

## Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

### Osavuositarkastus ajalta 1.1.2021 - 31.3.2021

Ensimmäisen neljänneksen tuotot alenivat huomattavasti edellisiin kausiin ja talousarvioon verrattuna. Tuottojen alenema johtui tyhjien asuntojen vuoksi. Käyttöaste jäi keskimäärin reippaasti alle 90 %:in ja vaihtuvuus oli hyvin suurta. Jakson lopulla oli nähtävissä piristymistä; asuntoja vuokrattiin ripeämmin. Vuokria korotettiin hyvin maltillisesti ja käyttökorvaukset pidettiin ennallaan. Jaksolla ei ollut huomattavia korjauksia ja pyrittiinkin välttämään korjauskustannusten syntyä. Hoitokulut saatiin pidettyä kurissa ja tulos oli siten jokseenkin siedettävä.

Yhtiön riskiarviossa suurimpana näyttäytyy asuntojen määrän sopeuttaminen tarpeita vastaavaksi. Samoin asuntojen pysyminen hyvässä asuttavassa kunnossa. Taloutta rasittaa suuresti käyttäjien huolimattomat tavat asuntojensa hoitamisessa. Hyvin erikoisena piirteenä esiintyy ajatus, että asuntohan aina remontoida uudelle asukkaalle, eikä edellinen haluaisi kunnolla siivota, koska remontoidaanhan kuitenkin.

Jakson lopulla 1.3.2021 yhtiölle ostettiin Vanhustentaloyhdistys ry:ltä Rekolantie 1 – 7 rakennukset, yhteensä 24 asuntoa. Kaikki yhtä lukuun ottamatta olivat käytössä, joten niiden myötä ei asuntojen käyttöaste alene. Kauppa sinänsä ei rasittanut yhtiön taloutta, koska omistaja kompensoi kauppahinnan.

Kyseisten asuntojen tuottojen tulee vastaisuudessaakin kattaa omat kustannuksensa. Asunnot ovat melko huonokuntoisia, joten vääjäämättä korjauskustannuksia tulee. Normaaleihin ylläpitokustannuksiin kannettavat vuokrat riittävät, mutta suuremmat korjauskustannukset tulee katettavaksi lainarahoituksella. Yhtiön muiden asuntojen, vuokrilla, jotka ovat Ara:n rajoitusten alaisia, ei näiden kustannuksia voida kattaa.

Vuokrasaamisten määrän kasvu on saatu kuriin ja siihen liittyikin rästejä jättäneiden asukkaiden poistaminen jo viimekauden puolella. Näiden osalta jäi myös tyhjiä asuntoja. Perinnästä on toki rästejä saatu jonkin verran.

Yhtiölle palkattiin 15.2.2021 alkaen toimistotyöntekijä osa-aikaiseen työsuhteeseen hoitamaan vuokraeskonia ja palkanlaskentaa, ja joihin annettiin koulutus. Yhtiön asioita hoitavien henkilöiden työtehtävien jakoa on arvioitava tarkkaan jatkossakin, jotta vältetään henkilöstön ylikuormittumiselta töidenkin vielä lisääntyä. Tehtävien tulee jakaantua myös osaamisen ja ammattitaidon perusteella.

Edellisen tilikauden lopussa rästit ja erääntyneet laskut oli hoidettu, joten yhtiöllä ei ollut enää erääntyneitä velkoja omistajallekaan. Maksuvalmius turvattiin lisäämällä lyhytaikaista rahoitusta Kuntarahoitukselta. Talouden tasapainosta tulee jatkossakin huolehtia.

Kaikki lainat on hoidettu maksuohjelmiensa mukaisesti. Korkotaso on ollut hyvin alhainen; yksi Op:laina ja Kuntarahoituksen lainat ovat jopa korottomia tällä hetkellä.

Lainakanta 31.3.2021	Osuuspankki	1 333 168,82 e
	Keva	8 380,00 e
	Kuntarahoitus	400 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	112000,00 e

#### **Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta**

- asuntojen käyttöasteen n. 85 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 1,06 e/ as-m<sup>2</sup>

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1. - 31.3.2021	1.1. - 31.3.2020
<b>Liikevaihto</b>		
Tuotot		
Vuokrat	121 976,33	<b>155 177,30</b>
Vesimaksut	8 215,00	
Saunamaksut, pesutupa, autopaikat	1 605,00	
Liiketoiminnan muut tuotot	2 689,49	0,00
Liikevaihto yhteensä	<b>134 485,82</b>	<b>155 177,30</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-3 081,20	-13 268,45
Remonttityöpalkat	0,00	-5 447,00
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-2 503,50	-4 678,85
	<b>-5 584,70</b>	<b>-23 394,30</b>
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>		
Poisto rakennuksista 4 %	-25 360,00	-26 200,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %		-550,00
	<b>-25 360,00</b>	<b>-26 750,00</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-5 304,37	0,00
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	0,00	0,00
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto	-177,88	-105,83
Ulkoalueiden hoito	-4 920,32	-962,22
Siivoustarv.	-86,15	-38,51
Lämmitys	-34 164,67	-29 395,35
Vesi ja jätevesi	0,00	-10 111,04
Sähkö	-2 695,96	-3 695,57
Jätehuolto	-1 943,90	-2 842,81
Kiint.vakuut	-3 494,50	-3 416,00
Kiint.vero	0,00	0,00
Korjaukset	-6 479,48	-10 545,35
Muut hoitokulut	-3 264,30	-1 715,24
Yht.	<b>-62 531,53</b>	<b>-62 827,92</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>41 009,59</b>	<b>42 205,08</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Korkokulut	-1 508,93	-3 087,59
Muut rahoituskulut	-37,50	-45,00
	<b>39 463,16</b>	<b>-3 132,59</b>
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>39 463,16</b>	<b>39 072,49</b>

**Vastaavaa**

**Pysyvät vastaavat**

Aineettomat hyödykkeet, maa-alueet	171 007,90
Liittymismaksut	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00
Aineelliset hyödykkeet	
Rakennukset	2 510 662,65
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	140 000,00
Koneet ja kalusto	6 947,48
	<hr/>
	2 911 359,06
Sijoitukset	
Kaukolämpöliittymät	24 446,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	<hr/>
	<b>2 935 805,36</b>

**Vaihtuvat vastaavat**

Myyntisaamiset	12 444,79
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	48,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<hr/>
	<b>12 492,79</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 948 298,15</b>

**Vastattavaa**

**Oma pääoma**

Osakepääoma	118 000,00
	<hr/>
	82 408,21
	200 408,21
Svop-rahastot	455 136,91
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-61 987,98
Tilikauden voitto/ tappio	39 463,16
	<hr/>
	-22 524,82
Oma pääoma yhteensä	<hr/>
	<b>633 020,30</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä	45 000,00

**Vieras pääoma**

Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	1 334 698,16
Tertiärilainat	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<hr/>
	1 693 445,87
Lyhytaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	530 529,42
Saadut ennakkomaksut	5 220,20
Ostovelat muille	23 912,82
Ostovelat omist.yhteisölle	16 923,98
Siirtovelat ja muut lyhytaik	245,56
Lyhytaikainen yhteensä	<hr/>
	576 831,98

Vieras pääoma yhteensä **2 270 277,85**

**Vastattavaa yhteensä 2 948 298,15**

## Talousarviovertailu

	Toteutunut 1.1. - 31.3.2021	Talousarvio 1.1. - 31.3.2021	Talousarvio 1.1. - 31.12.2021
<b>Liikevaihto</b>			
Vuokrat	121 976,33	138 800,00	555 200,00
Vesimaksut	8 215,00	9 000,00	36 000,00
Saunamaksut	420,00	550,00	2 200,00
Muut käyttök	1 185,00	875,00	3 500,00
	<b>131 796,33</b>	<b>149 225,00</b>	<b>596 900,00</b>
Muut liiketoiminnan tuotot	2 689,49		
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat sivukuluineen	-5 584,70	-12 750,00	-51 000,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen	0,00		
	<b>-5 584,70</b>	<b>-12 750,00</b>	<b>-51 000,00</b>
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>			
Poisto rakennuksista 4 %	-25 360,00	25 375,00	-101 500,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	<b>-25 360,00</b>	<b>25 375,00</b>	<b>-101 500,00</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-5 304,37	-8 250,00	-33 000,00
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	0,00	0,00	0,00
Muut käyttö- ja huoltopalvelut	-177,88	-1 250,00	-5 000,00
Ulkoalueiden hoito	-4 920,32	-2 250,00	-9 000,00
Siivoustarv.	-86,15	-250,00	-1 000,00
Lämmitys	-34 164,67	-27 500,00	-110 000,00
Vesi ja jätevesi	0,00	-10 500,00	-42 000,00
Sähkö	-2 695,96	-3 250,00	-13 000,00
Jätehuolto	-1 943,90	-2 875,00	-11 500,00
Kiint.vakuut	-3 494,50	-3 125,00	-12 500,00
Kiint.vero	0,00	-3 750,00	-15 000,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-6 479,48	-10 000,00	-40 000,00
Muut hoito	-3 264,30	-750,00	-3 000,00
Yht.	<b>-62 531,53</b>	<b>-73 750,00</b>	<b>-295 000,00</b>
Erikseen päätetyt korjaukset			-150 000,00
Kuntarahoituksen lyhytaik.rahoitus			100 000,00
Laajakaistaliittymän verkostot			-10 000,00
<b>Liikevoitto</b>	<b>41 009,59</b>	<b>88 100,00</b>	<b>139 400,00</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Korkokulut	-1 546,43	-5 000,00	-20 000,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
	<b>-1 546,43</b>	<b>-5 000,00</b>	<b>-20 000,00</b>
Rekolantie 1 - 7 rakennusten osto			-140 000,00
Kauppahinnan rahoitus			140 000,00
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>39 463,16</b>	<b>83 100,00</b>	<b>119 400,00</b>
<b>Lainakanta 31.3.2021</b>	<b>Pääomat</b>		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	104 053,66		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	153 408,72		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	37 280,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	512 480,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	525 866,44		
Keva	8 380,00		
Kuhmoisten kunta	112 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 453 468,82		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	400 000,00		