Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1
c/o Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
www.holidayclub.fi/isannointi
puh. 0300 870 902

Kokouskutsu

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.2.2020 15.00, Holiday Club Tampereen Kylpylän kokoustiloissa, Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 19 §:n varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat sekä yhtiöjärjestyksen 20§ muuttaminen.

Jäljennökset tilinpäätöksestä koskevista asiakirjoista ovat tämän kokouskutsun liitteenä sekä nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere, 11.2.2020 – 25.2.2020 välisenä aikana

Tampereella 11. päivänä helmikuuta 2020

Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1
hallitus

Liitteet: esityslista, toimintakertomus, tilinpäätös ja talousarvio.

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ tai määräämänsä käyttämään
puolestani /mme henkilön nimi

puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1 –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella 25.2.2020, klo 15.00.

_____ ___ päivänä _____kuuta 2020
paikka

_____ _____
osakkeenomistajan allekirjoitus osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ _____
nimenselvennys nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1 **Esityslista**

Varsinainen yhtiökokous 25.2.2020

1. Kokouksen avaus

2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo

3. Kokouksen järjestäytyminen
   Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.

4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

5. Esityslistan hyväksyminen
   Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.

6. Merkinnät
   Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätös-asiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 11.2.2020 - 25.2.2020 välisenä aikana.

7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.9.2018 – 31.8.2019

8. Tilintarkastuskertomus

9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta

10. Tilikauden tuloksen käsittely
    Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden tappio 15.145,95€ siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

11. Päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperiaatteista.

13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.
    Tilikauden aikana hallituksen jäsenmäärä oli 3 henkilöä.

14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta.

15. Talousarvion ja vastikkeiden vahvistaminen tilikaudelle 1.9.2019 – 31.8.2020 ja 1.9.2020–31.8.2021

16. Hallitus esittää yhtiökokouksen päätettäväksi yhtiöjärjestyksen §20 muuttamista.
    §20 kuuluisi jatkossa seuraavasti:

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

17. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

T I L I K A U S I	**1.9.2018 - 31.8.2019**	
Osoite:	Kongressikuja1, 20540 Turku	
Rakennukset		1 kpl
Rakennustyyppi		Kerrostalo
Valmistumisvuosi		2017
Huoneistot	13 huoneistoa, yhteensä 631,5m2	
Y-tunnus		2820246-4
Kunta		Turku
Kaupunginosa/kylä		Nummi
Kortteli		108
Tontti/tila		4
Yhtiö perustettu		23.2.2017
Kaupparekisteri		29.3.2017

Yhtiö omistaa ja hallitsee Koy HC Villas Turun Caribia yhtiön (y tunnus 2753898-6) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.
Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainväliseen RCI – lomanvaihtojärjestelmään

HALLINTO JA ORGANISAATIO
Yhtiökokous pidettiin Tampereella 23.10.2018
Tilikauden aikana hallitus kokoontui kaksi (2) kertaa.

Tilintarkastajat
Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Pekka Hiltunen.

Yhtiön johto
Yhtiön hallitukseen ovat 11.1.2018 alkaen kuuluneet:

Ismo Koskinen	puheenjohtaja
Jyrki Viskari	varsinainen jäsen
Riku Rauhala	varsinainen jäsen

Toimitusjohtaja
Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala 29.3.2017 alkaen.

Henkilökunta / maksetut palkkiot
Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.
Kokouspalkkio hallituksen jäsenille 100€/kokous.

Vastikkeet
Hoitovastikkeella katetaan kiinteistöyhtiön kaikki kulut, jotka muodostuvat Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribian osakkeiden hoitovastikemaksuista ja yhtiön omista kuluista.

Rakennus on otettu majoituskäyttöön 23.6.2017 ja käyttöaste on jatkunut korkeana.

Hallituksen voitonjakoehdotus
Hallitus esittää, että tilikauden tappio 15.145,95 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1
hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Hoitovastikkeet	
Hoitovastikkeet	141 797,85
Käyttökorvaukset	513,15
Vuokratuotot	1 278,31
Korkotuotot	125,78
Tuotot yhteensä	143 715,09
Hoitokulut	
Hoitokulut	154 857,75
Korkokulut	14,24
Välittömät verot	0,60
Hoitokulut yhteensä	154 872,59
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-11 157,50
Edell.tk:n jäämä	6 192,69
Siirtyvä yli-/alijäämä	**-4 964,81**
Rahoitusvastikkeet	
Rahoitusvastikkeet	95 851,22
Tuotot yhteensä	95 851,22
Rahoituskulut	
Vastikevuokrat rahoitusvastikkeet	99 839,67
Rahoituskulut yhteensä	99 839,67
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-3 988,45
Edell.tk:n jäämä	3 948,44
Siirtyvä yli-/alijäämä	**-40,01**

Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastike	-4 964,81
Rahoitusvastike yhteensä	-40,01
yht.	**-5 004,82**
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	27 049,30
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-32 054,12
Taseen rahoitusasema	**-5 004,82**

TALOUSARVIOVERTAILU

	Budjetti 1.9.2018-31.8.2019	Toteutunut 1.9.2018-31.8.2019	Ero budjettiin 1.9.2018-31.8.2019
LIIKEVAIHTO			
Hoitovastikkeet	141 800,00	141 797,85	-2,15
Lainaosuusvastike	0,00	95 851,22	95 851,22
Vuokratuotot	0,00	1 278,31	1 278,31
Käyttökorvaukset	0,00	513,15	513,15
Liikevaihto yhteensä	**141 800,00**	**239 440,53**	**-2,15**
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Kokouspalkkiot	-300,00	-300,00	0,00
Yhtiökokouskulut	-1 000,00	-1 090,57	90,57
Hallituksen kulut	0,00	-616,44	
Isännöinti	-17 150,00	-17 337,48	187,48
Tilintarkastus	-1 000,00	-1 178,00	178,00
Perintäkulut	0,00	-16,08	16,08
Postikulut	0,00	-676,05	676,05
Pankin kulut	-300,00	-463,99	163,99
Muut hallinnon kulut	0,00	0,00	0,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 500,00	-2 741,59	1 241,59
Pienkalusto	-300,00	-921,61	621,61
Huoltosopimukset	0,00	-2 039,68	2 039,68
Vastaanottopalvelut	-17 150,00	-17 337,48	187,48
Siivous	-26 000,00	-28 254,76	2 254,76
Suursiivoukset	0,00	-1 612,00	1 612,00
Pesula	-1 000,00	0,00	-1 000,00
Vakuutukset	-300,00	0,00	-300,00
Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-73 100,00	-78 811,20	5 711,20
Vastikevuokrat rahoitusvastikkeet	-95 850,00	-99 839,67	3 989,67
Kiinteistön korjaus ja huolto	-2 000,00	0,00	-2 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	-200,00	-67,50	-132,50
Polkupyörähuolto	-300,00	0,00	-300,00
Muut kulut	-200,00	0,00	-200,00
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	0,00	-1 392,83	1 392,83
Vastikepyöristykset	0,00	-0,49	0,49
Muut kulut yhteensä	-237 650,00	-254 697,42	16 430,98
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	**-95 850,00**	**-15 256,89**	**-16 433,13**
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	0,00	125,78	125,78
Korkokulut	0,00	-14,24	-14,24
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	111,54	111,54
Muut välittömät verot			
Välittömät verot	0,00	-0,60	0,60
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	**-95 850,00**	**-15 145,95**	**-16 320,99**

TULOSLASKELMA

	liite	1.9.2018-31.8.2019	1.9.2017-31.8.2018
LIIKEVAIHTO			
Vastikkeet	1	237 649,07	180 987,01
Vuokratuotot		1 278,31	0,00
Käyttökorvaukset		513,15	2 965,00
Liikevaihto yhteensä		**239 440,53**	**183 952,01**
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-21 678,61	-19 404,17
Käyttö ja huolto		-23 040,36	-20 876,68
Siivous		-29 866,76	-27 953,01
Vuokrat		-178 650,87	-113 469,62
Korjaukset		-67,50	-134,29
Muut hoitokulut		-1 392,83	-344,88
Luottotappiot ja oikaisuerät		-0,49	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-254 697,42**	**-182 182,65**
LIIKEVOITTO/-TAPPIO		**-15 256,89**	**1 769,36**
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot		125,78	44,41
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-14,24	-45,30
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		111,54	-0,89
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		**-15 145,35**	**1 768,47**
Muut välittömät verot			
Välittömät verot		-0,60	-353,69
Välittömät verot yhteensä		**-0,60**	**-353,69**
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		**-15 145,95**	**1 414,78**

TASE

V A S T A A V A A	liite	**31.8.2019**	**31.8.2018**
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	2		
Sijoitukset			
Muut osakkeet ja osuudet		1 277 147,91	1 277 147,91
Sijoitukset yhteensä		1 277 147,91	1 277 147,91
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 277 147,91	1 277 147,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset	3		
Myyntisaamiset		18 297,25	15 810,30
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		18 297,25	15 810,30
Rahat ja pankkisaamiset		8 752,05	14 325,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		27 049,30	30 135,86
V A S T A A V A		**1 304 197,21**	**1 307 283,77**
V A S T A T T A V A A			
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun oman pääoman rahasto		1 277 147,91	1 277 147,91
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		7 641,13	6 226,35
Tilikauden voitto (tappio)		-15 145,95	1 414,78
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4	1 272 143,09	1 287 289,04
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	5		
Ostovelat		30 876,12	1 586,64
Siirtovelat		1 178,00	18 054,40
Välittömät verot		0,00	353,69
Lyhytaikainen yhteensä		32 054,12	19 994,73
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		32 054,12	19 994,73
V A S T A T T A V A A		**1 304 197,21**	**1 307 283,77**

KIINTEISTÖ OY CARIBIA SPA LODGE 1

TALOUSARVIO 2020	**BUDJETTI**	**TOTEUTUNUT**
	1.9.2019-31.8.2020	**1.9.2018-31.8.2019**
TUOTOT		
Vastikkeet	**141800**	**144756,61**
Vastike		
Palkat ja palkkiot	300	300,00
Yhtiökokouskulut	1 000	1 090,57
Koy HC Villas Turun Caribia hoitovastikkeet	73 100	78 811,20
Polkupyörähuolto	300	0,00
Vakuutus	300	0,00
Kiinteistöhuolto	2 000	2 039,68
Kaluston korjaus	200	67,50
Vastaanottopalvelut	17 150	17 337,48
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	17 150	17 337,48
Tilintarkastus	1 000	1 178,00
Pankki-,posti- ja rek.maksut	300	1 200,00
Pienkalusto	300	921,61
Pesulapalvelut	1 000	0,00
Siivouspalvelut	26 000	29 866,76
Kuluvat käyttötarvikkeet	1 500	2 741,59
Muut kulut	200	344,88
	141 800	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	**141 800**	**153 236,75**
Koy HC Villas Turun Caribia rahoitusvastikkeet	**95 850**	**99 839,67**

Hoitovastikkeet	Hoitovastike/viikko
Huoneisto 39,0 m²	171,71 €
Huoneisto 51,0 m²	224,54 €
Huoneisto 67,5 m²	297,19 €

Rahoitusvastike	Rahoitusvastike/viikko
Huoneisto 39,0 m²	129,96 €
Huoneisto 51,0 m²	169,95 €
Huoneisto 67,5 m²	- €

Kokonaisvastike 2020	yhteensä/viikko
Huoneisto 39,0 m²	301,67 €
Huoneisto 51,0 m²	394,49 €
Huoneisto 67,5 m²	297,19 €

KIINTEISTÖ OY CARIBIA SPA LODGE 1

TALOUSARVIO 2021	**BUDJETTI**	**TOTEUTUNUT**
	1.9.2020-31.8.2021	**1.9.2018-31.8.2019**
TUOTOT		
Vastikkeet	**157811,85**	**144756,61**
Vastike		
Palkat ja palkkiot	300	300,00
Yhtiökokouskulut	1 000	1 090,57
Koy HC Villas Turun Caribia hoitovastikkeet	79 000	78 811,20
Polkupyörähuolto	300	0,00
Vakuutus	300	0,00
Kiinteistöhuolto	2 000	2 039,68
Kaluston korjaus	200	67,50
Vastaanottopalvelut	17 450	17 337,48
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	17 450	17 337,48
Tilintarkastus	1 200	1 178,00
Pankki-,posti- ja rek.maksut	1 200	1 140,04
Pienkalusto	400	921,61
Pesulapalvelut	1 000	0,00
Siivouspalvelut	31 000	29 866,76
Kuluvat käyttötarvikkeet	3 000	2 741,59
Tiedottaminen	1 400	1 392,83
Muut kulut	611,85	633,01
	157 811,85	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	**157 811,85**	**154 857,75**
Koy HC Villas Turun Caribia rahoitusvastikkeet	**99 900**	**99 839,67**

Hoitovastikkeet	Hoitovastike/4,90€/m2
Huoneisto 39,0 m²	191,10 €
Huoneisto 51,0 m²	249,90 €
Huoneisto 67,5 m²	330,75 €

Rahoitusvastike	3,45€/m2
Huoneisto 39,0 m²	134,55 €
Huoneisto 51,0 m²	175,95 €
Huoneisto 67,5 m²	- €

Kokonaisvastike 2021	yhteensä/viikko
Huoneisto 39,0 m²	325,65 €
Huoneisto 51,0 m²	425,85 €
Huoneisto 67,5 m²	330,75 €