

## **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS**

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribian osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **torstaina 21.1.2021 kello 12.00, Holiday Club Tampereen Kylpylä, Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 24§:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Kokoukseen paikalle tulevia pyydetään **ennakkoon ilmoittamaan osallistumisestaan** sähköpostiin [etela@holidayclub.fi](mailto:etela@holidayclub.fi) viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Kirjoita viestin aiheeksi / otsikoksi **TURUN CARIBIA**

Kokouksessa tulee noudattaa turvaetäisyyksiä, käyttää kasvomaskia ja muutoinkin noudattaa THL:n kokouspäivänä voimassa olevia määräyksiä ja suosituksia.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta.

Etäosallistujien on **ilmoitettava osallistumisestaan** sähköpostitse osoitteeseen [etela@holidayclub.fi](mailto:etela@holidayclub.fi) viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Viestin aiheeksi / otsikoksi tulee kirjoittaa **TURUN CARIBIA**

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

**Valtakirjat** pyydetään toimittamaan klo 11.30 mennessä kokouspaikalle tai viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä sähköpostiin [etela@holidayclub.fi](mailto:etela@holidayclub.fi) Kirjoita viestin aiheeksi / otsikoksi **TURUN CARIBIA**

Tampereella 30. päivänä joulukuuta 2020

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia  
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista  
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.9.2019-31.8.2020  
Tilintarkastuskertomus  
Talousarvioesitykset tilikaudelle 1.9.2020-31.8.2021

Tämä kutsu lähetetään Teille kirjepostina ja sähköpostina. Pyydämmekin tarkistamaan, että kutsu liitteineen on tullut myös yhtiölle ilmoittamaan sähköpostiin. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan asiasta osoitteeseen [isannointi@holidayclub.fi](mailto:isannointi@holidayclub.fi) , jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä.

Kutsu liitteineen löytyy 4.1.2021 alkaen myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:  
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

**Kiinteistö Oy HC Villas**

**Turun Caribia**

c/o Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere  
puh. 0306 870 200, email: [isannointi@holidayclub.fi](mailto:isannointi@holidayclub.fi)

**KOKOUSKUTSU**

## **V A L T A K I R J A**

**Valtakirjanantaja voi lähettää omasta sähköpostistaan valtakirjan osoitteeseen [etela@holidayclub.fi](mailto:etela@holidayclub.fi) viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä.**  
Viestin aiheeksi / otsikoksi tulee kirjoittaa **TURUN CARIBIA**

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani / mme  
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia** –nimisen yhtiön varsinaisessa  
yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella torstaina 21.1.2021 klo 12.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021  
paikka

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
nimen selvennys

\_\_\_\_\_  
nimen selvennys

Huoneiston numero \_\_\_\_\_

**Valtakirja tarvitaan **AINA** seuraavissa tapauksissa:**

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

**HUOM!** Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

## **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 21.1.2021**

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat
3. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 25§:n mukaisesti.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen  
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.  
Lisäksi ne ovat nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa osoitteessa  
Lapinniemenranta 12, II-kerros, 33180 Tampere, kokouskutsun päiväyksestä alkaen.
7. Käsitellään tilinpäätös 31.8.2020
8. Käsitellään tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
10. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
11. Päätetään tuloksen käsittelystä
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
13. Päätetään hallituksen jäsenten määrä (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet
14. Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö
15. Päätetään talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista  
Hallitus pyytää valtuuksia jättää yhden kuukauden hoitovastikkeen määrää vastaavan summan vastikkeita keräämättä, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne sen mahdollistaa.
16. Päätetään yhtiön pitkäaikaisen lainan takaisinmaksun rahastoisesta  
Hallitus esittää, että osakkaiden mahdollisesti tilikauden aikana tekemät ylimääräiset lainaosuussuoritukset / kertasuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon.  
Ja että rahoitusvastikkeen muodossa lainan suunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten kerättävät lyhennysosuudet tuloutetaan vuosittain eikä niitä rahastoida.

17. Päätetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta

Hallitus esittää, että yhtiöjärjestyksen 25§ muutetaan seuraavasti:

**25§ nykyisessä muodossaan:**

25 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.

**Esitys uudeksi 25§:ksi:**

25 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kahta (2) viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla ja lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

18. Päätetään rakennusrahaston kartuttamisesta

Hallitus esittää, että rakennusrahastoa kartutetaan 131.425,56 eurolla, jotka perustajaosakas, Holiday Club Resorts Oy, on yhtiöön lisää sijoittanut.

Lisäyksen jälkeen rakennusrahaston määrä on 7.100.982,61 euroa.

19. Muut asiat

20. Kokouksen päättäminen

# Toimintakertomus

1.9.2019 - 31.8.2020

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619  
33101 Tampere

Y-tunnus: 2753898-6

## Sisällysluettelo

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Yleiset tiedot yhtiöstä.....                           | 3  |
| Yhtiön perustiedot.....                                | 3  |
| Yleistä yhtiöstä .....                                 | 4  |
| Yhtiön osakkeet .....                                  | 4  |
| Lunastusoikeus .....                                   | 4  |
| Operaattorisopimus .....                               | 4  |
| Omakäyttö .....                                        | 4  |
| Vuokratuotto .....                                     | 4  |
| HALLINTO JA ORGANISAATIO .....                         | 5  |
| Tilintarkastajat.....                                  | 5  |
| Yhtiön johto .....                                     | 5  |
| Toimitusjohtaja.....                                   | 5  |
| Henkilökunta / maksetut palkkiot .....                 | 5  |
| Vastikkeet .....                                       | 5  |
| Laina, talo A .....                                    | 6  |
| Laina, talo B .....                                    | 6  |
| Poistot.....                                           | 6  |
| Vastuut ja pysyvät rasitteet.....                      | 6  |
| Rakentamisvaiheen aikainen vakuus.....                 | 7  |
| Rakennusvirhevakuutus / suorituskyyttömyysvakuus ..... | 7  |
| Määräaikainen maanvuokrasopimus .....                  | 7  |
| Vakuutukset.....                                       | 7  |
| Hallituksen voitonjakoehdotus.....                     | 7  |
| Teidot yhtiövastikkeiden käytöstä.....                 | 8  |
| Jälkilaskelma .....                                    | 8  |
| Talousarviovertailu .....                              | 10 |
| Päiväys ja allekirjoitukset .....                      | 13 |

## Yleiset tiedot yhtiöstä

### Yhtiön perustiedot

|                       |                                |                                    |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Tontti                | Vuokratontti                   | määräala noin 9.646 m <sup>2</sup> |
| Vuokranantaja         | Rausanne Oy                    |                                    |
| Vuokra-aika           | 50 vuotta                      | 15.12.2015 - 31.12.2065            |
| Vuosivuokra           | 113.402,67 €                   |                                    |
| A-TALO                |                                |                                    |
| Osoite                | Kongressikuja 1, 20540 Turku   |                                    |
| Valmistuminen         | 22.6.2017                      |                                    |
| Rakennukset Lukumäärä | 1 kpl                          |                                    |
| Kerroksien lukumäärä  | 4 kpl                          |                                    |
| Rakennustyyppi        | Kerrostalo                     |                                    |
| Käyttötarkoitus       | Loma-asunnot                   |                                    |
| Huoneistot            | 58 kpl                         | 1872 kpl B-sarjan osakkeita        |
|                       | - 39,0 m <sup>2</sup> / 19 kpl |                                    |
|                       | - 41,0 m <sup>2</sup> / 3 kpl  |                                    |
|                       | - 51,0 m <sup>2</sup> / 32 kpl |                                    |
|                       | - 67,5 m <sup>2</sup> / 4 kpl  |                                    |
| Toimistotila          | - 220,0 m <sup>2</sup> / 1 kpl | 134 kpl C-sarjan osakkeita         |
| Huoneistoala          | 2.986,0 m <sup>2</sup>         |                                    |
| Kerrosala             | 4.072,0 m <sup>2</sup>         |                                    |
| Kokonaisala           | 4.343,0 m <sup>2</sup>         |                                    |
| Tilavuus              | 14.450,0 m <sup>3</sup>        |                                    |
| B-TALO                |                                |                                    |
| Osoite                | Pispalantie 5, 20540 Turku     |                                    |
| Valmistuminen         | 20.6.2019                      |                                    |
| Rakennukset Lukumäärä | 1 kpl                          |                                    |
| Kerroksien lukumäärä  | 2 kpl                          |                                    |
| Rakennustyyppi        | Luhtitalo                      |                                    |
| Käyttötarkoitus       | Loma-asunnot                   |                                    |
| Huoneistot            | 16 kpl                         | 576 kpl B-sarjan osakkeita         |
|                       | - 53,0 m <sup>2</sup> / 12 kpl |                                    |
|                       | - 53,5 m <sup>2</sup> / 4 kpl  |                                    |
| Huoneistoala          | 850,0 m <sup>2</sup>           |                                    |
| Kerrosala             | 995,0 m <sup>2</sup>           |                                    |
| Tilavuus              | 3.210,0 m <sup>3</sup>         |                                    |
| Y-tunnus              | 2753898-6                      |                                    |
| Kunta                 | Turku                          |                                    |
| Kaupunginosa/kylä     | Nummi                          |                                    |
| Tila/kortteli         | 108                            |                                    |
| Tontti                | 4                              |                                    |
| Yhtiö perustettu      | 16.3.2016                      |                                    |
| Kaupparekisteri       | 16.5.2016                      |                                    |

## Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita määräälaa Turun kaupungin korttelissa 108 sijaitsevasta tontista nro 4 sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä rakentaa tai rakennuttaa tontille rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

Viranomaisen on hyväksynyt A-talon huoneistoinen käyttöönotettavaksi 16.6.2017. A-talon käyttöönotto on tapahtunut 22.6.2017. Viranomaisen on tehnyt loppukatselmuksen 11.12.2017. Hanke on silloin todettu valmiiksi. Kohteen 2-vuotistakuutarkastus on tehty 5.7.2019.

B-talon käyttöönotto on tapahtunut 20.6.2019. Viranomaisen on tehnyt loppukatselmuksen 13.6.2019. Rakennus on silloin todettu valmiiksi.

## Yhtiön osakkeet

"Yhtiön osakkeet jakautuvat A-, B- ja C- sarjan osakkeisiin.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan. B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kuudesosan (1/6) vuodesta (yhtiöjärjestyksen 8§). C-sarjan osakkeilla omistetaan ja hallitaan yhtiössä olevaa varastotilaa sekä toimistotilaa."

Osakkeilla hallittavat tilat sijaisevat talossa A ja B, jotka on rakennettu eri aikaan.

A-talossa on yhteensä 58 huoneistoa, joissa yhteensä 2.766 m<sup>2</sup> / 1.872 B-sarjan osaketta ja toimistotila 220 m<sup>2</sup> / 134 C-sarjan osaketta. B-talossa on 16 huoneistoa, joissa yhteensä 850 m<sup>2</sup> / 576 B-sarjan osaketta.

## Lunastusoikeus

Kiinteistö Oy:llä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan omistamat B-sarjan osakkeet noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan kiinteistö oy:tä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään vähintään kahdeksan kuukauden vastikkeiden maksamattomuutta.

## Operaattorisopimus

Jokaisen A- ja B- sarjan osakkeenomistajan tulee solmia operaattoriyhtiön kanssa operaattorisopimus. Yhtiöjärjestyksen 6§:ssä määritellään operaattorisopimuksen tarkemmista ehdoista.

## Omakäyttö

Osakkeenomistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden (1. kausi: tammi-huhtikuu / 2. kausi: touko-elokuu / 3. kausi: syys-joulukuu) alkua aikooko tämä käyttää itse huoneistoa. Yhtiöjärjestyksen 7§:ssä määritellään omakäytön tarkemmista ehdoista.

## Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytän ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kolme kertaa vuodessa niille osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen.

Vuokratuotosta on tarkemmat määräykset yhtiöjärjestyksen 9§:ssä.



## HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous on pidetty 23.1.2020 Tampereella.

### Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajaksi on valittu Jarno Kuusisto ja varamieheksi Jussi Pohjaranta Talousvahvistus Oy:stä.

### Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat 23.1.2020 asti kuuluneet:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Riku Rauhala      | puheenjohtaja     |
| Juhani Tauriainen | varsinainen jäsen |
| Pirkko Lehtinen   | varsinainen jäsen |
| Markku Ketola     | varsinainen jäsen |
| Saija Tarro       | varsinainen jäsen |

Tilikauden aikana tässä kokoonpanossa hallitus piti kaksi (2) kokousta, joista yksi (1) oli sähköpostikokous.

Yhtiön hallitukseen ovat 23.1.2020 alkaen kuuluneet:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Riku Rauhala      | puheenjohtaja     |
| Juhani Tauriainen | varsinainen jäsen |
| Pirkko Lehtinen   | varsinainen jäsen |
| Markku Ketola     | varsinainen jäsen |
| Saija Tarro       | varsinainen jäsen |
| Pekka Hiukka      | varsinainen jäsen |
| Pertti Kosonen    | varsinainen jäsen |

Tilikauden aikana tässä kokoonpanossa hallitus piti kaksi (2) kokousta.

### Toimitusjohtaja

Marja Paija / Holiday Club Resorts Oy

### Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

### Vastikkeet

Talousarvion mukaisia hoitovastikkeita on kerätty seuraavasti:

B-osakkeet, Talot A ja B, partner-huoneistot 1/6 10,40 €/m<sup>2</sup>/kk

|                               |                         |             |              |
|-------------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| ajalta 1.9.2019-31.8.2020     | yht 3616 m <sup>2</sup> | 12 kk       |              |
| 39,0 m <sup>2</sup> / 114 kpl |                         | 67,60 e/kk  | 92 476,80 €  |
| 41,0 m <sup>2</sup> / 18 kpl  |                         | 71,07 e/kk  | 15 350,40 €  |
| 51,0 m <sup>2</sup> / 192 kpl |                         | 88,40 e/kk  | 203 665,76 € |
| 53,0 m <sup>2</sup> / 72 kpl  |                         | 91,87 e/kk  | 79 372,80 €  |
| 53,5 m <sup>2</sup> / 24 kpl  |                         | 92,73 e/kk  | 26 706,20 €  |
| 67,5 m <sup>2</sup> / 24 kpl  |                         | 117,00 e/kk | 33 696,00 €  |
| C-osakkeet, toimistotila      |                         |             |              |
| 220,0 m <sup>2</sup>          |                         | 833,35 e/kk | 10 000,00 €  |
|                               | yhteensä                |             | 461 269,16 € |

### Laina, talo A

Yhtiöllä on Turun Seudun Osuuspankilta pitkäaikainen 7.272.000 euron määräinen laina, joka kohdistuu A-talon osakkeille. Lainan saldo oli tilinpäätöshetkellä 6.318.000 e. Lainan seuraavat lyhennykset erääntyvät 31.12.2020 ja 30.6.2021, molemmat lyhennykset määrältään 175.500 e. Lainan viimeinen takaisinmaksupäivä on 30.6.2038.

Talousarvion mukaisesti rahoitusvastikkeita on kerätty seuraavasti:

B-osakkeet talo A partner-huoneistot 1/6 Lainasta vastaavia osakkeita on 1.807,121 kpl

|                                     |                      |              |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| ajalta 1.9.2019-28.2.2020           | 20,75 €/jyv osake/kk | 6 kk         |
| 39,0 m <sup>2</sup>                 | 96,15 e/kk           |              |
| 41,0 m <sup>2</sup>                 | 96,15 e/kk           |              |
| 51,0 m <sup>2</sup>                 | 117,55 e/kk          |              |
| 67,5 m <sup>2</sup>                 | 149,57 e/kk          |              |
| ajalta 1.3.2020-31.8.2020           | 20,00 €/jyv osake/kk | 6 kk         |
| 39,0 m <sup>2</sup>                 | 92,67 e/kk           |              |
| 41,0 m <sup>2</sup>                 | 92,67 e/kk           |              |
| 51,0 m <sup>2</sup>                 | 113,27 e/kk          |              |
| 67,5 m <sup>2</sup>                 | 144,16 e/kk          |              |
| kerätyt rahoitusvastikkeet yhteensä |                      | 442 309,02 € |

### Laina, talo B

Yhtiöllä on Turun Seudun Osuuspankilta pitkäaikainen 1.536.000 euron määräinen laina, joka kohdistuu B-talon osakkeille. Lainan saldo oli tilinpäätöshetkellä 1.504.000 euroa.

Lainan ensimmäinen lyhennys erääntyy 31.12.2020. Lyhennystapa on tasalyhenteinen ja erän suuruus on 37.463,42 e. Lyhennyserien lukumäärä on 41 kpl, laina-aika 20 vuotta ja velan viimeinen takaisinmaksupäivä on 31.12.2040.

Talousarvion mukaisia rahoitusvastikkeita on kerätty osakkailta seuraavasti:

B-osakkeet talo B partner-huoneistot 1/6

|                                     |                  |              |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| ajalta 1.9.2019-30.6.2020           | 3,70 €/osake/kk  | 6 kk         |
| 53,0 m <sup>2</sup> / 6 osaketta    | 22,20 e/kk       |              |
| 53,5 m <sup>2</sup> / 6 osaketta    | 22,20 e/kk       |              |
| ajalta 1.7.2020-31.8.2020           | 15,30 €/osake/kk | 6 kk         |
| 53,0 m <sup>2</sup> / 6 osaketta    | 91,82 e/kk       |              |
| 53,5 m <sup>2</sup> / 6 osaketta    | 91,82 e/kk       |              |
| kerätyt rahoitusvastikkeet yhteensä |                  | 112.734,43 € |

### Poistot

Tilikaudella on tehty poistoja rakennuksista 154.691,85 e ja koneista ja kalustosta 272.410,00 e, yhteensä 427.101,85 e.

### Vastuut ja pysyvät rasitteet

Yhtiöllä on 11.997.000 euron kiinnitykset tontin vuokraoikeuteen. Kiinnitykset on pantattu Turun Seudun Osuuspankilta olevien pitkäaikaisten lainojen maksamisen vakuudeksi.

#### Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Yhtiöllä on B-talon osalta rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus Turun Seudun Osuuspankilta.  
Asuntokauppalaki (23.9.1994/843) 2. luku 17§.

#### Rakennusvirhevakuutus / suorituskyyttömyysvakuus

Yhtiöllä on rakennusvirhevakuutus perustajaosakkaan suorituskyyttömyyden varalle (asuntokauppalaki 2. luku 19§) Fenniasta.

#### Määräaikainen maanvuokrasopimus

Määräaikainen maanvuokrasopimus on voimassa 1.1.2016 - 31.12.2065. Jäljellä oleva vuokravastuu on (45 v 4 kk) noin 5.141.000 euroa.

#### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistövakuutus Vakuutusyhtiö Fenniasta.

#### Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

A-talon tarkastus, jossa on todettu 2-vuotistakuutarkastuksessa vielä tekemättä olevat takuutyöt tehdyiksi, on pidetty 12.6.2020.

B-talon takuutarkastus on pidetty 12.6.2020.

Kiinteistöverotukseen on haettu oikaisu vuoden 2020 osalta. Maksettavan veron määrä aleni noin 13.700 e. Vuosilta 2017-2019 oikaisua on haettu taannehtivasti, mutta päätöstä niiden osalta ei ole vielä saatu.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.1.2020 on keskusteltu yhtiöjärjestyksen 25§:n muuttamisesta. Pykälässä määrätään yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

#### Hallituksen voitonjakoehdotus

Tilikauden taseen mukainen tulos on 0,00 e. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

## Teidot yhtiövastikkeiden käytöstä

### Jätkilaskelma

|  |          |
|--|----------|
|  | 9/2019   |
|  | - 8/2020 |

#### Hoitorahoitus A ja B osakkeet, talot A ja B

##### Tilikauden hoitorahoitus

###### Hoitotulot

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Hoitovastikkeet              | 451 268,96 |
| Korkotuotot                  | 148,15     |
| Luottotappiot ja oikaisuerät | 10,83      |

**Hoitotulot yhteensä 451 427,94**

###### Hoitomenot

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Kiinteistön hoitokulut        | -389 694,61 |
| Muut hoitotalouden korkokulut | -145,70     |
| Muut rahoituskulut            | -100,59     |

**Hoitomenot yhteensä -389 940,90**

**Tilikauden hoitojäämä 61 487,04**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 3 314,30

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä 64 801,34**

#### Hoitorahoitus C-osakkeet, toimistotilat

##### Tilikauden hoitorahoitus

###### Hoitotulot

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Hoitovastikkeet | 10 000,20 |
|-----------------|-----------|

**Hoitotulot yhteensä 10 000,20**

###### Hoitomenot

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Kiinteistön hoitokulut | -6 757,24 |
|------------------------|-----------|

**Hoitomenot yhteensä -6 757,24**

**Tilikauden hoitojäämä 3 242,96**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 2 603,13

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä 5 846,09**

#### Pääomarahaus

##### Pääomavastikelaina 1, talo A

###### Tilikausi

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Pääomavastike         | 442 309,02  |
| Lainaosuussuoritukset | 20 216,27   |
| Lainalyhennykset      | -371 900,00 |
| Korkokulut            | -99 570,87  |
| Muut rahoituskulut    | -11,00      |

**Tilikauden jäämä -8 956,58**

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä 102 449,93

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 93 493,35**

**Pääomavastikelaina 2 talo B**

Tilikausi

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Pääomavastikkeet      | 38 731,80  |
| Lainaosuussuoritukset | 31 731,60  |
| Lainalyhennykset      | -32 000,00 |
| Korkokulut            | -18 680,37 |
| Muut rahoituskulut    | -4,60      |

**Tilikauden jäämä** **19 778,43**

Aikaisempien tilikausien jäämä 151,22

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä** **19 929,65**

**Investointirahoitus talo B**

Tilikauden investoinnit

Investointituotot

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Ennakkomaksut/SVOP | 131 425,56 |
| Lainan nostot      | 15 360,00  |

**Investointituotot yhteensä** **146 785,56**

Investoinnit -146 416,06

**Tilikauden investointijäämä** **369,50**

Ed. tilikausien investointijäämä 1 512,28

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointijäämä** **1 881,78**

---

**Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä** **185 952,21**

**TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Rahoitusomaisuus    | 251 480,64 |
| Lyhytaikaiset velat | -65 528,43 |

---

**Taseen rahoitusasema** **185 952,21**

## Talousarviovertailu

|                                          | Talousarvio       | 9/2019<br>- 8/2020 | € ero         | % ero       |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------------|
| <b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b> |                   |                    |               |             |
| <b>HOITOTULOT</b>                        |                   |                    |               |             |
| Hoitovastikkeet                          |                   |                    |               |             |
| 3000 Hoitovastikkeet                     | 451 276,80        | 451 268,96         | -7,84         | 0,00        |
| 3003 Toimisto- ja työhuoneistovastikkeet | 10 000,20         | 10 000,20          | 0,00          | 0,00        |
| Rahoitustulot (hoito)                    |                   |                    |               |             |
| 8020 Korkotuotot                         | 0,00              | 148,15             | 148,15        | 100,00      |
| <b>TULOT yhteensä</b>                    | <b>461 277,00</b> | <b>461 417,31</b>  | <b>140,31</b> | <b>0,03</b> |
| <b>HOITOMENOT</b>                        |                   |                    |               |             |
| Hallinto                                 |                   |                    |               |             |
| 5200 Kokouspalkkiot                      | -2 500,00         | -2 550,00          | -50,00        | 2,00        |
| 5223 Hallituksen matkakorvaukset         | 0,00              | -104,80            | -104,80       | 100,00      |
| 5224 Kilometrikorvaukset                 | 0,00              | -760,67            | -760,67       | 100,00      |
| 5301 Isännöinnin sopimusveloitukset      | -18 000,00        | -17 485,48         | 514,52        | -2,86       |
| 5351 Tilintarkastusveloitukset           | -1 800,00         | -4 340,00          | -2 540,00     | 141,11      |
| 5370 Yhtiökokouskulut                    | -2 500,00         | -2 437,31          | 62,69         | -2,51       |
| 5371 Hallituksen kokouskulut             | -2 700,00         | -73,85             | 2 626,15      | -97,26      |
| 5373 Postikulut                          | -3 000,00         | -3 164,91          | -164,91       | 5,50        |
| 5377 Pankki- ja maksuliikennekulut       | -2 000,04         | -2 052,91          | -52,87        | 2,64        |
| 5378 Perintäkulut                        | -99,96            | -196,41            | -96,45        | 96,49       |
| 5389 Muut toimisto- ja hallintokulut     | -500,04           | -3 125,30          | -2 625,26     | 525,01      |
| Käyttö ja huolto                         |                   |                    |               |             |
| 5441 Vartiointi                          | -600,00           | 0,00               | 600,00        | 100,00      |
| 5446 Palovartiointijärjestelmä           | -699,96           | -1 241,12          | -541,16       | 77,31       |
| 5448 Hissihuoltosopimukset               | -1 299,96         | -4 349,08          | -3 049,12     | 234,55      |
| 5450 Huoltosopimukset                    | -47 400,00        | -45 963,44         | 1 436,56      | -3,03       |
| 5464 Pienkalusto                         | -6 000,00         | -7 179,05          | -1 179,05     | 19,65       |
| 5470 Kuluvat käyttötarvikkeet            | 0,00              | -2 095,13          | -2 095,13     | 100,00      |
| Ulkoalueiden hoito                       |                   |                    |               |             |
| 5580 Yleisalueiden hoito                 | -3 500,04         | -4 150,64          | -650,60       | 18,59       |
| Siivous                                  |                   |                    |               |             |
| 5631 Siivous yleiset tilat Villas        | -11 000,04        | -8 968,81          | 2 031,23      | -18,47      |
| 5632 Siivous tilaustyöt Villas           | -9 999,96         | -6 433,03          | 3 566,93      | -35,67      |
| 5646 Vuokratekstiilit                    | 0,00              | -864,01            | -864,01       | 100,00      |
| Lämmitys                                 |                   |                    |               |             |
| 5700 Lämmitys                            | -39 999,96        | -34 621,28         | 5 378,68      | -13,45      |
| Vesi ja jätevesi                         |                   |                    |               |             |
| 5800 Vesi ja jätevesi                    | -18 000,00        | -14 743,10         | 3 256,90      | -18,09      |
| Sähkö ja kaasu                           |                   |                    |               |             |
| 5910 Sähkömaksut                         | -39 999,96        | -37 970,60         | 2 029,36      | -5,07       |
| Jätehuolto                               |                   |                    |               |             |
| 6000 Jätehuolto                          | -6 999,96         | -5 329,63          | 1 670,33      | -23,86      |

|                                                                          |                   |                   |                  |               |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Vahinkovakuutukset                                                       |                   |                   |                  |               |
| 6100 Vahinkovakuutukset                                                  | -4 000,00         | -5 597,60         | -1 597,60        | 39,94         |
| Vuokrat                                                                  |                   |                   |                  |               |
| 6211 Tonttivuokratulot                                                   | -                 | -                 | 11 597,37        | -9,28         |
| 6212 Tilavuokrat                                                         | 125 000,04        | 113 402,67        | 714,44           | -6,49         |
| Kiinteistövero                                                           | -11 000,04        | -10 285,60        |                  |               |
| 6300 Kiinteistövero                                                      | -44 000,00        | -35 404,32        | 8 595,68         | -19,54        |
| Korjaukset                                                               |                   |                   |                  |               |
| 6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot                                   | -15 000,00        | -6 222,48         | 8 777,52         | -58,52        |
| 6500 Kaluston korjaus ja huolto                                          | -15 000,00        | -5 198,56         | 9 801,44         | -65,34        |
| Muut hoitomenot                                                          |                   |                   |                  |               |
| 6800 Muut hoitokulut                                                     | -500,04           | 0,00              | 500,04           | 100,00        |
| 6804 Internet / Laajakaista                                              | -9 000,00         | -10 140,06        | -1 140,06        | 12,67         |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                                             |                   |                   |                  |               |
| 3905 Vastikepyöritykset                                                  | 0,00              | 10,83             | 10,83            | 100,00        |
| Korko ja rahoituskulut                                                   |                   |                   |                  |               |
| 8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä                             | 0,00              | -66,17            | -66,17           | 100,00        |
| 8700 Korkokulut ostoveloihin                                             | 0,00              | -22,04            | -22,04           | 100,00        |
| 8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut                             | 0,00              | -57,49            | -57,49           | 100,00        |
| 8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä                     | 0,00              | -65,59            | -65,59           | 100,00        |
| 8908 Maksetut huomautus- ja perintäkulut (ei lainoittain kohdistettavat) | 0,00              | -35,00            | -35,00           | 100,00        |
| <b>MENOT yhteensä</b>                                                    | <b>-442100,00</b> | <b>-396687,31</b> | <b>45412,69</b>  | <b>-10,27</b> |
| Hoito yli/alijäämä                                                       |                   |                   |                  |               |
| 0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä                               | 0,00              | 3 314,30          | 3 314,30         | 100,00        |
| 0024 Hoitorahoitus C-osakkeet, siirtyvä yli-/alijäämä                    | 0,00              | 2 603,13          | 2 603,13         | 100,00        |
| <b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta</b>                                 | <b>19 177,00</b>  | <b>70 647,43</b>  | <b>51 470,43</b> | <b>268,40</b> |
| <b>RAHOITUS</b>                                                          |                   |                   |                  |               |
| <b>RAHOITUS</b>                                                          |                   |                   |                  |               |
| Pääomavastike                                                            |                   |                   |                  |               |
| 8101 Pääomavastike 1 talo A                                              | 443 231,52        | 442 309,02        | -922,50          | -0,21         |
| 8102 Pääomavastike 2 talo B                                              | 38 941,68         | 38 731,80         | -209,88          | -0,54         |
| Lainaosuussuoritukset                                                    |                   |                   |                  |               |
| 8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1 talo A                          | 0,00              | 20 216,27         | 20 216,27        | 100,00        |
| 8302 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 2 talo B                          | 0,00              | 31 731,60         | 31 731,60        | 100,00        |
| <b>MENOT</b>                                                             |                   |                   |                  |               |
| Lyhennykset (Lainaosuussuoritusten rahastointi)                          |                   |                   |                  |               |
| 24312 Pääomavastikelaina 1, talo A                                       | 0,00              | -20 350,00        | -20 350,00       | 100,00        |
| 24322 Pääomavastikelaina 2, talo B                                       | 0,00              | -32 000,00        | -32 000,00       | 100,00        |

|                                                  |             |             |           |        |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|--------|
| Lyhennykset (lyhennyssuunnitelman mukaiset)      |             |             |           |        |
| 27312 Pääomavastikelaina 1, talo A               | -351 550,00 | -351 550,00 | 0,00      | 0,00   |
| lyhennykset FI47 5716 9080 0720 23               |             |             |           |        |
| Korot                                            |             |             |           |        |
| 8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, talo A    |             |             |           |        |
| FI47 5716 9080 0720 23                           | -98 441,00  | -99 570,87  | -1 129,87 | 1,15   |
| 8632 Korkokulut, pääomavastikelaina 2, talo B    |             |             |           |        |
| FI26 5716 9080 0911 22                           | -23 424,00  | -18 680,37  | 4 743,63  | -20,25 |
| Muut kulut                                       |             |             |           |        |
| 8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1     |             |             |           |        |
| FI47 5716 9080 0720 23                           | -4,60       | -11,00      | -6,40     | 139,13 |
| 8832 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 2     |             |             |           |        |
| FI26 5716 9080 0911 22                           | -4,60       | -4,60       | 0,00      | 0,00   |
| Pääoma yli/alijäämä                              |             |             |           |        |
| 0031 Pääomalaina 1 siirtyvä yli-/alijäämä talo A | -6 764,08   | -8 956,40   | -2 192,32 | -30,44 |
| 0032 Pääomalaina 2 siirtyvä yli-/alijäämä talo B | 15 513,08   | 19 778,43   | 4 265,35  | 26,63  |
| Pääomajäämä                                      | 8 749,00    | 10 822,03   | -2 073,03 | -23,69 |



# Tilinpäätös

1.9.2019 - 31.8.2020

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619  
33101 Tampere

Y-tunnus: 2753898-6

## Sisällysluettelo

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Tuloslaskelma .....                                           | 3  |
| Tase.....                                                     | 4  |
| Tase.....                                                     | 5  |
| Liitetiedot .....                                             | 6  |
| Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot.....           | 6  |
| Pysyvien vastaavien arvostaminen.....                         | 6  |
| Tuloslaskelman liitetiedot .....                              | 6  |
| Liikevaihto.....                                              | 6  |
| Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä ..... | 6  |
| Poistot ja arvonalentumiset .....                             | 6  |
| Rahoitustuotot ja -kulut .....                                | 7  |
| Taseen liitetiedot.....                                       | 8  |
| Pysyvien vastaavien erittelyt .....                           | 8  |
| Saamiset .....                                                | 9  |
| Osakepääoman jakautuminen.....                                | 9  |
| Oman pääoman muutokset.....                                   | 9  |
| Jakokelpoinen vapaa oma pääoma .....                          | 10 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma .....                             | 10 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma .....                             | 10 |
| Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....      | 11 |
| Annetut vakuudet.....                                         | 11 |
| Vastuusitoumukset ja muut vastuut .....                       | 11 |
| <hr/>                                                         |    |
| Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....                 | 12 |
| Tilinpäätöksen allekirjoitus.....                             | 13 |

## Tuloslaskelma

|                                                          | 9/2019<br>- 8/2020 | 9/2018<br>- 8/2019 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TULOSLASKELMA</b>                                     |                    |                    |
| <b>LIKEVAIHTO</b>                                        |                    |                    |
| Vastikkeet                                               | 461 269,16         | 376 119,40         |
| <b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>                               | <b>461 269,16</b>  | <b>376 119,40</b>  |
| <br>Poistot ja arvonalentumiset                          |                    |                    |
| Suunnitelman mukaiset poistot                            | -427 101,85        | -367 991,73        |
| <br>Muut kulut                                           |                    |                    |
| Kiinteistön muut hoitokulut                              |                    |                    |
| Hallinto                                                 | -36 291,64         | -34 216,36         |
| Käyttö ja huolto                                         | -60 827,82         | -44 963,83         |
| Ulkoalueiden huolto                                      | -4 150,64          | -2 815,12          |
| Siivous                                                  | -16 265,85         | -26 519,26         |
| Lämmitys                                                 | -34 621,28         | -30 420,05         |
| Vesi ja jätevesi                                         | -14 743,10         | -13 564,41         |
| Sähkö ja kaasu                                           | -37 970,60         | -28 360,84         |
| Jätehuolto                                               | -5 329,63          | -5 514,94          |
| Vahinkovakuutukset                                       | -5 597,60          | -3 541,49          |
| Vuokrat                                                  | -123 688,27        | -114 579,54        |
| Kiinteistövero                                           | -35 404,32         | -43 240,92         |
| Korjaukset                                               | -11 421,04         | -19 726,07         |
| Muut hoitokulut                                          | -10 140,06         | -7 766,82          |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                             | 10,83              | 3,95               |
| <b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>                              | <b>-362 273,71</b> | <b>-367 098,03</b> |
| <br>Rahoitustuotot ja -kulut                             |                    |                    |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                            | 480 786,84         | 477 163,17         |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                         | -118 513,13        | -110 065,14        |
| <b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>                        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |

## Tase

|                                          | 9/2019<br>- 8/2020   | 9/2018<br>- 8/2019   |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>T A S E</b>                           |                      |                      |
| <b>V a s t a a v a a</b>                 |                      |                      |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                 |                      |                      |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>            |                      |                      |
| Maa- ja vesialueet                       | 103 909,75           | 103 909,75           |
| Rakennukset ja rakennelmat               | 14 253 695,79        | 14 319 381,58        |
| Koneet ja kalusto                        | 651 308,90           | 866 308,90           |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä          | 15 008 914,44        | 15 289 600,23        |
| <b>Sijoitukset</b>                       |                      |                      |
| Muut saamiset                            | 13 000,00            | 13 000,00            |
| Sijoitukset yhteensä                     | 13 000,00            | 13 000,00            |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>        | <b>15 021 914,44</b> | <b>15 302 600,23</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>               |                      |                      |
| <b>Saamiset</b>                          |                      |                      |
| Lyhytaikaiset saamiset                   |                      |                      |
| Saamiset kiinteistön tuotoista           | 124 216,41           | 101 363,84           |
| Siirtosaamiset                           | 16 216,07            | 78 731,67            |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä          | 140 432,48           | 180 095,51           |
| Saamiset yhteensä                        | 140 432,48           | 180 095,51           |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>           | <b>111 048,16</b>    | <b>45 424,06</b>     |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>      | <b>251 480,64</b>    | <b>225 519,57</b>    |
| <b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b> | <b>15 273 395,08</b> | <b>15 528 119,80</b> |

## Tase

|                                      | 9/2019<br>- 8/2020   | 9/2018<br>- 8/2019   |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Vastattavaa</b>                   |                      |                      |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                    |                      |                      |
| Osakepääoma                          | 2 500,00             | 2 500,00             |
| Rakennusrahasto                      | 6 969 557,05         | 4 678 590,56         |
| Muut rahastot                        |                      |                      |
| Lainanlyhennysrahasto                | 282 350,00           | 230 000,00           |
| Muut rahastot yhteensä               | 282 350,00           | 230 000,00           |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | 34,04                | 34,04                |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>           | <b>7 254 441,09</b>  | <b>4 911 124,60</b>  |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                 |                      |                      |
| <b>Pitkäaikainen</b>                 |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta           | 7 397 634,14         | 7 858 440,00         |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä         | 7 397 634,14         | 7 858 440,00         |
| <b>Lyhytaikainen</b>                 |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta           | 424 365,86           | 352 100,00           |
| Rakennusaikaiset ennakot             | 131 425,56           | 2 290 966,49         |
| Saadut ennakot                       | 4 790,01             | 1 686,62             |
| Ostovelat                            | 13 722,26            | 76 318,58            |
| Muut velat                           | 894,44               | 0,00                 |
| Siirtovelat                          | 46 121,72            | 37 483,51            |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä         | 621 319,85           | 2 758 555,20         |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>        | <b>8 018 953,99</b>  | <b>10 616 995,20</b> |
| <b>Vastattavaa yhteensä</b>          | <b>15 273 395,08</b> | <b>15 528 119,80</b> |

## Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut aineelliset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

## Tuloslaskelman liitetiedot

### Liikevaihto

|                    | 31.8.2020         | 31.8.2019         |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Liikevaihto        |                   |                   |
| A-talo, 39 m2      | 92 476,80         | 92 477,52         |
| A-talo, 41 m2      | 15 350,40         | 15 350,40         |
| A-talo, 51 m2      | 203 665,76        | 203 673,60        |
| A-talo, 67,5 m2    | 33 696,00         | 33 696,00         |
| B-talo, 53 m2      | 79 372,80         | 15 581,10         |
| B-talo, 53,5 m2    | 26 707,20         | 5 340,58          |
| C-osakkeet, 220 m2 | 10 000,20         | 10 000,20         |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>461 269,16</b> | <b>376 119,40</b> |

Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Yhtiöllä ei ole ollut palkattua henkilökuntaa tilikauden aikana.

Poistot ja arvonalentumiset

|                   | 31.8.2020          | 31.8.2019          |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Poistot           |                    |                    |
| Rakennukset       | -212 101,85        | -144 659,23        |
| Koneet ja kalusto | -215 000,00        | -223 332,50        |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>-427 101,85</b> | <b>-367 991,73</b> |

Rahoitustuotot ja -kulut

|                                                      | 31.8.2020         | 31.8.2019         |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahoitustuotot ja -kulut                             |                   |                   |
| Korkotuotot                                          | 148,15            | 59,64             |
| Pääomavastike 1                                      | 442 309,02        | 472 493,95        |
| Pääomavastike 2                                      | 38 731,80         | 4 609,58          |
| Lainaosuussuoritukset<br>pääomavastike 1             | 20 216,27         | 0,00              |
| Lainaosuussuoritukset<br>pääomavastike 2             | 31 731,60         | 0,00              |
| Lainaosuussuoritusten<br>rahastosiirrot              | -52 350,00        | 0,00              |
| Korkokulut                                           | -246,29           | -622,75           |
| Korkokulut pääomavastike 1                           | -99 570,87        | -104 864,06       |
| Korkokulut pääomavastike 2                           | -18 680,37        | -9 890,30         |
| Muut korko- ja rahoituskulut<br>pääomavastikelaina 1 | -11,00            | -119,97           |
| Muut korko- ja rahoituskulut<br>pääomavastikelaina 2 | -4,60             | -980,29           |
| Rak.aik.korko- ja rah.kulujen<br>ed.veloitus         | 0,00              | 6 412,23          |
| <b>Yhteensä</b>                                      | <b>362 273,71</b> | <b>367 098,03</b> |

Taseen liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittelyt

| 9/2019<br>- 8/2020 | 9/2018<br>- 8/2019 |
|--------------------|--------------------|
|--------------------|--------------------|

**Aineelliset hyödykkeet**

**Maa-alueet**

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Hankintameno                      |            |            |
| Tilikauden alussa                 | 103 909,75 | 103 909,75 |
| Hankintameno tilikauden lopussa   | 103 909,75 | 103 909,75 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 103 909,75 | 103 909,75 |

**Rakennukset**

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Hankintameno                         |               |               |
| Tilikauden alussa                    | 14 464 040,81 | 10 928 707,29 |
| Lisäykset                            | 146 416,06    | 3 535 333,52  |
| Hankintameno tilikauden lopussa      | 14 610 456,87 | 14 464 040,81 |
| Poistot                              |               |               |
| Tilikauden poisto                    | -212 101,85   | -144 659,23   |
| Kertyneet poistot                    | -144 659,23   | 0,00          |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | -299 351,08   | -144 659,23   |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa    | 14 253 695,79 | 14 319 381,58 |

**Koneet ja kalusto**

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Hankintameno                         |              |              |
| Hankintameno tilikauden alussa       | 1 181 525,99 | 907 915,50   |
| Lisäykset                            | 0,00         | 273 610,49   |
| Hankintameno tilikauden lopussa      | 1 181 525,99 | 1 181 525,99 |
| Poistot                              |              |              |
| Tilikauden poisto                    | -215 000,00  | -223 332,50  |
| Kertyneet poistot                    | -315 217,09  | -91 884,59   |
| Kertyneet poistot tilikauden lopussa | -530 217,09  | -315 217,09  |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa    | 651 308,90   | 866 308,90   |

**Sijoitukset**

**Muut saamiset**

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Hankintameno                      |           |           |
| Hankintameno tilikauden alussa    | 13 000,00 | 13 000,00 |
| Hankintameno tilikauden lopussa   | 13 000,00 | 13 000,00 |
| Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa | 13 000,00 | 13 000,00 |



Saamiset

|                                        | 9/2019<br>- 8/2020 | 9/2018<br>- 8/2019 |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>          |                    |                    |
| Muilta                                 |                    |                    |
| Myyntisaamiset                         | 124 216,41         | 101 363,84         |
| Siirtosaamiset                         | 16 216,07          | 78 731,67          |
| Yhteensä                               | 140 432,48         | 180 095,51         |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b> | <b>140 432,48</b>  | <b>180 095,51</b>  |

Osakepääoman jakautuminen

|              | 2020  |          | 2019  |          |
|--------------|-------|----------|-------|----------|
|              | Kpl   | €        | Kpl   | €        |
| 1 ääni/osake | 2 654 | 2 500,00 | 2 654 | 2 500,00 |
| Yhteensä     |       | 2 500,00 |       | 2 500,00 |

Oman pääoman muutokset

|                                          | 9/2019<br>- 8/2020  | 9/2018<br>- 8/2019  |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Sidottu oma pääoma</b>                |                     |                     |
| Osakepääoma tilikauden alussa            | 2 500,00            | 2 500,00            |
| Osakepääoma tilikauden lopussa           | 2 500,00            | 2 500,00            |
| Rakennusrahasto tilikauden alussa        | 4 678 590,56        | 4 678 590,56        |
| Rakennusrahasto tilikauden lopussa       | 6 969 557,05        | 4 678 590,56        |
| <b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>       | <b>6 972 057,05</b> | <b>4 681 090,56</b> |
| <b>Vapaa oma pääoma</b>                  |                     |                     |
| Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa  | 230 000,00          | 230 000,00          |
| Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa | 282 350,00          | 230 000,00          |
| Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta   | 34,04               | 34,04               |
| <b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>         | <b>282 384,04</b>   | <b>230 034,04</b>   |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>               | <b>7 254 441,09</b> | <b>4 911 124,60</b> |

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

9/2019  
- 8/2020

**Jakokelpoinen oma pääoma**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | 34,04             |
| Lainalyhennysrahasto                 | 282 350,00        |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>282 384,04</b> |

Pitkäaikainen vieras pääoma

31.8.2020 31.8.2019

Pitkäaikainen vieras pääoma

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta A-talo    | 5 967 000,00 | 6 337 800,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta B-talo    | 1 429 073,16 | 1 520 640,00 |
| Shettitililimiitti                   | 0,00         | 0,00         |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 7 396 073,16 | 7 858 440,00 |

Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lyhennykset

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Lainan pääoma 31.8.            | A-talon laina | B-talon laina |
| 1-5 vuoden aikana erääntyvät   | 6 318 000,00  | 1 504 000,00  |
| yli 5 vuoden päästä erääntyvät | 1 755 000,00  | 366 829,30    |
|                                | 4 563 000,00  | 1 137 170,70  |

Lyhytaikainen vieras pääoma

9/2019 9/2018  
- 8/2020 - 8/2019

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

**Velat muille**

|                                             |                   |                     |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 424 365,86        | 352 100,00          |
| Rakennusaikaiset ennakot                    | 131 425,56        | 2 290 966,49        |
| Saadut ennakot                              | 4 790,01          | 1 686,62            |
| Ostovelat                                   | 13 722,26         | 76 318,58           |
| Muut velat                                  | 894,44            | 0,00                |
| Siirtovelat                                 | 46 121,72         | 37 483,51           |
| Yhteensä                                    | 621 319,85        | 2 758 555,20        |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>621 319,85</b> | <b>2 758 555,20</b> |

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia -nimisen yhtiön (y-tunnus 2753898-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.9.2019–31.8.2020. 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 virheellisyyttä.

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 virheellisyyttä, 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 aihetta 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 suunnitellusta 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 hankkimani 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.

### Huomautus

Huomautuksena esitän, että yhtiökokous 23.1.2020 on päättänyt periä rahoitusvastiketta hallituksen kokouksen 25.11.2019 päätöksen mukaisesti jyvitettyjen osakemäärien perusteella. Yhtiöjärjestyksen 11 §:n mukaan A-talon osakkeenomistajien rahoitusvastikkeen suuruus määräytyy huoneiston lattiapinta-alan mukaisesti. Lainaosuuslaskelmalla lainaosuuksia ei ole jaettu yhtiöjärjestyksen 11 §:n mukaisesti lattiapinta-alojen perusteella.

Tampereella 21.12.2020



Jarno Kuusisto  
HT



## TALOUSARVIO

|                                             | Budjetti<br>1.9.2020-31.8.2021 | Toteutunut<br>1.9.2019-31.8.2020 | Toteutunut<br>1.9.2018-31.8.2019 |
|---------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>                           |                                |                                  |                                  |
| Vastiketuotot, A ja B osakkeet              | 441 750,60                     | 451 276,80                       | 366 119,40                       |
| Vastiketuotot, C-osakkeet                   | 10 000,00                      | 10 000,20                        | 10 000,00                        |
| <b>Liikevaihto yhteensä</b>                 | <b>451 750,60</b>              | <b>461 277,00</b>                | <b>376 119,40</b>                |
| <b>Muut kiinteistön tuotot</b>              | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      |
| <b>Poistot</b>                              |                                |                                  |                                  |
| Poistot/rakennukset ja rakennelmat          | -220 000,00                    | -212 101,85                      | -144 659,23                      |
| Poistot/koneet ja kalusto                   | -204 553,00                    | -215 000,00                      | -223 332,50                      |
| <b>Poistot yhteensä</b>                     | <b>-424 553,00</b>             | <b>-427 101,85</b>               | <b>-367 991,73</b>               |
| <b>Muut kulut</b>                           |                                |                                  |                                  |
| Kiinteistön hoitokulut                      |                                |                                  |                                  |
| Hallinto                                    |                                |                                  |                                  |
| Hallituksen kokouskulut                     | -1 000,00                      | -939,32                          | -1 572,11                        |
| Hallituksen kokouspalkkiot                  | -2 600,00                      | -2 550,00                        | -1 560,00                        |
| Isännöinti ja hallinto                      | -18 000,00                     | -17 485,48                       | -17 337,44                       |
| Tilintarkastus                              | -4 400,00                      | -4 340,00                        | -4 960,00                        |
| Yhtiökokouskulut                            | -2 500,00                      | -2 437,31                        | -2 391,74                        |
| Posti/e-laskut                              | -3 260,00                      | -3 164,91                        | -4 980,68                        |
| Pankki                                      | -2 120,00                      | -2 052,91                        | -1 276,17                        |
| Perintäkulut                                | -200,00                        | -196,41                          | -58,22                           |
| Muut hallinnon kulut                        | -500,00                        | -3 125,30                        | -80,00                           |
| <b>Hallintokulut yhteensä</b>               | <b>-34 580,00</b>              | <b>-36 291,64</b>                | <b>-34 216,36</b>                |
| <b>Muut kiinteistön hoitokulut</b>          |                                |                                  |                                  |
| Palovartiointijärjestelmä                   | -1 278,35                      | -1 241,12                        | -1 237,86                        |
| Hissihuolto                                 | -4 479,55                      | -4 349,08                        | -1 243,12                        |
| Huoltosopimukset                            | -47 300,00                     | -45 963,44                       | -37 342,84                       |
| Pienkalusto                                 | -10 000,00                     | -9 274,18                        | -5 140,01                        |
| Yleisalueiden hoito                         | -4 275,16                      | -4 150,64                        | -2 815,12                        |
| Siivous, yleiset tilat                      | -10 127,80                     | -9 832,82                        | -10 038,80                       |
| Siivous, tilaustyöt                         | -15 000,00                     | -6 433,03                        | -16 480,46                       |
| Lämmitys                                    | -35 659,92                     | -34 621,28                       | -30 420,05                       |
| Vesi- ja jätevesi                           | -15 185,39                     | -14 743,10                       | -13 564,41                       |
| Sähkö                                       | -39 109,72                     | -37 970,60                       | -28 360,84                       |
| Jätehuolto                                  | -5 489,52                      | -5 329,63                        | -5 514,94                        |
| Kiinteistön täysarvovakuutus                | -5 765,53                      | -5 597,60                        | -3 541,49                        |
| Maa-alueet vuokrat                          | -116 804,75                    | -113 402,67                      | -104 381,02                      |
| Vuokrat/varasto, autopaikat                 | -10 594,17                     | -10 285,60                       | -10 198,52                       |
| Kiinteistövero                              | -36 466,14                     | -35 404,32                       | -43 240,92                       |
| Kiinteistönkorjaus ja huolto                | -7 000,00                      | -6 222,48                        | -13 445,35                       |
| Kaluston korjaus ja huolto                  | -35 000,00                     | -5 198,56                        | -6 280,72                        |
| <b>Muut kiinteistön hoitokulut yhteensä</b> | <b>-399 536,00</b>             | <b>-350 020,15</b>               | <b>-333 246,47</b>               |
| <b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>      | <b>-434 116,00</b>             | <b>-386 311,79</b>               | <b>-367 462,83</b>               |
| <b>Muut hoitokulut</b>                      |                                |                                  |                                  |
| Internet/Laajakaista                        | -10 140,06                     | -10 140,06                       | -7 766,82                        |
| <b>Muut kulut</b>                           | <b>-200,00</b>                 | <b>2,99</b>                      | <b>3,95</b>                      |

|                                     |                    |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Muut hoitokulut yhteensä            | -10 340,06         | -10 137,07         | -7 762,87          |
| Kiinteistön hoitokulut yhteensä     | -444 456,06        | -396 448,86        | -375 225,70        |
| <b>LIIKEVOITTO/-TAPPIO</b>          | <b>-417 258,46</b> | <b>-362 273,71</b> | <b>-367 098,03</b> |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>     |                    |                    |                    |
| Rahoitusvastikkeet, laina 1         | 433 709,04         | 442 323,64         | 472 493,95         |
| Lainaosuussuoritukset, laina 1      | 0,00               | 20 350,00          | 0,00               |
| Lainaosuussuoritusten rahastoinnit  | 0,00               | -20 350,00         | 0,00               |
| Rahoitusvastikkeet, laina 2         | 98 383,58          | 38 463,20          | 4 609,58           |
| Lainaosuussuoritukset, laina 2      | 0,00               | 32 000,00          | 0,00               |
| Lainaosuussuoritusten rahastoinnit  | 0,00               | -32 000,00         | 0,00               |
| Lainan korot, laina 1               | -92 532,38         | -99 570,87         | -104 864,06        |
| Lainan korot, laina 2               | -22 229,55         | -18 680,37         | -9 890,30          |
| Muut rahoituskulut, laina 1         | -10,00             | -11,00             | -119,97            |
| Muut rahoituskulut, laina 2         | -4,60              | -4,60              | -980,29            |
| Muut rahoitustuotot ja -kulut       | -50,00             | -246,29            | 59,64              |
| Rahoituskulujen edelleenveloitukset | 0,00               | 0,00               | 5 789,48           |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä   | 417 266,09         | 362 273,71         | 367 098,03         |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>   | <b>7,63</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |



## Koy HC Villas Turun Caribia

### Kerättävät hoitovastikkeet

Tilikausi 1.9.2020 - 31.8.2021

TUOTOT 3616 m2

Vastiketuotot

1.9.2020-28.2.2021 10,4000 €/m2/kk 225 638,40 €

1.3.2021-31.8.2021 9,5000 €/m2/kk 206 112,00 €

C-osakkeet 10 000,20 €

441 750,60 €

KULUT

Kiinteistön hoitokulut yhteensä - 444 456,06 €

- 444 456,06 €

vastiketuotot 441 750,60 €

käyttökorvaukset - €

hoitokulut - 444 456,06 €

edell yli-/alijäämä 70 647,23 €

siirtyvä yli-/alijäämä 67 941,77 €

Kerättävät 1.9.2020-28.2.2021

hoitovastikkeet € / kk

neliömäärät 3616 m2

|            | kokonaiset | 1/6    |
|------------|------------|--------|
| 39,0       | 405,60     | 67,60  |
| 41,0       | 426,40     | 71,07  |
| 51,0       | 530,40     | 88,40  |
| 53,0       | 551,20     | 91,87  |
| 53,5       | 556,40     | 92,73  |
| 67,5       | 702,00     | 117,00 |
| C-osakkeet | 833,35     |        |

Kerättävät 1.3.2021-31.8.2021

hoitovastikkeet € / kk

neliömäärät 3616 m2

|            | kokonaiset | 1/6    |
|------------|------------|--------|
| 39,0       | 370,50     | 61,75  |
| 41,0       | 389,50     | 64,92  |
| 51,0       | 484,50     | 80,75  |
| 53,0       | 503,50     | 83,92  |
| 53,5       | 508,25     | 84,71  |
| 67,5       | 641,25     | 106,88 |
| C-osakkeet | 833,35     |        |

**Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia**  
**A-talo**  
**Y-tunnus 2753898-6**

| <b>Rahoitusvastike</b>                        | <b>1.9.2020</b> | <b>-</b> | <b>31.8.2021</b>  |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------|-------------------|
| Suunnitelman mukainen lyhennys                | 31.12.2020      |          | 175 500,00        |
| Suunnitelman mukainen lyhennys                | 30.6.2021       |          | 175 500,00        |
| Korot 1.9.-31.12.                             | 1,500 %         |          | 32 116,50         |
| Korot 1.1.-30.6.                              | 1,500 %         |          | 45 001,13         |
| Korot 1.7.-31.8.                              | 1,500 %         |          | 15 414,75         |
| Kulut                                         |                 |          | 10,00             |
| Kerätty edell. tilikauden aikana lyhennykseen |                 |          | -58 500,00        |
| Edellinen yli-/alijäämä                       |                 |          | -34 993,35        |
| kerättävä 31.12. lyhennykseen                 |                 |          | 58 500,00         |
| Siirtyvä ylijäämä                             |                 |          | 25 160,01         |
| Kerättävät vastikkeet yhteensä                |                 |          | <u>433 709,04</u> |

|                              |           |                |    |               |
|------------------------------|-----------|----------------|----|---------------|
| Lainan määrä                 | 1.9.2020  | 6 318 000,00 € | 36 | erää jäljellä |
| Lainan määrä                 | 30.6.2021 | 6 142 500,00 € | 35 | erää jäljellä |
| Lainan määrä                 | 31.8.2021 | 5 967 000,00 € | 34 | erää jäljellä |
| Lainasta vastaavia osakkeita |           | 1807,1210 kpl  |    |               |

**Vastiketuotot**

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| 1.9.2020-28.2.2021 | 216 854,52 €        | 216 854,52 €        |
| 1.3.2021-31.8.2021 | 216 854,52 €        | 216 854,52 €        |
| <b>yhteensä</b>    | <b>433 709,04 €</b> | <b>433 709,04 €</b> |

| <b>1.9.2020-28.2.2021</b>             | <b>kerättävät rahoitusvastikkeet / jyvitetty osake</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                       | 20,00 eur / jyv.os. / kk                               |
| 27,802 huoneistot 39,0 m <sup>2</sup> | 556,04 eur / kk                                        |
| lyhennyksen osuus                     | 450,00 eur / kk                                        |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä      | 106,04 eur / kk                                        |
| partnerit 1/6                         | 92,67 eur / kk                                         |
| lyhennyksen osuus                     | 75,00 eur / kk                                         |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä      | 17,67 eur / kk                                         |
| 27,802 huoneistot 41,0 m <sup>2</sup> | 556,04 eur / kk                                        |
| lyhennyksen osuus                     | 450,00 eur / kk                                        |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä      | 106,04 eur / kk                                        |
| partnerit 1/6                         | 92,67 eur / kk                                         |
| lyhennyksen osuus                     | 75,00 eur / kk                                         |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä      | 17,67 eur / kk                                         |

|                                  |                                |                 |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 33,9802                          | huoneistot 51,0 m <sup>2</sup> | 679,60 eur / kk |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 550,00 eur / kk |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 129,60 eur / kk |
|                                  | partnerit 1/6                  | 113,27 eur / kk |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 91,67 eur / kk  |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 21,60 eur / kk  |
| 43,2475                          | huoneistot 67,5 m <sup>2</sup> | 864,95 eur / kk |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 700,00 eur / kk |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 164,95 eur / kk |
|                                  | partnerit 1/6                  | 144,16 eur / kk |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 116,67 eur / kk |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 27,49 eur / kk  |

**1.3.2021-31.8.2021**

**kerättävät rahoitusvastikkeet / jyvitetty osake**

|                                  |                                |                          |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                                  |                                | 20,00 eur / jyv.os. / kk |
| 27,802                           | huoneistot 39,0 m <sup>2</sup> | 556,04 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 450,00 eur / kk          |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 106,04 eur / kk          |
|                                  | partnerit 1/6                  | 92,67 eur / kk           |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 75,00 eur / kk           |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 17,67 eur / kk           |
| 27,802                           | huoneistot 41,0 m <sup>2</sup> | 556,04 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 450,00 eur / kk          |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 106,04 eur / kk          |
|                                  | partnerit 1/6                  | 92,67 eur / kk           |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 75,00 eur / kk           |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 17,67 eur / kk           |
| 33,9802                          | huoneistot 51,0 m <sup>2</sup> | 679,60 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 550,00 eur / kk          |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 129,60 eur / kk          |
|                                  | partnerit 1/6                  | 113,27 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 91,67 eur / kk           |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 21,60 eur / kk           |
| 43,2475                          | huoneistot 67,5 m <sup>2</sup> | 864,95 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 700,00 eur / kk          |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 164,95 eur / kk          |
|                                  | partnerit 1/6                  | 144,16 eur / kk          |
|                                  | lyhennyksen osuus              | 116,67 eur / kk          |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä |                                | 27,49 eur / kk           |

Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia  
B-talo  
Y-tunnus 2753898-6

| Rahoitusvastike                               | 1.9.2020   | - | 31.8.2021        |
|-----------------------------------------------|------------|---|------------------|
| Suunnitelman mukainen lyhennys                | 31.12.2020 |   | 36 292,68        |
| Suunnitelman mukainen lyhennys                | 30.6.2021  |   | 36 292,68        |
| Korot 1.9.-30.11.                             | 1,500 %    |   | 5 702,67         |
| Korot 1.12.-31.12.                            | 1,500 %    |   | 1 922,00         |
| Korot 1.1.-30.6.                              | 1,500 %    |   | 10 948,29        |
| Korot 1.7.-31.8.                              | 1,500 %    |   | 3 656,49         |
| Kulut                                         |            |   | 4,60             |
| Kerätty edell. tilikauden aikana lyhennykseen |            |   | -12 227,64       |
| Edellinen yli-/alijäämä                       |            |   | -7 706,00        |
| kerättävä 31.12. lyhennykseen                 |            |   | 12 097,56        |
| Siirtyvä ylijäämä                             |            |   | 11 400,25        |
| Kerättävät vastikkeet yhteensä                |            |   | <u>98 383,58</u> |

|                              |                  |                |    |               |
|------------------------------|------------------|----------------|----|---------------|
| Lainan määrä                 | 1.9.2020         | 1 504 000,00 € | 41 | erää jäljellä |
| Ylim. lainaosuus.            | 30.11.2020       | -16 000,00 €   |    |               |
|                              |                  | 1 488 000,00 € | 41 |               |
| Lainan määrä                 | 30.6.2021        | 1 451 707,32 € | 40 | erää jäljellä |
| Lainan määrä                 | 31.8.2021        | 1 415 414,63 € | 39 | erää jäljellä |
| Lainasta vastaavia osakkeita |                  | 564,0000 kpl   |    |               |
|                              | 1.12.2020 alkaen | 558,0000 kpl   |    |               |

| Vastiketuotot       | Rahoituskulut      |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1.9.2020-30.11.2020 | 25 893,52 €        |                    |
| 1.12.2020-28.2.2021 | 25 618,06 €        | 49 191,79 €        |
| 1.3.2021-31.8.2021  | 46 872,00 €        | 49 191,79 €        |
| <b>yhteensä</b>     | <b>98 383,58 €</b> | <b>98 383,58 €</b> |

| 1.9.2020-28.2.2021                | kerättävä rahoitusvastike / osake |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                   | 15,30 eur / os / kk               |
| 36 huoneistot 53,0 m <sup>2</sup> | 550,93 eur / kk                   |
| lyhennyksen osuus                 | 390,24 eur / kk                   |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 160,68 eur / kk                   |
| partnerit 1/6                     | 91,82 eur / kk                    |
| lyhennyksen osuus                 | 65,04 eur / kk                    |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 26,78 eur / kk                    |
| 36 huoneistot 53,5 m <sup>2</sup> | 550,93 eur / kk                   |
| lyhennyksen osuus                 | 390,24 eur / kk                   |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 160,68 eur / kk                   |
| partnerit 1/6                     | 91,82 eur / kk                    |
| lyhennyksen osuus                 | 65,04 eur / kk                    |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 26,78 eur / kk                    |
| 1.3.2021-31.8.2021                | kerättävä rahoitusvastike / osake |
|                                   | 14,00 eur / os / kk               |
| 36 huoneistot 39,0 m <sup>2</sup> | 504,00 eur / kk                   |
| lyhennyksen osuus                 | 390,24 eur / kk                   |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 113,76 eur / kk                   |
| partnerit 1/6                     | 84,00 eur / kk                    |
| lyhennyksen osuus                 | 65,04 eur / kk                    |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 18,96 eur / kk                    |
| 36 huoneistot 41,0 m <sup>2</sup> | 504,00 eur / kk                   |
| lyhennyksen osuus                 | 390,24 eur / kk                   |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 113,76 eur / kk                   |
| partnerit 1/6                     | 84,00 eur / kk                    |
| lyhennyksen osuus                 | 65,04 eur / kk                    |
| koron osuus ja osuus ylijäämästä  | 18,96 eur / kk                    |

15.10.2020

## KIINTEISTÖ OY HC VILLAS TURUN CARIBIA

Holiday Club Resorts Oy on sijoittanut Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia rakennusrahastoon 6.969.557,05 euroa, jonka myös Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia yhtiökokous on vahvistanut.

Holiday Club Resorts Oy on sijoittanut 1.9.2019 – 31.8.2020 lisää 131.425,56 euroa, joka on tällä hetkellä saamista Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribialta ja Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribian velkana Holiday Club Resorts Oy:lle.

Tällä sitoumuksella Holiday Club Resorts Oy sitoutuu pääomittamaan rakennusrahastoon 131.425,56 euron saamisensa, kun Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribian hallitus on siitä päättänyt.

Tämän sijoituksen jälkeen rakennusrahasto sijoitus on yhteensä 7.100.982,61 euroa.

Helsinki \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_2020

Joonas Mäkipeska  
Talousjohtaja, p.p.

|                       |              |                    |                                                                     |
|-----------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1326 Keskenkäisöt     | 3 958 392,05 | Koy Laina          | 1 536 000,00                                                        |
| 1326 A-talon sammutus | -1 150,20    | Koy saadut ennakot | 2 423 577,60                                                        |
|                       | 3 957 241,85 | HCR ket            | 3 981 498,77                                                        |
|                       |              | ero                | -21 921,17                                                          |
| 2750 Saadut ennakot   | 2 423 577,60 | Ero                | 22 212,28 HCR:lle tullut suoraan lasku                              |
| A-talon sammutus      | -1 150,20    |                    | -291,11 I-vaiheen svop täsmäytys HCR kirjannut kuluksi tilille 6870 |
| 2531 Laina            | 1 536 000,00 |                    | 21 921,17                                                           |
|                       | 3 958 427,40 |                    |                                                                     |
| ero                   | -35,35       |                    |                                                                     |

-291,11 I-vaiheen svopille palautettu raha

-291,11

|                           |              |                               |                  |                      |              |                                                    |
|---------------------------|--------------|-------------------------------|------------------|----------------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Eriin tehtävät korjaukset |              | Kiinteistö Oy HC Villas Turun |                  | Pääkirja             |              | 15.10.2020                                         |
| Ket                       | 3 957 241,85 | Caribia                       |                  | 1.9.2019 - 31.8.2020 |              | 14.27                                              |
| Yhteensä                  | 3 957 241,85 | 2753898-6                     |                  |                      |              |                                                    |
|                           |              | Nro                           | Tili             | Pvm                  | Debet        | Kredit                                             |
|                           |              | Nro                           | Nro              |                      |              | Saldo Selite                                       |
| Lainaa nostettu           | 1 536 000,00 | 2790                          | Rakennusaikaiset |                      |              | 0,00                                               |
| Saadut ennakot            | 2 422 427,40 |                               | ennakot          |                      |              |                                                    |
|                           | 3 958 427,40 | AS-1001                       |                  | 1.9.2019             | 2 290 966,49 | -2 290 966,49 Alkusaldo                            |
|                           |              | TI-1058-1                     |                  | 19.11.2019           | 132 320,00   | -2 423 286,49 Tiliote 225 (19.11.2019-19.11.2019), |
|                           |              | MU-1015                       |                  | 31.3.2020            | 2 290 966,49 | -132 320,00 tapahtuma 1                            |
|                           |              | MU-1030                       |                  | 31.8.2020            | 894,44       | -131 425,56 Rakennusrahaston kartuttaminen Yh-kok. |
|                           |              |                               |                  |                      |              | 23.1.2020                                          |
|                           |              |                               |                  |                      |              | -131 425,56 Rakennusaikainen liikaa saatu ennakko  |
|                           |              |                               |                  |                      |              | palautus HCR                                       |
|                           |              |                               |                  |                      |              | -131 425,56                                        |
|                           | -1 185,55    |                               |                  |                      |              |                                                    |

291,11 I-vaiheen svopille palautettu raha

894,44 Lainaa jäljellä

1 185,55

Rakennusrahastoon vahvistettava määrä 131.425,56 euroa.

-1 185,55

## Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu sunnuntai 18. lokakuuta 2020

**Rakennusrahasto vahvistuspyyntö Koy HC Villas Turun Caribia 31.8.2020.docx**

(112587 byte)  
SHA-512: a94627909ac7068d328251eeb10dabd463d10  
518aac68fde047e7e6ede7ae0d8706831a75dfd946e22e  
5612e9b86c7f4e67886aa6b36e76950fda72cfeb2ef21

**liite svop.pdf**

(31265 byte)  
SHA-512: 28cddee02b1937f5a6087e0f696f299dc686  
ae2fe41dd734bcd812f97010488b848b9a97b75ec2f4c0  
627f694f9548b887b6b1ccb9d48852d9e3ea37bc5e809

## Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

18.10.2020 18.18.59 (CET)

**Joonas Mäkipeska**

joonas.makipeska@holidayclub.fi  
84.248.106.240  
+358505774054  
Allekirjoitettu SMS -tunnisteella



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently

**Rakennusrahasto vahvistuspyyntö Koy HC Villas Turun Caribia 31 8 2020**

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä  
<https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:  
0fbd7108c5b5c5e18de6846eb002a417e397b51abf03151436893e2802c2b36b1aa3ceb68921b30931b5b55fb11aa72c656e22619a3ca44988b99bce0dda  
0ea7

**Tästä tositteesta**

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.

3.12.2020

## Hyvä osakkeenomistaja!

30.11.2020 voimaan tulee ohjeistuksen mukaan kokoontumiset suositellaan rajoitettavan enintään 10 henkilöön.

Holiday Club pyrkii omalta osaltaan rajoittamaan tartuntojen määriä, suojellakseen asiakkaitaan sekä kiinteistöyhtiöidemme omistajia. Poikkeustilanteesta johtuen suosimme etäyhteyden käyttöä kokousjärjestelyiden osalta.

Myös Isännöintiliitto on antanut ohjeistuksen kokousjärjestelyiden varalle. Sitoudumme omalta osaltamme noudattamaan isännöintiliiton ohjetta sekä hallituksen antamia kokoontumissuosituksia painottamalla etäkokoustamisen turvallisuutta poikkeustilanteessa.

## Tavoitteemme kokouskäytäntöjen osalta

Kokouksessa on paikan päällä vähintään kokouksen moderoija auttamassa etäyhteyden luomisessa. Tilanteen salliessa paikalla on tämän lisäksi ensisijaisesti ainoastaan hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Muut voivat seurata kokousta Microsoft Teams - etäyhteyden kautta. Läsnäolo on lain mukaan jokaiselle osakkeenomistajalle mahdollistettava, mutta tilanteesta johtuen lähiosallistumista ei suositella.

Paikanpäälle tulevilta osallistujilta vaaditaan maskin sekä käsidesin käyttöä.

**HUOM!** Suosittelemme, että yhteisesti omistettujen osakkeiden omistajia (esim. puoliso, lapset) edustaa vain yksi osakas paikan päällä. Muilta valtakirja ko. edustajalle. Kokouksessa ei ole tarjoulua.

Voitte antaa valtakirjan kokouksessa paikalla olevalle henkilölle, *Etunimi Sukunimi* , (nimeä henkilö kenet haluat valtuuttaa) lähettämällä valtakirjan sähköpostitse osoitteeseen [etela@holidayclub.fi](mailto:etela@holidayclub.fi) viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä.

Microsoft Teams -etäyhteydellä kokousta seuraavat voivat käyttää puheoikeutta MS Teamsin Chat -toiminnon kautta (toiminnon käyttö sekä poikkeavat kokouskäytännöt kerrataan vielä kokouksen alussa puheenjohtajan toimesta). Kokouksen puheenjohtaja lukee Chatin kautta tulleet kysymykset ja ne käsitellään tulojärjestyksessä.

## Valtakirja tarvitaan AINA seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

isännöintiliiton ohjeistus: <https://www.isannointiliitto.fi/palvelut-johdolle/viesti/tiedotepaketti-isannoitsijalle-koronavirus-taloyhtiössä/>

Ajantasainen COVID-19-tiedotus: <https://thl.fi/fi/ajankohtaista>

Ystävällisin terveisin  
Holiday Club isännöinti