

Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharju  
Co / Holiday Club Isännöinti  
Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti  
puh. 0306 870 200  
[www.holidayclub.fi/isannointi](http://www.holidayclub.fi/isannointi)

---

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharjun osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 26.4.2018 klo 11.00 Holiday Club Katinkullassa osoitteessa Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 16. §:ssä mainitut asiat.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin viimeistään 4.4.2018.

Ilmoittautuminen

Kokousjärjestelyjen vuoksi osakkeenomistaja, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, pyydetään ilmoittautumaan yhtiölle viimeistään 23.4.2018 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella ”Yhtiökokousilmoittautuminen” Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere tai sähköpostilla [katinkullanyhtiöt@holidayclub.fi](mailto:katinkullanyhtiöt@holidayclub.fi)

Ilmoittautumisen tulisi olla perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Valtakirja, jonka nojalla asiamies edustaa osakkeenomistajaa, on toimitettava yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Äänestyslippujen jako alkaa kokouspäivänä 30 minuuttia ennen kokouksen alkamista kokoustilojen aulassa. Sisäänpääsy kokoushuoneeseen alkaa äänestysliput noutaneille osakkeenomistajille 30 minuuttia ennen kokouksen alkamista.

Asiakirjat

Tilinpäätösasiakirjojen jäljennökset ja niihin liittyvät asiakirjat ovat osakkeenomistajan nähtävissä Katinkullassa edellä mainitussa osoitteessa 4.4.2018 alkaen. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään pyynnöstä osakkeenomistajalle ja ne julkaistaan internetsivulla [www.katinkullanosakasklubi.fi](http://www.katinkullanosakasklubi.fi), sekä [www.holidayclub.fi/isannointi](http://www.holidayclub.fi/isannointi) 4.4.2018 ja lisäksi asiakirjat ovat saatavilla yhtiökokouspaikalla.

Ehdotus voittovarojen käyttämisestä

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön päättyneen tilikauden tulos siirretään voitto- / tappio-tilille ja ettei osinkoa jaeta.

Varsinainen yhtiökokous 26.4.2018

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 4.4.2018 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
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 Katinkullassa, 88610 Vuokatti 4.4.2018 – 26.4.2018 välisenä aikana.
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2017 – 31.12.2017
8. Tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
10. Tilikauden tuloksen käsittely  
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden tulos – 32.056,49 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot  
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu 1000,00 € / vuosipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 1500,00 € / vuosipalkkio.  
Matkakustannukset korvataan kulloinkin voimassa olevan verohallinnon verovapaata matkakustannusten korvaamista koskevien päätösten mukaisesti. Niille hallituksen jäsenille, jotka ovat Holiday Club Resorts Oy:n tai sen tytäryhtiöiden palveluksessa, ei ole maksettu palkkioita. Tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan.
12. Käsitellään talousarvio vuodelle 2019 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2019.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa toiminut seitsemän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Vahvistetaan lopullinen sijoitetun vapaan omanpääoman rahasto.
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

## TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2017

### Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevista tililoista Kotirinne Rn:o 2-153, Tyynelä 2-203 ja Mutala 2-154 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Vuokra-alueen pinta-ala on 9.592 m<sup>2</sup> ja sen vuokrasopimus päättyy 10.5.2057.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi viikko-osake -periaatteella. Yhtiö omistaa 42 viikkoloma-asuntohuoneistoa.

### Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharjun varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.4.2017. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16 §:n mukaisesti varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

### Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Silja Komulainen.

KHT Simo Salonen toimi yhtiökokouksen päätöksellä ylimääräisenä tilintarkastajana keskittyen Katinkultayhtiöiden väliin sopimukseen antaen niistä erillisen lausunnon.

### Yhtiön johto

1.1-20.4.2017 yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäseninä Seppo Juurikko, Ben Grass, Ari Pitkänen, Jaana Syväoja, Petteri Virranta ja Pirppa Taljavirta.

20.4.2017 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäseninä Seppo Juurikko, Ben Grass, Ari Pitkänen, Seppo Sirviö, Petteri Virranta ja Pirppa Taljavirta.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Ilpo Antikainen.

### Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti.

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>	<u>Lisätiedot</u>
Holiday Club Resorts Oy	Vastaanotto-, nuorisopalvelut	
Holiday Club Resorts Oy/	Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja toimitusjohtaja	
Isännöinti	-palvelut	
Comforta Oy	Pesulapalvelut	
SOL-palvelut	Siivouspalvelut	
Katinkullan Kiinteistöhoito Oy	Kiinteistöhuolto	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Vapo	Kaukolämpötoimitus	
Loiste Energia Oy	Sähkötoimitus	
Vuokatin Nurmi Oy	Kesä ja ulkohoito	

#### Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fennia-vakuutusyhtiössä.

#### Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla ja tilikauden aikana suoritettiin huoneistojen laatutason säilyttämiseksi tarvittavat ylläpitokorjaukset.

Lisäksi kertomusvuonna suoritettiin yleisten alueiden ilmeen kohentamista.

#### Toiminta ja talous

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Kansainvälinen vaihtojärjestelmä RCI on myöntänyt Katinkullalle kaksikymmentäseitsemän kertaa peräkkäin ainoana Suomessa Gold Crown Resort- arvon.

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2017	2016	2015
Tuotot	670.355,40	640.749,66	639.570,53
Perushoitokulut	501.935,61	519.479,24	525.277,20
Käyttökulut	208.846,10	181.931,24	176.790,27
Käyttöaste	82,04 %	78,70 %	76,29 %

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

**Poistot** Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 407,37 € ja muista pitkävaikutteisista menoista 1.477,47 €. Tilikauden poistojen yhteismäärä oli 1.884,84 €. Edellisenä tilikautena poistot yhteensä 1.884,84 €.

#### Kulutustiedot

	2017	2016	2015
Sähkö kWh			
-energia	271.139	270.308	272.890
Lämmitys MWh	362,6	346,3	320,4
Vesikulutus	3.402	2.817	2.790

#### Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 6 viikko-osaketta, viikosta tullut vuokratuottoja vuonna 2017 yhteensä 447,18 €.

**Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen**

Yhtiö on allekirjoittanut 13.12.2016 puite- ja palvelusopimukset Holiday Club Resorts Oy:n kanssa. Sopimukset on voimassa 1.1.2017 - 31.12.2021 saakka. Tämän jälkeen sopimukset jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

**Arvio toiminnan kehittämisestä**

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saatiin kaikkien huoneistojen taso pidettyä alkuperäisellä korkealle tasolla.

**Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi**

Tilikauden tappio -32 056,49 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

**Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharju  
Hallitus**

**VASTIKEJÄÄMÄLASKELMA**

**2017**

<b>Perusvastikkeet</b>	
Hoitovastikkeet	524 872,62
Muut tuotot	6 336,41
Vuokraustuotot	0,00
Korkotuotot	298,89
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>531 507,92</b>
<b>Hoitokulut</b>	
Hoitokulut	534 227,01
Korkokulut	964,90
Aktivoidut hankinnat	0,00
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>535 191,91</b>
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-3 683,99
Ed.tilikausien hoitojäämät	-60 915,42
<b>Siirtyvä hoito yli/alijäämä</b>	<b>-64 599,41</b>

<b>Palveluvastikkeet</b>	
Palveluvastikkeet	184 129,63
Käyttökorvaukset	9 584,26
<b>Palveluvastikkeet yhteensä</b>	<b>193 713,89</b>
Käyttökulut	220 201,55
<b>Käyttökulut yhteensä</b>	<b>220 201,55</b>
Ylijäämä/alijäämä	-26 487,66
Ed.tilikausien hoitojäämät	172 604,63
<b>Siirtyvä hoito yli/alijäämä</b>	<b>146 116,97</b>

<b>Investontilaskelma</b>	
Svop-rahastosijoitus	0,00
Svop-rahastosijoituksen oikaisu	0,00
Rakentamiskulut	0,00
Palautettu alv aik.rak. Kustannuksista	0,00
<b>Investointijäämä tilikaudelta</b>	<b>0,00</b>
ed tilikauden jäämä	-44 173,80
<b>Siirtyvä investointijäämä</b>	<b>-44 173,80</b>

<b>Arvonlisäverolaskelma</b>	
Suoritettava arvonlisävero perus ja hoitovastike	45 329,76
Laskutettu alv-vastike	-6 682,91
Vähennettävä arvonlisävero	-38 646,85
<b>Tilikauden jäämä</b>	<b>0,00</b>
Edell.tk:n jäämä	0,00
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>0,00</b>

<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Luottolimiitin käytön lisäys/vähennys	41 984,69
Perusvastike yli/alijäämä	-64 599,41
Palveluvastike yli/alijäämä	146 116,97
Arvonlisäverolaskelma	0,00
Investointilaskelman yli/alijäämä	-44 173,80
<b>Yhteensä</b>	<b>79 328,45</b>
Rahoitusomaisuus	171 546,27
Lyhytaikainen vieras pääoma	-92 217,82
Taseen rahoitusasema	<b>79 328,45</b>

**2016**

<b>Perusvastikkeet</b>	
Hoitovastikkeet	504 694,98
Muut tuotot	730,06
Vuokraustuotot	0,00
Korkotuotot	409,03
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>505 834,07</b>
<b>Hoitokulut</b>	
Hoitokulut	554 594,11
Korkokulut	838,81
Aktivoidut hankinnat	0,00
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>555 432,92</b>
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-49 598,85
Ed.tilikausien hoitojäämät	-11 316,57
<b>Siirtyvä hoito yli/alijäämä</b>	<b>-60 915,42</b>

<b>Palveluvastikkeet</b>	
Palveluvastikkeet	176 637,50
Käyttökorvaukset	5 641,00
<b>Palveluvastikkeet yhteensä</b>	<b>182 278,50</b>
Käyttökulut	192 457,58
<b>Käyttökulut yhteensä</b>	<b>192 457,58</b>
Ylijäämä/alijäämä	-10 179,08
Ed.tilikausien hoitojäämät	182 783,71
<b>Siirtyvä hoito yli/alijäämä</b>	<b>172 604,63</b>

<b>Investontilaskelma</b>	
Svop-rahastosijoitus	0,00
Svop-rahastosijoituksen oikaisu	0,00
Rakentamiskulut	0,00
Palautettu alv aik.rak. Kustannuksista	0,00
<b>Investointijäämä tilikaudelta</b>	<b>0,00</b>
ed tilikauden jäämä	-44 173,80
<b>Siirtyvä investointijäämä</b>	<b>-44 173,80</b>

<b>Arvonlisäverolaskelma</b>	
Suoritettava arvonlisävero perus ja hoitovastike	43 754,54
Laskutettu alv-vastike	-3 171,72
Vähennettävä arvonlisävero	-40 582,82
<b>Tilikauden jäämä</b>	<b>0,00</b>
Edell.tk:n jäämä	0,00
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>0,00</b>

<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Luottolimiitin käytön lisäys/vähennys	0,00
Perusvastike yli/alijäämä	-60 915,42
Palveluvastike yli/alijäämä	172 604,63
Arvonlisäverolaskelma	0,00
Investointilaskelman yli/alijäämä	-44 173,80
<b>Yhteensä</b>	<b>67 515,41</b>
Rahoitusomaisuus	163 155,14
Lyhytaikainen vieras pääoma	-95 639,73
Taseen rahoitusasema	<b>67 515,41</b>

TALOUSARVIOVERTAILU	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017
<b>TUOTOT</b>			
Perusvastikkeet	525 000,00	524 872,62	-127,38
Palveluvastikkeet	180 000,00	184 129,63	4 129,63
Vastikkeiden alv	-40 000,00	-45 329,76	-5 329,76
Alv-vastike	7 000,00	6 682,91	-317,09
Käyttökorvaukset	0,00	9 584,26	-9 584,26
Muut tuotot	0,00	6 336,41	-6 336,41
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>672 000,00</b>	<b>686 276,07</b>	<b>14 276,07</b>
<b>HENKIKÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot	-6 000,00	-5 000,00	1 000,00
<b>POISTOT</b>	0,00	-1 884,84	-1 884,84
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
Yhtiökokouskulut	0,00	-4 001,00	-4 001,00
Hallituksen kulut / kokouskulut	-7 000,00	-3 266,05	3 733,95
Kirjanpito ja isännöinti	-44 000,00	-43 292,65	707,35
Tilintarkastus	-4 000,00	-2 875,61	1 124,39
Asiantuntijapalvelut	-1 000,00	0,00	1 000,00
Perintäkulut	0,00	-738,10	-738,10
Puhelinkulut	0,00	-58,47	-58,47
Postikulut	-4 900,00	-987,76	3 912,24
Pankki kulut	-2 000,00	-980,64	1 019,36
Muut hallinnon kulut	-100,00	-85,00	15,00
Huoltosopimukset	-39 000,00	-38 157,33	842,67
Vastaanottopalvelut	-38 000,00	-37 838,04	161,96
Kesähoito	-30 000,00	-29 149,75	850,25
Talvihoito	-23 000,00	-20 105,36	2 894,64
Yleisalueiden hoito	-10 000,00	-4 327,22	5 672,78
Suursiivoukset	-23 000,00	-25 076,51	-2 076,51
Vuokratekstiilit	-9 000,00	-9 586,86	-586,86
Lämmitys	-34 000,00	-32 899,14	1 100,86
Sähkö	-40 000,00	-36 846,60	3 153,40
Jätehuolto	-10 000,00	-11 138,28	-1 138,28
Vakuutukset	-5 000,00	-4 444,48	555,52
Maa-alueen vuokrat	-83 000,00	-83 540,00	-540,00
Vuokrat / nuorisotilat	-6 000,00	-5 862,96	137,04
Vuokrat / varasto	-8 000,00	-9 242,64	-1 242,64
Vuokra/ Led-valovuokra	-9 000,00	-1 063,21	7 936,79
Kiinteistövero	-30 000,00	-29 009,94	990,06
Kiinteistön korjaus ja huolto	-10 000,00	-20 595,80	-10 595,80
Kaluston korjaus ja huolto	-20 000,00	-12 512,51	7 487,49
Pyörät	-5 000,00	-4 699,82	300,18
Grillit	-5 000,00	-5 429,22	-429,22
Tiedottaminen / osakaslehtikulut	0,00	-4 462,20	-4 462,20
Kaapeli TV	-1 000,00	-697,19	302,81
Tietoliikenne / Internet	-36 000,00	-19 632,72	16 367,28
Aluevartiointi	-13 000,00	-12 842,44	157,56
Latumaksut		-5 020,63	
Muut hoitokulut	-20 000,00	-798,07	19 201,93
Osakastoiminnot		-6 855,65	
Luottotappiot	0,00	-1 107,16	-1 107,16
Hoitokulujen alv	34 000,00	27 291,40	-6 708,60
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-536 000,00</b>	<b>-501 935,61</b>	<b>34 064,39</b>
<b>KÄYTTÖKULUT</b>			
Vesi	-10 000,00	-10 408,12	-408,12
Takkapuut ja nestekaasu	-9 000,00	-8 668,82	331,18
Pesulapalvelut	-30 000,00	-32 251,01	-2 251,01
Siivouspalvelut	-110 000,00	-142 813,32	-32 813,32
Kulutvat käyttötarvikkeet	-10 000,00	-17 595,50	-7 595,50
Pienkalusto	-10 000,00	-8 464,78	1 535,22
Käyttökulujen alv	0,00	11 355,45	11 355,45
<b>KIINTEISTÖN KÄYTTÖKULUT</b>	<b>-179 000,00</b>	<b>-208 846,10</b>	<b>-29 846,10</b>
Korkotuotot	0,00	298,89	298,89
Korkokulut	0,00	-964,90	-964,90
Aktivoitavat hankinnat taseeseen	0,00	0,00	0,00
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>672 000,00</b>	<b>686 574,96</b>	<b>14 574,96</b>
<b>KAIKKI KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-721 000,00</b>	<b>-718 631,45</b>	<b>2 368,55</b>
<b>TULOS</b>	<b>-49 000,00</b>	<b>-32 056,49</b>	<b>16 943,51</b>

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>liite</b>	<b>1.1.2017-31.12.2017</b>	<b>1.1.2016-31.12.2016</b>
<b>Liikevaihto</b>	1		
Vastikkeet		670 355,40	640 749,66
Käyttökorvaukset		9 584,26	5 641,00
<b>Yhteensä</b>		<b>679 939,66</b>	<b>646 390,66</b>
<b>Kiinteistön muut tuotot</b>		6 336,41	730,06
<b>Palkat ja palkkiot</b>	2	-5 000,00	-5 058,39
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	3	-1 884,84	-1 884,84
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto, isännöinti, kirjanpito		-43 292,65	-43 292,76
Hallinto, muut kulut		-12 992,63	-16 865,96
Käyttö ja huolto		-110 724,47	-106 054,74
Ulkoalueiden huolto		-53 582,33	-56 131,88
Siivous		-209 727,70	-188 031,99
Lämmitys		-32 899,14	-30 684,80
Vesi ja jätevesi		-10 408,12	-9 431,83
Sähkö ja kaasu		-36 846,60	-39 074,30
Jätehuolto		-11 138,28	-11 262,69
Vahinkovakuutukset		-4 444,48	-4 278,50
Vuokrat		-99 708,81	-107 893,99
Kiinteistövero		-29 009,94	-29 184,32
Korjaukset		-43 237,35	-34 974,03
Muut hoitokulut, internet		-19 632,72	-28 722,46
Muut hoitokulut, muut kulut		-30 676,18	-36 420,55
Hoitokulujen alv		38 646,85	40 582,82
Luottotappiot		-1 107,16	311,50
<b>Yhteensä</b>		<b>-710 781,71</b>	<b>-701 410,48</b>
<b>Liikevoitto (tappio)</b>		<b>-31 390,48</b>	<b>-61 232,99</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	4		
Korkotuotot		298,89	409,03
Korkokulut		-964,90	-838,81
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-666,01</b>	<b>-429,78</b>
<b>Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-32 056,49</b>	<b>-61 662,77</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>-32 056,49</b>	<b>-61 662,77</b>



TASE	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>			
Liittymismaksut	5	77 918,83	77 918,83
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>77 918,83</b>	<b>77 918,83</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	6		
Rakennukset ja rakennelmat		5 932 334,90	5 932 742,27
Koneet ja kalusto		685 996,97	685 996,97
Muut aineelliset hyödykkeet		4 343,78	5 821,25
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>6 622 675,65</b>	<b>6 624 560,49</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>6 700 594,48</b>	<b>6 702 479,32</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	7		
Vastikesaamiset		67 889,79	43 544,66
Siirtosaamiset		18 191,37	21 703,66
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>86 081,16</b>	<b>65 248,32</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>			
Pankkisaamiset		85 465,11	97 906,82
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>85 465,11</b>	<b>97 906,82</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>171 546,27</b>	<b>163 155,14</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>6 872 140,75</b>	<b>6 865 634,46</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	8	8 736,00	8 736,00
Sijoitetun vapaa oman po rahasto		6 904 083,36	6 904 083,36
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-142 824,63	-81 161,86
Tilikauden voitto/tappio		-32 056,49	-61 662,77
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>6 737 938,24</b>	<b>6 769 994,73</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		41 984,69	0,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>41 984,69</b>	<b>0,00</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	9		
Lainat rahoituslaitoksilta		0,00	0,00
Saadut ennakot		52 388,07	52 388,07
Ostovelat		39 060,18	36 262,46
Siirtovelat		769,57	6 989,20
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>92 217,82</b>	<b>95 639,73</b>
<b>VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>134 202,51</b>	<b>95 639,73</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>6 872 140,75</b>	<b>6 865 634,46</b>

Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharju  
Talousarvio 2019

TEUR	Budjetti	Toteutuma	Budjetti	Budjetti
	2017	2017	2018	2019
<b>TUOTOT</b>				
<b>Vastikkeet ja muut tuotot</b>				
Perusvastikkeet	525	525	525	560
Palveluvastikkeet	180	184	180	184
Muut kiinteistön tuotot	0	16	6	6
Alv vastike	7	6	3	6
Vastikkeiden Alv	-40	-45	-40	-40
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>672</b>	<b>686</b>	<b>674</b>	<b>716</b>
<b>KULUT</b>				
<b>Peruskulut</b>				
Palkat	5	5	5	5
Sosiaalikulut	1	0	1	1
Tontin vuokra	83	83	83	83
Varaston vuokra	8	9	9	9
Kiinteistövero	30	29	30	30
Sähkö	40	37	40	40
Kaukolämpö	34	33	34	34
Jätehuolto	10	11	10	10
Ulkoalueiden kesähoito	30	29	30	30
Ulkoalueiden talvihoito	23	20	23	21
Yhteisalueiden hoito	10	5	6	6
Vuokratestiilit ja matot	9	10	9	10
Vakuutukset	5	5	5	5
Rakennusten korjaus ja huolto	10	21	10	10
Kaluston korjaus ja huolto	20	13	20	20
Grillien huolto	5	6	5	5
Kone ja kalustovuokra	9	1	9	2
Polkupyörien säilytys ja huolto	5	5	5	5
Kiinteistöhuolto	39	38	39	39
Vastaanottopalvelut	38	38	38	38
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	44	43	44	44
Aluevartointi	13	13	13	13
Tilintarkastus	4	3	4	4
Asiantuntijapalvelut	1	0	1	1
Pankki-, posti- ja rek.maksut	7	3	5	5
TV - palvelut ja -luvut	1	1	0	0
Internet	36	20	30	20
Nuorisotila	6	6	6	6
Matka- ja majoituskorvaukset	7	3	5	5
Suursiivous	23	25	25	25
Muut hoitokulut	20	19	30	20
Perusvastikekulujen Alv	-26	-27	-30	-27
<b>Perushoitokulut yht</b>	<b>550</b>	<b>507</b>	<b>544</b>	<b>519</b>
<b>Käyttökulut</b>				
Vesi	10	10	10	10
Takkapuut ja nestekaasu	9	9	9	9
Pesulapalvelut	30	32	31	32
Siivouspalvelut	110	143	122	140
Pesuaineet ja paperit	10	0	0	0
Kuluvat käyttötarvikkeet	10	26	20	20
Palveluvastikekulujen Alv	-8	-11	-10	-10
<b>Kiinteistön käyttökulut yht</b>	<b>171</b>	<b>209</b>	<b>182</b>	<b>201</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>672</b>	<b>686</b>	<b>674</b>	<b>716</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>721</b>	<b>716</b>	<b>726</b>	<b>720</b>
Aktivoidut hankinnat	0	0	0	0
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Yli-/alijäämä edellisen vuoden lopussa	112	112	82	30
<b>TULOS</b>	<b>63</b>	<b>82</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

## Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharju

### Yhtiövastikkeet 2015

<b>Asuntokoko</b>	<b>Perusvastike/vko</b>	<b>Käyttövastike/vko</b>	<b>Vastikkeet yhteensä/vko</b>
2h+k+s+p 62,0 m <sup>2</sup>	217,57	96,75	314,32
2h+k+s+p 70,5 m <sup>2</sup>	247,40	110,02	357,42
2h+k+s+p 71,5 m <sup>2</sup>	250,91	111,58	362,49

### Yhtiövastikkeet 2016

<b>Asuntokoko</b>	<b>Perusvastike/vko</b>	<b>Käyttövastike/vko</b>	<b>Vastikkeet yhteensä/vko</b>
2h+k+s+p 62,0 m <sup>2</sup>	217,57	96,75	314,32
2h+k+s+p 70,5 m <sup>2</sup>	247,40	110,02	357,42
2h+k+s+p 71,5 m <sup>2</sup>	250,91	111,58	362,49

### Yhtiövastikkeet 2017

<b>Asuntokoko</b>	<b>Perusvastike/vko</b>	<b>Käyttövastike/vko</b>	<b>Vastikkeet yhteensä/vko</b>
2h+k+s+p 62,0 m <sup>2</sup>	226,27	96,75	323,02
2h+k+s+p 70,5 m <sup>2</sup>	257,29	110,02	367,31
2h+k+s+p 71,5 m <sup>2</sup>	260,94	111,58	372,52

### Yhtiövastikkeet 2018

<b>Asuntokoko</b>	<b>Perusvastike/vko</b>	<b>Käyttövastike/vko</b>	<b>Vastikkeet yhteensä/vko</b>
2h+k+s+p 62,0 m <sup>2</sup>	226,27	96,75	323,02
2h+k+s+p 70,5 m <sup>2</sup>	257,29	110,02	367,31
2h+k+s+p 71,5 m <sup>2</sup>	260,94	111,58	372,52

### Yhtiövastikkeet 2019

<b>Asuntokoko</b>	<b>Perusvastike/vko</b>	<b>Käyttövastike/vko</b>	<b>Vastikkeet yhteensä/vko</b>
2h+k+s+p 62,0 m <sup>2</sup>	241,41	96,75	338,16
2h+k+s+p 70,5 m <sup>2</sup>	274,51	110,02	384,53
2h+k+s+p 71,5 m <sup>2</sup>	278,40	111,58	389,98

## **Tilintarkastuskertomus**

Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharjun yhtiökokoukselle

### **Lausunto**

Lausuntonamme esitämme, 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.

### **Tilintarkastuksen kohde**

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Katinkullan Golfharjun (y-tunnus 2104809-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2017 - 31.12.2017. Tilinpäätös sisältää yhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

### **Lausunnon perustelut**

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### **Riippumattomuus**

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

### **Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

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

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

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyysriskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

## *Muut raportointivelvoitteet*

---

### *Muu informaatio*

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

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



Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Sotkamossa 26.3.2018

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silja Komulainen', written in a cursive style.

Silja Komulainen  
KHT