

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2018

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi. Yhtiö omistaa 158 viikkoloma-asuntohuoneistoa pinta-alaltaan yhteensä 8.959 m² ja tilavuudeltaan 40.420 m³. Rakennukset sijaitsevat omalla tontilla Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä. Kiinteistötunnus on 765-401-2-311. Tontin pinta-ala on 20,86 hehtaaria.

Yhtiökokous

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2018 Katinkullassa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 17 §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

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

KHT Simo Salonen toimi yhtiökokouksen päätöksellä ylimääräisenä tilintarkastajana keskittyen Katinkultayhtiöiden välisiin sopimuksiin antaen niistä erillisen lausunnon.

Yhtiö johto

1.1 - 26.4.2018 välisenä aikana yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäsenenä Seppo Juurikko, Seppo Sirviö, Ari Pitkänen, Jaana Syväoja, Petteri Virranta ja Pirppa Taljavirta.

26.4.2018 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäsenenä Seppo Juurikko, Seppo Sirviö, Ari Pitkänen, Jaana Syväoja, Petteri Virranta, Pirppa Taljavirta ja Jyrki Saulo

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Ilpo Antikainen. Ilpo Antikainen siirtyi uusiin tehtäviin 31.12, ja hänen tilalleen Holiday Club Resorts on valinnut Ville Valtasen

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	
Loiste Energia Oy	Sähköntoimitus	
Vuokatin Nurmi Oy	Kesä ja talvihoito	

Vakuutukset

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

Korjaukset ja huolto

Kiinteistön korjauksiin ja huoltoihin käytettiin noin 120 000,00€ suurempi summa kuin oli alun perin budjetoitu, isoimpina kustannuksina olivat huoneistojen korjaustyöt, tiilikattojen pinnoitus, ikkunoiden uusimiset, Optiwatti sähköjärjestelmän kulut, suihkuseinien vaihdot, kattojen pesut ja pinnoitukset
Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

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.

Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2018	2017	2016
Tuotot	2.736.784,22	2.686.113,76	2.684.820,85
Perushoitokulut	1.966.634,57	1.819.101,49	1.953.003,70
Käyttökulut	805.770,53	791.733,25	789.010,13
Käyttöaste	81,41 %	80,16 %	79,95 %

Yhtiöllä on nostettu pitkäaikaisia lainoja tilikauden loppuun mennessä yhteensä 3.613.564,85 €. Osakkailla oli tilikauden aikana mahdollisuus maksaa korjauksien hankeosuutensa kertasuorituksena, hankeosuuksia maksettiin yhteensä 4.048.747,23

Poistot

Tilikauden aikana on tehty rakennelmista 1 031,46 euron tasapoisto (laituri) 10 vuotta.
Muista pitkävaikutteisista menoista v.2010 investoinneista (kioski, laiturei ja jäteastiat) on tehty 5 000,59 euron tasapoisto 10 vuotta.
Vuosien 2015-2017 investoinneista (remontti) on tehty 632.245,33 euron tasapoisto 10 vuotta.
Koneista ja kalustosta ei ole tehty poistoja.

Rakennuksista ei ole tehty tilikauden aikana poistoja. Tilikauden poistot ovat yhteensä 638.277,38 euroa.

Kulutustiedot

	2018	2017	2016
Sähkö kWh			
-energia	2.979.700	2.897.459	2.925.096
Vesikulutus		13.904	14.874

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 99 viikkoa, näistä on vuonna 2018 tullut vuokratuottoja yhteensä 11.006,95 euroa.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

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.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut mitään normaalista poikkeavaa.

Arvio toiminnan kehittymisestä

Korjausten ja sisustamisen jälkeen kiinteistöyhtiön toiminta ja talous vakiintunut.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio - 291.565,62 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/
tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Katinkullan Kiinteistöt Oy
Hallitus

VASTIKELASKELMA

2018	
Yhtiövastiketulot	
Perusvastikkeet	2 096 990,47
Palveluvastikkeet	602 432,25
	2 699 422,72
Kiinteistön muut tuotot	
Korkotuotot	6 264,04
Käyttökorvaukset	37 361,50
Vuokraustuotot	0,00
Muut tuotot	0,00
	43 625,54
Tuotot yhteensä	2 743 048,26
Menot	
Perushoitokulut	1 966 634,57
Palveluvastikekulut	805 770,53
Korkokulut	97 976,30
Aktivoidut hankinnat	2 467,60
	2 872 849,00
Hoitokulut yhteensä	2 872 849,00
Hoitojäämä tilikaudelta	-129 800,74
Ed.tilikausien hoitojäämät	742 032,47
Korjaus ed.tilikausilta, investointilaskelma	-300 757,55
Siirtyvä hoitoylijäämä	311 474,18

Investointilaskelma	
Aktivoidut hankinnat	0,00
Lainan nostot	0,00
Investointijäämä tilikaudelta	0,00
ed.tilikausien hoitojäämät	-300 757,55
ed.tilikauden hoitojäämä korjaus	300 757,55
Siirtyvä hoitojäämä	0,00

Rahoitusvastikkeet	
Rahoitusvastikkeet	474 044,90
Lainaosuussuoritukset	4 048 747,23
Lainaosuussuoritusten rahastointi	-4 048 747,23
Rahoitusvastikkeet yhteensä	474 044,90
Rahoituskulut	
Lainan lyhennys	212 562,64
Rahoituskulut yhteensä	212 562,64
Ylijäämä/alijäämä	261 482,26
Siirtyvä yli-/alijäämä	261 482,26

Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastike	311 474,18
Investointilaskelma	0,00
Rahoitusvastike	261 482,26
Yhteensä	572 956,44
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	750 697,89
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-602 866,73
Seuraavan tilikauden lainan lyhennys	425 125,28
	572 956,44

TALOUSARVIOVERTAILU	Talousarvio	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018
TUOTOT			
Perusvastikkeet	2 097 000,00	2 096 990,47	-9,53
Palveluvastikkeet	590 000,00	602 432,25	12 432,25
Käyttökorvaukset	0,00	37 361,50	37 361,50
Muut tuotot	10 000,00	0,00	-10 000,00
TUOTOT YHTEENSÄ	2 697 000,00	2 736 784,22	39 784,22
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot	-15 000,00	-13 200,00	1 800,00
POISTOT	0,00	-638 277,38	-638 277,38
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Yhtiökokouskulut	0,00	-10 497,25	-10 497,25
Hallituksen kulut / kokouskulut	-30 000,00	-11 474,53	18 525,47
Kirjanpito ja isännöinti	-164 000,00	-166 119,12	-2 119,12
Tilintarkastus	-7 000,00	-5 181,59	1 818,41
Asiantuntijapalvelut	-5 000,00	0,00	5 000,00
Perintäkulut	0,00	-4 405,02	-4 405,02
Postikulut	-7 000,00	-19 618,65	-12 618,65
Pankkikulut	-4 000,00	-2 914,80	1 085,20
Muut hallinnon kulut	-9 000,00	-347,57	8 652,43
Huoltosopimukset	-124 000,00	-121 866,48	2 133,52
Vastaanottopalvelut	-142 000,00	-144 129,60	-2 129,60
Kesähoito	-150 000,00	-159 200,01	-9 200,01
Talvihoito	-50 000,00	-38 419,03	11 580,97
Yleisalueiden hoito	-50 000,00	-42 077,29	7 922,71
Suursiivoukset	-80 000,00	-74 349,24	5 650,76
Vuokratestiilit	-55 000,00	-51 614,95	3 385,05
Lämmitys	0,00	-1 913,70	-1 913,70
Sähkö	-410 000,00	-367 953,64	42 046,36
Yleisalueiden sähkö	-30 000,00	-20 909,68	9 090,32
Jätehuolto	-50 000,00	-46 725,86	3 274,14
Vakuutukset	-16 000,00	-17 329,24	-1 329,24
Vuokrat nuorisotilat	-23 000,00	-23 014,92	-14,92
Vuokrat varasto	-35 000,00	-32 471,16	2 528,84
Leasingvuokrat	-40 000,00	-11 381,74	28 618,26
Kiinteistövero	-35 000,00	-33 870,38	1 129,62
Kiinteistön korjaus ja huolto	-50 000,00	-170 526,73	-120 526,73
Kiinteistöaktivoinnit	0,00	0,00	0,00
Siirto taseeseen	0,00	0,00	0,00
Kaluston korjaus ja huolto	-70 000,00	-64 006,07	5 993,93
Kalustoaktivoinnit	0,00	-2 467,60	-2 467,60
Siirto taseeseen	0,00	2 467,60	2 467,60
Pyörät	-15 000,00	-25 803,26	-10 803,26
Grillit	-18 000,00	-17 105,32	894,68
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	0,00	-21 465,03	-21 465,03
Maksu tv	0,00	-2 572,22	-2 572,22
Tietoliikenne/ internet	-150 000,00	-167 673,88	-17 673,88
Aluevartiointi	-7 000,00	-7 670,16	-670,16
Latumaksut	0,00	-20 283,37	-20 283,37
Muut hoitokulut	-100 000,00	-5 445,31	94 554,69
Osakastoiminnot	0,00	-30 440,12	-30 440,12
Luottotappiot	-15 000,00	-12 657,65	2 342,35
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 941 000,00	-1 953 434,57	15 663,20
KÄYTTÖKULUT			
Vesi	-50 000,00	-71 237,53	-21 237,53
Takkapuut ja nestekaasu	-40 000,00	-33 847,74	6 152,26
Pesulapalvelut	-135 000,00	-128 487,77	6 512,23
Siivouspalvelut	-450 000,00	-500 612,92	-50 612,92
Pesuaineet ja paperit	-30 000,00	0,00	30 000,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-60 000,00	-52 856,64	7 143,36
Pienkalusto	0,00	-18 727,93	-18 727,93
KIINTEISTÖN KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ	-765 000,00	-805 770,53	-40 770,53
Korkotuotot	0,00	480 308,94	480 308,94
Lainaosuussuritutukset		4 048 747,23	
Lainaosuussuoritusten rahastointi		-4 048 747,23	
Korkokulut	-60 000,00	-97 976,30	-37 976,30
Satunnaiset tuotot	3 000,00	0,00	-3 000,00
TULOT YHTEENSÄ	2 700 000,00	3 217 093,16	517 093,16
KAIKKI KULUT YHTEENSÄ	-2 781 000,00	-3 508 658,78	-727 658,78
TULOS	-81 000,00	-291 565,62	-210 565,62

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Liikevaihto	1		
Vastikkeet		2 699 422,72	2 686 113,76
Käyttökorvaukset		37 361,50	29 761,41
Yhteensä		2 736 784,22	2 715 875,17
Kiinteistön muut tuotot		0,00	8 027,48
Palkat ja palkkiot	2	-13 200,00	-10 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	3	-638 277,38	-961 443,08
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto, isännöinti, kirjanpito		-166 119,12	-164 059,68
Hallinto, muut kulut		-54 439,41	-44 021,30
Käyttö ja huolto		-371 428,39	-400 217,03
Ulkoalueiden huolto		-239 696,33	-207 137,67
Siivous		-755 064,88	-700 784,14
Lämmitys		-1 913,70	-1 786,29
Vesi ja jätevesi		-71 237,53	-50 627,45
Sähkö		-388 863,32	-395 518,04
Jätehuolto		-46 725,86	-45 805,21
Vahinkovakuutukset		-17 329,24	-16 851,49
Vuokrat		-66 867,82	-67 339,67
Kiinteistövero		-33 870,38	-34 373,98
Korjaukset		-277 441,38	-209 334,18
Muut hoitokulut, internet		-167 673,88	-154 199,13
Muut hoitokulut, muut kulut		-87 876,21	-79 447,55
Luottotappiot/oikaisut		-12 657,65	-39 331,93
Yhteensä		-2 759 205,10	-2 610 834,74
Liikevoitto (tappio)		-673 898,26	-858 375,17
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Korkotuotot		480 308,94	3 192,29
Korkokulut		-97 976,30	-89 068,78
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		382 332,64	-85 876,49
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-291 565,62	-944 251,66
Tilikauden voitto/tappio		-291 565,62	-944 251,66

TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Liittymismaksut	5	7 732,87	7 732,87
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		7 732,87	7 732,87
Aineelliset hyödykkeet			
	6		
Maa-alueet		1 510 901,27	1 510 901,27
Rakennukset ja rakennelmat		18 593 173,97	18 594 205,43
Koneet ja kalusto		2 098 950,12	2 096 482,52
Muut aineelliset hyödykkeet		4 881 141,62	5 518 387,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		27 084 166,98	27 719 976,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		27 091 899,85	27 727 709,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
	7		
Vastikesaamiset		181 216,58	64 311,23
Siirtosaamiset		51 927,76	80 623,03
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		233 144,34	144 934,26
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		517 553,55	499 366,27
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		517 553,55	499 366,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		750 697,89	644 300,53
VASTAAVAA YHTEENSÄ		27 842 597,74	28 372 010,16
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	8		
Osakepääoma		40 657,75	40 657,75
Muut rahastot		25 848 847,87	21 800 100,64
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-1 971 773,84	-1 027 522,18
Tilikauden voitto (tappio)		-291 565,62	-944 251,66
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		23 626 166,16	19 868 984,55
VIERAS PÄÄOMA			
	9		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		3 613 564,85	7 885 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		3 613 564,85	7 885 000,00
	10		
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		6 284,37	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		425 125,28	415 000,00
Ostovelat		32 990,87	134 551,55
Siirtovelat		138 466,21	68 474,06
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		602 866,73	618 025,61
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		27 842 597,74	28 372 010,16