

TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2018

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevista tiloista Rantala Rn:o 2:336 ja Reinola 2:356 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Vuokra-alueen pinta-ala on n. 13800 m² ja sen vuokrasopimus päättyy 1.9.2058. Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi viikko-osake -periaatteella. Yhtiö omistaa 34 viikkoloma asuntohuoneistoa.

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Katinkultarannan varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2018.
Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16 §: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 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 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:

Palveluntarjoaja	Palvelu	Lisätiedot
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 tilikaden aikana suoritettiin huoneistojen laatutason säilyttämiseksi tarvittavat ylläpitokorjaukset.

Lisäksi huoneistoissa tehtiä tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

Toiminta ja talous

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

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

Olenaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2018	2017	2016
Tuotot	666 455,76	673 964,02	662 144,36
Perushoitokulut	469 365,19	413 258,68	449 097,02
Käyttökulut	199 952,41	202 291,19	196 746,38
Käyttöaste	78,08 %	78,60 %	77,88 %

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

Poistot Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 254,74 €, sekä pitkävaikutteisista menoista 16.376,76 €, yhteensä 16.631,50.

Edellisen tilikauden poistojen yhteismäärä oli 53.353,00 €.

Kulutustiedot

	2018	2017	2016
Sähkö kWh			
-energia	629.400	638.442	632.492
Vesikulutus, m2	3.573	3.694	3.700

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 17 viikkoa, viikosta tullut vuokratuottoja vuonna 2018 2.914,17 €.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikaudella maalattiin kaikkien huoneistojen etuterassien tolpat, uusittiin kiukaita 4 huoneistoon, F-talon huoneistoon uusittiin saunapaneelit ja hiottiin lauteet. 16C2 asennettiin lattiaan vinyylilattia sekä hankittiin keittiön ruokaryhmä, mikäli nämä havaitaan toimiviksi, voidaan jatkossa vaihtaa muihinkin huoneistoihin samat materiaalit.

Arvio toiminnan kehittämisestä

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saadaan kaikkien huoneistojen taso pidettyä alkuperäisellä korkealla tasolla.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio - 21.456,49 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Katinkultaranta
Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

2018	
Perusvastikkeet	
Hoitovastikkeet	553 850,82
Muut tuotot	0,00
Vuokraustuotot	0,00
Korkotuotot	3 870,99
Tuotot yhteensä	557 721,81
Hoitokulut	
Hoitokulut	500 992,33
Korkokulut	834,14
Aktivoidut hankinnat	0,00
Hoitokulut yhteensä	501 826,47
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	55 895,34
Ed.tilikausien hoitojäämät	372 012,78
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	427 908,12

Palveluvastikkeet	
Palveluvastikkeet	140 839,84
Käyttökorvaukset	9 616,00
Palveluvastikkeet yhteensä	150 455,84
Käyttökulut	211 176,17
Käyttökulut yhteensä	211 176,17
Ylijäämä/alijäämä	-60 720,33
Ed.tilikausien hoitojäämät	-279 548,03
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	-340 268,36

Investointilaskelma	
Svop-rahastosijoitus	0,00
Osakepääoman maksu	0,00
Rakentamiskulut	0,00
Palautettu alv aik.rak. Kustannuksista	-5 947,00
Investointijäämä tilikaudelta	-5 947,00
ed tilikauden jäämä	8 962,83
Siirtyvä investointijäämä	3 015,83

Arvonlisäverolaskelma	
Suoritettava arvonlisävero perus ja hoitovastike	45 242,29
Laskutettu alv-vastike	-7 391,39
Vähennettävä arvonlisävero	-37 850,90
Tilikauden jäämä	0,00
Edell.tk:n jäämä	0,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	0,00

Tarkistus kirjanpitoon	
Perusvastike yli/alijäämä	427 908,12
Palveluvastike yli/alijäämä	-340 268,36
Arvonlisäverolaskelma	0,00
Investointilaskelman yli/alijäämä	3 015,83
Yhteensä	90 655,59
Rahoitusomaisuus	144 165,27
Lyhytaikainen vieras pääoma	-53 509,68
Taseen rahoitusasema	90 655,59

2017	
Perusvastikkeet	
Hoitovastikkeet	553 850,82
Muut tuotot	0,00
Vuokraustuotot	0,00
Korkotuotot	570,50
Tuotot yhteensä	554 421,32
Hoitokulut	
Hoitokulut	442 259,69
Korkokulut	645,28
Aktivoidut hankinnat	0,00
Hoitokulut yhteensä	442 904,97
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	111 516,35
Ed.tilikausien hoitojäämät	260 496,43
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	372 012,78

Palveluvastikkeet	
Palveluvastikkeet	148 030,63
Käyttökorvaukset	7 832,13
Palveluvastikkeet yhteensä	155 862,76
Käyttökulut	214 039,74
Käyttökulut yhteensä	214 039,74
Ylijäämä/alijäämä	-58 176,98
Ed.tilikausien hoitojäämät	-221 371,05
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	-279 548,03

Investointilaskelma	
Svop-rahastosijoitus	0,00
Osakepääoman maksu	0,00
Rakentamiskulut	0,00
Palautettu alv aik.rak. Kustannuksista	-8 042,41
Investointijäämä tilikaudelta	-8 042,41
ed tilikauden jäämä	17 005,24
Siirtyvä investointijäämä	8 962,83

Arvonlisäverolaskelma	
Suoritettava arvonlisävero perus ja hoitovastike	47 037,82
Laskutettu alv-vastike	-11 288,26
Vähennettävä arvonlisävero	-35 749,56
Tilikauden jäämä	0,00
Edell.tk:n jäämä	0,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	0,00

Tarkistus kirjanpitoon	
Perusvastike yli/alijäämä	372 012,78
Palveluvastike yli/alijäämä	-279 548,03
Arvonlisäverolaskelma	0,00
Investointilaskelman yli/alijäämä	8 962,83
Yhteensä	101 427,58
Rahoitusomaisuus	156 367,73
Lyhytaikainen vieras pääoma	-54 940,15
Taseen rahoitusasema	101 427,58

TALOUSARVIOVERTAILU	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2018
TUOTOT			
Perusvastikkeet	554 000,00	553 850,82	-149,18
Palveluvastikkeet	140 000,00	140 839,84	839,84
Vastikkeiden alv	-46 000,00	-45 242,29	757,71
Alv-vastike	9 000,00	7 391,39	-1 608,61
Käyttökorvaukset	5 000,00	9 616,00	4 616,00
TUOTOT YHTEENSÄ	662 000,00	666 455,76	4 455,76
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot	-6 000,00	-5 000,00	1 000,00
POISTOT	0,00	-16 631,50	-16 631,50
PERUSHOITOKULUT			
Yhtiökokouskulut	0,00	-3 597,55	-3 597,55
Hallituksen kokouskulut	-5 000,00	-2 192,35	2 807,65
Kirjanpito ja isännöinti	-35 000,00	-36 360,36	-1 360,36
Tilintarkastus	-4 000,00	-3 408,39	591,61
Asiantuntijapalvelut	-1 000,00	0,00	1 000,00
Perintäkulut	0,00	-898,24	-898,24
Puhelinkulut	0,00	-296,16	-296,16
Postikulut	-5 900,00	-2 534,69	3 365,31
Pankkikulut	-1 100,00	-1 081,04	18,96
Muut hallinnon kulut	0,00	0,00	0,00
Huoltosopimukset	-32 000,00	-30 945,59	1 054,41
Vastaanottopalvelut	-27 000,00	-27 366,60	-366,60
Kesähoito	-20 000,00	-17 522,57	2 477,43
Talvihoito	-18 000,00	-16 689,15	1 310,85
Yleisaluiden hoito	-8 000,00	-4 352,01	3 647,99
Suursiivoukset	-17 000,00	-23 714,57	-6 714,57
Vuokratekstiilit	-7 000,00	-5 251,18	1 748,82
Sähkö	-86 000,00	-75 496,38	10 503,62
Jätehuolto	-8 000,00	-11 023,11	-3 023,11
Vakuutukset	-9 000,00	-10 167,41	-1 167,41
Maa-alueen vuokrat	-72 000,00	-72 823,79	-823,79
Vuokrat / nuorisotilat	-4 000,00	-4 228,32	-228,32
Vuokrat / varasto	-25 000,00	-7 340,88	17 659,12
Vuokrat / Led-valot	-9 000,00	0,00	9 000,00
Kiinteistövero	-18 000,00	-16 987,88	1 012,12
Kiinteistön korjaus ja huolto	-10 000,00	-23 518,36	-13 518,36
Kaluston korjaus ja huolto	-15 000,00	-56 145,00	-41 145,00
Pyörät	-4 000,00	-5 033,14	-1 033,14
Grillit	-4 000,00	-4 525,27	-525,27
Tiedottaminen / Osakaslehtikulut	0,00	-1 274,88	-1 274,88
Tietoliikenne	-28 000,00	-12 887,51	15 112,49
Aluevartiointi	-1 000,00	0,00	1 000,00
Latumaksut	0,00	-3 851,29	-3 851,29
Muut kulut	-20 000,00	-2 858,80	17 141,20
Osakastoiminnot	0,00	-6 580,28	-6 580,28
Luottotappiot	0,00	-5 039,58	-5 039,58
Perushoitokulujen alv	27 000,00	26 627,14	-372,86
PERUSHOITOKULUT YHTEENSÄ	-467 000,00	-469 365,19	-2 365,19
KÄYTTÖKULUT			
Vesi	-20 000,00	-13 128,45	6 871,55
Takkapuut ja nestekaasu	-9 000,00	-8 721,31	278,69
Pesulapalvelut	-32 000,00	-28 537,61	3 462,39
Siivouspalvelut	-120 000,00	-137 916,14	-17 916,14
Kuluvat käyttötarvikkeet	-20 000,00	-16 021,49	3 978,51
Pienkالاusto	0,00	-6 851,17	-6 851,17
Käyttökulujen alv	11 000,00	11 223,76	223,76
KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ	-190 000,00	-199 952,41	-9 952,41
Korkotuotot	0,00	3 870,99	3 870,99
Korkokulut	0,00	-834,14	-834,14
Aktivoitavat hankinnat taseeseen	0,00	0,00	0,00
Satunnaiset tuotot	1 000,00	0,00	0,00
TULOT YHTEENSÄ	662 000,00	670 326,75	8 326,75
KAIKKI KULUT YHTEENSÄ	-663 000,00	-691 783,24	-28 783,24
TULOS	0,00	-21 456,49	-20 456,49

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Liikevaihto	1		
Vastikkeet		656 839,76	666 131,89
Käyttökorvaukset		9 616,00	7 832,13
Yhteensä		666 455,76	673 964,02
Palkat ja palkkiot	2	-5 000,00	-5 000,00
Poistot	3	-16 631,50	-53 353,00
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto, isännöinti, kirjanpito		-36 360,36	-35 318,39
Hallinto, muut kulut		-14 008,42	-12 936,24
Käyttö ja huolto		-89 906,16	-91 907,93
Ulkoalueiden huolto		-38 563,73	-42 126,14
Siivous		-195 419,50	-189 947,36
Vesi ja jätevesi		-13 128,45	-16 792,81
Sähkö ja kaasu		-75 496,38	-77 833,22
Jätehuolto		-11 023,11	-9 113,48
Vahinkovakuutukset		-10 167,41	-9 883,23
Vuokrat		-84 392,99	-83 917,92
Kiinteisövero		-16 987,88	-17 207,34
Korjaukset		-89 221,77	-39 251,98
Muut hoitokulut, internet		-12 887,51	-13 574,92
Muut hoitokulut, muut kulut		-14 565,25	-11 224,40
Hoitokulujen alv		37 850,90	35 749,56
Luottotappiot		-5 039,58	-264,07
Yhteensä		-669 317,60	-615 549,87
Liikevoitto (tappio)		-24 493,34	61,15
Rahoitustuotot ja -kulut	4		
Korkotuotot		3 870,99	570,50
Korkokulut		-834,14	-645,28
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		3 036,85	-74,78
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-21 456,49	-13,63
Tilikauden voitto/tappio		-21 456,49	-13,63

TASE	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Liittymismaksut	5	37 150,83	37 150,83
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		37 150,83	37 150,83
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	6	6 053 856,35	6 048 955,98
Koneet ja kalusto		758 636,31	757 869,65
Muut aineelliset hyödykkeet		67 310,81	83 662,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		6 879 803,47	6 890 487,97
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		6 916 954,30	6 927 638,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Vastikesaamiset	7	39 987,30	71 521,45
Siirtosaamiset		13 584,77	19 955,93
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		53 572,07	91 477,38
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		90 593,20	64 890,35
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		90 593,20	64 890,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		144 165,27	156 367,73
VASTAAVAA YHTEENSÄ		7 061 119,57	7 084 006,53
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	8	2 652,00	2 652,00
Sijoitetun vapaa oman po rahasto		7 084 489,27	7 084 489,27
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-58 074,89	-58 061,26
Tilikauden voitto(tappio)		-21 456,49	-13,63
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		7 007 609,89	7 029 066,38
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat	9	4 992,23	32 272,25
Muut velat		17 067,66	22 145,97
Siirtovelat		31 449,79	521,93
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		53 509,68	54 940,15
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		7 061 119,57	7 084 006,53