

Toimintakertomus

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2

Osoite:
Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään Valtatie 24

Y-tunnus: 2510084-1

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Sisällysluettelo

Yleiset tiedot yhtiöstä.....	3
Tilikausi	3
Yhtiön perustiedot.....	3
Yleistä yhtiöstä	3
Yhtiön osakkeet	4
Hallinto ja organisaatio.....	4
Tilintarkastajat	4
Yhtiön johto	4
Toimitusjohtaja.....	4
Henkilökunta / maksetut palkkiot	4
Vastikkeet	5
Pitkäaikainen laina.....	5
Vastuut ja pysyvät rasitteet.....	5
Määräaikainen maanvuokrasopimus	5
Määräaikainen liikehuoneiston vuokrasopimus.....	5
Käyttöasteet	6
Vakuutukset.....	6
Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen	6
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	6
Arvio liiketoiminnan kehittymisestä.....	6
Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä.....	7
Jätkilaskelma	7
Talousarviovertailu	9
Päiväys ja allekirjoitukset	12

Yleiset tiedot yhtiöstä

Tilikausi

1.1.2024 - 31.12.2024

Yhtiön perustiedot

Tontti	Pinta-ala	3.092 m ²
	Vuokra-aika	50 vuotta
	Vuokra-aika päättyy	14.1.2063
Vuokranantaja	Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia	
Vuokran määrä	65.202,23 € / vuosi	
Osoite	Pisterinniementie 1, 88610 Vuokatti	
Rakennukset	1 kpl	
Rakennustyyppi	Huoneistohotelli	
Kerroksia	3 kpl	
Valmistumisvuosi	2014	
Huoneistot	A ja B osakkeet	45 kpl / 2.518 osaketta / 2.608 m ²
Varasto-, kellaritila	C osakkeet	1 kpl / 413 osaketta / 413 m ²
Huoneistoala	3.729 m ²	
Kerrosala	3.480 m ²	
Kokonaispinta-ala	4.142 m ²	
Tilavuus	13.513 m ³	
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö	
Y-tunnus	2510084-1	
Kunta	Sotkamo	
Kaupunginosa/kylä	401 / Alasotkamo	
Tila	Perttilä nro 2:202 / n. 2000 m ²	
Määräala	nro 2:400 / n. 1092 m ²	
Yhtiö perustettu	30.10.2012	
Kaupparekisteri	7.12.2012	

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevaa tilaa nimeltään Perttilä (nro 2:202) ja määräalaa nro 2:400 sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia.

Operaattoriperiaate

Kiinteistöosakeyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Ei koske C-sarjan osakkeita.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön kokonaisosakemäärä 2.927 osaketta jakautuu seuraavasti:

A-sarjan osakkeet, yhteensä 544 osaketta, 6 huoneistoa

Tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet, yhteensä 1.974 osaketta, 39 huoneistoa

Tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kuudesosan (1/6) vuodessa. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

C-sarjan osakkeet, yhteensä 413 osaketta

Tuottavat oikeuden hallita pohjakerroksen varasto- ja väestönsuojatiloja.

Hallinto ja organisaatio

Varsinainen yhtiökokous pidettiin Tampereella 3.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Yhtiökokous päätti yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuuden periä maksimissaan kahden kuukauden yhtiövastikkeen suuruinen ylimääräinen yhtiövastike tai olla perimättä yhden kuukauden suuruinen yhtiövastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii. Yhtiökokouksessa päätettiin yhtiön lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta. Yhtiökokous päätti yhtiöjärjestyksen muutos- ja lisäysesityksistä.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut päävastuullisena tilintarkastajana HT Jussi Pohjaranta ja varalla KHT Janne Viitala.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet 3.5.2024 asti:

Rauno Palkki	puheenjohtaja
Ville Valtanen	varsinainen jäsen
Ari Pitkänen	varsinainen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhden kerran tässä kokoonpanossa.

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet 3.5.2024 alkaen:

Rauno Palkki	puheenjohtaja
Rauni Säkkinen	varsinainen jäsen
Ari Pitkänen	varsinainen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhden kerran tässä kokoonpanossa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Tatu Aro / Holiday Club Resorts Oy:stä.

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti, että valituille hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota puheenjohtajalle 900,00 € ja hallituksen jäsenelle 600,00 €. Holiday Club Resorts Oy:n tai sen tytäryhtiöiden palveluksessa oleville hallituksen jäsenelle ei maksettu palkkiota.

Vastikkeet

Perusvastikkeet

A- ja B-osakkeet, 2.608 m ²	1.1 -30.6	13,70 €/m ² /kk	420 931,20
	1.7 - 31.12	13,20 €/m ² /kk	
C-osakkeet, 413 m ²	1.1 -30.6	3,10 €/m ² /kk	17 098,20
	1.7 - 31.12	3,80 €/m ² /kk	
vastikkeiden alv			-3 554,22
Alv vastike			1 634,90
			436 145,08

Rahoitusvastikkeet

Rahoitusvastike/jyvitetty osake	1.1 -30.6	18,00 €/kk	
	1.7 - 31.12	14,00 €/kk	
Korkotuotot			43,66
Rahoitusvastikkeet			429 689,34
Rahoitusvastikkeiden alv			-4 642,82
Ylimääräiset lainaosuussuoritukset			17 066,71
Rahastosiirrot lainaosuussuoritukset			-17 066,71
Rahoituskulut			-1 382,28
Lainan korot			-151 023,89
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä			272 684,01

Rahoitusvastikkeet on kerätty yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesti sen suuruisina, että niillä on takaisinmaksusuunnitelman mukaiset lyhennykset sekä yhtiön pitkäaikaisen pankkilainan korot ja voitu kattaa muut rahoituskulut.

Pitkäaikainen laina

Yhtiöllä oli pitkäaikaista lainaa tilinpäätöshetkellä Handelsbankenista 2.808.140,55 euroa.

Maksusuunnitelman mukaan laina erääntyy maksettavaksi viimeistään 31.12.2036.

Vuotuiset tasalyhennyserät ovat 234.011,71 €. Jäljellä 11 maksuerää.

Vastuut ja pysyvät rasitteet

Kiinteistökiinnitys yhtiön vuokraoikeuksiin 765-401-2-202-L1 ja 765-401-2-400-L1 sekä niillä sijaitseviin rakennuksiin, määrältään 7.900.000 euroa. Kiinnitys on pantattu ja panttikirja 518/10.10.2012/8311 on Svenska Handelsbankenin (Y-tunnus 0861597-4) hallussa sieltä olevan pitkäaikaisen lainan maksamisen vakuutena.

Määräaikainen maanvuokrasopimus

Jäljellä oleva vuokravastuu 38 v. yhteensä 2.477.684 euroa.

Määräaikainen liikehuoneiston vuokrasopimus

Jäljellä oleva vuokravastuu 17 v. yhteensä 172.447 euroa.

Käyttöasteet

vuosi 2016	33,5
vuosi 2017	37,7
vuosi 2018	40,8
vuosi 2019	48,0
vuosi 2020	49,0
vuosi 2021	55,73
vuosi 2022	53,27
vuosi 2023	53,50
vuosi 2024	54,0

Vakuutukset

Yhtiöllä on All Risks kiinteistövakuutus, sekä irtaimistovakuutus Vakuutusyhtiö Fenniasta.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Huoneistojen peruspesut on suoritettu. Poisto- ja tuloilmajärjestelmä on puhdistettu sekä säädetty sekä suoritettu tavanomaista kiinteistön ja kaluston ylläpitävää huoltotoimintaa. Yhtiön kokonaispankkia-asiakkuus ja yhtiölaina oli tilinpäätöshetkellä Handelsbankissa ja pankki on ilmoittanut vetäytyvänsä Suomen markkinoilta kesään 2025 mennessä. Isännöinnin avustuksella on kartoitettu uusi pankki yhtiölle ja yhtiön on saanut Kainuun Osuuspankista tarjouksen pankkikokonaisasiakkuuden järjestämiseksi. Tampereella 18.2.2025 järjestetty ylimääräinen yhtiökokous käsitteli yhtiön saadun tarjouksen ja päätti siirtää yhtiön kokonaisasiakkuuden Kainuun Osuuspankkiin.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 0,21 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Arvio liiketoiminnan kehittymisestä

Yhtiön toiminta on vakiintunut ja yhtiössä jatketaan kiinteistön arvon ylläpitävää korjaustoimintaa. Palvelutaso pyritään pitämään edelleen korkeana.

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2
hallitus

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

Jälkilaskelma

01.01.2024

-31.12.2024

JÄLKILASKELMA

Hoitorahoitus

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet	420 931,20
Käyttökorvaukset	35,00
Muut kiinteistön tuotot	30,00
Korkotuotot	44,15
Luottotappiot ja oikaisuerät	133,45

Hoitotulot yhteensä **421 173,80**

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut	-383 449,76
Muut hoitotalouden korkokulut	-872,31
Muut rahoituskulut	-506,25
Aktivoinnit	-6 963,30

Hoitomenot yhteensä **-391 791,62**

Luottolimiitin lisäys/vähennys -1 933,94

Tilikauden hoitovastikejäämä **27 448,24**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 14 801,50

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä **42 249,74**

Hoitorahoitus C-osakkeet

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot 17 098,20

Hoitotulot yhteensä **17 098,20**

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -13 272,15

Hoitomenot yhteensä **-13 272,15**

Tilikauden hoitojäämä **3 826,05**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 10 070,03

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastike C-osakkeet jäämä **13 896,08**

Alv-hoitorahoitus

Tilikausi	
Alv-lisähoitovastikkeet, jaksotettu alv-vastike	1 634,90
Suoritettava alv hoitovastikkeista	-3 554,22
Vähennettävä alv	1 919,32
Tilikauden alv-hoitovastikejäämä	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	0,00

Pääomarahoitus

Pääomavastikelaina 1

Tilikausi	
Pääomavastike	429 689,34
Pääomavastikkeen alv	-4 642,82
Lainaosuussuoritukset	17 066,71
Lainalyhennykset	-251 378,88
Korkokulut	-151 023,89
Muut rahoituskulut	-4,00
Tilikauden pääomavastike 1 jäämä	39 706,46
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	25 369,17
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	65 075,63

Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä	121 221,45
--	-------------------

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus	138 229,94
Lyhytaikaiset velat	-17 008,49
Taseen rahoitusasema	121 221,45

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2024 - 12/2024	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	438 029,40	438 029,40	0,00	0,00
3060 Alv-lisähoitovastikkeet (alv)	1 000,00	1 634,90	634,90	63,49
3810 Bruttomääräinen alv kiinteistöntuotoista	-3 000,00	-3 554,22	-554,22	18,47
Käyttökorvaukset				
3200 Käyttökorvaukset	0,00	35,00	35,00	100,00
Muut tulot				
3419 Muut kiinteistön tuotot	0,00	30,00	30,00	100,00
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	43,66	43,66	100,00
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot	0,00	0,49	0,49	100,00
TULOT yhteensä	436 029,40	436 219,23	189,83	0,04
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-2 100,00	-2 100,00	0,00	0,00
5223 Hallituksen matkakorvaukset	-500,00	-13,90	486,10	-97,22
5224 Kilometrikorvaukset	-1 000,00	-393,30	606,70	-60,67
5351 Tilintarkastusveloitukset	-1 200,00	-1 178,00	22,00	-1,83
5370 Yhtiökokouskulut	-1 000,00	-1 659,27	-659,27	65,93
5371 Hallituksen kokouskulut	-500,00	0,00	500,00	100,00
5373 Postikulut	-2 000,00	-2 006,42	-6,42	0,32
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-1 100,00	-825,68	274,32	-24,94
5378 Perintäkulut	-150,00	-68,71	81,29	-54,19
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-150,00	-660,00	-510,00	340,00
Käyttö ja huolto				
5441 Vartiointi	-13 500,00	-13 458,20	41,80	-0,31
5446 Palovartiointijärjestelmä	-1 000,00	-1 079,70	-79,70	7,97
5448 Hissihuoltosopimukset	-3 000,00	-2 703,84	296,16	-9,87
5450 Huoltosopimukset	-43 000,00	-42 517,56	482,44	-1,12
5464 Pienkalusto	-2 500,00	-5 667,70	-3 167,70	126,71
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-2 000,00	-1 405,61	594,39	-29,72
Ulkoalueiden hoito				
5534 Talvipuhtaanapito	-8 000,00	-6 713,41	1 286,59	-16,08
5535 Kesäpuhtaanapito	-12 000,00	-10 759,14	1 240,86	-10,34
5580 Yleisalueiden hoito	-800,00	-319,62	480,38	-60,05
Siivous				
5631 Siivous yleiset tilat Villas	-6 000,00	-5 304,96	695,04	-11,58
5632 Siivous tilaustyöt Villas	-9 000,00	-10 286,60	-1 286,60	14,30

5646 Vuokratekstiilit	-7 000,00	-6 515,04	484,96	-6,93
5663 Pesula	-2 000,00	-2 032,45	-32,45	1,62
Lämmitys				
5700 Lämmitys	-47 000,00	-43 684,84	3 315,16	-7,05
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-15 000,00	-12 386,23	2 613,77	-17,43
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-40 000,00	-40 460,61	-460,61	1,15
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-24 000,00	-24 264,22	-264,22	1,10
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-5 500,00	-4 498,08	1 001,92	-18,22
Vuokrat				
6211 Tonttivuokrat	-65 500,00	-65 202,23	297,77	-0,45
6212 Tilavuokrat	-9 700,00	-9 624,96	75,04	-0,77
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-5 459,22	-5 459,22	0,00	0,00
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-50 000,00	-47 101,60	2 898,40	-5,80
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-10 000,00	-12 803,72	-2 803,72	28,04
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-7 000,00	-2 693,29	4 306,71	-61,52
6541 Hissien ja siirtolaitteiden korjaus	0,00	-2 347,32	-2 347,32	100,00
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-6 963,30	-6 963,30	100,00
6571 Pyörät	-400,00	-1 003,10	-603,10	150,78
6572 Grillit	-1 500,00	-388,08	1 111,92	-74,13
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-900,00	-348,00	552,00	-61,33
6804 Internet / Laajakaista	-6 500,00	-6 471,00	29,00	-0,45
6820 Osakastoinnot	-2 000,00	-316,30	1 683,70	-84,19
6910 Vähennettävät arvonlisäverot hoitokuluista	2 500,00	1 919,32	-580,68	-23,23
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3905 Vastikepyöritykset	0,00	35,70	35,70	100,00
3909 Muut oikaisuerät	0,00	97,75	97,75	100,00
Aktivoitavat hankinnat taseeseen				
6730 Aktivoinnit kalusto	0,00	6 963,30	6 963,30	100,00
Korko ja rahoituskulut				
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	0,00	-872,03	-872,03	100,00
8780 Vähennyskeltottomat viivästyskorkokulut	0,00	-0,28	-0,28	100,00
8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkileistä	-1 000,00	-506,25	493,75	-49,38
MENOT yhteensä	-403 459,22	-392 209,06	11 830,84	-2,91
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	14 801,50	0,00	-14 801,50	100,00
0024 Hoitorahoitus C-osakkeet, siirtyvä yli- /alijäämä	10 070,03	0,00	-10 070,03	100,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	52 441,71	40 171,53	-12 270,18	-23,39

RAHOITUS

RAHOITUS

Pääomavastike

8101 Pääomavastike 1	427 244,16	429 689,34	2 445,18	0,57
8401 Suoritettava alv pääomavastike 1	-4 000,00	-4 642,82	-642,82	16,07

Lainaosuussuoritukset

8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1	0,00	17 066,71	17 066,71	100,00
--	------	-----------	-----------	--------

MENOT

Lyhennykset

24312 Pääomavastikelaina 1, lyhennys 313160-879729	0,00	-17 367,17	-17 367,17	100,00
--	------	------------	------------	--------

27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset
313160-879729

-235 347,64	-235 347,64	0,00	0,00
-------------	-------------	------	------

Korot

8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-879729	-157 820,21	-151 023,89	6 796,32	-4,31
--	-------------	-------------	----------	-------

Muut kulut

8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-879729	-4,00	-4,00	0,00	0,00
--	-------	-------	------	------

Pääoma yli/alijäämä

0031 Pääomalaina 1 siirtyvä yli-/alijäämä	25 369,17	0,00	-25 369,17	100,00
---	-----------	------	------------	--------

Pääomajäämä	55 441,48	38 370,53	-17 070,95	-30,79
-------------	-----------	-----------	------------	--------

Tilinpäätös

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2

Osoite:
Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään Valtatie 24
33100 Tampere

Y-tunnus: 2510084-1

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Tuloslaskelma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	439 664,30	498 269,91
Käyttökorvaukset	35,00	0,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-3 554,22	-3 529,99
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	436 145,08	494 739,92
Muut kiinteistön tuotot	30,00	247,87
 Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-314 189,95	-355 999,37
 Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-8 905,28	-8 230,37
Käyttö ja huolto	-66 832,61	-61 340,43
Ulkoalueiden huolto	-17 792,17	-16 756,86
Siivous	-24 139,05	-13 615,78
Lämmitys	-43 684,84	-45 541,57
Vesi ja jätevesi	-12 386,23	-12 163,43
Sähkö ja kaasu	-40 460,61	-60 030,45
Jätehuolto	-24 264,22	-22 500,84
Vahinkovakuutukset	-4 498,08	-5 058,24
Vuokrat	-80 286,41	-76 541,01
Kiinteistövero	-47 101,60	-46 645,30
Korjaukset	-26 198,81	-95 276,07
Aktivoinnit taseeseen	6 963,30	84 302,34
Muut hoitokulut	-7 135,30	-8 792,84
Vähennettävät arvonlisäverot	1 919,32	2 321,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	133,45	-4,40
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-272 684,01	-246 885,83
 Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	442 157,38	427 910,91
Rahastosiirrot	-17 066,71	-46 634,83
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-152 406,45	-134 390,18
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,21	0,07
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,21	0,07

Tase

31.12.2024

31.12.2023

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	54 724,65	54 724,65
Rakennukset ja rakennelmat	6 636 487,53	6 901 024,06
Koneet ja kalusto	161 385,72	197 422,42
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	6 653,42
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 852 597,90	7 159 824,55

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	18,00	18,00
Muut saamiset	16 495,20	16 495,20
Sijoitukset yhteensä	16 513,20	16 513,20

Pysyvät vastaavat yhteensä

6 869 111,10 **7 176 337,75**

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	67 521,61	69 008,38
Muut saamiset	0,55	0,06
Siirtosaamiset	2 895,32	5 344,07
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	70 417,48	74 352,51
Saamiset yhteensä	70 417,48	74 352,51

Rahat ja pankkisaamiset

67 812,46 **4 343,56**

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

138 229,94 **78 696,07**

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

7 007 341,04 **7 255 033,82**

V a s t a t t a v a a

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto	3 629 721,32	3 629 721,32
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	551 397,91	534 331,20
Muut rahastot yhteensä	551 397,91	534 331,20
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-1 423,44	-1 423,51
Omat osakkeet	-4,00	-4,00
Tilikauden voitto/tappio	0,21	0,07
Oma pääoma yhteensä	4 182 192,00	4 165 125,08

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	2 574 128,84	2 826 105,73
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 574 128,84	2 826 105,73

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	234 011,71	235 347,64
Saadut ennakot	3 699,97	5 185,87
Ostovelat	2 077,31	20 480,91
Muut velat	744,89	1 005,21
Siirtovelat	10 486,32	1 783,38
Lyhytaikaiset velat yhteensä	251 020,20	263 803,01

Vieras pääoma yhteensä

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

2 825 149,04	3 089 908,74
7 007 341,04	7 255 033,82

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut aineelliset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihto

Liikevaihto	31.12.2024	31.12.2023
A-osakkeet, 366 m ²	88 124,40	82 555,20
B-osakkeet, 2.242 m ²	332 806,80	311 774,40
C-osakkeet, 413 m ²	17 098,20	15 363,60
Ylimääräinen vastike	0,00	87 367,72
Käyttökorvaukset	35,00	0,00
Vastikkeiden alv	-3 554,22	-3 529,99
Jaksotettu alv vastike	1 634,90	1 208,99
Yhteensä	436 145,08	494 739,92

Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Yhtiöllä ei ole ollut palkattua henkilökuntaa tilikauden aikana.

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot	31.12.2024	31.12.2023
Rakennukset	234 536,53	264 345,95
Väestönsuoja	30 000,00	30 000,00
Koneet ja kalusto	43 000,00	55 000,00
Muut aineelliset hyödykkeet	6 653,42	6 653,42
Yhteensä	314 189,95	355 999,37

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut	31.12.2024	31.12.2023
Rahoitusvastikkeet yhteensä	429 689,34	385 192,17
Rahoitusvastikkeiden alv	-4 642,82	-4 018,20
Muut korko- ja rahoitustuotot	43,66	102,04
Ylimääräiset lainaosuussuoritukset	17 066,71	46 634,83
Ylimääräisten lainaosuussuoritusten rahastointi	-17 066,71	-46 634,83
Lainan korkokulut	-151 023,89	-132 709,97
Muut korko- ja rahoituskulut	-1 382,28	-1 680,21
Yhteensä	272 684,01	246 885,83

Taseen liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittelyt

1/2024	1/2023
- 12/2024	- 12/2023

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno		
Tilikauden alussa	54 724,65	54 724,65
Hankintameno tilikauden lopussa	54 724,65	54 724,65
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	54 724,65	54 724,65

Rakennukset

Hankintameno		
Tilikauden alussa	8 769 267,40	8 769 267,40
Hankintameno tilikauden lopussa	8 769 267,40	8 769 267,40
Poistot		
Tilikauden poisto	-264 536,53	-294 345,95
Kertyneet poistot	-1 868 243,34	-1 573 897,39
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 132 779,87	-1 868 243,34
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	6 636 487,53	6 901 024,06

Koneet ja kalusto

Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	828 422,42	744 120,08
Lisäykset	6 963,30	84 302,34
Hankintameno tilikauden lopussa	835 385,72	828 422,42
Poistot		
Tilikauden poisto	-43 000,00	-55 000,00
Kertyneet poistot	-631 000,00	-576 000,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-674 000,00	-631 000,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	161 385,72	197 422,42

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	66 534,20	66 534,20
Hankintameno tilikauden lopussa	66 534,20	66 534,20
Kertyneet poistot		
Tilikauden poisto	-6 653,42	-6 653,42
Kertyneet poistot	-59 880,78	-53 227,36
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-66 534,20	-59 880,78
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	0,00	6 653,42

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	18,00	18,00
Hankintameno tilikauden lopussa	18,00	18,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	18,00	18,00

Saamiset

1/2024	1/2023
- 12/2024	- 12/2023

Lyhytaikaiset saamiset

Muilta		
Saamiset kiinteistön tuotoista	67 521,61	69 008,38
Muut saamiset	0,55	0,06
Siirtosaamiset	2 895,32	5 344,07
Yhteensä	70 417,48	74 352,51
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	70 417,48	74 352,51

Oman pääoman muutokset

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto tilikauden alussa	3 629 721,32	3 629 721,32
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	3 629 721,32	3 629 721,32
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 632 221,32	3 632 221,32
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	534 331,20	534 331,20
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	551 397,91	534 331,20
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-1 423,44	-1 423,51
Omat osakkeet	-4,00	-4,00
Tilikauden voitto/tappio	0,21	0,07
Vapaa oma pääoma yhteensä	549 970,68	532 903,76
Oma pääoma yhteensä	4 182 192,00	4 165 125,08

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Jakokelpoinen oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-1 423,44	-1 423,51
Tilikauden voitto/tappio	0,21	0,07
Lainalyhennysrahasto	551 397,91	534 331,20
Omat osakkeet	-4,00	-4,00
Yhteensä	549 970,68	532 903,76

Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 574 128,84	3 059 519,43
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 574 128,84	3 059 519,43
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lyhennykset		
Pitkäaikaisen lainan pääoma 31.12.	2 574 128,84	3 059 519,43
1-5 vuoden aikana erääntyvät	1 170 058,55	1 176 738,20
yli 5 vuoden päästä erääntyvät	1 404 070,29	1 882 781,23

Lyhytaikainen vieras pääoma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	234 011,71	235 347,64
Saadut ennakot	3 699,97	5 185,87
Ostovelat	2 077,31	20 480,91
Muut velat	744,89	1 005,21
Siirtovelat	10 486,32	1 783,38
Yhteensä	251 020,20	263 803,01
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	251 020,20	263 803,01

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annetut vakuudet

Vuokraoikeus, 765-401-0002-0202-L1, Sotkamo, Alasotkamo, Katinpalsta 2:400 ja Perttilä Rek.nro 2:202

Erityispanntaussitoumus nro 3131049V60004513 on pantattu Svenska Handelsbanken Ab:lle (0861597-4) sieltä olevan pitkäaikaisen lainan ja sen korkojen ja kulujen maksamisen vakuudeksi.

á €	nim.arvo €	
MML/262442/72/2013	5 300 000,00 €	5 300 000,00 €
MML/174744/72/2014	2 600 000,00 €	2 600 000,00 €
yht	7 900 000,00 €	7 900 000,00 €

Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Maanvuokrasopimus, allekirjoitettu 14.1.2013

Maanvuokrasopimus, jossa sopijapuolina ovat vuokranantajana Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia (y-tunnus 0196826-7) ja vuokralaisena Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 (y-tunnus 2510084-1). Vuokrauksen kohteena on tontit 765-401-2-400 ja 765-401-2-202 Sotkamon kaupungissa, pinta-alaltaan yhteensä noin 3092 m².

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta ja päättyy 14.1.2063. Vuokran määrä on 64.892,04 e / vuosi. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin. Jäljellä oleva vuokravastuu yhteensä 2.477.684 euroa.

Liikehuoneiston vuokrasopimus, allekirjoitettu 28.2.2014, korjattu 6.6.2016

Liikehuoneiston vuokrasopimus, jossa sopijapuolina ovat Holiday Club Resorts Oy (y-tunnus 2033337-1) ja vuokralaisena Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 (y-tunnus 2510084-1). Vuokrauksen kohteena on varastotila. Varastotilan pinta-ala on noin 413 m² ja se on myös useamman muun kiinteistöyhtiön käytössä.

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta ja päättyy 1.12.2042. Vuokran määrä on vuonna 2024 9.624,96e. Vuokraan ei lisätä alvia, koska tilaa ei ole haettu verolliseen käyttöön. Vuokrasopimuksen arvonlisäverollisuus on päivitetty 6.6.2016 allekirjoitetulla sopimuksella, jossa osapuolet sopivat, ettei vuokraan lisätä arvonlisäveroa. Jäljellä oleva vuokravastuu yhteensä 172.447 euroa.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista:

Pääkirjanpito: Tampuuri Taloushallinto. Ostolaskujen kierrätys, ostoreskontra, maksatus, myyntireskontra, laskutus.

Osakirjanpito: Tampuuri. Vuokra- ja vastikereskontrat.

Luettelo tositelajeista ja säilytystavoista:

Alkusaldo - AL

Tiliote - TI

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Myyntilaskut - ML

Myyntireskontran maksut - MM

Liitetietotositteet - LT

Tampuuri - 001

Tositteet, ostolaskut, myyntilaskut ja tiliotteet säilytetään sähköisesti Tampuuri Taloushallinnossa.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen säilytys sidottuna kirjana sekä sähköisenä.



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 -nimisen yhtiön (y-tunnus 2510084-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 01.01.2024-31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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 väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin 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.

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



Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 1.4.2025

Jussi Pohjaranta
HT

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2

	Toteutunut				
	Budj -24	-23	-2024-12-31	Budj -25	€/m2
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN					
HOITOTULOT					
Hoitovastikkeet					
3000 Hoitovastikkeet	438 029,40	409 693,20	438 029,40	417 765,00	178,46
3009 Ylimääräinen vastike		87 367,72			
3060 Alv-lisähoitovastikkeet (alv)	1 000,00	1 208,99	1 634,90		#VALUE!
3810 Bruttomääräinen alv kiinteistöntuotoista	-3 000,00	-3 529,99	-3 554,22		#VALUE!
Käyttökorvaukset					
3200 Käyttökorvaukset			35,00		
Muut tulot					
3419 Muut kiinteistön tuotot		247,87	30,00		
Rahoitustulot (hoito)					
8020 Korkotuotot		102,04	43,66		
8028 Tuloverosta vapaat korkotuotot		0,07	0,49		
TULOT yhteensä	436 029,40	495 089,90	436 219,23	417 765,00	178,46
HOITOMENOT					
Hallinto					
5200 Kokouspalkkiot	-2 100,00	-1 650,00	-2 100,00	-2 100,00	-0,90
5223 Hallituksen matkakorvaukset	-500,00		-13,90	-500,00	-0,21
5224 Kilometrikorvaukset	-1 000,00	-829,50	-393,30	-1 000,00	-0,43
5351 Tilintarkastusveloitukset	-1 200,00	-1 116,00	-1 178,00	-1 255,00	-0,54
5370 Yhtiökokouskulut	-1 000,00	-1 270,42	-1 659,27	-500,00	-0,21
5371 Hallituksen kokouskulut	-500,00			-200,00	-0,09
5373 Postikulut	-2 000,00	-2 244,95	-2 006,42	-2 050,00	-0,88
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-1 100,00	-1 003,60	-825,68	-1 000,00	-0,43
5378 Perintäkulut	-150,00	-115,90	-68,71	-150,00	-0,06
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-150,00		-660,00	-150,00	-0,06
Käyttö ja huolto					
5441 Vartiointi	-13 500,00	-12 765,84	-13 458,20	-13 600,00	-5,81
5446 Palovartiointijärjestelmä	-1 000,00	-957,67	-1 079,70	-1 050,00	-0,45
5448 Hissihuoltosopimukset	-3 000,00	-2 871,25	-2 703,84	-2 900,00	-1,24
5450 Huoltosopimukset	-43 000,00	-41 192,28	-42 517,56	-42 500,00	-18,15
5464 Pienkalusto	-2 500,00	-1 976,11	-5 667,70	-4 500,00	-1,92
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-2 000,00	-1 577,28	-1 405,61	-1 500,00	-0,64
Ulkoalueiden hoito					
5534 Talvipuhtaanapito	-8 000,00	-6 683,99	-6 713,41	-7 000,00	-2,99
5535 Kesäpuhtaanapito	-12 000,00	-10 034,39	-10 759,14	-12 000,00	-5,13
5580 Yleisalueiden hoito	-800,00	-38,48	-319,62	-500,00	-0,21
Siivous					
5631 Siivous yleiset tilat Villas	-6 000,00	-4 939,87	-5 304,96	-6 000,00	-2,56
5632 Siivous tilaustyöt Villas	-9 000,00	-788,03	-10 286,60	-10 000,00	-4,27
5646 Vuokratekstiilit	-7 000,00	-6 325,54	-6 515,04	-7 000,00	-2,99
5663 Pesula	-2 000,00	-1 562,34	-2 032,45	-2 100,00	-0,90
Lämmitys					
5700 Lämmitys	-47 000,00	-45 541,57	-43 684,84	-46 000,00	-19,65
Vesi ja jätevesi					
5800 Vesi ja jätevesi	-15 000,00	-12 163,43	-12 386,23	-14 000,00	-5,98
Sähkö ja kaasu					
5910 Sähkömaksut	-40 000,00	-60 030,45	-40 460,61	-35 000,00	-14,95
Jätehuolto					
6000 Jätehuolto	-24 000,00	-22 500,84	-24 264,22	-25 000,00	-10,68
Vahinkovakuutukset					
6100 Vahinkovakuutukset	-5 500,00	-5 058,24	-4 498,08	-5 000,00	-2,14
Vuokrat					

6211 Tonttivuokratulot	-65 500,00	-61 756,83	-65 202,23	-66 000,00	-28,19
6212 Tilavuokrat	-9 700,00	-9 324,96	-9 624,96	-9 700,00	-4,14
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-5 459,22	-5 459,22	-5 459,22	-5 459,22	-2,33
Kiinteistövero					
6300 Kiinteistövero	-50 000,00	-46 645,30	-47 101,60	-47 600,00	-20,33
Korjaukset					
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-10 000,00	-4 844,11	-12 803,72	-15 000,00	-6,41
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-7 000,00	-5 960,34	-2 693,29	-10 000,00	-4,27
6541 Hissien ja siirtolaitteiden korjaus			-2 347,32	-2 500,00	-1,07
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat		-84 302,34	-6 963,30		
6571 Pyörät	-400,00	-169,28	-1 003,10	-400,00	-0,17
6572 Grillit	-1 500,00		-388,08	-1 500,00	-0,64
Muut hoitomenot					
6800 Muut hoitokulut	-900,00	-753,33	-348,00	-900,00	-0,38
6804 Internet / Laajakaista	-6 500,00	-6 269,28	-6 471,00	-6 500,00	-2,78
6820 Osakastoiminnot	-2 000,00	-1 770,23	-316,30	-500,00	-0,21
Vähennettävät arvonlisävero					
6910 Vähennettävät arvonlisäverot hoitokuluista	2 500,00	2 321,00	1 919,32	1 900,00	0,81
Luottotappiot ja oikaisuerät					
3905 Vastikepyöristykset		-4,40	35,70		
3909 Muut oikaisuerät			97,75		
Aktivoitavat hankinnat taseeseen					
6730 Aktivoinnit kalusto		84 302,34	6 963,30		
Korko ja rahoituskulut					
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä		-720,46	-872,03	-700,00	-0,30
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut			-0,28		
8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä	-1 000,00	-955,75	-506,25	-500,00	-0,21
8909 Muut maksetut rahoituskulut (ei lainoittain kohdistettavat)		0,00	0,00		
MENOT yhteensä	-408 459,22	-387 550,46	-396 047,70	-409 914,22	-175,10
Hoito yli/alijäämä					
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	14 801,50			42 294,74	18,07
0024 Hoitorahoitus C-osakkeet, siirtyvä yli-/alijäämä	10 070,03			13 869,08	5,92
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	52 441,71	107 539,44	40 171,53	64 014,60	27,34
RAHOITUS					
RAHOITUS					
Pääomavastike					
8101 Pääomavastike 1	427 244,16	385 192,17	429 689,34	338 528,80	144,61
8401 Suoritettava alv pääomavastike 1	-4 000,00	-4 018,20	-4 642,82		
Lainaosuussuoritukset					
8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1		46 634,83	17 066,71		
MENOT					
Lyhennykset					
24312 Pääomavastikelaina 1, lyhennys 313160-879729		-48 984,33	-17 367,17		
27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset 313160-879729	-235 347,64	-238 910,15	-235 347,64	-234 011,69	-99,96
Korot					
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-879729	-157 820,21	-132 709,97	-151 023,89	-102 564,99	-43,81
Muut kulut					
8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-879729	-4,00	-4,00	-4,00	-6 007,50	-2,57
Pääoma yli/alijäämä					
0031 Pääomalaina 1 siirtyvä yli-/alijäämä	25 369,17			65 075,63	27,80
Pääomajäämä	55 441,48	7 200,35	38 370,53	61 020,25	26,07

Koy HC Villas Katinkulta Spa 2

Kerättävät hoitovastikkeet

Talousarvio		1.1.-31.12.2025	
TUOTOT			
Vastiketuotot			
	€/m2 / kk		
1.1.-30.6.	13,20 €	A ja B	206 553,60 €
1.1.-30.6.	3,80 €	C	9 416,40 €
1.7.-31.12.	12,50 €	A ja B	195 600,00 €
1.7.-31.12.	2,50 €	C	6 195,00 €
			<u>417 765,00 €</u>
KULUT			
Kiinteistön hoitokulut yhteensä			<u>409 914,22 €</u>
vastiketuotot			417 765,00 €
hoitokulut			<u>- 409 914,22 €</u>
tilikauden yli-/alijäämä			7 850,78 €
edell yli-/alijäämä			<u>56 118,82 €</u>
siirtyvä yli-/alijäämä			<u>63 969,60 €</u>

Kerättävät	1.1.-30.6.	
Neliöt	2608	
hoitovastikkeet	€/ kk	
	kokonaiset	partn. 1/6
50	660,00	110,00
51	673,20	112,20
52	686,40	114,40
67	884,40	147,40
79	1 042,80	173,80
C-osakkeet	1 569,40	

Kerättävät	1.7.-31.12.	
Neliöt	2608	
hoitovastikkeet	€ / kk	
	kokonaiset	partn. 1/6
50	625,00	104,17
51	637,50	106,25
52	650,00	108,33
67	837,50	139,58
79	987,50	164,58
C-osakkeet	1 032,50	

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2

Rahoitusvastike	01/01/2025	-	31/12/2025
Rahoituskulut			
Suunnitelman mukaiset lyhennykset			234 011,69
Korot 1.1.-31.3.		4,438 %	31 156,32
Korot 1.4.-30.9.		3,400 %	48 534,03
Korot 1.10.-31.12.		3,400 %	22 874,65
OP lainan toimitusmaksu			6 000,00
Kulut			7,50
		yhteensä	<u>342 584,18</u>
Jälkilaskelma			
Tilikauden yli-/alijäämä			-4 056,38
Edell. Yli-/alijäämää			65 075,63
Siirtyvä ylijäämä			<u>61 019,25</u>

			Laina PO		
Lainan määrä	01/01/2025		2 808 140,55 €	47	erää jäljellä
Suunnitelman muk lyh	30/06/2025	-117 005,85 €	2 691 134,70 €		
Suunnitelman muk lyh	30/09/2025	-58 502,92 €	2 632 631,78 €		
Suunnitelman muk lyh	31/12/2025	-58 502,92 €			
Ylimääräinen suoritus		0,00 €			
Lainan määrä	31/12/2025		2 574 128,86 €	44	erää jäljellä

Lainasta vast.osakkeet	01/01/2025	2212,6000 kpl
Ylimääräinen suoritus		0,0000 kpl
Lainasta vast.osakkeet	31/12/2025	2212,6000 kpl

Rahoitusvastike €/jyv.os/kk	14,0000 €	1.1.-30.6.
Rahoitusvastike €/jyv.os/kk	11,5000 €	1.7.-31.12

Vastiketuetot	
1.1.-30.6.	185 858,40 €
1.7.-31.12	152 669,40 €
yhteensä	<u>338 527,80 €</u>

1.1.-30.6.	kerättävät rahoitusvastikkeet / jyvitetty osake	14,0000	eur / kk
-------------------	--	----------------	-----------------

1.7.-31.12	kerättävät rahoitusvastikkeet / jyvitetty osake	11,5000	eur / kk
-------------------	--	----------------	-----------------

Rahoitusvastike on jyvitetty alkuperäisten lainaosuuksien mukaisessa suhteessa osakkeille.