

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2020 - 30.9.2020

Tilikausi on edennyt jo vuoden kolmanteen neljännekseen. Kesällä nähty hyvä vire jatkui hieman laimentuneena, kun muutama asunto tyhjeni ja käyttöaste vajosi hieman alle 90 %:n.

Liikevaihtoon kirjautui tuottoja, jotka johtuivat edellisten vuosien oikaisuksista. Perinnästä saatiin rästivuokria jonkin verran. Kuitenkin perinnän aiheuttamat suhteettoman suuret kulut söivät huomattavasti perinnän tuottoja. Yhtiön asunnoista saatiin pois monia suuria rästejä jälkeensä jättäneitä asukkaita vuoden alkupuoliskolla, mutta kuitenkin ilmaantui uusia vuokriansa rästiin jättäviä.

Tuotoissa jäätii alle talousarvion käyttöasteen laskiessa. Ei tosin talousarviossa 100 %:n käyttöastetta olisi pitänyt odottaakaan. Kiinteistöhoitokuluissa pysyttiin hyvin tavanomaisissa ja talousarvion puitteissa. Vuosikorjauskuluissa säästettiin hieman edelliseen tilikauteen verraten. Päätetyistä isohkoista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä osa toteutettiin. Niiden toteuttamispäätöksiä oli tehty aiemmin, mutta eivät olleet talousarviossa.

Energian kustannukset ovat pysyneet kurissa ja vain kaukolämmön hinta on noussut. Lämmitysenergian kulutukseen vaikuttaa huomattavasti runsas veden kulutus, jota on ollut muutamissa asunnoissa. Nyt veden kulutus onkin kyseisissä kiinteistöissä hyvin huomattavasti vähentynyt asukkaiden vaihtuessa.

Jussilankuja 4:n suurehkoja ja erikseen päätettyjä remontteja toteutettiin kesän ja syksyn aikana pienehköissä erissä, kuten ilmanvaihtojen puhdistukset ja säädöt, vesikattojen korjaus- ja huoltotyöt sekä kattoturvatuotteiden lisääminen. Ulko-ovien ja lukitusten uusimiset sekä saunojen ovien sähköistykset ovat juuri toteutuksessa, mutta kustannukset eivät näy vielä tällä jaksolla. Remonttien jaksottaminen ja eteenpäin siirtäminen johtui rahoituksen viivästyemisestä. Kustannuksiin haettua Kuntarahoituksen rahoitusta ei tällekin jaksolle vielä saatu ja rahoitukseen käytettiin yhtiön omia varoja, mistä aiheutui, ettei omistajalle pystytty maksamaan ostoja ja ostovelat omistajalle kasaantuivat suhteettoman suuriksi.

Yhtiö pyrkii päätöksissään ottamaan huomioon riskit, jotka vaikuttavat taloudelliseen toimintaan ja tulokseen. Hallituksella onkin ollut jopa vakavien päätösten pohdintaa. Tärkeintä on kuitenkin, että yhtiön omaisuus on hyvässä hoidossa ja huoneistoja voidaan tarkoituksensa mukaisesti käyttää. Kiinteistönpidon tulee taata yhtiölle riittävä tuotto ja kunnossapitokustannukset tulee kattaa riittävän lyhyessä ajassa. Mietittynä onkin ollut jo pidempään mitkä kohteet yhtiössä ovat kannattavia säilyttää.

Yhtiössä toteutetaan edelleen strategiaa, jonka mukaan tarjolla pidetään sellaista asuntokantaa ja määrää, mikä on riittävää, ja joita on mahdollista järkevään kustannustasoon pitää yllä ja vuokrata. Yhtiön toimitusjohtajana on jatkanut hallituksen puheenjohtaja edelleen.

Lainakannan muutokset	
Lyhennykset maksettiin ohjelmiensa mukaan	Pääomat 30.9.2020 jäljellä
Järvi-Hämeen Osuuspankki	1 401 349 e
Keva	16 760 e
Kuntarahoitus, joissa ei ole lyhennysohjelmaa	200 000 e
Kuhmoisten kunta	120 000 e
Lainojen korkokustannukset 1.1.-30.9.2020	8 750 e

Kuhmoisten Kunnan

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2020

Vuokrakiinteistöt Oy

Tase

Tase 30.9.2020

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

1100 Maa- ja vesialueet	171 007,90	
1101 Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03	
1102 Laajakaistaliittymämaksut	12 276,00	
1110 Rakennukset ja rakennelmat	2 562 439,65	
1120 Koneet ja kalusto	6 948,48	2 823 137,06
Sijoitukset		
1210 Kaukolämpöliittymät		24 446,30
Pysyvät vastaavat yhteensä		<u>2 847 583,36</u>

Vaihtuvat vastaavat

1500 Myyntisaamiset	11 734,12	
1530 Muut saamiset	117,80	
1710 Rahat kassatili	292,00	12 143,92
Vastaavaa yhteensä		<u>2 859 727,28</u>

Vastattavaa

Oma pääoma

2000 Osakepääoma	118 000,00	
2010 Rahasto	82 408,21	200 408,21
Muut rahastot		
2011 Svop-rahasto, oman pääomasn lisäys	200 000,00	
2013 Svop-rahasto, omistajan rahoitus	115 136,91	315 136,91
2020 Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-30 398,11	
30.9.2020 voitto/ tappio	53 360,28	22 962,17
Oma pääoma yhteensä		538 507,29
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
2115 Varaus laajakaistaverkkojen rakentam		45 000,00

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

2300-2326 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	1 367 219,04	
2331 Kuntien Eläkevakuutuslaina	16 760,00	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	112 000,00	1 495 979,04
2340 Omistajan asettamat tertiäärilainat		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		<u>1 854 726,75</u>

Lyhytaikainen

2400 Käyttötilin luottosaldo	38 642,18	
2401-2407 Järvi-Hämeen Osuuspankin kuluv.tilik. lyhenn	34 130,22	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	16 000,00	
2412 Kuntarahoituksen Kuntayritystodistus 1	50 000,00	
2413 Kunttahoituksen Kuntayritystodistus 2	50 000,00	
2414 Kunttahoituksen Kuntayritystodistus 3	100 000,00	288 772,40
2420 Saadut ennakkomaksut	3 273,17	
2425 Vuokravakuudet	2 951,90	6 225,07
2430 Ostovelat muille	23 220,60	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	101 181,47	124 402,07
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat		
2450 Jaksotetut korkovelat	42,00	
2455 Korkovelat omistajayhteisölle	1 075,83	
2461-2462 Ennakonpidätys- ja sotumaksuvelat	423,01	
2463-2464 Työttömyysvakuutus- ja eläkevak. velat	552,86	2 093,70
Lyhytaikainen yhteensä		<u>421 493,24</u>

Vieras pääoma yhteensä

2 276 219,99**Vastattavaa yhteensä****2 859 727,28**

Tuloslaskelma

1.1. - 30.9.2020

Talousarvio 2020

Liikevaihto

1.1. 31.12.2020

Tuotot

Vuokrat, vesimaksut ja muut käyttökorvaukset

374 893,85

555 200,00

Vesi- ja muut käyttökorvaukset

29 882,61

41 700,00

Liiketoiminnan muut tuotot

11 924,35

Liikevaihto yhteensä

416 700,81**596 900,00****Henkilöstökulut**

Palkat, kiinteistönhoito, siivous

-16 694,13

-40 000,00

Sairauspäivärahat

3 591,50

Remonttityöpalkat

-4 803,40

-7 000,00

Hallinnon palkat

-12 915,98

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-7 842,91

-3 000,00

-38 664,92**-50 000,00****Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

-79 250,00

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

-2 315,00

-81 565,00**-107 000,00****Kiinteistön muut hoitokulut**

Hallintopalvelupalkkiot

-9 044,61

-4 000,00

Hallinnon vuokrat

-392,00

Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot

-4 000,00

Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto

-3 419,02

-8 000,00

Ulkoalueiden hoito

-7 555,71

-600,00

Siivoustarv.

-292,78

0,00

Lämmitys

-66 849,13

-110 000,00

Vesi ja jätevesi

-28 015,44

-41 000,00

Sähkö

-6 884,70

-12 000,00

Jätehuolto

-10 206,99

-11 000,00

Kiint.vakuut

-10 101,05

-12 000,00

Kiint.vero

-17 507,30

-15 000,00

Vuosikorjaukset

-28 308,16

-40 000,00

Erikseen päätettyjä korj., ikkuna-asenn, vesikate

-37 805,00

0,00

Muut hoitokulut

-6 998,24

-3 000,00

Yht.

-233 380,13**-260 600,00**

Laajakaistaliittymän sisäverkkotyöt

-20 000,00

Liikevoitto**63 090,76****159 300,00****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

-8 869,66

Muut rahoituskulut viivästyskorot

-860,82

-9 730,48**-18 000,00****Tilikauden voitto/ tappio****53 360,28****141 300,00****Lainojen lyhennyks. ohjelmien mukaisesti****150 862,12**