

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Katinkultaniemen osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 26.4.2018 klo 11.00 Holiday Club Katinkullassa osoitteessa Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 14. §:ssä mainitut asiat.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin viimeistään 4.4.2018.

Ilmoittautuminen

Kokousjärjestelyjen vuoksi osakkeenomistaja joka osallistuu yhtiökokoukseen, pyydetään ilmoittautumaan yhtiölle viimeistään 23.4.2018 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella:

”Yhtiökokousilmoittautuminen” Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere tai sähköpostilla [katinkullanyhtiot@holidayclub.fi](mailto:katinkullanyhtiot@holidayclub.fi)

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 4.4.2018 alkaen. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään pyynnöstä osakkeenomistajalle ja ne julkaistaan internetsivulla [www.katinkullanosakasklubi.fi](http://www.katinkullanosakasklubi.fi), sekä [www.holidayclub.fi](http://www.holidayclub.fi) 4.4.2018 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 26.4.2018

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 4.4.2018 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 4.4.2018 – 26.4.2018 välisenä aikana.
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2017 – 31.12.2017
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 + 4,16 € 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 2019 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus vuodelle 2019.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa toiminut seitsemän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Esitellään PTS- suunnitelma tulevista korjauksista ja hankinnoista
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

## TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2017

### Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevasta Katinkulta-nimisestä tilasta rn:o 2:170 vuokrattua maa-aluetta, jonka kiintestö-tunnus 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 20.4.2017. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

### Tilintarkastajat

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

KHT Simo Salonen toimi yhtiökokouksen päätöksellä ylimääräisenä tilintarkastajana keskit-tyen Katinkultayhtiöiden välisiin sopimuksiin antaen niistä erillisen lausunnon.

### Yhtiön johto

1.1 - 20.4.2017 yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja ja jäsenenä Seppo Juurikko, Ben Grass, Ari Pitkänen, Jaana Syväoja, Petteri Virranta ja Pirppa Taljavirta.

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.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 5 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	Siivouspalvelut	
Katinkullan Kiinteistöhoito Oy	Kiinteistöhuolto	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
Loiste Energia Oy	Sähkötoimitus	
Vuokatin Nurmi Oy	Kesä- ja ulkoahoito	

### 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.

Kertomusvuonna suoritettiin yleisten alueiden ilmeen kohentamista.

Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja.

### Toiminta ja talous

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

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

Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2017	2016	2015
Tuotot	1.485.367,25	1.490.680,60	1.393.886,88
Perushoitokulut	1.003.883,96	1.096.766,05	1.073.949,02
Käyttökulut	446.838,56	424.060,87	392.352,79
Käyttöaste	84,24 %	85,58 %	86,64 %

**Poistot** Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 1.438,45 €, koneista ja kalustosta 57.637,26 €, yhteensä 59.075,71 €. Edellisenä tilivuonna tehtiin poistoja yhteensä 1.438,45 €.

### Kulutustiedot

	2017	2016	2015
Sähkö kWh			
-energia	1.415.251	1.313.006	1.344.790
Vesikulutus, m2	7.863	6.994	7.518

### Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 76 viikkoa, näistä on vuonna 2017 tullut 3.745,46 € vuokratuottoja.

**Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen**

Yhtiö on allekirjoittanut 13.12.2016 puite- ja palvelusopimukset Holiday Club Resorts Oy:n kanssa. Sopimukset on voimassa 1.1.2017 - 31.12.2021 saakka. Tämän jälkeen sopimukset jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

**Arvio toiminnan kehittymisestä**

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla saatiin kaikkien huoneistojen taso palautettua alkuperäiselle korkealle tasolle.

**Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi**

Tilikauden voitto + 4,16 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

**Kiinteistö Oy Katinkultaniemi  
Hallitus**

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA**

	<b>2017</b>		<b>2016</b>
<b>Yhtiövastiketulot</b>		<b>Yhtiövastiketulot</b>	
Peruvastikkeet	1 152 594,05	Peruvastikkeet	1 152 611,27
Palveluvastikkeet	<u>332 773,20</u>	Palveluvastikkeet	<u>338 069,33</u>
	<b>1 485 367,25</b>		<b>1 490 680,60</b>
<b>Kiinteistön muut tuotot</b>		<b>Kiinteistön muut tuotot</b>	
Korkotuotot	2 509,18	Korkotuotot	1 246,90
Käyttökorvaukset	18 039,50	Käyttökorvaukset	13 620,60
Muut tuotot	341,60	Muut tuotot	0,00
Vuokraustuotot	<u>0,00</u>	Vuokraustuotot	<u>1 400,00</u>
	<b>20 890,28</b>		<b>16 267,50</b>
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>1 506 257,53</b>	<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>1 506 948,10</b>
<b>Menot</b>		<b>Menot</b>	
Perushoitokulut	1 003 883,96	Perushoitokulut	1 103 766,05
Palveluvastikekulut	441 668,11	Palveluvastikekulut	424 060,87
Korkokulut	1 625,64	Korkokulut	2 122,70
Aktivoidut hankinnat	<u>15 629,00</u>	Aktivoidut hankinnat	<u>0,00</u>
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>1 462 806,71</b>	<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>1 529 949,62</b>
Luottolimitin käytön lisäys/vähennys	-8 279,61	Luottolimitin käytön lisäys/vähennys	-35 779,31
<b>Hoitojäämä tilikaudelta</b>	<b>35 171,21</b>	<b>Hoitojäämä tilikaudelta</b>	<b>-58 780,83</b>
<b>Ed.tilikausien hoitojäämät</b>	<b>-29 774,55</b>	<b>Ed.tilikausien hoitojäämät</b>	<b>29 006,28</b>
<b>Siirtyvä hoitoylijäämä</b>	<b>5 396,66</b>	<b>Siirtyvä hoitoylijäämä</b>	<b>-29 774,55</b>
Tarkistus kirjanpitoon		Tarkistus kirjanpitoon	
Rahoitusomaisuus	70 077,41	Rahoitusomaisuus	59 989,39
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-64 680,75</u>	Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-89 763,99</u>
	<b>5 396,66</b>		<b>-29 774,60</b>

**TALOUSARVIOVERTAILU**

	<b>Budjetti</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Ero</b>
	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2017
<b>TUOTOT</b>			
Perusvastikkeet	1 152 594,05	1 152 594,05	0,00
Palveluvastikkeet	350 000,00	332 773,20	-17 226,80
Käyttökorvaukset	0,00	18 039,50	18 039,50
Muut tuotot	0,00	341,60	341,60
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 502 594,05</b>	<b>1 503 748,35</b>	<b>1 154,30</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot	-9 000,00	-7 000,00	2 000,00
<b>POISTOT</b>	0,00	-59 075,71	-59 075,71
<b>PERUSHOITOKULUT</b>			
Yhtiökokouskulut	0,00	-7 401,41	-7 401,41
Hallituksen kokouskulut	-12 000,00	-3 876,99	8 123,01
Kirjanpito ja isännöinti	-83 000,00	-83 068,20	-68,20
Tilintarkastus	-5 000,00	-2 600,14	2 399,86
Asiantuntijapalvelut	-2 000,00	0,00	2 000,00
Perintäkulut	0,00	-8 084,75	-8 084,75
Postikulut	-18 200,00	-2 484,94	15 715,06
Pankkikulut	-1 600,00	-1 552,40	47,60
Muut hallinnon kulut	-200,00	-465,00	-265,00
Huoltosopimukset	-76 000,00	-74 755,92	1 244,08
Vastaanottopalvelut	-72 000,00	-72 072,36	-72,36
Kesähoito	-84 000,00	-80 347,73	3 652,27
Talvihoito	-31 000,00	-25 723,24	5 276,76
Yleisaluiden hoito	-20 000,00	-9 248,65	10 751,35
Suursiivoukset	-45 000,00	-42 641,32	2 358,68
Vuokratekstiilit	-25 000,00	-24 426,36	573,64
Sähkö	-200 000,00	-179 557,88	20 442,12
Jätehuolto	-25 000,00	-25 117,67	-117,67
Vakuutukset	-7 000,00	-8 091,22	-1 091,22
Maa-alueet vuokra	-93 000,00	-93 319,90	-319,90
Vuokrat / nuorisotila	-12 000,00	-11 459,40	540,60
Vuokrat / varasto	-14 000,00	-17 592,09	-3 592,09
Vuokrat / Led-valot	-24 000,00	-3 446,52	20 553,48
Kiinteistövero	-45 000,00	-44 190,35	809,65
Kiinteistön korjaus ja huolto	-30 000,00	-28 557,21	1 442,79
Kaluston korjaus ja huolto	-40 000,00	-30 536,11	9 463,89
Kaluston korjaus aktivoitavat	0,00	-15 629,00	-15 629,00
Aktivoinnit taseeseen	0,00	15 629,00	15 629,00
Pyörät	-8 000,00	-8 470,81	-470,81
Grillit	-10 000,00	-10 864,95	-864,95
Tiedottaminen / osakaslehtikulut	0,00	-8 499,48	-8 499,48
Maksu -TV / kaapeli -TV	-1 000,00	-1 310,54	-310,54
Tietoliikenne / internet	-74 000,00	-53 964,79	20 035,21
Aluevartiointi	-4 000,00	-4 061,16	-61,16
Latumaksut	0,00	-9 535,36	-9 535,36
Muut kulut	-45 000,00	-4 541,76	40 458,24
Osakaspalvelut	0,00	-12 779,23	-12 779,23
Luottotappiot	0,00	-2 238,07	-2 238,07
<b>PERUSHOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 107 000,00</b>	<b>-996 883,91</b>	<b>110 116,09</b>
<b>KÄYTTÖKULUT</b>			
Vesi	-27 000,00	-27 943,69	-943,69
Takkapuut ja nestekaasu	-20 000,00	-17 125,70	2 874,30
Pesulapalvelut	-60 000,00	-80 739,96	-20 739,96
Siivouspalvelut	-240 000,00	-262 875,24	-22 875,24
Pesuaineet ja paperit	0,00	0,00	0,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-20 000,00	-36 459,39	-16 459,39
Pienkalusto	-20 000,00	-16 524,13	3 475,87
<b>KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-387 000,00</b>	<b>-441 668,11</b>	<b>-54 668,11</b>
Korkotuotot	0,00	2 509,18	2 509,18
Korkokulut	0,00	-1 625,64	-1 625,64
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 502 594,05</b>	<b>1 506 257,53</b>	<b>3 663,48</b>
<b>KAIKKI KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 503 000,00</b>	<b>-1 506 253,37</b>	<b>-3 253,37</b>
<b>TULOS</b>	<b>-405,95</b>	<b>4,16</b>	<b>410,11</b>

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>liite</b>	<b>1.1.2017-31.12.2017</b>	<b>1.1.2016-31.12.2016</b>
<b>Liikevaihto</b>	1		
Vastikkeet		1 485 367,25	1 490 680,60
Käyttökorvaukset		18 039,50	13 620,60
Vuokraustuotot		0,00	1 400,00
<b>Yhteensä</b>		<b>1 503 406,75</b>	<b>1 505 701,20</b>
<b>Kiinteistön muut tuotot</b>		341,60	0,00
<b>Palkat ja palkkiot</b>	2	-7 000,00	-7 000,00
<b>Poistot</b>	3	-59 075,71	-1 438,45
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto, isännöinti, kirjanpito		-83 068,20	-83 068,20
Hallinto, muut kulut		-26 465,63	-33 776,08
Käyttö ja huolto		-216 937,50	-215 551,22
Ulkoalueiden huolto		-115 319,62	-118 267,53
Siivous		-410 682,88	-396 949,18
Vesi ja jätevesi		-27 943,69	-23 417,26
Sähkö ja kaasu		-179 557,88	-191 274,60
Jätehuolto		-25 117,67	-25 305,34
Vahinkovakuutukset		-8 091,22	-7 793,92
Vuokrat		-125 817,91	-144 311,92
Kiinteisövero		-44 190,35	-44 576,48
Korjaukset		-78 429,08	-92 908,80
Muut hoitokulut, internet		-53 964,79	-78 874,52
Muut hoitokulut, muut kulut		-40 727,53	-40 739,11
Luottotappiot/oikaisut		-2 238,07	-24 012,76
<b>Yhteensä</b>		<b>-1 438 552,02</b>	<b>-1 520 826,92</b>
<b>Liikevoitto (tappio)</b>		<b>-879,38</b>	<b>-23 564,17</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	4		
Korkotuotot		2 509,18	1 246,90
Korkokulut		-1 625,64	-2 122,70
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>883,54</b>	<b>-875,80</b>
<b>Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>4,16</b>	<b>-24 439,97</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>4,16</b>	<b>-24 439,97</b>



TASE	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	5		
Aineettomat oikeudet		3 673,22	3 673,22
Liittymismaksut		66 810,80	66 810,80
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>70 484,02</b>	<b>70 484,02</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	6		
Rakennukset ja rakennelmat		8 620 193,71	8 621 632,16
Koneet ja kalusto		1 240 499,33	1 282 507,59
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>9 860 693,04</b>	<b>9 904 139,75</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>9 931 177,06</b>	<b>9 974 623,77</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	7		
Vastikesaamiset		41 039,36	36 525,86
Siirtosaamiset		29 038,05	23 463,53
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>70 077,41</b>	<b>59 989,39</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>			
Pankkisaamiset		0,00	0,00
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>70 077,41</b>	<b>59 989,39</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>10 001 254,47</b>	<b>10 034 613,16</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	8		
Osakepääoma		20 989,85	20 989,85
Rakennusrahasto		9 792 936,78	9 792 936,78
Korjausrahasto		311 784,01	311 784,01
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-274 940,07	-250 500,10
Tilikauden voitto(tappio)		4,16	-24 439,97
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>9 850 774,73</b>	<b>9 850 770,57</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	9		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen laina rahoituslaitoksilta		85 798,99	94 078,60
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>85 798,99</b>	<b>94 078,60</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Ostovelat		62 862,08	81 774,76
Siirtovelat		1 818,67	7 989,23
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>64 680,75</b>	<b>89 763,99</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>10 001 254,47</b>	<b>10 034 613,16</b>

## Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Katinkultaniemen yhtiökokoukselle

### 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 Katinkultaniemen (y-tunnus 0780511-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2017–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyyttä, 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 lausuntonne. 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

## *Muut raportointivelvoitteet*

### *Muu informaatio*

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Sotkamossa 26.3.2018

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Silja Komulainen'.

Silja Komulainen  
KHT

Kiinteistö Oy Katinkultaniemi  
Talousarvio 2019

TEUR	BUDJETTI	TOTEUMA	BUDJETTI	BUDJETTI
	2017	2017	2018	2019
<b>TUOTOT</b>				
<b>Vastikkeet ja muut tuotot</b>				
Perusvastikkeet	1 153	1 153	1 153	1 153
Palveluvastikkeet	350	333	340	335
Muut kiinteistön tuotot	0	18	10	15
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>1 503</b>	<b>1 504</b>	<b>1 503</b>	<b>1 503</b>
<b>KULUT</b>				
<b>Peruskulut</b>				
Palkat	8	7	8	7
Sosiaalikulut	1	0	1	1
Tontin vuokra	93	93	93	93
Varaston vuokra	14	18	18	18
Kiinteistövero	45	44	45	45
Sähkö	200	180	200	200
Jätehuolto	25	25	25	25
Ulkoalueiden kesähoito	84	81	82	82
Ulkoalueiden talvihoito	31	26	30	28
Yhteisalueiden hoito	20	9	15	15
Vuokratekstiilit ja matot	25	25	25	25
Vakuutukset	7	8	8	8
Rakennusten korjaus ja huolto	30	29	20	20
Kaluston korjaus ja huolto	40	30	20	30
Kone ja kalustovuokra	24	4	20	5
Polkupyörien säilytys ja huolto	8	9	8	8
Grillien huolto	10	11	10	10
Kiinteistöhuolto	76	75	76	76
Vastaanottopalvelut	72	72	72	72
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	83	83	83	83
Aluevartointi	4	4	4	4
Tilintarkastus	5	3	5	4
Asiantuntijapalvelut	2	0	2	1
Pankki-, posti- ja rek.maksut	20	13	15	15
TV - palvelut ja -luvut	1	1	1	1
Internet	74	54	79	55
Nuorisotila	12	12	12	12
Matka- ja majoituskorvaukset	12	4	12	12
Suursiivous	45	42	45	45
Muut hoitokulut	45	42	50	50
<b>Perushoitokulut yht</b>	<b>1 116</b>	<b>1 004</b>	<b>1 084</b>	<b>1 050</b>
<b>Käyttökulut</b>				
Vesi	27	33	25	30
Takkapuut ja nestekaasu	20	17	20	20
Pesulapalvelut	60	81	68	75
Siivouspalvelut	240	263	260	260
Pesuaineet ja paperit	20	0	0	0
Kuluvat käyttötarvikkeet	20	53	40	40
<b>Kiinteistön käyttökulut yht</b>	<b>387</b>	<b>447</b>	<b>413</b>	<b>425</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 503</b>	<b>1 504</b>	<b>1 503</b>	<b>1 503</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>1 503</b>	<b>1 451</b>	<b>1 497</b>	<b>1 475</b>
Muut tuotot	1	-8	1	1
Aktivoidut hankinnat	0	16	0	0
<b>Yli- ja älijäämä edellisen vuoden lopussa</b>	<b>29</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>TULOS</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>36</b>

**KIINTEISTÖ OY KATINKULTANIEMI****Yhtiövastikkeet 2015**

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Vastikkeet yhteensä/vko
4hh-paritalo-52,0+17,0m <sup>2</sup>	242,53	84,49	327,02
6hh-paritalo-67,0+26,0m <sup>2</sup>	270,33	108,86	379,19
8hh-paritalo-82,5+35,0m <sup>2</sup>	305,69	134,04	439,73

**Yhtiövastikkeet 2016**

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

**Yhtiövastikkeet 2017**

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

**Yhtiövastikkeet 2018**

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

**Yhtiövastikkeet 2019**

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