

YHTIÖKOKOUSKUTSU

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökoukseen, joka pidetään 20.4.2017 klo 10.00 Holiday Club Katinkullassa osoitteessa Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17. §:ssä mainitut asiat. Lisäksi kokouksessa päätetään lainanlyhennysrahaston perustamisesta. Rahastoa voidaan kartuttaa osakkaiden maksamalla lainaosuussuorituksilla.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin viimeistään 31.3.2017.

Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava yhtiölle viimeistään 18.4.2017 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella ”Yhtiökokousilmoittautuminen” Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere tai sähköpostilla isannointi@holidayclub.fi tai faxilla 030 6870 227.

Ilmoittautumisen tulisi olla perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Valtakirja, jonka nojalla asiamies edustaa osakkeenomistajaa, pyydetään toimittamaan yhtiölle kokousjärjestelyjen vuoksi ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

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

Asiakirjat

Tilinpäätösasiakirjojen jäljennökset ja niihin liittyvät asiakirjat ovat osakkeenomistajan nähtävissä Katinkullassa edellä mainitussa osoitteessa 31.3.2017 alkaen. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään pyynnöstä osakkeenomistajalle ja ne julkaistaan internetsivulla www.katinkullanosakasklubi.fi, sekä www.holidayclub.fi/isannointi 31.3.2017 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 20.4.2017

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on ollut Helsingin Sanomissa 2.4.2017 ja lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 31.3.2017 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, 31.3.2017 – 20.4.2017 välisenä aikana.
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2016 – 31.12.2016
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 - 666.081,60 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu 2000 € / vuosipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 3000 € / vuosipalkkio. Lisäksi matkakustannukset on korvattu 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 makseta palkkioita. Tilintarkastajille tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan
12. Käsitellään talousarvio vuodelle 2018 ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (5-12) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa toiminut seitsemän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Päätetään lainanlyhennysrahaston perustamisesta ja rahaston kartuttamisesta
Yhtiön hallitus esittää, että perustetaan lainanlyhennysrahasto. Lainanlyhennysrahastoa voidaan kartuttaa osakkaiden maksamilla lainaosuussuorituksilla.
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

KATINKULLAN KIIINTEISTÖT OY
TALOUSARVIO 2018

TEUR

	BUDJETTI	TOTEUMA	BUDJETTI	BUDJETTI
	2016	2016	2017	2018
TUOTOT				
Vastikkeet ja muut tuotot				
Perusvastikkeet	2 097	2 097	2 097	2 097
Palveluvastikkeet	620	588	590	590
Muut kiinteistön tuotot	0	31	10	10
Tuotot yhteensä	2 717	2 716	2 697	2 697
KULUT				
Peruskulut				
Palkat	20	11	20	15
Varaston vuokra	30	34	40	35
Kiinteistövero	35	35	35	35
Sähkö	420	408	410	410
Yleisalueiden sähkö	24	25	30	30
Jätehuolto	50	50	50	50
Ulkoalueiden kesähoito	154	142	157	150
Ulkoalueiden talvihoito	45	52	45	50
Yhteisalueiden hoito	50	35	50	50
Vuokratekstiilit ja matot	55	53	55	55
Vakuutukset	15	16	15	16
Rakennusten korjaus ja huolto	50	108	50	50
Kaluston korjaus ja huolto	70	75	70	70
Huoneistokorjauksien korkomenot	120	87	100	60
Kone ja kalustovuokrat	39	45	40	40
Polkupyörien säilytys ja huolto	13	23	13	15
Grillien huolto ja uusinta	13	19	18	18
Kiinteistöhuolto	122	122	124	124
Vastaanottopalvelut	142	142	142	142
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	164	164	164	164
Aluevartointi	10	7	10	7
Tilintarkastus	6	7	7	7
Asiantuntijapalvelut	5	0	5	5
Pankki-,posti- ja rek.maksut	30	17	30	20
Internet	147	159	120	150
Nuorisotila	23	23	23	23
Matka- ja majoituskorvaukset	30	17	40	30
Suursiivous	100	58	100	80
Luottotappiot	0	7	20	15
Muut hoitokulut	100	94	100	100
Perushoitokulut yht	2 082	2 035	2 083	2 016
Käyttökulut				
Vesi	45	50	47	50
Takkapuut ja nestekaasu	40	34	40	40
Pesulapalvelut	100	135	120	135
Siivouspalvelut	421	468	420	450
Pesuaineet ja paperit	30	43	30	30
Kuluvat käyttötarvikkeet	60	73	60	60
Kiinteistön käyttökulut yht	696	803	717	765
TUOTOT YHTEENSÄ	2 717	2 716	2 697	2 697
KULUT YHTEENSÄ	2 778	2 838	2 800	2 781
Aktivoidut hankinnat	50	0	50	0
Satunnaiset tuotot	3	4	3	3
Yli-/alijäämä edelliseltä vuodelta	736	843	843	725
TULOS	628	725	693	644

KATINKULLAN KIINTEISTÖT OY

VASTIKKEET 2013

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	217,41	69,96	287,37	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	242,41	84,43	326,84	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	267,39	107,76	375,15	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	302,38	132,69	435,07	16

VASTIKKEET 2014

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	228,28	69,96	298,24	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	254,53	84,43	338,96	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	280,76	107,76	388,52	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	317,50	132,69	450,19	16

VASTIKKEET 2015

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	228,28	69,96	298,24	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	254,53	84,43	338,96	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	280,76	107,76	388,52	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	317,50	132,69	450,19	16

VASTIKKEET 2016

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	228,28	69,96	298,24	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	254,53	84,43	338,96	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	280,76	107,76	388,52	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	317,50	132,69	450,19	16

VASTIKKEET 2017

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	228,28	69,96	298,24	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	254,53	84,43	338,96	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	280,76	107,76	388,52	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	317,50	132,69	450,19	16

VASTIKKEET 2018

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo-43,5+18,0m ²	228,28	69,96	298,24	44
4hh-paritalo-52,5+18,0m ²	254,53	84,43	338,96	58
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	280,76	107,76	388,52	40
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	317,50	132,69	450,19	16

Arvoisat Katinkullan Kiinteistöt Oy:n osakkeenomistajat:

Yhtiökokouksissa 25.4.2014 ja 23.4.2015 päätettiin huoneistoremonteista, sisustussuunnitelmista ja remontin rahoittamisesta.

Huoneistoremontit aloitettiin huhtikuussa 2015 ja vuoden 2016 loppuun mennessä oli remontoitu ja sisustettu 106 huoneistoa.

Vuonna 2017 alussa remontointi jatkui ja viimeinen paritalo valmistuu 2.12.2017.

Tämän jälkeen suoritetaan taloudellinen loppuselvitys ja kevät talvella 2018 lähetetään osakkeenomistajille kysely rahoituksen järjestelmiseksi.

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus maksaa osakekohtainen rahoitusosuus kertasuorituksena tai rahoitusvastikkeena 10 vuoden aikana.

Taulukossa kustannusarvio eri huoneistoille. Lopulliset kustannukset on selvillä taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

Asuntokoko	Kokonaiskustannus	Rahoitusvastike €/vko	Hsto kpl
4hh-rivitalo- 43,5+18,0m ²	789,92 €/osake	90,81 €/osake	44
4hh-paritalo- 52,5+18,0m ²	953,35 €/osake	109,63 €/osake	58
6hh-paritalo- 67,0+26,0m ²	1216,65 €/osake	139,91 €/osake	40
8hh-paritalo- 82,5+35,0m ²	1498,12 €/osake	172,28 €/osake	16

Kertasuoritukset laskutetaan kesäkuussa 2018 ja rahoitusvastike alkaa 30.6.2018 jälkeen.

Remontoiduista huoneistoista on kuvia alla olevasta osoitteesta:

<https://drive.google.com/drive/folders/0B2pJZFjb2HkgQjljRm9iSkJITE0?usp=sharing>

kuvat avautuvat kansioista nettilaatu

Terveisin

Katinkullan Kiinteistöt Oy
hallitus



Tilintarkastuskertomus

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

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 Katinkullan Kiinteistöt Oy:n (y-tunnus 1031544-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016. Tilinpäätös sisältää yhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

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

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 lausuntonne. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 aihetta 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 lausuntomme. 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Sotkamossa 27.3.2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Silja Komulainen
KHT