

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2
co Holiday Club Isännöinti
PL 618, 33101 Tampere
www.holidayclub.fi/isannointi p. 0300 870 902

Kokouskutsu

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 1.9.2020 kello 11.00, Holiday Club Tampereen Kylpylän kokoustiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere. Tilaisuudessa ei kahvitarjoilua.

Kokouksessa huomioidaan Covid-19 takia annetut THL:n suositukset ja määräykset. Kokoukseen ei tule osallistua sairaana tai oireisena

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat kaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019.

Tilinpäätöksiä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 11.8. - 1.9.2020 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Tampereella 11. päivänä elokuuta 2020

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2
hallitus

Liitteet: esityslista, toimintakertomus/tilinpäätös,
talousarvio 2020

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2 –yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella 1.9.2020 klo 11.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2020
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimenselvennys

_____ nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 1.9.2020
Tampere

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yksi (1) viikkoa ennen yhtiökokousta.
4. Todetaan osallistujat ja hallituksen laatima ääniluettelo
5. Esityslistan hyväksyminen
Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere 11.8. - 1.9.2020 välisenä aikana.
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019
8. Tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta sekä tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
10. Tilikauden 1.1.2019 – 31.12.2019 tulosten käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2019 – 31.12.2019 tappio 227,74 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
12. Käsitellään talousarvio 2020 ja vahvistetaan vastikkeet.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUSI 1.1.2019 - 31.12.2019 PERUSTIEDOT

Tontti:	Vuokra	1.584,0 m ²
	Vuokra-aika	50 vuotta
	Vuokra-aika päättyy	2.8.2062
Osoite:	Lappeenranta	
Rakennukset		1 kpl
Rakennustyyppi		Kerrostalo
Valmistumisvuosi		2013
Huoneistot	Asunto 5105	64,5 m ²
	Asunto 5302	64,5 m ²
	Asunto 5309	44,5 m ²
	Asunto 5403	44,5 m ²
	Asunto 5406	64,5 m ²
Y-tunnus		2725533-7
Kunta		Lappeenranta
Kaupunginosa/kylä		Tiuruniemi
Kortteli		283
Tontti/tila		1
Yhtiö perustettu		9.11.2015
Kaupparekisteri		29.12.2015

Yhtiö omistaa ja hallitsee Koy HC Villas Saimaa Spa 2 yhtiön (y tunnus 2470696-4) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.

Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainväliseen RCI – lomanvaihtojärjestelmään

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Veikko Terho.

Yhtiön johto

Yhtiökokous pidettiin Tampereella 14.6.2019. Yhtiökokous päätti suunnatusta annista ja yhtiöön lisättiin yksi huoneisto lisää, asunto 5302.

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet:

Riku Rauhala	puheenjohtaja
Taimi Heinämäki	varsinainen jäsen
Seppo Paija	varsinainen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Riku Rauhala 29.12.2015 alkaen.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.
Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Vastikkeet

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistöyhtiön kaikki kulut, jotka muodostuvat Kiinteistö Oy Villas Saimaa Spa 2:n osakkeiden hoitovastikemaksuista ja yhtiön omista kuluista.

Talousarvio

Talousarvio on vahvistettu yhtiökokouksessa 14.6.2019.
Yhtiövastikkeet 64,5m² asunnossa 311€/viikko ja 44,5m² asunnossa 214,50€ / viikko.

Vakuutukset

Yhtiöllä on vakuutus Vakuutusyhtiö IF:ssä.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Yhtiössä suoritettu huolto- ja korjaustyöt, jolla on tarkoitus ylläpitää korkea laatutasoa.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 227,74 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Saimaa Spa Lodge 2
hallitus

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

Jälkilaskelma

01/2019

-12/2019

JÄLKILASKELMA

Hoitorahoitus

Tilikauden hoitorahoitus	
Hoitotulot	
Hoitovastikkeet	61 365,80
Käyttökorvaukset	731,6
Korkotuotot	56,8
Luottotappiot ja oikaisuerät	-291,86
Hoitotulot yhteensä	61 862,34
Hoitomenot	
Kiinteistön hoitokulut	-62 090,08
Hoitomenot yhteensä	-62 090,08
Tilikauden hoitojäämä	-227,74
Edellisten tilikausien hoitojäämä	7 124,84
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä	6 897,10

Investointirahoitus

Tilikauden investoinnit	
Osakkeiden ostot tilikaudella	262033,4
Investointituotot yhteensä	262033,4
Tilikauden investointirahoitukset	
Saadut ennakot/SVOP sijoitus	-262033,4
Investointirahoitukset yhteensä	-262033,4
Tilikauden investointijäämä	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointijäämä	0
Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä	6 897,10

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus	14 588,28
Lyhytaikaiset velat	-7 691,18
Taseen rahoitusasema	6 897,10

Talousarviovertailu

	Talousarvio	01/2019 -12/2019	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	53 601,00	61 365,80	7 764,80	14,49
Käyttökorvaukset				
3200 Käyttökorvaukset	0,00	731,6	731,6	100,00
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	56,80	56,80	100,00
TULOT yhteensä	53 601,00	62 154,20	8 553,20	15,96
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-150,00	-750,00	-600,00	400,00
5224 Kilometrikorvaukset	0,00	-117,82	-117,82	100,00
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-4 100,00	-4 130,52	-30,52	0,74
5351 Tilintarkastusveloitukset	-700,00	-744,00	-44,00	6,29
5370 Yhtiökokouskulut	-600,00	-939,40	-339,40	56,57
5371 Hallituksen kokouskulut	-400,00	-225,00	175,00	-43,75
5373 Postikulut	-200,00	-197,61	2,39	-1,20
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-200,00	-341,9	-141,9	70,95
5378 Perintäkulut	0,00	-84,52	-84,52	100,00
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-200,00	-380,00	-180,00	90,00
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-5 350,00	-5 369,52	-19,52	0,36
5450 Huoltosopimukset	-2 100,00	-2 064,12	35,88	-1,71
5464 Pienkalusto	-200,00	-820,43	-620,43	310,22
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 000,00	0,00	1 000,00	100,00
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-8 000,00	-9 844,36	-1 844,36	23,05
5633 Suursiivoukset	-600	-2 406,76	-1 806,76	301,13
5663 Pesula	-2 600,00	-2 779,89	-179,89	6,92
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-700,00	-689,14	10,86	-1,55
Vuokrat				
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-25 000,00	-28 569,60	-3 569,60	14,28
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	0,00	-73,87	-73,87	100,00
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-500	-1 153,41	-653,41	130,68

Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-401	-80	321,00	-80,05
6820 Osakastoiminnot	-600	-328,21	271,79	-45,3
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	0,00	-291,86	-291,86	100,00
MENOT yhteensä	-53 601,00	-62 381,94	-8 780,94	16,38
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	7 124,84	7 124,84	100,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	0,00	6 897,10	6 897,10	100,00

Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	61 365,80	53 601,00
Käyttökorvaukset	731,60	283,40
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	62 097,40	53 884,40
Muut kiinteistön tuotot	0,00	137,01
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-1 097,95
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 910,77	-6 439,63
Käyttö ja huolto	-8 254,07	-7 547,76
Siivous	-15 031,01	-11 425,15
Vahinkovakuutukset	-689,14	-693,71
Vuokrat	-28 569,60	-24 883,20
Korjaukset	-1 227,28	-303,90
Muut hoitokulut	-408,21	-747,28
Luottotappiot ja oikaisuerät	-291,86	0,00
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-284,54	882,83
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	56,80	69,92
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	-4,28
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-227,74	948,47
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-227,74	948,47

Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	3 293,84	3 293,84
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 293,84	3 293,84
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 294 494,31	1 032 460,91
Sijoitukset yhteensä	1 294 494,31	1 032 460,91
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 297 788,15	1 035 754,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 038,60	55,29
Siirtosaamiset	7 775,00	689,14
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 813,60	744,43
Saamiset yhteensä	12 813,60	744,43
Rahat ja pankkisaamiset	1 774,68	8 286,78
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	14 588,28	9 031,21
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	1 312 376,43	1 044 785,96
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 297 882,31	1 035 848,91
Muut rahastot yhteensä	1 297 882,31	1 035 848,91
Edellisten tilikausien voitto/tappio	4 530,68	3 582,21
Tilikauden voitto/tappio	-227,74	948,47
Oma pääoma yhteensä	1 304 685,25	1 042 879,59
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	666,09	0,00
Ostovelat	5 873,36	277,42
Siirtovelat	1 151,73	1 628,95
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 691,18	1 906,37
Vieras pääoma yhteensä	7 691,18	1 906,37
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	1 312 376,43	1 044 785,96

KIINTEISTÖ OY SAIMAA SPA LODGE 2 TALOUSARVIO 2020		Toteutuma	BUDJETTI
1.1.2020-31.12.2020		1.1.2019-31.12.2019	1.1.2020- 31.12.2020
TUOTOT			
Vastikkeet		53601	69462
Käyttökorvaukset		732	
Tuotot yhteensä		54 333	69 462
Vastike			
	Palkat ja palkkiot	750,00	150
	Yhtiökokouskulut	939,40	600
	Hallituksen kulut	342,82	400
Koy HC Villas Saimaa Spa 2 vastikkeet		28 569,60	39 650
	Kalustonkorjaus ja huolto	1 227,28	500
	Kiinteistöhuolto	2 064,12	2 100
	Vastaanottopalvelut	5 369,52	5 350
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu		4 130,52	4 100
	Vakuutukset	689,14	700
	Tilintarkastus	744,00	700
Pankki-,posti-, perintä- ja rek.maksut		624,03	600
	Pienkalusto	820,43	200
	Pesulapalvelut	2 779,89	3 600
	Siivoukset	9 844,36	13 500
	Suursiivoukset	2 406,76	600
	Kuluvat käyttötarvikkeet	0,00	2 200
	Luottotappiot	291,86	200
	Osakastoiminnot	328,21	400
	Muut kulut	380,80	401
		62 302,74	75 951
VASITKETUOTOT YHTEENSÄ		62 302,74	75 951
alijäämä			-6 489
edellisten tilikausien yli/alijäämä			6 897,10

Vastikkeet 1.1.2020-31.12.2020	Yhtiövastike/viikko
Huoneisto 64,5m2	311,00
Huoneisto 44,5m2	214,50