

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhän osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 06.02.2020 kello 12 alkaen. Huoltokeron Kokoustila, Sädetie 4 B 2, 98530 Pyhätunturi

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 18 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Lisäksi kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muutos 17 § -kohdan osalta (nähtävillä esityslistassa).

Tilinpäätösaineistoon voi tutustua liitteet -kohdassa mainitun internetosoitteen kautta. Tilinpäätösasiakirjat ovat olleet osakkeenomistajien nähtävillä 09.01.2020 - 06.02.2020 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa 09. päivänä tammikuuta 2020

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä
Hallitus

Liitteet: Esityslista,
Talousarvio tilikaudelle 1.10.2020 - 30.9.2021 (vastikkeet)

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti Yhtiökokouksen jälkeen.

Tilinpäätösaineisto, tilintarkastuskertomus sekä yhtiökokouksen jälkeen tehtävä **vuositiedote** yhtiökokouksen päätöksistä ja yhteyshenkilöistä löytyvät osoitteesta:

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/>

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme
puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä -yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään
Pyhällä 06.02.2020, klo 12.00

_____, _____.päivänä _____ kuuta 2020
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 09.01.2020 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere, 09.01.2020 - 06.02.2020 välisenä aikana. Sekä internetissä, kokouskutsussa mainitussa osoitteessa.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.10.2018 - 30.9.2019
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että voitto 0,01 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
Tilikauden aikana tilintarkastajana on toiminut Moore Stephens Rewinet Oy KHT-yhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho, KHT
15. Talousarvion hyväksyminen sekä vastikkeiden vahvistaminen tilikaudelle 1.10.2020 -30.9.2021
Talousarvio on kokousaineiston liitteenä ja lopussa vastikkeet nähtävillä.
16. Arvonlisäverovastikkeet tilikaudelta 1.10.2019 - 30.9.2020

Vahvistettava arvonlisäverovastike 1.10.2019 - 30.9.2020 6.500,00 euroa.
17. SVOP-rahaston vahvistaminen 3.306.789,91 €
18. Yhtiöjärjestyksen muutos – kohta 17 . YHTIÖKOKOUSKUTSU
Hallitus esittää yhtiöjärjestykseen muutosta kohdan 17 osalta.
17 § -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti.

Nykyinen

17. YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä osakkeenomistajille postitse tai sähköpostitse osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tiedossa oleviin osoitteisiin aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään yksi viikko ennen kokousta. Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikan lisäksi Tampereella, Oulussa tai kiinteistön sijaitsemispaikkakunnalla Pyhätunturi, Pelkosenniemi.

Uusi

17. YHTIÖKOKOUSKUTSU

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

19. Muut esille tulevat asiat

20. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.10.2018-30.9.2019

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osoitteessa Kallunkuja 1, Pyhätunturi sijaitsevaa kiinteistöä 583-403-1-157 tai osaa siitä sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevaa majoitusrakennusta, rakennelmia, koneita ja laitteita joko kokonaan tai hallinanjakosopimuksen nojalla toisen kanssa.

Osoite:	Kallunkuja 1, 98530 Pyhätunturi
Lomahuoneistot	
A-osakkeet	9 kpl
Huoneistot:	3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 ja 13
B-osakkeet	5 kpl
Huoneistot:	1,2,9,10 ja 14
K-osakkeet	K1-K6
Valmistunut	2009
Huoneistojen pinta-ala	
A-osakkeet	804,0 m ²
B-osakkeet	434,0 m ²
K-osakkeet	382,0 m ²
Lämmitysmuoto	kaukolämmitys
Osakemäärä	
A-osakkeet	468 kpl
B-osakkeet	260 kpl
K-osakkeet	128 kpl
Y-tunnus	2276135-3
Kunta	Pyhä
Kaupunginosa/kylä	Pyhätunturi
Kortteli	380
Tontti/tila	1
Yhtiö perustettu	29.7.2009
Kaupparekisteri	11.12.2009

Yleistä yhtiöstä

Yhtiöllä on erilaisia osakkeita, jotka jakaantuvat A-, B-, ja K -sarjan osakkeisiin. Eri sarjan osakkeet eroavat toisistaan yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tavalla. Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus

Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan A-osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella.

Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan B-osakkeet oikeuttavat, on varattu loma-asunto- tai hotellikäyttöön. Myös A-osakkeet ovat loma-asunto- tai hotellikäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön. Yhtiön K-osakkeet tuottavat hallintaoikeuden kiinteistön alimman kerroksen ravintola-, kokous- ja liiketiloihin.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous on pidetty Pyhällä 25.04.2019. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14 §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Moore Rewinet Oy Tilintarkastusyhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho, KHT.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet:

25.04.2019 asti

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Tapio Anttila	varsinainen jäsen
Anne Oravainen	varsinainen jäsen

25.04.2019 alkaen

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Tapio Anttila	varsinainen jäsen
Anne Oravainen	varsinainen jäsen

Toimitusjohtaja

Kati Pätsi Holiday Club Resorts Oy, on toiminut yhtiön toimitusjohtajana tilikaudella 2018 - 2019

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

<u>Palvelujen tarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Resorts Oy	Isännöinti, kirjanpito ja
Sol Oy	Siivous
Comforta Oy	Vuokratekstiilit
Comforta Oy	Pesulapalvelut
Huoltokero Oy	Kiinteistön huolto
Hotelli Pyhätunturi Oy	Avainpalvelu
Pyhä-Luosto Vesi Oy	Vesi

TOIMINTA JA TALOUS

Yhtiövastikkeet

Perusvastikkeella katettavat kiinteistön perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut jaetaan eri osakesarjoille perustuen 6 § pinta-aloihin. Näitä kuluja ovat mm. maanvuokra, kiinteistön yhteisten tilojen sekä talon kuoren yleishuollon ja vuosikorjausten kulut, koko kiinteistön isännöinti, kiinteistönsähkö, palovaritusjärjestelmän kulut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muut asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Osakesarjojen A ja B perusvastikkeella katetaan lisäksi mittareiden osoittamien määrien mukaisesti huoneistojen käyttämä lämpö ja vesi, huoneistojen ilmanvaihto kaikkine kuluineen, huoneistojen jätehuolto sekä huoneistojen puoleisen pihan huollosta ja kunnossapidosta läpi vuoden.

Osakesarjan K perusvastikkeella katetaan liiketilojen mittareiden osoittamien määrien mukaisesti lämpö ja vesi, huoneistojen ilmanvaihto kaikkine kuluineen sekä liiketilojen jätehuolto. K-sarja vastaa myös tilojensa edessä olevan pihan huollosta ja kunnossapidosta läpi vuoden

Palveluvastike osakesarjalle A

Osakesarjan A palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten vastaanottopalveluiden kulut, A-osakkeiden isännöintikulut sekä käyttösähkö, kaapeli tv-maksut, huoneistojen varusteiden, tekstiilien, viherkasvien huolto ja hoito, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitut luonteiset kulut.

Tilikaudella 2016-2017 yhtiöjärjestykseen tehtiin muutos yhtiökokouksen päätöksellä koskien palveluvastikkeita. Palveluvastikkeet maksetaan käytöstä riippumatta.

Yhtiökokouksessa vahvistetut vastikkeet tilikaudelle 2018 - 2019

A-osakkeet	83 m²	102 m²
Perusvastike, vko/osake	185,82 €	228,36 €
Palveluvastike, vko/osake	178,55 €	209,57 €
Kokonaisvastike	364,37 €	437,93 €
B-osakkeet	7,00 €/m ² /kuukausi	
K-osakkeet	7,00 €/m ² /kuukausi	

Tilikaudella kerätyt vastikkeet

Perusvastikkeet A-osakkeet	85 336,31
Perusvastikkeet B-osakkeet	36 456,00
Perusvastikkeet K-osakkeet	32 088,00
Palveluvastikkeet A-osakkeet	81 599,41
Vastikkeiden alv	-29 053,31
Alv-vastike	8 060,01
Alv-vastikkeen alv	-1 560,01
Tuotot yhteensä	212 926,41

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja yhteensä 5.966,08 €.
Edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 15.261,80 €.

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Tuotot	243.708,59	220.727,09	406.038,42	186.404,33
Hoitokulut	229.634,79	205.777,4	190.030,47	191.555,99
Käyttökorvaukset	105	192,3	455	337,39
Kaukolämpö A- ja B -osak.	304,28 MWh	297,95 MWh	238,07 MWh	242,11 MWh
Vedenkulutus A- ja B -osak.	1249 m ³	1321 m ³	1340 m ³	1217 m ³
Sähkönkulutus	138,16 mWh	146,72 MWh	130,88 MWh	130,08 MWh
Käyttöaste	83 m ² 102 m ²	85 % 91 %	81 % 85 %	

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvovakuutus sekä A-osakkailla irtaimistovakuutus Fenniassa.

Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla suoritettiin normaalit korjaus- ja huoltotoimenpiteet.
Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiö pyrki laatutason säilyttämiseen.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Yhtiön toiminta ja talous jatkavat vakiintuneena.
Yhtiössä tullaan kartoittamaan WiFi -verkon tarjonta mahdollisuutta huoneistojen asukkaille.
Huoneistoihin on suunnitteilla myös pintaremontteja. Viimeistään keväällä 2020 tehdään mallihuoneisto. Lattiat tullaan uusimaan ainakin olohuoneen ja keittiön alueelta ja pesuhuoneisiin tehdään myös korjauksia, samalla tehdään myös muita perusparannuksia.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden voittoa 0,01 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tuloslaskelma

	10/2018 - 9/2019	10/2017 - 9/2018
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	243 539,73	251 750,61
Käyttökorvaukset	105,00	192,30
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-30 613,36	-31 023,52
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	213 031,37	220 919,39
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 966,08	-15 261,80
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-21 451,01	-22 035,49
Käyttö ja huolto	-21 190,71	-27 273,56
Ulkoalueiden huolto	-4 897,12	-4 701,08
Siivous	-49 486,51	-48 314,34
Lämmitys	-33 716,03	-31 934,71
Vesi ja jätevesi	-6 663,53	-7 072,01
Sähkö ja kaasu	-16 791,91	-18 971,91
Jätehuolto	-3 228,43	-2 871,35
Vahinkovakuutukset	-3 962,90	-3 848,21
Vuokrat	-25 704,21	-25 381,71
Kiinteistövero	-20 502,35	-18 459,76
Korjaukset	-18 440,85	-14 172,57
Muut hoitokulut	-4 198,22	-4 082,22
Vähennettävät arvonlisäverot	22 505,65	24 490,97
Luottotappiot ja oikaisuerät	601,49	-1 149,45
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-61,35	-119,81
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	63,86	134,39
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2,50	-17,03
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,01	-2,45
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,01	-2,45

Tase

	10/2018 - 9/2019	10/2017 - 9/2018
TASE		
Vastavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2 991 640,11	2 992 294,64
Koneet ja kalusto	105 929,53	104 597,16
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 097 569,64	3 096 891,80
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 097 569,64	3 096 891,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	50 654,17	31 524,05
Muut saamiset	586,68	1 444,44
Siirtosaamiset	27 667,70	19 434,25
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	78 908,55	52 402,74
Saamiset yhteensä	78 908,55	52 402,74
Rahat ja pankkisaamiset	126 735,53	155 461,76
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	205 644,08	207 864,50
Vastavaa yhteensä	3 303 213,72	3 304 756,30

Tase

	10/2018 - 9/2019	10/2017 - 9/2018
TASE		
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 306 574,85	3 306 410,34
Muut rahastot yhteensä	3 306 574,85	3 306 410,34
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-33 863,88	-33 861,43
Tilikauden voitto/tappio	0,01	-2,45
Oma pääoma yhteensä	3 275 210,98	3 275 046,46
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	887,93	164,51
Ostovelat	22 520,28	17 805,66
Siirtovelat	4 594,53	11 739,67
Lyhytaikaiset velat yhteensä	28 002,74	29 709,84
Vieras pääoma yhteensä	28 002,74	29 709,84
Vastattavaa yhteensä	3 303 213,72	3 304 756,30

Kiinteistö Oy HolySuites Pyhä y-tunnus 2276135-3				
	Yhteensä 1.10.2020-30.9.2021	Budjetti 1.10.2020-30.9.2021	Budjetti 1.10.2020-30.9.2021	Budjetti 1.10.2020-30.9.2021
Vastikkeet		A-osake 804	B-osake 434	K-osake 382
Kokonaisvastike	238 398,80	169 854,80		
Perusvastikkeet	151 516,80	82 972,80	36 456,00	32 088,00
Palveluvastikkeet	86 882,00	86 882,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	150,00	150,00		
Alv vastikkeiden palautus	0,00	0,00		
Tuotot yhteensä	238 548,80	170 004,80	36 456,00	32 088,00
Hoitokulut				
Isännöinti koko kiinteistö	4 900,00	2 431,85	1 312,72	1 155,43
Tilintarkastus	2 500,00	1 240,74	669,75	589,51
Yhtiökokouskulut	700,00	347,41	187,53	165,06
Perintäkulut	200,00	360,00		
Postikulut	350,00	173,70	93,77	82,53
Pankkikulut	1 000,00	496,30	267,90	235,80
Huoltosopimus	1 550,00	769,26	415,25	365,49
Ulkoalueiden hoito	5 000,00	3 247,17	1 752,83	
Lämmitys	34 000,00	16 874,07	9 108,64	8 017,28
Vesi ja jätevesi	7 000,00	3 474,07	1 875,31	1 650,62
Sähkö	18 000,00	1 786,67	4 822,22	4 244,44
Jätehuolto	4 000,00	2 597,74	1 402,26	
Vakuutukset	3 300,00	1 637,78	884,07	778,15
Vakuutus; irtaimisto	900,00	446,67	241,11	212,22
Maa-aluevuokra	26 000,00	12 903,70	6 965,43	6 130,86
Kiinteistövero	21 000,00	10 422,22	5 625,93	4 951,85
Kiinteistön korjaus ja huolto	8 000,00	12 000,00	0,00	0,00
Kiinteistön korjaus ja huolto/aktivoitav	60 000,00	60 000,00		
Kaluston korjaus ja huolto	10 000,00	4 100,00		
Tiedottaminen	500,00	500,00		
Kaapeli -TV	2 000,00		535,80	471,60
Internet	2 730,00	2 730,00		
Palvaroitinjärjestelmä	5 000,00	2 481,48	1 339,51	1 179,01
Latumaksu	2 500,00	1 240,74	669,75	589,51
Muut kulut	200,00	200,00		
Luottotappiot	250,00	124,07	66,98	58,95
Korkokulut	100,00	100,00		
Hoitokulut yhteensä	221 680,00	142 685,65	38 236,76	30 878,33
Palveluvastikkeet				
Isännöinti A-osakkeet		12 550,00		
Sähkö		7 146,67		
Kaapeli TV		992,59		
Kuluvat käyttötarvikkeet		3 000,00		
Takka puut		1 000,00		
Pienkalusto		5 000,00		
Vastaanottopalvelut		6 000,00		
Siivous		31 000,00		
Suursiivous		9 000,00		
Pesula		12 000,00		
		87 689,26		
Tilikauden voitto/tappio		-60 370,11		

VASTIKKEET:		1.10.2020 - 30.9.2021	
A-osakkeet	83 m ²		B-osakkeet 7,00 €/m ² /kuukausi
Kokonaisvastike sis.	365,20 €	4,40 €/m ²	K-osakkeet 7,00 €/m ² /kuukausi
Perusvastike, vko/osake	178,45 €	2,15 €/m ²	
Palveluvastike, vko/osake	186,75 €	2,25 €/m ²	
A-osakkeet	102 m ²		
Kokonaisvastike	448,80 €	4,40 €/m ²	
Perusvastike, vko/osake	219,30 €	2,15 €/m ²	
Palveluvastike, vko/osake	229,50 €	2,25 €/m ²	
ALV -vastikkeet			
1.10.2016-30.9.2017	60.404,98 €		
1.10.2017-30.9.2018	6.532,55 €		
1.10.2018-30.9.2019	6.500,00 €		
1.10.2019-30.9.2020	6.500,00 €		