

Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 2864485-2

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.1.- 31.12.2019

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 -nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti

Osoite	Revontulentie 1 A, 99830 Saariselkä
Lomahuoneistot	5 kpl
Valmistunut	2017
Huoneistojen pinta-ala	270 m ²
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Osakemäärä	260 kpl
Y-tunnus	2864485-2
Kunta	Inari
Tontti/tila	Laanilan valtionmaa, Kaunispää 29:3
Yhtiö perustettu	16.10.2017
Kaupparekisteri	16.11.2017

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 nimisen yhtiön (y-tunnus 2408554-7) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Yhtiön hallitus voi päätöksellään ostaa uusia Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 osakkeita.

Yhtiön omistamat osakkeet

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamilla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta. Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa. Hallinta alkaa viikoittain käyttöoikeuden edeltävän viikon lauantaina klo 16 ja päättyy seuraavana lauantaina klo 11.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Yhtiökokous

Yhtiökokous pidettiin 09.07.2019 Saariselällä.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Tilintarkastustoimisto Talousvahvistus Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana toimi Jarno Kuusisto HT.

Toimitusjohtajana on toiminut Holiday Club Resorts Oy:stä Kati Pätsi.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet

17.10.2017 alkaen

Tapio Anttila	puheenjohtaja
Riku Rauhala	hallituksen jäsen
Anne Oravainen	hallituksen jäsen

09.07.2019 alkaen

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Tapio Anttila	hallituksen jäsen
Annamaija Putkonen	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 2 kertaa.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

Palvelun tuottajat

Isännöinti, kirjanpito ja hallintopalvelut
Siivous
Vuokratekstiilit
Pesulapalvelut
Kiinteistönhuolto
Vastaanottopalvelut

Palvelu

Holiday Club Resorts Oy
N-Clean
Comforta Oy
Comforta Oy
Holiday Club Isännöinti
Holiday Club Saariselkä

TOIMINTA JA TALOUS**Tilikaudella kerätyt vastikkeet**

Kokonaisvastike	251,79 €/viikko/osake	60 m ² 4,1965 / € m ²	
	laskutettuja viikkoja 49 kpl		12 337,71 €
	220,32 €/viikko/osake	52,5 m ² 4,1965 / € m ²	
	laskutettuja viikkoja 196 kpl		43 182,72 €

Kaikki vastikkeet yhteensä	55 520,43 €
-----------------------------------	--------------------

Tilikauden tuotot sisältävät käyttökorvauksia (lemmikkieläinmaksuja) 105,00 €

Vakuutukset

Yhtiöllä on irtaimiston omaisuusvakuutus Fenniassa. Kiinteistö Oy Villas Saariselkä 2 on kiinteistön täysarvovakuutus, josta Saariselkä Spa Lodge 2:sen osuus sisältyy Kiinteistö Oy Villas Saariselkä 2:selle maksettavaan vastikkeseen.

KOY Saariselkä Spa Lodge 2 yhtiöllä on oma hallituksen vastuuvakuutus erikseen.

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

	2019	2018
Tuotot	55 625,43	61 645,78
Hoitokulut	56 063,33	73 271,21
Käyttöaste	78 %	62 %

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Huoltoviikoilla suoritettiin perusvuosihoiltoihin kuuluvia huoltotöitä ja keskityttiin olemassa olevan tason säilyttämiseen.

Poistot

Kertomusvuonna ei ole tehty poistoja.

Arvio toiminnan kehittymisestä

Pyritään ylläpitämään kiinteistöyhtiön toimintaa ja tasoa.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 437,90 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

Hallitus

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

1/2019

- 12/2019

JÄLKILASKELMA**Hoitorahoitus**

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet 55 520,43

Käyttökorvaukset 105,00

Hoitotulot yhteensä 55 625,43

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -55 831,80

Muut hoitotalouden korkokulut -52,89

Muut rahoituskulut -178,64

Aktivoinnit 0,00

Hoitomenot yhteensä -56 063,33**Tilikauden hoitovastikejäämä -437,90**

Edellisten tilikausien hoitojäämä -8 671,98

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä
hoitovastikejäämä -9 109,88****Hoito- ja pääomarahoituksen
siirtyvät jäämät yhteensä -9 109,88****TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

Rahoitusomaisuus 6 518,29

Lyhytaikaiset velat -15 628,17

Taseen rahoitusasema -9 109,88

Talousarviovertailu

	Talousarvio	1/2019 - 12/2019	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	55 520,00	55 520,43	0,43	0,00
Käyttökorvaukset				
3200 Käyttökorvaukset	500,00	105,00	-395,00	-79,00
TULOT yhteensä	56 020,00	55 625,43	-394,57	-0,70
HOITOMENOT				
Hallinto				
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-5 200,00	-5 283,84	-83,84	1,61
5351 Tilintarkastusveloitukset	-500,00	-1 364,00	-864,00	172,80
5370 Yhtiökokouskulut	-500,00	-650,32	-150,32	30,06
5373 Postikulut	-100,00	-111,79	-11,79	11,79
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-100,00	-377,29	-277,29	277,29
5378 Perintäkulut	-300,00	154,14	454,14	-151,38
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-200,00	-95,00	105,00	-52,50
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-6 600,00	-6 604,44	-4,44	0,07
5450 Huoltosopimukset	-1 250,00	-1 218,60	31,40	-2,51
5464 Pienkalusto	-800,00	-659,67	140,33	-17,54
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-3 200,00	-98,69	3 101,31	-96,92
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-9 000,00	-12 870,39	-3 870,39	43,00
5633 Suursiivoukset	-3 000,00	-1 750,95	1 249,05	-41,64
5663 Pesula	-5 500,00	1 517,52	7 017,52	-127,59
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-400,00	0,00	400,00	100,00
Vuokrat				
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-26 000,00	-25 920,00	80,00	-0,31
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-500,00	-440,20	59,80	-11,96
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-600,00	-14,88	585,12	-97,52
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-150,00	-43,40	106,60	-71,07
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-150,00	0,00	150,00	100,00
Korko ja rahoituskulut				
8700 Korkokulut ostovelosta	0,00	-52,89	-52,89	100,00
8908 Maksetut huomautus- ja perintäkulut (ei lainoittain kohdistettavat)	0,00	-178,64	-178,64	100,00
MENOT yhteensä	-64 050,00	-56 063,33	7 986,67	-12,47
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	-8 671,98	-8 671,98	100,00

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	-8 030,00	-9 109,88	-1 079,88	13,45
-----------------------------------	-----------	-----------	-----------	-------

Tilinpäätös

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 2864485-2

Tuloslaskelma

	1.1.2019 - 31.12.2019	16.10.2017 - 31.12.2018
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	55 520,43	61 185,78
Käyttökorvaukset	105,00	460,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	55 625,43	61 645,78
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 728,10	-5 874,97
Käyttö ja huolto	-8 581,40	-14 907,51
Siivous	-13 103,82	-23 129,61
Vuokrat	-25 920,00	-28 584,00
Korjaukset	-455,08	-69,64
Muut hoitokulut	-43,40	-229,44
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-206,37	-11 149,39
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-231,53	-22,59
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-437,90	-11 171,98
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-437,90	-11 171,98

Tase

	1.1.2019 - 31.12.2019	16.10.2017 - 31.12.2018
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 025 148,96	1 025 148,96
Sijoitukset yhteensä	1 025 148,96	1 025 148,96
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 025 148,96	1 025 148,96
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 721,45	0,00
Siirtosaamiset	0,00	476,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 721,45	476,04
Saamiset yhteensä	4 721,45	476,04
Rahat ja pankkisaamiset	1 796,84	415,48
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 518,29	891,52
V a s t a a v a y h t e e n s ä	1 031 667,25	1 026 040,48
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 025 148,96	1 025 148,96
Muut rahastot yhteensä	1 025 148,96	1 025 148,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-11 171,98	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-437,90	-11 171,98
Oma pääoma yhteensä	1 016 039,08	1 016 476,98
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	220,58	0,00
Ostovelat	15 407,59	6 307,28
Siirtovelat	0,00	3 256,22
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15 628,17	9 563,50
Vieras pääoma yhteensä	15 628,17	9 563,50
V a s t a t t a v a y h t e e n s ä	1 031 667,25	1 026 040,48



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 -nimisen yhtiön (y-tunnus 2864485-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos

niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.



Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 25.3.2020

Jarno Kuusisto
HT