

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Kiinteistö Oy Katinkulta Residence

Y-tunnus 2509742-7

1 / 2

YHTIÖ:

Kiinteistö Oy Katinkulta Residence
Katinkullantie 15
Katinkulta
88610 VUOKATTI

ISÄNNÖITSIJÄ:

Holiday Club Isännöinti
PL 618
33101 TAMPERE
tel. 03068 70200
fax. 03068 70206

Kiinteistötunnus: 765-401-2-341
Kunta: Sotkamo
Kaupunginosa / kylä: Alasotkamo
Tontti/tila: Katinkulta

Tietoja huoneistosta ja osakkeista:

Huoneisto: 18C1
Viikko: 28
Osakkeen numerot: 18.C.1.28
Käyttötarkoitus: vapaa-ajan asunto
Tyyppi: 3 mh + aula + tupak+ sauna
Pinta-ala (yj): 87 m²
Hallinta-aika: Pe klo 18.00 – pe klo 10.00

Osake RCI -vaihtojärjestössä: Ei ole
Osake talletettu: Ei ole

Osake vuokrattu: Kyllä on,
kiinteistöyhtiön
toimesta

Vastikkeet:

Yhtiövastike/osake/viikko: Vuonna 2019 429,90 EUR
Perusvastike 288,43 EUR ja palveluvastike 141,47 EUR

Rahoitusvastike/osake/viikko: Ei ole

Maksamattomat vastikkeet: Kyllä, päivämäärällä
18.2.2019 288,43 EUR

Osake hallintaanotettu: Kyllä, 24.8.2018 lähtien

Seuraava käyttöoikeus: Osake hallintaanotettu
kiinteistöyhtiön toimesta, käyttöoikeus palautuu
omistajalle kiinteistöyhtiön vastikesaamisten tultua
suoritetuksi.

Selvitys vastikeperusteista: huoneiston m²/51

Lämmitys, sähkö, huolto, hallinto, verot, vakuutukset,
kiinteän kaluston laitteiden ja varusteiden korjaus ja
uusiminen, viher- ja muiden ulkoalueiden hoito,
ulkoalueiden laitteiden huolto, valaistus, yms. sisältyvät
joka osakkeelta perittävään perusvastikkeeseen.
Palveluvastike kattaa käytöstä aiheutuneet kulut, mm.
viikkosiivouksen, liinavaatehuollon ja käyttötarvikkeet.

Osakeluetteloon merkitty omistaja:

Wise Desicion Oü 100%

Merkitty osakseluetteloon:

13.6.2018

Varustetaso:

huoneistot ovat kalustettuja sisältäen: liinavaatteet,
astiatot, kahvinkeitin, vedenkeitin, vatkain,
leivänpaahdin, mikroaaltouuni, jääkaappi-pakastin, liesi
ja uuni, liesituuletin, takka, astianpesukone,
pyykinpesukone, hiustenkuivaaja, digi-tv, dvd-soitin, cd-
radio, kuivauskaappi, pölynimuri, koneellinen
ilmanvaihto, silitysrauta ja -lauta.
Kaastrigriili sekä polkupyörät (2 kpl) käytössä viikoilla
20-40.
RCI:n vaihtoarvo: 08/06, maksimivuodepaikat
kahdeksalle.

Muut käytössä olevat tilat ja palvelut

Vastaanottopalvelut, murtomaalatuverkosto sekä
uimaranta sisältyvät vastikkeeseen. Ravintoloiden,
kaupan, laskettelurinteiden, kylpylän sekä muiden
harrasteiden käyttö erillistä maksua vastaan. Palveluiden
tarjonta ja laajuus saattaa vaihdella sesongin ja
kysynnän mukaan.

Muut tiedot:

Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat huoneistot
ovat varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.
Lomakeskusalueella on ravintoloita ja harrastepalveluja.
Kiinteistöyhtiö huolehtii eri palveluyritysten kanssa
solmimiensa sopimusten kautta huoneistojen
viikkosiivous-, kiinteistönhuolto- ja
liinavaatehuoltopalveluista. Kiinteistöyhtiön huoneistot
ovat liitetty kansainväliseen RCI – vaihtojärjestelmään.

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS
Kiinteistö Oy Katinkulta Residence
Y-tunnus 2509742-7

2 / 2

Tietoja yhtiöstä:

Yhtiö on merkitty 23.11.2012 kaupparekisteriin. Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kaupungin Alasotkamon kylässä Ogoinpuisto, Niittylä ja Leppäniemenkuja 1 B -nimisiä kiinteistöjä (kiinteistötunnukset 765-401-2-341, -352 ja -399), sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita. Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi.

Kiinteistö Oy Katinkulta Residencen huoneistot on rakennettu Residencen Tontit Oy:ltä vuokratulle maalle. Vuokrasopimus jatkuu 1.11.2062 saakka ja vuokra on sidottu indeksiin. Vuokrasopimuksessa on sovittu etuoikeudesta jatkaa sopimusta samoilla ehdoilla uudella samannomaisella kaudella vuokrakauden päätyttyä.

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja, eikä sen omaisuuteen kohdistu kiinnityksiä.

Yhtiöön kuuluu 9 paritaloa, joissa on yhteensä 18 huoneistoa. Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 2003-2008.

Huoneistoissa on kaukolämmitys ja rakennusmateriaali on puu.

Yhtiössä on yhteensä 936 osaketta, osakekirjat painetaan osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

Yhtiön omistamalla ja hallitsemalla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fennia-vakuutusyhtiössä.

Tehdyt/suunnitteilla olevat korjaukset/remontit:

Huoltoviikolla ja vuoden aikana suoritetaan huoneistojen laatutason säilyttämiseksi tarvittavat ylläpitokorjaukset.

Isännöitsijätodistuksen tilaaja:

Pohjois-Savon ulosottovirasto; Pertti Manner

Tilattu:

Laaja isännöitsijäntodistus liitteinen

Paikka ja päivä:

Sotkamo 19.2.2019

Kiinteistö Oy Katinkulta Residence- Ilpo Antikainen (TJ)

Valtakirjalla Mari Leinonen Ilpo Antikainen psta

KIINTEISTÖ OY KATINKULTA RESIDENCE YHTIÖJÄRJESTYS

1. TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Katinkulta Residence.

2. KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3. TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kaupungin Alasotkamon kylässä Ogoipuisto, Niittylä ja Leppäniemenkuja 1 B -nimisiä kiinteistöjä (kiinteistötunnukset 765-401-2-341, -352 ja -399), sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita. Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Osakkeet ovat asuin- tai vuokrauskäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön. Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä toimintaansa varten tarvittavia kiinteistöjä ja laitoksia. Yhtiö voi myös vuokrata huoneistoja.

4. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

5. YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN NIMELLISARVO

Yhtiön vähimmäisosakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

6. OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

Talo/ huoneisto	Huoneisto- selitelmä	Pinta- ala m ²	luku- määrä	Osakkeiden numerot
18 A 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.A.1.1-18.A.1.52
18 A 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.A.2.1-18.A.2.52
18 B 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.B.1.1-18.B.1.52
18 B 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.B.2.1-18.B.2.52
18 C 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.C.1.1-18.C.1.52
18 C 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.C.2.1-18.C.1.52
18 D 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.D.1.1-18.D.1.52
18 D 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.D.2.1-18.D.2.52
18 E 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.E.1.1-18.E.1.52
18 E 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.E.2.1-18.E.2.52
18 F 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.F.1.1-18.F.1.52
18 F 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.F.2.1-18.F.2.52
18 G 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.G.1.1-18.G.1.52
18 G 2	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.G.2.1-18.G.2.52
18 H 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.H.1.1-18.H.1.52
18 H 2	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.H.2.1-18.H.2.52
18 I 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.I.1.1-18.I.1.52
18 I 2	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.I.2.1-18.I.2.52

Yhteensä 18 huoneistoa ja 936 osaketta.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat, tekniset tilat ja muu kunkin asunnon välittömään hallintaan piha-alueena jäävä maa-alue.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 18:00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina klo 10:00. Hallitus voi

tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen muutoksista kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Viikko 19 on huoltoviikko, jonka aikana asunnoissa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon sekä peruskorjausten edellyttämät työt.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat.

Mahdollinen viikko numero 53 jää kiinteistöyhtiön omistukseen.

7. SIJOITETUN VAPAAN PÄÄOMAN RAHASTO

Yhtiöllä voi olla sijoitetun vapaan pääoman rahasto. Yhtiöllä voi olla uudisrakennuksen ja/tai -rakennelman rakentamista, myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

8. YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakaantuu perusvastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen.

Perusvastike

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kohteen perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten maanvuokra, huoneiston hallinnon, huollon, vuosikorjausten kulut, ulkoalueiden kesä- ja talvihoito, lämpö, käyttösähkö, vesi, jätehuolto, suursiivous, vastaanottopalveluiden kulut, isännöintikulut, pysäköintilaitoksen veloitukset, viherkasvien huolto, televisioliuvat, televisioleasingmaksut, pay-tv lisenssi ja ylläpitomaksut, puhelimen ylläpitomaksut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muun viikoittaisesta asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Perusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti 6 §:ssä mainitun kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa eli jaetaan huoneiston viikko-osakkeiden lukumäärällä (pl. huoltoviikot).

Palveluvastike

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten huoneistojen varusteiden, tekstiilien huolto ja hoito, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Palveluvastike peritään osakkaalta kun huoneistoa on käytetty. Käytöksi katsotaan myös talletus vaihtojärjestöön.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Rahoitusvastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous noudattamalla perusvastiketta koskevia määräyksiä.

Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallituksella on oikeus määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuus suorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna

siihen päivään asti, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

9. ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle -mallia.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun viikkolomaosakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että viikkolomaosake, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on arvonlisäverottomassa käytössä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen viikkoloma-osakkeen arvonlisäverovastikkeissa, on yhtiöllä oikeus periä tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta yhtiölle näin aiheutunut lisämeno.

Hakeutuminen edellyttää kunkin viikkoloma-osakkeen osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentaperuste.

2) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinneista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua viikkolomaosaketta hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on viikkolomaosakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

9. VAIHTOJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

10. OSAKKAAN KORVAUSVASTUU

Osakkeiden omistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä osakkaan lomahuoneiston hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

11. HUONEISTON HALTUUNOTTO

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta.

Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.

12. HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla.

Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallitus ja sen nimeämät henkilöt valvovat yhtiön omaisuuden ylläpitoa ja kuntoa sekä tämän yhtiöjärjestyksen ja yhtiölle vahvistettujen sääntöjen noudattamista.

Hallituksen jäsen valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

13. TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

14. OIKEUS YHTIÖN TOIMINIMEN KIRJOITTAMISEEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja

toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

15. TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

16. YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä osakkeenomistajille postitse tai sähköpostitse osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tiedossa oleviin osoitteisiin aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään yksi viikko ennen kokousta.

17. VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikan lisäksi Tampereella tai Helsingissä.

Kokouksessa on:

I esitettävä

- 1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
- 2 tilintarkastuskertomus

II päätettävä

- 3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- 6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista
- 7 hallituksen jäsenten lukumäärästä

III vahvistettava

- 8 talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi
- 9 määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi vastikkeiden suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava
- 10 vahvistettava seuraavaksi kalenterivuodeksi kiinteistöyhtiön säännöt

IV valittava

- 11 hallituksen jäsenet
- 12 tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies

V käsiteltävä

- 13 muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Jokaisella osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

18. YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

19. MUUT ASIAT

Tähän yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

Kiinteistö Oy Katinkullan Residence

Yhtiövastikkeet 2018

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Vastikkeet yhteensä/vko
3mh+aula+tupak+s 67,5 m ²	223,79	141,47	365,26
3mh+aula+tupak+s 87,0 m ²	288,43	141,47	429,90

Yhtiövastikkeet 2019

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Vastikkeet yhteensä/vko
3mh+aula+tupak+s 67,5 m ²	223,79	141,47	365,26
3mh+aula+tupak+s 87,0 m ²	288,43	141,47	429,90

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.-31.12.2017

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevista tiloista Ogoipuisto, Niittylä ja Leppäniemenkuja 1 B -nimistä vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi vikko-osake -periaatteella. Yhtiö omistaa 18 viikkoloma-asuntohuoneistoa.

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Katinkulta Residence varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.4.2017. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 17 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Silja Komulainen.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Voitto Hotti puheenjohtajana ja jäseninä Raimo Etelä, Riku Rauhala, Jaana Koskisalo ja Maija-Liisa Heikkilä-Paloneva.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 4 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 Oy	Siivouspalvelut	
Katinkullan kiinteistöhoito Oy	Kiinteistöhuolto	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Vapo Oy	Kaukolämpötoimitus	
Loiste Energia Oy	Sähkötoimitus	

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.

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saadaan kaikkien huoneistojen tasoa nostettua.

Toiminta ja talous

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

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

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2017	2016	2015
Tuotot	353.764,63	353.574,73	352.172,30
Perushoitokulut	223.451,43	262.309,65	223.520,83
Käyttökulut	135.244,01	123.459,52	110.933,47
Käyttöaste	90,20 %	91,30 %	88,63 %

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

Poistot Kertomusvuonna ei tehty poistoja.

Kulutustiedot

	2017	2016
Sähkö kWh		
-energia	268.540	271.861
Lämmitys MWh	82,9	79,5
Vesikulutus	1.960	1.979

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 13 viikko-osaketta, viikosta tullut vuokratuottoja vuonna 2017 yhteensä 882,86 €.

Arvio toiminnan kehittymisestä

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saadaan kaikkien huoneistojen tasoa nostettua.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio - 6.605,70 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Katinkulta Residence
Hallitus

VASTIKELASKELMA

Tilikaudelta 1.1.2017-31.12.2017

Perusvastikkeet	
Perusvastikkeet	234 998,82
Korkotuotot	287,35
Vuokraustuotot	0,00
Muut tuotot	0,00
Tuotot yhteensä	235 286,17
Hoitokulut	
Perushoitokulut	225 401,43
Korkokulut	12,24
Hoitokulut yhteensä	225 413,67
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	9 872,50
Ed. Tilikausien korjaus	2 233,31
Ed.tilikausien hoitojäämät	33 976,33
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	46 082,14

Palveluvastikkeet	
Palveluvastikkeet	115 014,81
Käyttökorvaukset	3 751,00
Palveluvastikkeet yhteensä	118 765,81
Käyttökulut	
Käyttökulut yhteensä	135 244,01
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-16 478,20
Ed.tilikausien hoitojäämät	-40 674,47
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	-57 152,67

Investointilaskelma	
Rakentamiskulut	0,00
SVOP-sijoitus	0,00
Osakepääoma	0,00
Osakkeet	12 192,00
Investointijäämä tilikaudelta	12 192,00
Ed. Tilikausien korjaus	-2 233,31
Ed.tilikausien investointijäämät	-9 958,69
Siirtyvä investointijäämä	0,00

Tarkistus kirjanpitoon	
Peruvastike yli/alijäämä	46 082,14
Palveluvastike yli/alijäämä	-57 152,67
Investointilaskelman yli/alijäämä	0,00
Yhteensä	-11 070,53
Rahoitusomaisuus	22 455,32
Lyhytaikainen vieras pääoma	-33 525,85
Taseen rahoitusasema	-11 070,53

VASTIKELASKELMA

Tilikaudelta 1.1.2016-31.12.2016

Perusvastikkeet	
Perusvastikkeet	234 998,82
Korkotuotot	337,67
Vuokraustuotot	0,00
Muut tuotot	26 453,36
Tuotot yhteensä	261 789,85
Hoitokulut	
Perushoitokulut	265 714,65
Korkokulut	340,50
Hoitokulut yhteensä	266 055,15
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-4 265,30
Ed. Tilikausien korjaus	0,00
Ed.tilikausien hoitojäämät	38 241,63
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	33 976,33

Palveluvastikkeet	
Palveluvastikkeet	118 575,91
Käyttökorvaukset	2 343,00
Palveluvastikkeet yhteensä	120 918,91
Käyttökulut	
Käyttökulut yhteensä	120 054,52
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	864,39
Ed.tilikausien hoitojäämät	-41 538,86
Siirtyvä hoito yli/alijäämä	-40 674,47

Investointilaskelma	
Rakentamiskulut	0,00
SVOP-sijoitus	0,00
Osakepääoma	0,00
Osakkeet	0,00
Investointijäämä tilikaudelta	0,00
Ed. Tilikausien korjaus	0,00
Ed.tilikausien investointijäämät	-9 958,69
Siirtyvä investointijäämä	-9 958,69

Tarkistus kirjanpitoon	
Peruvastike yli/alijäämä	33 976,33
Palveluvastike yli/alijäämä	-40 674,47
Investointilaskelman yli/alijäämä	-9 958,69
Yhteensä	-16 656,83
Rahoitusomaisuus	47 616,67
Lyhytaikainen vieras pääoma	-64 273,50
Taseen rahoitusasema	-16 656,83

TALOUSARVIOVERTAILU	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017
TUOTOT			
Perusvastikkeet	235 000,00	234 998,82	-1,18
Palveluvastikkeet	100 000,00	115 014,81	15 014,81
Käyttökorvaukset	0,00	3 751,00	3 751,00
Vastikkeiden alv	-5 000,00	0,00	5 000,00
alv vastike	1 000,00	0,00	-1 000,00
TUOTOT YHTEENSÄ	331 000,00	353 764,63	22 764,63
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot	-1 000,00	-1 950,00	-950,00
PERUSHOITOKULUT			
Yhtiökokouskulut	0,00	-2 398,82	-2 398,82
Hallituksen kokouskulut	-3 000,00	-3 882,14	-882,14
Kirjanpito ja isännöinti	-19 000,00	-19 231,68	-231,68
Tilintarkastus	-2 000,00	-1 118,69	881,31
Perintäkulut	0,00	-2 134,68	-2 134,68
Postikulut	-5 000,00	-686,29	4 313,71
Pankkikulut	-900,00	-771,43	128,57
Muut hallinnon kulut	-100,00	0,00	100,00
Huoltosopimukset	-17 000,00	-16 949,16	50,84
Vastaanottopalvelut	-17 000,00	-17 000,16	-0,16
Kesähoito	-13 000,00	-12 896,00	104,00
Talvihoito	-8 000,00	-5 483,28	2 516,72
Yleisalueiden hoito	-5 000,00	-1 852,34	3 147,66
Suursiivoukset	-8 000,00	-12 234,36	-4 234,36
Lämmitys	-10 000,00	-8 058,64	1 941,36
Sähkö	-37 000,00	-34 440,91	2 559,09
Jätehuolto	-7 000,00	-7 698,30	-698,30
Vakuutukset	-3 000,00	-2 697,53	302,47
Maa-alueen vuokrat	-23 000,00	-23 725,05	-725,05
Vuokrat / varasto	-3 000,00	-2 109,24	890,76
Kiinteistövero	-7 000,00	-6 598,10	401,90
Kiinteistön korjaus ja huolto	-10 000,00	-5 215,28	4 784,72
Kaluston korjaus ja huolto	-15 000,00	-15 917,98	-917,98
Pyörät	-1 500,00	-1 747,61	-247,61
Grillit	-1 500,00	-2 260,77	-760,77
Maksu-TV / Kaapeli -TV	-1 000,00	-775,43	224,57
Internet	-5 000,00	-8 327,26	-3 327,26
Latumaksut	0,00	-2 152,26	-2 152,26
Muut kulut	-10 000,00	-465,13	9 534,87
Osakastoiminnot	0,00	-2 339,97	-2 339,97
Luottotappiot	0,00	-2 282,94	-2 282,94
Perusvastikekulujen alv	5 000,00	0,00	-5 000,00
PERUSHOITOKULUT YHTEENSÄ	-227 000,00	-223 451,43	3 548,57
KÄYTTÖKULUT			
Vesi	-8 000,00	-8 815,43	-815,43
Takkapuut ja nestekaasu	-4 000,00	-4 022,80	-22,80
Pesulapalvelut	-18 000,00	-18 842,56	-842,56
Siivouspalvelut	-70 000,00	-89 548,91	-19 548,91
Kuluvat käyttötarvikkeet	-7 500,00	-4 979,12	2 520,88
Pienkalusto	-7 500,00	-9 035,19	-1 535,19
Palveuvastikkeiden alv	1 000,00	0,00	-1 000,00
KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ	-114 000,00	-135 244,01	-21 244,01
Korkotuotot	0,00	287,35	287,35
Korkokulut	0,00	-12,24	-12,24
TULOT YHTEENSÄ	331 000,00	354 051,98	23 051,98
KAIKKI KULUT YHTEENSÄ	-342 000,00	-360 657,68	-18 657,68
TULOS	-11 000,00	-6 605,70	4 394,30

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Liikevaihto	1		
Vastikkeet		350 013,63	353 574,73
Käyttökorvaukset		3 751,00	2 343,00
Vuokraustuotot		0,00	0,00
Yhteensä		<u>353 764,63</u>	<u>355 917,73</u>
Kiinteistön muut tuotot		0,00	26 453,36
Palkat ja palkkiot		-1 950,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-30 223,73	-29 030,86
Käyttö ja huolto		-51 986,43	-44 919,04
Ulkoalueiden hoito		-20 231,62	-21 195,00
Siivous		-120 625,83	-111 629,40
Lämmitys		-8 058,64	-7 804,44
Vesi ja jätevesi		-8 815,43	-6 627,23
Sähkö		-34 440,91	-37 476,17
Jätehuolto		-7 698,30	-7 377,54
Vakuutukset		-2 697,53	-2 595,73
Vuokrat		-25 834,29	-25 886,73
Kiinteistövero		-6 598,10	-6 820,13
Korjaukset		-25 141,64	-61 733,65
Muut hoitokulut		-14 060,05	-17 602,83
Luottotappiot		-2 282,94	-5 070,42
Yhteensä		<u>-358 695,44</u>	<u>-385 769,17</u>
Liikevoitto (tappio)		-6 880,81	-3 398,08
Rahoitustuotot ja -kulut	2		
Korkotuotot		287,35	337,67
Korkokulut		-12,24	-340,50
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<u>275,11</u>	<u>-2,83</u>
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		<u>-6 605,70</u>	<u>-3 400,91</u>
Tilikauden voitto/tappio		<u>-6 605,70</u>	<u>-3 400,91</u>

TASE	liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	3		
Rakennukset ja rakennelmat		1 834 041,83	1 834 041,83
Koneet ja kalusto		302 372,94	302 372,94
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		2 136 414,77	2 136 414,77
Sijoitukset			
Muut osakkeet	4	0,00	12 192,00
Sijoitukset yhteensä		0,00	12 192,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 136 414,77	2 148 606,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	5		
Vastikesaamiset		11 513,42	10 100,96
Muut saamiset		8 932,73	36 072,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		20 446,15	46 173,81
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		2 009,17	1 442,86
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		2 009,17	1 442,86
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		22 455,32	47 616,67
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 158 870,09	2 196 223,44
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	6		
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaa oman po rahasto		2 137 903,46	2 137 903,46
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-9 752,41	-6 351,50
Tilikauden voitto(tappio)		-6 605,70	-3 400,91
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		2 124 045,35	2 130 651,05
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras pääoma	7		
Ostovelat		31 311,63	46 932,34
Muut velat		1 298,89	16 198,89
Siirtovelat		2 214,22	2 441,16
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		34 824,74	65 572,39
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 158 870,09	2 196 223,44

Kiinteistö Oy Katinkullan Residence
 Talousarvio 2019

TEUR	BUDJETTI	Toteutuma	BUDJETTI	BUDJETTI
	2017	2017	2018	2019
TUOTOT				
Vastikkeet ja muut tuotot				
Perusvastikkeet	235	235	245	245
Palveluvastikkeet	100	115	115	115
Vastikkeiden alv	-5	0	0	0
Vastikkeiden Alv	1	0	0	0
Käyttökorvaukset		4	2	4
Tuotot yhteensä	331	354	362	364
KULUT				
Peruskulut				
Palkat	1	2	2	2
Sosiaalikulut	0	0	0	0
Tontin vuokra	23	24	23	24
Varaston vuokra	3	2	3	3
Kiinteistövero	7	7	7	7
Sähkö	37	34	37	37
Kaukolämpö	10	8	10	9
Jätehuolto	7	8	7	8
Ulkoalueiden kesähoito	13	13	13	13
Ulkoalueiden talvihoito	8	5	7	6
Yhteisalueiden hoito	5	2	5	5
Vakuutukset	3	3	3	3
Rakennusten korjaus ja huolto	10	5	10	10
Kaluston korjaus ja huolto	15	16	15	15
Polkupyörien ja Grillien säilytys ja huolto	3	4	3	4
Kiinteistöhuolto	17	17	17	17
Vastaanottopalvelut	17	17	17	17
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	19	19	19	19
Tilintarkastus	2	1	2	1
Pankki-, posti- ja rek.maksut	6	2	4	3
TV - palvelut ja -luvut	1	1	1	1
Internet	5	8	7	7
Matka- ja majoituskorvaukset	3	4	4	4
Suursiivous	8	12	8	10
Muut hoitokulut	10	10	14	10
Perusvastikekulujen Alv	-5	0	0	0
Perushoitokulut yht	228	224	238	235
Käyttökulut				
Vesi	8	9	8	8
Takkapuut ja nestekaasu	4	4	4	4
Pesulapalvelut	18	19	18	18
Siivouspalvelut	70	90	84	89
Pesuaineet ja paperit	5	0	0	0
Kuluvat käyttötarvikkeet	10	14	10	10
Palveluvastikekulujen Alv	-1	0	0	0
Kiinteistön käyttökulut yht	114	136	124	129
TUOTOT YHTEENSÄ	331	354	362	364
KULUT YHTEENSÄ	342	360	362	364
Aktivoituiden hankinnat	0	0	0	0
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Yli-/alijäämä edellisen vuoden lopussa	-17	-5	-11	-11
TULOS	-28	-11	-11	-11