 500,00
Kaluston korjaus	40 000,00	4 056,78	4 500,00	4 500,00
Kaluston korjaus ja hankinnat/aktivoitavat		41 474,15	24 500,00	
Tiedottaminen	0,00	0,00	0,00	0,00
Internet	5 000,00	5 272,80	5 500,00	5 600,00
Muut kulut	500,00	43,40	500,00	500,00
Osakastoiminta	8 000,00	7 649,52	8 000,00	8 000,00
Luottotappiot	1 000,00	424,38	1 000,00	1 000,00
Yhteensä	207 700,00	199 337,10	200 940,00	191 250,00
Liikevoitto	-30 720,00	-19 022,10	-17 960,00	-11 770,00
Korkotuotot		84,12		
Korkokulut		32,67		
Tilikauden voitto/tappio	-30 720,00	-381,03	-17 960,00	-11 770,00

31.12.2019 € / osake /viikko	
Kokonaisvastike	290,00
31.12.2020 € / osake /viikko	
Kokonaisvastike	289,68
31.12.2021 € / osake /viikko	
Kokonaisvastike	289,68

4,26 €/m²

4,26 €/m²