

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Katinkultarannan osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 20.4.2017 klo 10.00 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 31.3.2017.

Ilmoittautuminen

Kokousjärjestelyjen vuoksi osakkeenomistaja, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, pyydetään ilmoittautumaan 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](mailto:isannointi@holidayclub.fi) tai faxilla 030 6870 227.

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 31.3.2017 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) 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. Esitellään 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 - 6.399,21 € 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. Tilintarkastuspalkkio maksettu laskun mukaan.
12. Käsitellään talousarvio vuodelle 2018 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2018.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa toiminut seitsemän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Muut esille tulevat asiat
16. Kokouksen päättäminen

KIINTEISTÖ OY KATINKULTARANTA  
TALOUSARVIO 2018

TEUR

	BUDJETTI	TOTEUMA	BUDJETTI	BUDJETTI
	2016	2016	2017	2018
<b>TUOTOT</b>				
<b>Vastikkeet ja muut tuotot</b>				
Perusvastikkeet	558	554	558	554
Palveluvastikkeet	133	140	133	140
Muut kiinteistön tuotot	0	5	0	5
Alv vastike	10	9	10	9
Vastikkeiden Alv	-56	-46	-47	-46
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>645</b>	<b>662</b>	<b>654</b>	<b>662</b>
<b>KULUT</b>				
<b>Peruskulut</b>				
Palkat	5	5	5	5
Sosiaalikulut	1	0	1	1
Tontin vuokra	71	72	72	72
Varaston vuokra	5	4	5	5
Väestönsuoja ja liinavarastovuokra	23	18	20	20
Kiinteistövero	18	18	18	18
Sähkö	86	84	86	86
Jätehuolto	8	8	8	8
Ulkoalueiden kesähoito	18	17	22	20
Ulkoalueiden talvihoito	18	18	18	18
Yhteisalueiden hoito	8	2	8	8
Vuokratekstiilit ja matot	7	5	7	7
Vakuutukset	8	9	9	9
Rakennusten korjaus ja huolto	10	3	10	10
Kaluston korjaus ja huolto	15	34	15	15
Kone ja kalustovuokra	9	8	9	9
Polkupyörien säilytys ja huolto	4	4	4	4
Grillien huolto	4	4	4	4
Kiinteistöhuolto	31	31	32	32
Vastaanottopalvelut	27	27	27	27
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	31	35	35	35
Aluevartointi	3	0	3	1
Tilintarkastus	4	3	4	4
Asiantuntijapalvelut	1	0	1	1
Pankki-,posti- ja rek.maksut	7	5	7	7
Internet	27	22	28	28
Nuorisotila	4	4	4	4
Matka- ja majoituskorvaukset	5	3	5	5
Suursiivous	17	18	17	17
Muut hoitokulut	20	24	20	20
Perusvastikekulujen Alv	-31	-27	-29	-27
<b>Perushoitokulut yht</b>	<b>464</b>	<b>458</b>	<b>475</b>	<b>473</b>
<b>Käyttökulut</b>				
Vesi	17	18	20	20
Takkapuut ja nestekaasu	9	8	9	9
Pesulapalvelut	32	30	32	32
Siivouspalvelut	100	127	100	120
Pesuaineet ja paperit	11		11	0
Kuluvat käyttötarvikkeet	14	21	14	20
Palveluvastikekulujen Alv	-12	-11	-9	-11
<b>Kiinteistön käyttökulut yht</b>	<b>171</b>	<b>193</b>	<b>177</b>	<b>190</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>645</b>	<b>662</b>	<b>654</b>	<b>662</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>635</b>	<b>651</b>	<b>652</b>	<b>663</b>
Aktivoidut hankinnat	0	0	0	0
Satunnaiset tuotot	0	0	1	1
<b>Yli-/alijäämä vuoden lopussa</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>39</b>
<b>TULOS</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>31</b>	<b>39</b>



## Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Katinkultarannan 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 Kiinteistö Oy Katinkultarannan (y-tunnus 2198841-7) 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 velvollisuuksiimme 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 suunnitellusta 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.

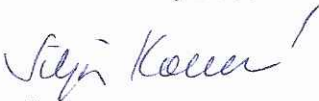
Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa 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.

Kuopiossa 27.3.2017

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Silja Komulainen  
KHT

Kiinteistö Oy Katinkultaranta  
Vuokatti

VASTIKKEET 2014

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
	jm2	tod m2	yhteensä	
4hh-tähtitalo-60,0+8,0 m2	295,73	90,35	386,08	24
6hh-paritalo-80,0+18 m2	366,92	131,54	498,46	8
8hh-paritalo-93,0+26,0m2	413,47	158,11	571,58	2

VASTIKKEET 2015

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
	jm2	tod m2	yhteensä	
4hh-tähtitalo-60,0+8,0 m2	295,73	90,35	386,08	24
6hh-paritalo-80,0+18 m2	366,92	131,54	498,46	8
8hh-paritalo-93,0+26,0m2	413,47	158,11	571,58	2

VASTIKKEET 2016

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
	jm2	tod m2	yhteensä	
4hh-tähtitalo-60,0+8,0 m2	295,73	90,35	386,08	24
6hh-paritalo-80,0+18 m2	366,92	131,54	498,46	8
8hh-paritalo-93,0+26,0m2	413,47	158,11	571,58	2

VASTIKKEET 2017

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
	jm2	tod m2	yhteensä	
4hh-tähtitalo-60,0+8,0 m2	295,73	90,35	386,08	24
6hh-paritalo-80,0+18 m2	366,92	131,54	498,46	8
8hh-paritalo-93,0+26,0m2	413,47	158,11	571,58	2

VASTIKKEET 2018

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko	Hsto kpl
	jm2	tod m2	yhteensä	
4hh-tähtitalo-60,0+8,0 m2	295,73	90,35	386,08	24
6hh-paritalo-80,0+18 m2	366,92	131,54	498,46	8
8hh-paritalo-93,0+26,0m2	413,47	158,11	571,58	2