

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy Osavuosisikatsaus ajalta 1.1.2021 - 30.9.2021

Tilikauden alavireisyys on kohentumassa ja talous näyttää piristymistä. Asukkaiden vaihtuvuus on suurta ja tyhjiä asuntoja useita. Käyttöaste vajosi 86 %:iin.

Suurimmat riskit yhtiölle aiheutuukin juuri asuntojen käyttöasteen tasosta. Paikkakunta, joka on taantuviin laskettava, on kuitenkin pärjännyt kohtuullisesti vetovoimaisuudessa ja on jopa huomattavaa lapsiperheidenkin muuttaminen tänne. Mietityttää kuitenkin edelleen mitkä kohteet yhtiössä ovat kannattavia säilyttää. Riskit, jotka kohdistuvat omaisuuden pysyvyyteen, on varmistettu sekä riittävillä vahinko- ja vastuuvakuutuksilla. Oma huolellinen toiminta on kuitenkin etusijalla ja kesällä on rakennukset ja asunnot katsastettu paloviranomaisen suorittamilla tarkastuksilla. Suuria puutteita ei havaittu. Kuitenkin omatoimisesti lisättiin useita sammuttimia ja parannettiin valaistusta.

Vanhustentaloyhdistykseltä ostetut rakennukset toivat liikevaihtoon lisäystä vuokra- ja käyttökorvaustuottoina. Vaikka kiinteistökauppaan ei käytetty yhtiön varoja, rakennusten kunnossapitoon ja korjauksiin kohdistui kuitenkin huomattavasti kuluja. Toimenpiteet olivat välttämättömiä rakennusten ja asuntojen turvallisuuden, terveellisuuden ja asuttavuuden pysyvyyden turvaamiseksi. Kyseisten asuntojen vuokrat ovat olleet niin alhaiset, ettei niillä ole voinut hoitaa laajempaa kunnossapitoa. Vastaisuudessa tulee katettavaksi omat kustannukset. Muiden rakennusten osalta selvittiin kevyillä korjaus- ja kunnossapitotoimilla.

Talousarviossa tuotot on jääneet hieman tavoitteista, mutta korjauskustannusten osalta menojen arviossa on pysytty hyvin. Tavanomaiset vuosittaiset kiinteistönhoitokulut ovat edelleen olleet hyvin samanlaisia ja taseisia kuluneisiin tilikausiin verraten. Muutoksia on kulujen osalta, jotka muodostuvat esim. kiinteistönhoidon ja hallinnon palkoista tai palkkioista; koska niitä joko voidaan ostaa tai palkata. Päätettyjä isohkoja korjaus- ja huoltotoimenpiteitä on edelleen odottamassa toteutusta.

Toimistotyöhön palkattu työntekijä on hoitanut hyvin vuokrareskontran ja käyttökorvausten seurannan. Saamisten perinnän kautta on saatu melko hyvä tulos.

Yleisesti on huomioitavissa, että energian kustannukset ovat pysyneet kuosissa. Rekolantie 5-7 asunnoissa uusittiin huonokuntoiset ulko-ovet, jotta lämmitysenergian kulutus pysyy kohtuudessa. Lukitusten uusiminen toi asukkaille turvallisuutta. Veden kulutukseen tuli vuotojen aiheuttamaa lisäystä, etenkin kun ei ole mittareita.

Tilikaudella saatiin ojennukseen ostovelat ja viivästyksset, jotka olivat rempallaan omistajalle ja voidaan nyt todeta, ettei yhtiöllä ole ostovelkoja eikä lainan lyhennysvelkoja omistajalle. Täten myös viivästyskorot on saatu loppumaan. Kuntarahoituksen kuntayritystodistuksia on käyttämättömänä ja siten käytettävissä.

Yhtiön toimintastrategia on tarjota tarvitseville kohtuuhintaisia ja -kuntoisia asuntoja.

Lainakannan muutokset

Lyhennykset maksettiin ohjelmiensa mukaan	Pääomat 30.9.2021 jäljellä
Järvi-Hämeen Osuuspankki	1 264 828 e
Kuntarahoitus, joissa ei ole lyhennysohjelmaa	400 000 e
Kuhmoisten kunta	108 000 e
Lainojen korkokustannukset 1.1.-30.9.2021	7 221 e

Kuhmoisten Kunnan

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2021

Vuokrakiinteistöt Oy

Tase

Tase 30.9.2021

Tase 30.9.2020

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

1100 Maa- ja vesialueet	171 007,90		171 007,90	
1101 Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03		70 465,03	
1102 Laajakaistaliittymämaksut	12 276,00		12 276,00	
1110 Rakennukset ja rakennelmat	2 459 942,65		2 562 439,65	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	132 943,00			
1120 Koneet ja kalusto	6 947,48	2 853 582,06	6 948,48	2 823 137,06
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		24 446,30
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 885 085,36		2 847 583,36

Vaihtuvat vastaavat

1500 Myyntisaamiset	12 326,99		11 734,12	
1530 Muut saamiset	117,80		117,80	
1710 Rahat kassatili	48,00	12 492,79	292,00	12 143,92
Vastaavaa yhteensä		2 897 578,15		2 859 727,28

Vastattavaa

Oma pääoma

2000 Osakepääoma	118 000,00		118 000,00	
2010 Rahasto	82 408,21	200 408,21	82 408,21	200 408,21
2011 Svop-rahasto, oman po:n lisäys	200 000,00		200 000,00	
2012 Svop-rahasto, oman po:n lisäys	140 000,00			
2013 Svop-rahasto, omistajarahoitus	115 136,91	455 136,91	115 136,91	315 136,91
		655 545,12		
2020 Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-61 987,98		-30 398,11	
30.9.2020 voitto/ tappio	85 593,33	23 605,35	53 360,28	22 962,17
Oma pääoma yhteensä		679 150,47		538 507,29

Tilinpäätössiirtojen kertymä

2115 Varaus laajakaistaverkkojen rakentam		45 000,00		45 000,00
---	--	-----------	--	-----------

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	1 230 698,16		1 367 219,04	
2331 Kuntien Eläkevakuutuslaina	0,00		16 760,00	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	104 000,00	1 334 698,16	112 000,00	1 495 979,04
2340 Omistajan asettamat tertiärlainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		1 693 445,87		1 854 726,75

Lyhytaikainen

2400 Käyttötilin luottosaldo	15 832,39		38 642,18	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	34 130,22		34 130,22	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	4 000,00		16 000,00	
2412-16 Kuntarahoitukseen Kuntayritystod. 1-5	400 000,00	453 962,61	200 000,00	288 772,40
2420 Saadut ennakkomaksut			3 273,17	
2425 Vuokravakuudet		5 298,81	2 951,90	6 225,07
2430 Ostovelat muille	19 746,88		23 220,60	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	0,00	19 746,88	101 181,47	124 402,07
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat			42,00	
2455 Korkovelat omistajayhteisölle			1 075,83	
2461-24 Ennakonpidätys- ja sotumaksuvelat	178,94		423,01	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevak. velat	794,57	973,51	552,86	2 093,70
Lyhytaikainen yhteensä		479 981,81		421 493,24

Vieras pääoma yhteensä**2 173 427,68****2 276 219,99****Vastattavaa yhteensä****2 897 578,15****2 859 727,28**

Tuloslaskelma	1.1. - 30.9.2021	1.1. - 30.9.2020
Liikevaihto		vertailu
Tuotot		
Vuokrat	393 917,85	374 893,85
Vesi- ja muut käyttökorvaukset	29 994,31	29 882,61
Liiketoiminnan muut tuotot	12 596,22	11 924,35
Liikevaihto yhteensä	436 508,38	416 700,81
Henkilöstökulut		
Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-19 814,28	-16 694,13
Sairauspäivärahat	0,00	3 591,50
Remonttityöpalkat	0,00	-4 803,40
Hallinnon palkat		-12 915,98
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-7 967,94	-7 842,91
	-27 782,22	-38 664,92
Suunnitelman mukaiset poistot		
Poisto rakennuksista 4 %	-76 080,00	-79 250,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %		-2 315,00
	-76 080,00	-81 565,00
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelupalkkiot	-15 821,28	-9 044,61
Hallinnon vuokrat	-2 429,91	-392,00
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot		
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto	-955,56	-3 419,02
Ulkoalueiden hoito	-14 098,66	-7 555,71
Siivoustarv.	-543,54	-292,78
Lämmitys	-73 093,23	-66 849,13
Vesi ja jätevesi	-27 475,77	-28 015,44
Sähkö	-10 121,67	-6 884,70
Jätehuolto	-6 976,42	-10 206,99
Kiint.vakuut	-11 693,35	-10 101,05
Kiint.vero	-17 188,51	-17 507,30
Vuosikorjaukset	-23 139,77	-28 308,16
Päätetyt korj, Rekolantie 1-7 ulko-ovet lukitukset	-25 000,00	-37 805,00
Muut hoitokulut	-11 293,57	-6 998,24
Yht.	-239 831,24	-233 380,13
Laajakaistaliittymän sisäverkkotyöt		
Liikevoitto	92 814,92	63 090,76
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut	-7 221,59	-8 869,66
Muut rahoituskulut		-860,82
	-7 221,59	-9 730,48
Tilikauden voitto/ tappio	85 593,33	53 360,28

Osavuositarkastus talousarviovertailu

Tuloslaskelma	ajalta	1.1. - 30.9.2021	Talousarvio 2021	
			1.1. - 31.12.2021	Talousarvion lisä Rekolantie 1 - 7 1.3. - 31.12.2021
Liikevaihto				
Tuotot				
Vuokrat		393 917,85	530 000,00	72 532,00
Vesimaksu		23 840,31	40 000,00	5 500,00
Saunamaksut		1 376,00	2 500,00	
Autopaikat ja muut kiint. Tuotot		4 778,00	3 500,00	3 600,00
Liikevaihto yhteensä		423 912,16	576 000,00	81 632,00
Liiketoim. muut tuotot, luottotapp.saatu, palkkatuki		12 596,22		
Henkilöstökulut				
Palkat, kiinteistönhoito, siivous		-19 814,28	-40 000,00	-2 000,00
Sairauspäivärahat				
Remonttityöpalkat				
Hallinnon palkat				
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut		-7 967,94	-11 000,00	-500,00
		-27 782,22	-51 000,00	-2 500,00
Suunnitelman mukaiset poistot				
Poisto rakennuksista 4 %		-76 080,00	-101 500,00	-4 500,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %				
		-76 080,00	-101 500,00	-4 500,00
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallintopalvelupalkkiot		-15 821,28	-33 000,00	-3 000,00
Hallinnon vuokrat		-2 429,91		
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot				
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto		-955,56	-5 000,00	-1 000,00
Ulkoalueiden hoito		-14 098,66	-9 000,00	-2 200,00
Siivoustarv.		-543,54	-1 000,00	-100,00
Lämmitys		-73 093,23	-110 000,00	-26 000,00
Vesi ja jätevesi, perusmaksut		-27 475,77	-42 000,00	-5 000,00
Sähkö		-10 121,67	-13 000,00	-6 500,00
Jätehuolto		-6 976,42	-11 500,00	-2 000,00
Kiint.vakuut		-11 693,35	-12 500,00	-2 500,00
Kiint.vero		-17 188,51	-17 500,00	-1 500,00
Vuosikorjaukset		-23 139,77	-40 000,00	-5 000,00
Rekolantie 5-7 ulko-ovet ja lukitukset		-25 000,00	-130 000,00	-25 000,00
Muut hoitokulut		-11 293,57	-3 000,00	-100,00
Yht.		-239 831,24	-427 500,00	-79 900,00
Laajakaistaliittymän sisäverkkotyöt			-10 000,00	
Liikevoitto		92 814,92	-14 000,00	-5 268,00
Kiinteistökaupan varainsiirtovero				-5 600,00
				-10 868,00
Lainan nosto Rekolantie 1 - 7 remonteihin maapohjan ostoon				50 000,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkokulut		-7 221,59	-24 000,00	
Muut rahoituskulut				
		-7 221,59	-38 000,00	
Kuntarahoitukselta nosto lyhytaikaista rahoitusta			100 000,00	
Tilikauden voitto/ tappio		85 593,33	62 000,00	
Lainojen lyhennyks. ohjelmien mukaisesti		150 862,12	-136 520,88	
11 376,74 / kk				