

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Katinkultaranta osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.9.2020 klo 10.00 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 16. §:ssä mainitut asiat lisäksi yhtiökokouksessa päätetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta seuraavasti:

### 17 § YHTIÖKOKOUKSEN 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.

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](mailto: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](mailto: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](mailto:katinkullanyhtiot@holidayclub.fi)

Kiinteistö Oy Katinkultaranta  
Co / Holiday Club Isännöinti  
Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti  
puh. 0300 870 902  
[www.holidayclub.fi/isannointi](http://www.holidayclub.fi/isannointi)

---

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](http://www.katinkullanosakasklubi.fi), sekä [www.holidayclub.fi/isannointi](http://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

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokoukutsu 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 – 25.9.2020 välisenä aikana sekä internetsivulla [www.katinkullanosakasklubi.fi](http://www.katinkullanosakasklubi.fi) ja [www.holidayclub.fi/isannointi](http://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 + 20.997,23 € 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 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, 17 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU  
Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohdan 17 § osalta. 17 § -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti.

Nykyinen

17 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityllä osoitteellaan postitetuilla kirjeillä tai julkaistaan hallituksen valitsemassa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

Uusi

17 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

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

16. Muut esille tulevat asiat

17. Kokouksen päättäminen

# Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy Katinkultaranta

## TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2019

### 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 m<sup>2</sup> 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 25.4.2019. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

### Tilintarkastajat

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

### Yhtiön johto

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 4 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Ville Valtanen.

### 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, Kesä- ja ulkohoito	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Loiste Energia Oy	Sähkötoimitus	

#### 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.

Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

#### Toiminta ja talous

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Yhtiö pyrki toiminnallaan säilyttämään vuosittain Gold Crown Resort- arvon

Olennesset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2019	2018	2017
Tuotot	679 675,20	666 455,76	673 964,02
Perushoitokulut	452 466,68	469 365,19	413 258,68
Käyttökulut	215 720,87	199 952,41	202 291,19
Käyttöaste	78,83 %	78,08 %	78,60 %

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

**Poistot** Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 116,54 €, aineettomista hyödykkeistä 109,17 sekä pitkävaikutteisista menoista 16.230,33 €, yhteensä 16.456,04 .

Edellisen tilikauden poistojen yhteismäärä oli 16.631,50 €.

#### Kulutustiedot

	2019	2018	2017
Sähkö kWh			
-energia	622.388	629.400	638.442
Vesikulutus, m2	6.265	3.573	3.694

#### Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 22 viikkoa, viikosta tullut vuokratuottoja vuonna 2019 4.609,57 €.

**Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen**

Kiinteistön korjauksiin ja huoltoihin käytettiin 14.628,73 €

Huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

**Arvio toiminnan kehittämisestä**

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saadaan kaikkien huoneistojen taso pidettyä alkuperäisellä korkealla tasolla. 16 alueen saunat olisi lähivuosina uusittava.

**Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi**

Tilikauden voitto 20.997,23€. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

**Kiinteistö Oy Katinkultaranta**  
**Hallitus**



## Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vastikkeet	707 172,92	702 082,05
Käyttökorvaukset	9 742,50	9 616,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-37 290,22	-45 242,29
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>679 625,20</b>	<b>666 455,76</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-16 456,04	-16 631,50
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-56 287,52	-55 368,78
Käyttö ja huolto	-86 202,16	-89 906,16
Ulkoalueiden huolto	-45 387,04	-38 563,73
Siivous	-192 909,09	-195 419,50
Vesi ja jätevesi	-23 021,69	-13 128,45
Sähkö ja kaasu	-74 655,22	-75 496,38
Jätehuolto	-13 237,75	-11 023,11
Vahinkovakuutukset	-9 253,89	-10 167,41
Vuokrat	-84 680,04	-84 392,99
Kiinteistövero	-17 203,98	-16 987,88
Korjaukset	-41 638,35	-89 221,77
Muut hoitokulut	-22 989,71	-27 457,67
Vähennettävät arvonlisäverot	28 912,25	37 850,90
Luottotappiot ja oikaisuerät	-3 391,68	-5 034,67
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>21 223,29</b>	<b>-24 493,34</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	495,05	3 870,99
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-721,11	-834,14
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>20 997,23</b>	<b>-21 456,49</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>20 997,23</b>	<b>-21 456,49</b>

## Tase

1/2019  
- 12/2019

1/2018  
- 12/2018

### T A S E

#### V a s t a a v a a

##### PYSYVÄT VASTAAVAT

###### Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	37 150,83	37 150,83
Rakennukset ja rakennelmat	6 054 449,16	6 053 856,35
Koneet ja kalusto	758 906,42	758 636,31
Muut aineelliset hyödykkeet	51 012,85	67 310,81
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 901 519,26	6 916 954,30
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>6 901 519,26</b>	<b>6 916 954,30</b>

##### VAIHTUVAT VASTAAVAT

###### Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	38 585,28	26 648,91
Muut saamiset	12 917,78	13 338,39
Siirtosaamiset	12 647,22	13 584,77
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	64 150,28	53 572,07
Saamiset yhteensä	64 150,28	53 572,07
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>119 124,65</b>	<b>90 593,20</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>183 274,93</b>	<b>144 165,27</b>
<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>7 084 794,19</b>	<b>7 061 119,57</b>

## Tase

	1/2019 -12/2019	1/2018 -12/2018
<b>Vastattavaa</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	2 652,00	2 652,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	7 084 489,27	7 084 489,27
Muut rahastot yhteensä	7 084 489,27	7 084 489,27
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-79 531,38	-58 074,89
Tilikauden voitto/tappio	20 997,23	-21 456,49
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>7 028 607,12</b>	<b>7 007 609,89</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Lyhytaikainen</b>		
Saadut ennakot	2 240,20	0,00
Ostovelat	16 050,59	4 992,23
Muut velat	14 761,55	17 067,66
Siirtovelat	23 134,73	31 449,79
Lyhytaikaiset velat yhteensä	56 187,07	53 509,68
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>56 187,07</b>	<b>53 509,68</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>7 084 794,19</b>	<b>7 061 119,57</b>

KIINTEISTÖ OY KATINKULTARANTA  
TALOUSARVIO 2021 TEUR

	BUDJETTI	TOTEUMA	BUDJETTI	BUDJETTI
	2019	2019	2020	2021
<b>TUOTOT</b>				
<b>Vastikkeet ja muut tuotot</b>				
Perusvastikkeet	554	554	554	554
Palveluvastikkeet	140	145	140	145
Muut kiinteistön tuotot	7	10	7	10
Alv vastike	10	8	10	8
Vastikkeiden Alv	-46	-37	-46	-38
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>665</b>	<b>680</b>	<b>665</b>	<b>679</b>
<b>KULUT</b>				
<b>Peruskulut</b>				
Palkat	5	5	5	5
Sosiaalikulut	1	0	1	0
Tontin vuokra	72	74	72	74
Varaston vuokra	5	7	5	7
Väestönsuoja ja liinavarastovuokra	20	0	20	0
Kiinteistövero	18	17	18	17
Sähkö	85	75	85	73
Jätehuolto	9	13	12	13
Ulkoalueiden kesähoito	20	20	19	20
Ulkoalueiden talvihoito	18	17	17	17
Yhteisalueiden hoito	8	8	5	8
Vuokratekstiilit ja matot	7	4	7	5
Vakuutukset	10	9	10	9
Rakennusten korjaus ja hoito	10	15	15	35
Kaluston korjaus ja hoito	20	19	27	25
Kone ja kalustovuokra	5	0	5	0
Polkupyörien säilytys ja hoito	4	4	5	5
Grillien hoito	4	4	6	4
Kiinteistöhoito	32	31	31	31
Vastaanottopalvelut	27	28	27	28
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	35	37	36	38
Aluevartointi	1	0	1	1
Tilintarkastus	4	4	3	4
Asiantuntijapalvelut	1	0	1	1
Pankki-,posti- ja rek.maksut	7	3	5	5
Internet	20	10	14	10
Nuorisotila	4	4	4	4
Matka- ja majoituskorvaukset	5	1	6	1
Yhtiökokouskulut		5		
Suursiivous	20	23	25	25
Muut hoitokulut	15	14	22	15
Perusvastikekulujen Alv	-24	-27	-27	-27
<b>Perushoitokulut yht</b>	<b>468</b>	<b>424</b>	<b>482</b>	<b>453</b>
<b>Käyttökulut</b>				
Vesi	20	23	20	23
Takka puut ja nestekaasu	9	7	9	8
Pesulapalvelut	32	28	32	29
Siivouspalvelut	130	137	133	136
Pesuaineet ja paperit	0	0	0	0
Kuluvat käyttötarvikkeet	25	15	25	15
Palveluvastikekulujen Alv	-11	-11	-11	-11
Pienkalusto		6		
<b>Kiinteistön käyttökulut yht</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>208</b>	<b>200</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>665</b>	<b>680</b>	<b>665</b>	<b>679</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>673</b>	<b>629</b>	<b>690</b>	<b>653</b>
<b>Hoitokate</b>				<b>50</b>

Kiinteistö Oy Katinkultaranta  
Vuokatti

VASTIKKEET 2020

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 2021

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