

TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2018

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevasta Katinkulta-nimisestä tilasta rn:o 2:170 vuokrattua maa-aluetta, jonka kiinteistö-tunnus on 765-401-0002-170-L5. Vuokra-alueen pinta-ala on 7.36 ha ja sen vuokrasopimus päättyy 29.9.2100.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoksi. Yhtiön omistaa 80 viikkoloma-asuntohuoneistoa.

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Katinkultaniemen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2018. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Silja Komulainen ja pienosakkaita edustavaksi ylimääräiseksi tilintarkastajaksi KHT Simo Salonen.

Yhtiön johto

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

26.4.2018 alkaen hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Riku Rauhala, ja jäseninä Seppo Juurikko, Seppo Sirviö, Ari Pitkänen, Jyrki Saulo, Petteri Virranta ja Jaana Syväoja.

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/ Isännöinti	Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja toimitusjohtaja -palvelut	
Comforta Oy	Pesulapalvelut	
SOL-palvelut	Siivouspalvelut	
Katinkullan Kiinteistöhoito Oy	Kiinteistöhuolto	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Loiste Energia Oy	Sähkötoimitus	
Vumos 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.

Kertomusvuonna uusittiin alueelle heittopeittoja yhteensä 260 kpl, helmalakanoita 250 kpl ja koristetyynynpäällisiä 480 kpl sekä koristetyynyn sisuksia 300 kpl. Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja.

Toiminta ja talous

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.

	2018	2017	2016
Tuotot	1.491.597,66	1.485.367,25	1.490.680,60
Perushoitokulut	1.058.249,10	1.003.883,96	1.096.766,05
Käyttökulut	439.607,15	446.838,56	424.060,87
Käyttöaste	80,05 %	84,24 %	85,58 %

Poistot Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 1.438,45 €. Koneista ja kalustosta ei tehty poistoja. Edellisenä tilivuonna tehtiin poistoja yhteensä 59.075,71 €.

Kulutustiedot

	2018	2017	2016
Sähkö kWh			
-energia	1.375.105	1.415.251	1.313.006
Vesikulutus, m2	6.919	7.863	6.994

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 64 viikkoa, näistä on vuonna 2018 tullut 5.776,92 € vuokratuottoja.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Kertomusvuonna uusittiin huoneistoihin teksiilejä ja muutamia sohvia sekä sänkyjä.
Tulevana tilikautena tullaan uusimaan 13-alueelle sohvia ja sänkyjä.

Arvio toiminnan kehittämisestä

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saatiin jonkin verran palautettua huoneistojen hyvälle tasolle.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio - 12.756,99 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Katinkultaniemi
Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

	2018		2017
Yhtiövastiketulot		Yhtiövastiketulot	
Peruvastikkeet	1 152 617,34	Peruvastikkeet	1 152 594,05
Palveluvastikkeet	<u>316 220,64</u>	Palveluvastikkeet	<u>332 773,20</u>
	1 468 837,98		1 485 367,25
Kiinteistön muut tuotot		Kiinteistön muut tuotot	
Korkotuotot	4 638,21	Korkotuotot	2 509,18
Käyttökorvaukset	22 759,68	Käyttökorvaukset	18 039,50
Muut tuotot	<u>0,00</u>	Muut tuotot	<u>341,60</u>
	27 397,89		<u>20 890,28</u>
Tuotot yhteensä	1 496 235,87	Tuotot yhteensä	1 506 257,53
Menot		Menot	
Perushoitokulut	1 066 649,10	Perushoitokulut	1 003 883,96
Palveluvastikekulut	439 607,15	Palveluvastikekulut	441 668,11
Korkokulut	1 298,16	Korkokulut	1 625,64
Aktivoidut hankinnat	<u>0,00</u>	Aktivoidut hankinnat	<u>15 629,00</u>
Hoitokulut yhteensä	1 507 554,41	Hoitokulut yhteensä	1 462 806,71
Luottolimiitin käytön lisäys/vähennys	-12 388,98	Luottolimiitin käytön lisäys/vähennys	-8 279,61
Hoitojäämä tilikaudelta	-23 707,52	Hoitojäämä tilikaudelta	35 171,21
Ed.tilikausien hoitojäämät	5 396,66	Ed.tilikausien hoitojäämät	-29 774,55
Siirtyvä hoitoylijäämä	-18 310,86	Siirtyvä hoitoylijäämä	5 396,66
Tarkistus kirjanpitoon		Tarkistus kirjanpitoon	
Rahoitusomaisuus	59 915,12	Rahoitusomaisuus	70 077,41
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-78 225,98</u>	Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-64 680,75</u>
	-18 310,86		5 396,66

TALOUSARVIOVERTAILU	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018
TUOTOT			
Perusvastikkeet	1 153 000,00	1 152 617,34	-382,66
Palveluvastikkeet	340 000,00	316 220,64	-23 779,36
Käyttökorvaukset	10 000,00	22 759,68	12 759,68
TUOTOT YHTEENSÄ	1 503 000,00	1 491 597,66	-11 402,34
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot	-9 000,00	-8 400,00	600,00
POISTOT	0,00	-1 438,45	-1 438,45
PERUSHOITOKULUT			
Yhtiökokouskulut	0,00	-7 515,51	-7 515,51
Hallituksen kokouskulut	-12 000,00	-2 982,26	9 017,74
Kirjanpito ja isännöinti	-83 000,00	-84 110,88	-1 110,88
Tilintarkastus	-5 000,00	-3 722,11	1 277,89
Asiantuntijapalvelut	-2 000,00	0,00	2 000,00
Perintäkulut	0,00	-2 066,74	-2 066,74
Postikulut	-2 500,00	-7 075,59	-4 575,59
Pankkikulut	-2 000,00	-1 641,32	358,68
Muut hallinnon kulut	-10 500,00	0,00	10 500,00
Huoltosopimukset	-76 000,00	-74 755,92	1 244,08
Vastaanottopalvelut	-72 000,00	-72 977,04	-977,04
Kesähoito	-82 000,00	-80 347,73	1 652,27
Talvihoito	-30 000,00	-26 014,36	3 985,64
Yleisalueiden hoito	-15 000,00	-20 272,90	-5 272,90
Suursiivoukset	-45 000,00	-37 736,84	7 263,16
Vuokratekstiilit	-25 000,00	-24 891,22	108,78
Sähkö	-200 000,00	-178 063,49	21 936,51
Jätehuolto	-25 000,00	-28 804,65	-3 804,65
Vakuutukset	-8 000,00	-8 324,25	-324,25
Maa-alueet vuokra	-93 000,00	-94 044,00	-1 044,00
Vuokrat / nuorisotila	-12 000,00	-11 603,28	396,72
Vuokrat / varasto	-18 000,00	-17 198,52	801,48
Vuokrat / Led-valot	-20 000,00	-3 448,05	16 551,95
Kiinteistövero	-45 000,00	-43 535,81	1 464,19
Kiinteistön korjaus ja huolto	-20 000,00	-25 068,95	-5 068,95
Kaluston korjaus ja huolto	-20 000,00	-88 351,54	-68 351,54
Pyörät	-8 000,00	-12 428,96	-4 428,96
Grillit	-10 000,00	-9 164,03	835,97
Tiedottaminen / osakaslehtikulut	0,00	-8 499,48	-8 499,48
Maksu -TV / kaapeli -TV	-1 000,00	-1 311,64	-311,64
Tietoliikenne / internet	-79 000,00	-49 276,07	29 723,93
Aluevartionti	-4 000,00	-4 192,32	-192,32
Latumaksut	0,00	-10 011,73	-10 011,73
Muut kulut	-50 000,00	-2 927,37	47 072,63
Osakaspalvelut	0,00	-15 105,70	-15 105,70
Luottotappiot	0,00	-778,84	-778,84
PERUSHOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 075 000,00	-1 058 249,10	16 750,90
KÄYTTÖKULUT			
Vesi	-25 000,00	-29 673,91	-4 673,91
Takkapuut ja nestekaasu	-20 000,00	-16 741,92	3 258,08
Pesulapalvelut	-68 000,00	-74 558,22	-6 558,22
Siivouspalvelut	-260 000,00	-276 066,30	-16 066,30
Kuluvat käyttötarvikkeet	-20 000,00	-30 535,83	-10 535,83
Pienkalusto	-20 000,00	-12 030,97	7 969,03
KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ	-413 000,00	-439 607,15	-26 607,15
Korkotuotot	0,00	4 638,21	4 638,21
Korkokulut	0,00	-1 298,16	-1 298,16
TULOT YHTEENSÄ	1 503 000,00	1 496 235,87	-6 764,13
KAIKKI KULUT YHTEENSÄ	-1 497 000,00	-1 508 992,86	-11 992,86
TULOS	6 000,00	-12 756,99	-18 756,99

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Liikevaihto	1		
Vastikkeet		1 468 837,98	1 485 367,25
Käyttökorvaukset		22 759,68	18 039,50
Yhteensä		1 491 597,66	1 503 406,75
Kiinteistön muut tuotot		0,00	341,60
Palkat ja palkkiot	2	-8 400,00	-7 000,00
Poistot	3	-1 438,45	-59 075,71
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto, isännöinti, kirjanpito		-84 110,88	-83 068,20
Hallinto, muut kulut		-25 003,53	-26 465,63
Käyttö ja huolto		-207 041,68	-216 937,50
Ulkoalueiden huolto		-126 634,99	-115 319,62
Siivous		-413 252,58	-410 682,88
Vesi ja jätevesi		-29 673,91	-27 943,69
Sähkö ja kaasu		-178 063,49	-179 557,88
Jätehuolto		-28 804,65	-25 117,67
Vahinkovakuutukset		-8 324,25	-8 091,22
Vuokrat		-126 293,85	-125 817,91
Kiinteistövero		-43 535,81	-44 190,35
Korjaukset		-135 013,48	-78 429,08
Muut hoitokulut, internet		-49 276,07	-53 964,79
Muut hoitokulut, muut kulut		-42 048,24	-40 727,53
Luottotappiot/oikaisut		-778,84	-2 238,07
Yhteensä		-1 497 856,25	-1 438 552,02
Liikevoitto (tappio)		-16 097,04	-879,38
Rahoitustuotot ja -kulut	4		
Korkotuotot		4 638,21	2 509,18
Korkokulut		-1 298,16	-1 625,64
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		3 340,05	883,54
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-12 756,99	4,16
Tilikauden voitto/tappio		-12 756,99	4,16

TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	5		
Aineettomat oikeudet		3 673,22	3 673,22
Liittymismaksut		66 810,80	66 810,80
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		70 484,02	70 484,02
Aineelliset hyödykkeet	6		
Rakennukset ja rakennelmat		8 618 755,26	8 620 193,71
Koneet ja kalusto		1 240 499,33	1 240 499,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		9 859 254,59	9 860 693,04
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		9 929 738,61	9 931 177,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	7		
Vastikesaamiset		32 192,63	41 039,36
Siirtosaamiset		27 722,49	29 038,05
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		59 915,12	70 077,41
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		59 915,12	70 077,41
VASTAAVAA YHTEENSÄ		9 989 653,73	10 001 254,47
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	8		
Osakepääoma		20 989,85	20 989,85
Rakennusrahasto		9 792 936,78	9 792 936,78
Korjausrahasto		311 784,01	311 784,01
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-274 935,91	-274 940,07
Tilikauden voitto(tappio)		-12 756,99	4,16
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		9 838 017,74	9 850 774,73
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikainen laina rahoituslaitoksilta		73 410,01	85 798,99
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		73 410,01	85 798,99
Lyhytaikainen vieras pääoma	9		
Ostovelat		13 813,03	62 862,08
Siirtovelat		64 412,95	1 818,67
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		78 225,98	64 680,75
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		9 989 653,73	10 001 254,47