

YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Katinkultaniemen osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.9.2020 klo 10.00 Holiday Club Katinkullassa osoitteessa Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti.

Kokouksessa huomioidaan Covid-19 takia annetut THL:n suositukset ja määräykset. Kokoukseen ei tule osallistua sairaana tai oireisena.

Kokouksessa ei Covid-19 epidemian vuoksi ole tarjoilua.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 14. §:ssä mainitut asiat sekä yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous päättää hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä (esityslista).

lisäksi esitetään yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muuttamisesta seuraavasti:
13 § KOKOUSKUTSU

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyrityksen verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen kokousta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin viimeistään 31.8.2020.

Osallistumisoikeuden ja ääntenlaskennan oikeellisuuden tarkistamiseksi osallistujan tulee ilmoittaa osallistumisestaan sähköpostitse osoitteeseen katinkullanyhtiot@holidayclub.fi 21.9.2020, klo 16.00 mennessä.

Kokoukseen on mahdollisuus osallistua etäyhteydellä Microsoft Teamsin kautta. Etäyhteyden kautta on mahdollisuus seurata kokousta, kommentoida ohjelman Chat-työkalun tai sähköpostin välityksellä katinkullanyhtiot@holidayclub.fi
Etäosallistujat eivät voi äänestää.

Tämän jälkeen osakkaan sähköpostiin tulee kokouskutsulinkki, josta yhtiökokousta pääsee seuraamaan. Suosittelemme tarkistamaan etäyhteyden teknisen toimivuuden jo etukäteen, yhteyden toimivuus on osakkaan itsensä vastuulla.

Ilmoittautuminen

Kokousjärjestelyjen vuoksi osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava yhtiölle viimeistään 21.9.2020 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella:

”Yhtiökokousilmoittautuminen” Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere tai sähköpostilla katinkullanyhtiot@holidayclub.fi

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. 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 31.8.2020 alkaen. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään pyynnöstä osakkeenomistajalle ja ne julkaistaan internetsivulla www.katinkullanosakasklubi.fi, sekä www.holidayclub.fi/isannointi 31.8.2020 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 25.9.2020 klo 10:00

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokoukset on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 31.8.2020 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 31.8.2020 – 25.8.2020 välisenä aikana sekä internetsivulla www.katinkullanosakasklubi.fi ja www.holidayclub.fi/isannointi
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019
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 + 6 227,18 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu 1400 € / vuosipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 2100 € / vuosipalkkio. Lisäksi matkakustannukset on korvattu kulloinkin voimassa olevan verohallinnon verovapaata matkakustannusten korvaamista koskevien päätösten mukaisesti. Niille hallituksen jäsenille, jotka ovat Holiday Club Resorts Oy tai sen tytäryhtiöiden palveluksessa, ei makseta palkkioita. Tilintarkastajille tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan.
12. Käsitellään talousarvio vuodelle 2021 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2021.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa toiminut seitsemän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta

15. Yhtiöjärjestyksen muutos ehdotus, 13 KOUKUTSU

Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohdan 13 § osalta. 13 § -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti

Nykyinen

13 §. Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjeitse osakkeenomistajille heidän osakseluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen kokousta.

Uusi

13 § KOKOUSKUTSU

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöinti-yhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamäärällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakseluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

16. Päätetään hallituksen esityksestä hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä.

Päätetään hallituksen esityksestä hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä. Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous päättää hankkia suunnatusti yhtiön omia osakkeita Aikalomat Oy:n konkurssipesältä edellyttäen, että konkurssipesä suostuu kyseiseen hankintaan. Suunnatussa hankinnassa yhtiön omien osakkeiden hankintahinta vastaisi yhtiöllä olevien avoimien vastikesaatavien suuruutta.

Yhtiön hallitus katsoo, että suunnatulle hankinnalle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska Aikalomat Oy:n konkurssipesässä ei ole varoja vastikesaatavien suorittamiseksi ja vaikuttaa realistiselta, että konkurssipesä ei saa realisoitua osakkeita. Mikäli konkurssipesä ei kykene realisoimaan osakkeita, on pelkona, että kyseisten osakkeiden osalta ei tulla koskaan tulevaisuudessa saamaan vastikemaksuja perittyä ja osakkeiden omistussuhde jää epäselväksi. Tällaisessa tilanteessa vastikemaksut jäävät pysyvästi muiden osakkeenomistajien kannettavaksi. Sen sijaan, kun osakkeet tulevat yhtiön omaan omistukseen, voi kiinteistöyhtiö pyrkiä realisoimaan kyseiset osakkeet itse tai vaihtoehtoisesti ne voidaan mitätöidä (kyseinen osake voidaan pyrkiä vuokraamaan eikä siitä synny perintäkuluja).

Mikäli yhtiökokous tekee asiassa positiivisen päätöksen, sopii yhtiön hallitus osakkeiden hankinnasta konkurssipesän kanssa ja osakkeet hankitaan viimeistään 31.12.2021 mennessä.

Omien osakkeiden hankinta tapahtuu kuittaamalla yhtiön avoimet vastikesaatavat osakkeita vastaan.

Kyseiset vastikesaatavat on kirjattu entuudestaan suurelta osin luottotappioihin. Tästä johtuen omien osakkeiden hankinta ei vaikuta olennaisesti yhtiön omaan pääomaan eikä se vaaranna yhtiön maksukykyä.

Yhtiön hallitus esittää, että yhtiökokous valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään itsenäisesti hankittavien osakkeiden myymisestä.

17. Muut esille tulevat asiat

18. Kokouksen päättäminen

Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Katinkultaniemi

TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2019

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevasta Katinkulta-nimisestä tilasta rn:o 2:170 vuokrattua maa-aluetta, jonka kiintestötunnus 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 25.4.2019. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Pienosakkaita edustavaksi ylimääräiseksi tilintarkastajaksi valittiin KHT Simo Salonen.

Yhtiön johto

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 4 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Ville Valtanen.

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, kesä- ja ulkohoito	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Loiste Energia Oy	Sähköntoimitus	

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo-
sekä irtaimistovakuutus Fennia-vakuutusyhtiössä. 2020 alkaen yhtiöllä on kattava
All Risks-vakuutus Fenniasta

Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla ja tilikauden aikana suoritettiin huoneistojen laatutason säilyttämiseksi
tarvittavat ylläpitokorjaukset.

Toiminta ja talous

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Yhtiö pyrkii toiminnallaan säilyttämään vuosittain Gold Crown Resort- arvon

Olennesset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2019	2018	2017	2016
Tuotot	1.505.833,09	1.491.597,66	1.485.367,25	1.490.680,60
Perushoitokulut	1.043.006,42	1.058.249,10	1.003.883,96	1.096.766,05
Käyttökulut	412.663,45	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 tehtiin poistoja 52.785,26 €. Edellisenä tilivuonna tehtiin poistoja yhteensä 1.438,45 €.

Kulutustiedot

	2019	2018	2017	2016
Sähkö kWh				
-energia	1.294.360	1.375.105	1.415.251	1.313.006
Vesikulutus, m3	7.122	6.919	7.863	6.994

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 57 viikkoa, näistä on vuonna 2019 tullut 10.010,11 € vuokratuottoja.

Olennesset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Isännöinti on valmistellut mallihuoneen huoneistoremontteihin liittyen. Mallihuoneisto valmistuu maaliskuussa 2020

Arvio toiminnan kehittymisestä

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

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden voitto 6.227,18€. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Katinkultaniemi
Hallitus

Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	1 482 354,90	1 468 837,98
Käyttökorvaukset	23 478,19	22 759,68
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 505 833,09	1 491 597,66
Muut kiinteistön tuotot	2 617,44	0,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-54 223,78	-1 438,45
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-118 409,46	-117 514,41
Käyttö ja huolto	-203 992,85	-211 234,00
Ulkoalueiden huolto	-138 037,88	-126 634,99
Siivous	-397 536,10	-413 252,58
Vesi ja jätevesi	-30 544,68	-29 673,91
Sähkö ja kaasu	-167 548,79	-178 063,49
Jätehuolto	-39 517,18	-28 804,65
Vahinkovakuutukset	-9 386,67	-8 324,25
Vuokrat	-124 648,24	-126 293,85
Kiinteistövero	-43 993,54	-43 535,81
Korjaukset	-101 499,19	-135 013,48
Muut hoitokulut	-62 161,05	-87 155,58
Luottotappiot ja oikaisuerät	-10 699,48	-755,25
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 251,65	-16 097,04
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 077,19	4 638,21
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 101,66	-1 298,16
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	6 227,18	-12 756,99
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6 227,18	-12 756,99

Tase

1/2019
- 12/2019

1/2018
- 12/2018

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	3 673,22	3 673,22
Aineettomat hyödykkeet	3 673,22	3 673,22

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	66 810,80	66 810,80
Rakennukset ja rakennelmat	8 617 316,74	8 618 755,26
Koneet ja kalusto	1 204 006,65	1 240 499,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 888 134,19	9 926 065,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 891 807,41	9 929 738,61

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	91 233,13	32 192,63
Siirtosaamiset	28 848,47	27 722,49
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	120 081,60	59 915,12
Saamiset yhteensä	120 081,60	59 915,12
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	120 081,60	59 915,12
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	10 011 889,01	9 989 653,73

Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	20 989,85	20 989,85
Rakennusrahasto	9 792 936,78	9 792 936,78
Muut rahastot		
Muut rahastot	311 784,01	311 784,01
Muut rahastot yhteensä	311 784,01	311 784,01
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-287 692,90	-274 935,91
Tilikauden voitto/tappio	6 227,18	-12 756,99
Oma pääoma yhteensä	9 844 244,92	9 838 017,74
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	77 880,39	73 410,01
Pitkäaikaiset velat yhteensä	77 880,39	73 410,01
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	6 045,62	0,00
Ostovelat	37 597,13	13 813,03
Siirtovelat	46 120,96	64 412,95
Lyhytaikaiset velat yhteensä	89 763,71	78 225,98
Vieras pääoma yhteensä	167 644,10	151 635,99
Vastattavaa yhteensä	10 011 889,01	9 989 653,73

Kiinteistö Oy Katinkultaniemi
Talousarvio 2021 TEUR

	BUDJETTI	TOTEUMA	BUDJETTI	BUDJETTI
	2019	2019	2020	2021
TUOTOT				
Vastikkeet ja muut tuotot				
Perusvastikkeet	1 153	1 153	1 153	1 153
Palveluvastikkeet	335	330	335	330
Muut kiinteistön tuotot	15	26	15	15
Tuotot yhteensä	1 503	1 509	1 503	1 498
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	0	8		8
KULUT				
Peruskulut				
Yhtiökokouskulut	7	8	8	8
Sosiaalikulut	1	0	1	1
Tontin vuokra	93	95	97	96
Varaston vuokra	18	15	18	15
Kiinteistövero	45	44	45	44
Sähkö	200	168	183	170
Jätehuolto	25	40	30	35
Ulkoalueiden kesähoito	82	89	83	83
Ulkoalueiden talvihoito	28	26	27	27
Yhteisalueiden hoito	15	23	21	26
Vuokratekstiilit ja matot	25	23	26	23
Vakuutukset	8	9	9	9
Rakennusten korjaus ja huolto	20	29	26	30
Kaluston korjaus ja huolto	30	52	26	60
Kone ja kalustovuokra	5	2	5	2
Polkupyörien säilytys ja huolto	8	9	13	9
Grillien huolto	10	11	9	11
Kiinteistöhuolto	76	75	77	75
Vastaanottopalvelut	72	74	75	76
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	83	85	83	84
Aluevartointi	4	4	4	4
Tilintarkastus	4	5	4	5
Asiantuntijapalvelut	1	0	1	1
Pankki-,posti- ja rek.maksut	15	7	15	7
TV - palvelut ja -luvut	1	1	1	1
Internet	55	26	55	25
Nuorisotila	12	12	12	12
Matka- ja majoituskorvaukset	12	2	12	2
Yhtiökokouskulut		10		10
Suursiivous	45	44	45	45
Muut hoitokulut	50	36	50	37
Luottotappiot		11		10
Perushoitokulut yht	1 050	1 043	1 061	1 051
Käyttökulut				
Vesi	30	31	31	32
Takka puut ja nestekaasu	20	15	20	16
Pesulapalvelut	75	67	77	70
Siivouspalvelut	260	263	284	265
Kuluvat käyttötarvikkeet	40	36	43	38
Kiinteistön käyttökulut yht	425	412	455	421
TUOTOT YHTEENSÄ	1 503	1 509	1 503	1 498
KULUT YHTEENSÄ	1 475	1 455	1 516	1 472
Hoitovastikejäämä				26 000,00 €

KIINTEISTÖ OY KATINKULTANIEMI

Yhtiövastikkeet 2020

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Vastikkeet yhteensä/vko
4hh-paritalo-52,0+17,0m ²	265,82	84,49	350,31
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	296,28	108,86	405,14
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	335,05	134,04	469,09

Yhtiövastikkeet 2021

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Vastikkeet yhteensä/vko
4hh-paritalo-52,0+17,0m ²	265,82	84,49	350,31
6hh-paritalo-67,0+26,0m ²	296,28	108,86	405,14
8hh-paritalo-82,5+35,0m ²	335,05	134,04	469,09